MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人　第14期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第14期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

2022.3.1 ▶ 2022.8.31

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード　3462

MASTER
FUND



J-REIT オンラインIRセミナー動画のご案内

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

https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/jr-nomura-master_jreit-3462/

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



Office



Residential



Logistics



Retail

MASTER FUND

J-REIT市場を牽引する国内最大級の総合型REIT

CONTENTS

P.03 **ごあいさつ**
・投資主の皆様へ　・決算ハイライト

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

P.11 **ESGへの取り組み**
・ESGへの取り組み

P.15 **財務状況**
・財務状況　・財務諸表解説（要旨）

P.17 **ポートフォリオ**
・ポートフォリオ分析　・主要ポートフォリオ物件

P.23 **インフォメーション**
・分配方針　・投資法人／資産運用会社の概要
・投資主インフォメーション

P.27 **資産運用の概況**
Ⅰ. 資産運用報告
Ⅱ. 貸借対照表
Ⅲ. 損益計算書
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書
Ⅴ. 注記表
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

ごあいさつ

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



野村不動産マスターファンド投資法人

（左から）　監督役員　内山 峰男

執行役員　吉田 修平

監督役員　岡田 美香 (注)

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

投資主の皆様へ

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2022年8月期（第14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14期においては、外部成長方針に沿った施策として、取得1物件（取得価格14億円）、売却8物件（売却価格合計59億円）の資産入替を決定しました。

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

当期においても、新型コロナウイルス影響の長期化により、一部期間におけるまん延防止等重点措置の発出等に伴い、商業施設等への営業時短要請等が継続しましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。

また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいては、空室率上昇や募集賃料低下といったマーケットの動きが継続していましたが、野村不動産グループの営業力を活かし、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動により、稼働率の改善や賃料の増額を達成しています。物流セクターにおいては、コロナウイルス禍においても引き続き堅調なマーケット環境を背景として、野村不動産グループの営業力を活かし、空き区画の埋め戻しや契約更改時の賃料増額を実現しました。このように、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症に係る影響には濃淡がありますが、当期も本投資法人の強みを活かしつつ、マーケット環境の変化を踏まえた柔軟な運用を通じて、安定収益の確保を目指した運用を継続しました。

その結果、第14期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、300物件、1兆917億円となり、第14期の業績は、営業収益39,022百万円、営業利益15,584百万円、当期純利益13,499百万円となりました。

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

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

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

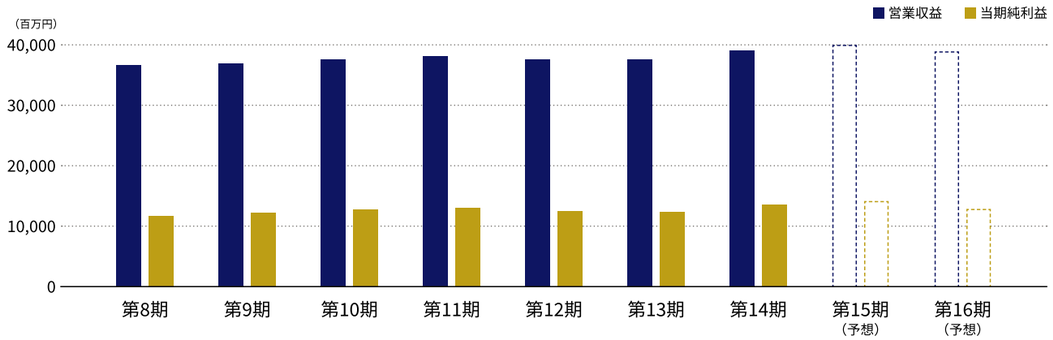
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

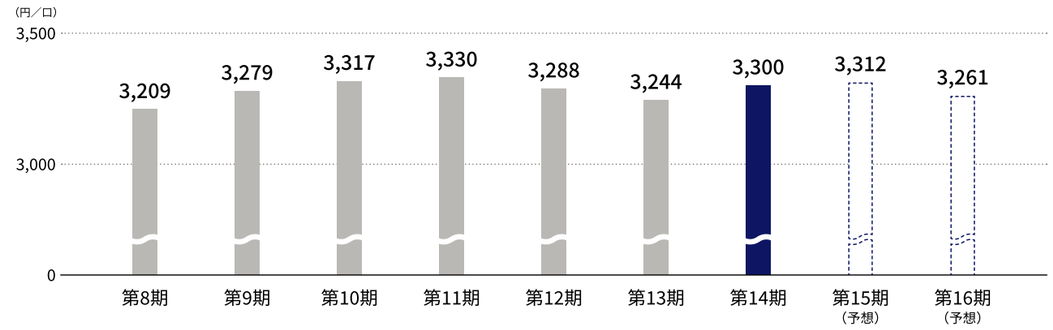
	第14期	第15期（予想）※	第16期（予想）※
確定分配金（利益超過分配金含む）	3,300円／口	3,312円／口	3,261円／口
営業収益	39,022百万円	40,008百万円	38,923百万円
営業費用	23,437百万円	23,768百万円	23,955百万円
当期純利益	13,499百万円	14,058百万円	12,756百万円
総資産	1,187,581百万円	1,184,825百万円	1,181,271百万円

※上記の予想分配金は、2022年10月18日付「2022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

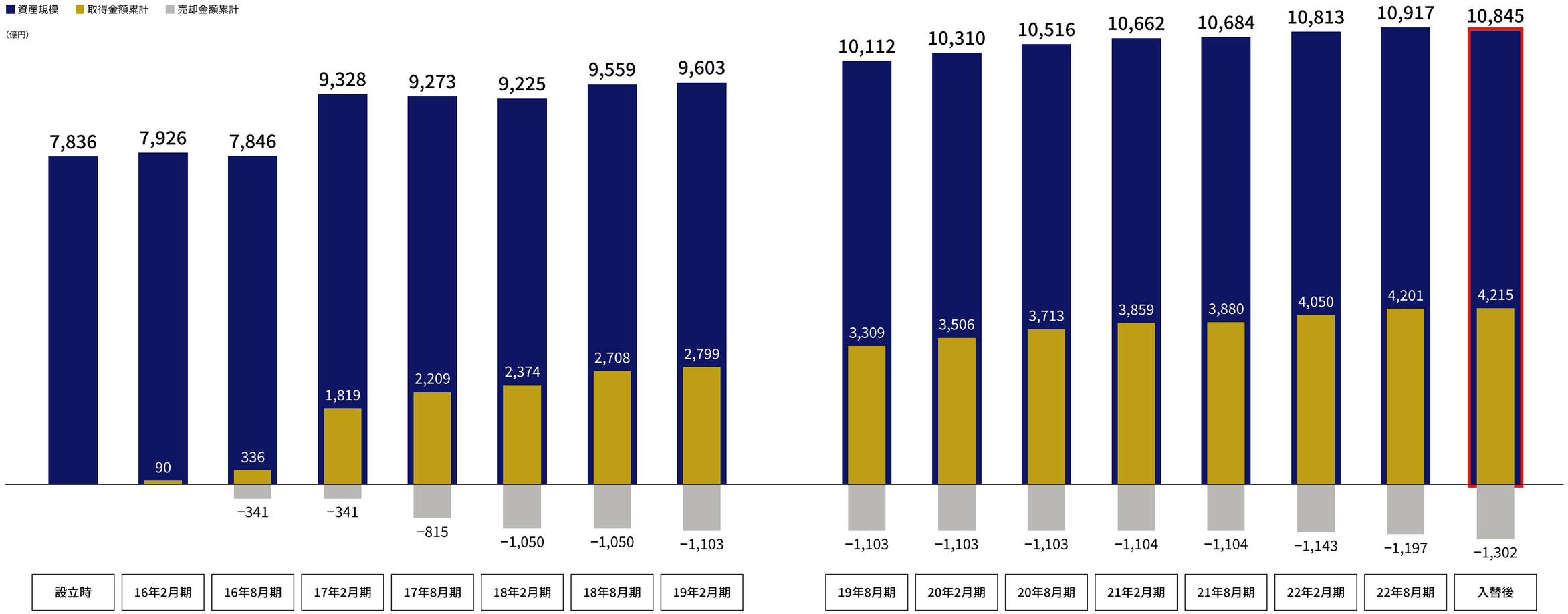
	設立時		22年8月期末	物件入替後（注2）
物件数	257物件	スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得	300物件	292物件
上位10物件比率	26.8%		21.9%	22.1%
東京圏比率	79.8%		83.8%	83.9%
平均築年数	19.3年	築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却	20.3年	20.8年 （入替無し→26.7年）（注3）
分配金（注1）	2,656円		3,300円 （＋24.2%）	

取得資産合計　4,215億円

売却資産合計　1,302億円

■資産規模　■取得金額累計　■売却金額累計

（億円）



（注1）16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。
（注2）2023年3月15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、2023年3月15日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

外部成長の状況

継続した資産入替により、ポートフォリオクオリティ向上と売却益実現の双方を伴う外部成長を推進

第11期（2021年2月期）以降の取得（予定）物件 (注1)

東京都内所在物件のみで

6物件 **480**億円

（平均築年数2.8年）

物流施設



Landport青梅 II



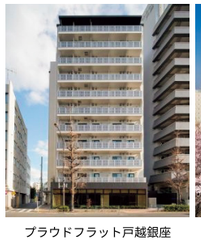
Landport青梅III

オフィス



PMO浜松町 II

居住用施設



プラウドフラット戸越銀座



プライムアーバン東中野コート



プラウドフラット根津谷中

第11期（2021年2月期）以降の売却（予定）物件 (注1)

築古、地方物件を中心に

12物件 **197**億円

（平均築年数21.5年）



入替の主な効果

- 東京都内所在の物件取得と地方物件の売却により、**東京圏比率が向上（82.7% → 83.9%）**
- 築浅物件の取得と築古物件の売却により、**ポートフォリオ築年数が改善（21.6年 → 20.8年）** (注2)
- スポンサーが開発した築浅・好立地の先進的物流施設取得により、**物流セクター比率が拡大（17.7% → 20.1%）**
- **約29.0億円の売却益を実現** (注3)

（注1）ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地）の取得と三菱自動車　葛飾店（底地）の一部売却は除いています。
（注2）本ページ記載の入替え完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での各種比較です。
（注3）2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しているため除外しています。

築浅かつ都内の好立地物件を取得するとともに、築古・地方等を中心に8物件売却し、約13億円の売却益も実現

取得

プラウドフラット根津谷中（築年数 2.4年） (注1)







取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り (注2)	4.2%
償却後NOI利回り (注3)	3.5%

売却

住宅8物件（平均築年数20.0年） (注1)

物件名	エリア	売却価格	築年数 (注1)
プライムアーバン高井戸	東京都	1,310百万円	35.8年
プライムアーバン向島		636百万円	33.1年
プライムアーバン西船橋	千葉県	967百万円	16.6年
プライムアーバン知事公館		300百万円	14.7年
プライムアーバン円山	北海道	257百万円	14.7年
プライムアーバン北24条		459百万円	14.7年
プライムアーバン葵	愛知県	763百万円	16.2年
プライムアーバン鶴舞		1,281百万円	14.3年

売却予定日	2022年10月31日
売却予定価格合計	5,974百万円
鑑定評価額合計	4,954百万円
平均NOI利回り (注4)	4.8%
平均償却後NOI利回り (注5)	3.2%

入替の主な効果

- 住宅セクターの東京圏比率向上　**84.3% → 85.3%**
- 住宅セクターの築年数改善　**16.2年 → 16.0年** (注6)
- **12.8億円の売却益実現**

（注1）築年数は取得予定日時点又は売却予定日時点を基に算出しています。
（注2）鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
（注3）鑑定NOIから、減価償却費の試算額を控除した金額を取得予定価格で除した数値を記載しています。
（注4）第13期及び第14期実績NOIの合計値を売却価格で除して算出しています。
（注5）第13期及び第14期実績償却後NOIの合計値を売却予定価格で除した数値を記載しています。
（注6）本ページ記載の入替えの完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での比較です。

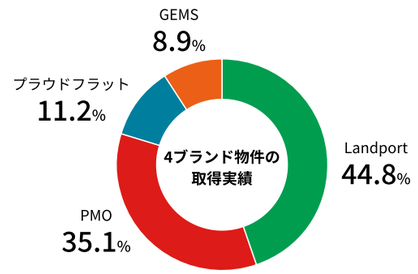
スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替等を通じた売却も引き続き推進

取得

スポンサー開発物件を中心に厳選投資
（スポンサーパイプライン：8,200億円 (注1)）

▶ 4ブランド物件 (注2) のクオリティ

東京圏比率 **98.2**% 取得時平均築年数 **1.1**年



（注1）野村不動産ホールディングスの2023年3月期第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。うち竣工済みは約3,000億円。
（注2）上場以降に取得した「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します。

売却

検討候補物件（約500億円）を中心に、入替・交換を活用して機動的に売却

▶ 売却検討候補物件

オフィス
築年数・スペックによる競争力低下や、今後のエリア需給バランス等を踏まえ収益性低下が見込まれる物件

商業施設
コロナ禍の影響の大きい地方物件等パフォーマンス回復に時間を要する物件

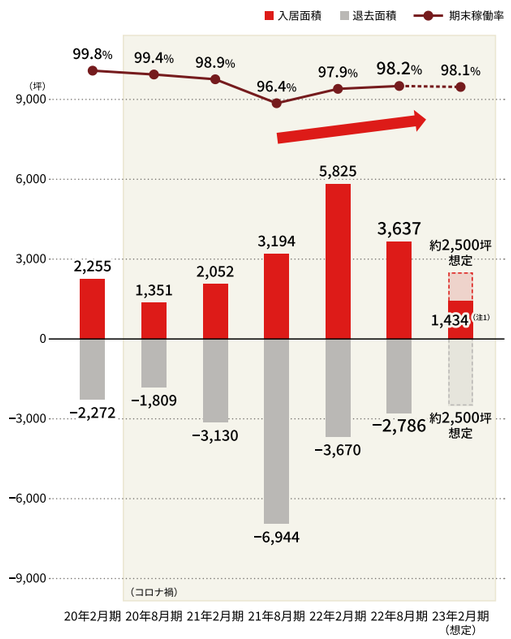
居住用施設
築30年以上、地方物件、狭小シングル等、競争力の低下が見込まれる物件

売却益が発生する場合は、一部を分配金に上積みしながら、業績予想の達成度、課税回避可能な範囲等を踏まえたうえで、内部留保の拡充も推進（分配金3,300円を超える部分の留保を目安）

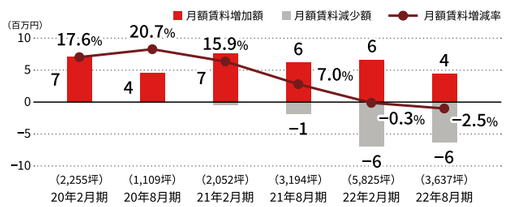
内部成長の状況

Sector:
オフィス
物件競争力と物件運営力を活かしたリーシングを継続した結果、期末稼働率は98%台まで回復

入退去面積・期末稼働率推移

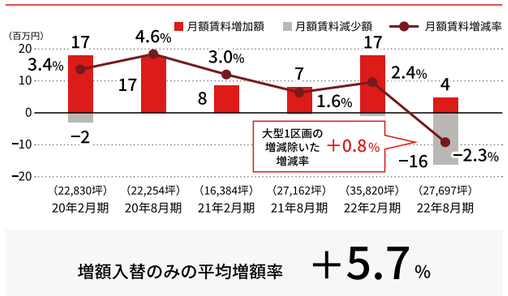


テナント入替による賃料増減 (注2)



増額入替のみの平均増額率 **+14.7%**

賃料改定による賃料増減 (注2)



増額入替のみの平均増額率 **+5.7%**

（注1）2023年2月期は、2022年9月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。
（注2）グラフ下部の（ ）内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

Sector:
物流施設
再契約での賃料増額を継続、Landport八王子Ⅱでは早期かつ大幅増額でのリースアップを実現

契約満了テナントとの増額での再契約

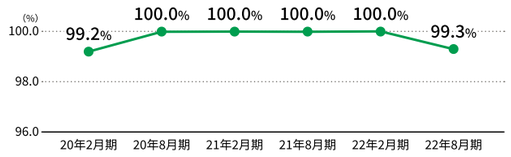
22年8月期 満了テナント
2テナント
Landport厚木： 約 **9,000** 坪
（月額賃料増加率 **+1.3**%）

退去区画のリーシング

22年8月期
全区画の埋め戻しに成功
Landport八王子Ⅱ： 約 **10,000** 坪
（月額賃料増加率 **+17.8**%）

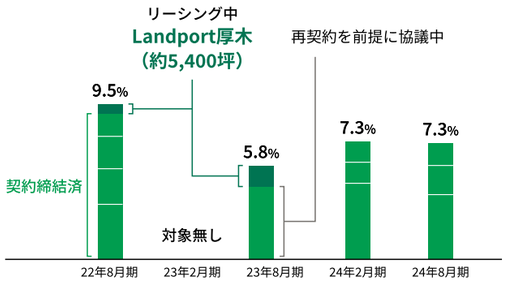
期中平均稼働率の推移

Landport八王子Ⅱにおいて、想定より早くリースアップが完了



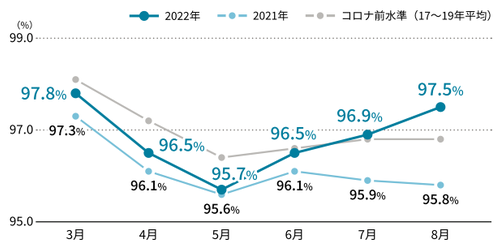
上場以降平均稼働率 **99.5**%（実績ベース）

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



Sector:
居住用施設
期中通じて前年同月実績を上回る稼働率を達成、賃貸事業収入・礼金の水準も上昇が継続

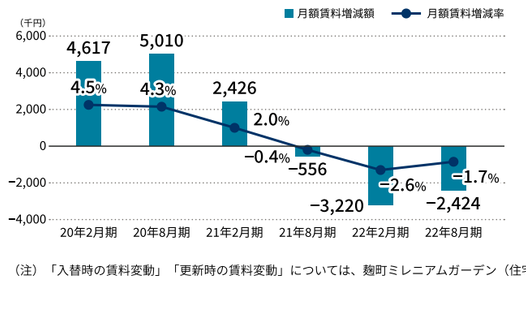
稼働率推移



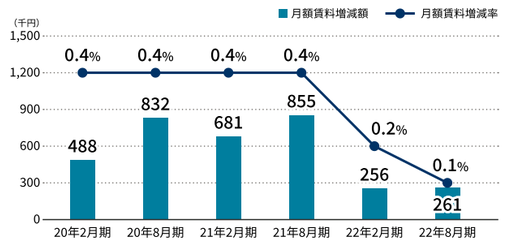
実績比較（前年同月期比）

	賃貸事業収入	礼金取得月数
2021年2月期	6,351百万円	0.54ヶ月
2022年2月期	**6,360百万円**	**0.54ヶ月**
2021年8月期	6,380百万円	0.59ヶ月
2022年8月期	**6,641百万円**	**0.63ヶ月**

入替時の賃料変動 (注)



更新時の賃料変動 (注)



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

Sector:
商業施設
回復傾向が出始めた出店ニーズを獲得し、駅前立地型施設の期末稼働率は95%超まで反転

施設タイプごとの売上状況

- 22年3月の「まん延防止等重点措置」解除以降、駅前立地型の売上も回復傾向
- 22年7月からのコロナ感染拡大第7波についても影響は限定的

商業セクター全体の固定賃料割合は97.0% (注1)と、売上に連動する賃料は極めて限定的

新規リーシング実績（駅前立地型施設）

2022年8月期 リーシング件数 **13** 件
（サービス2件、物販1件、飲食10件）

各種施策によるGEMSのブランディング強化

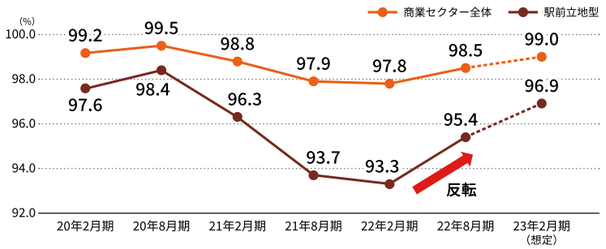
- GEMS×「シャンドン ガーデン スプリッツ」
- 地方創生フェア
- テナント人材募集支援



売上状況（2019年同月比）

物件名	種別	2022年（2019年実績比） 3月	4月	5月	6月	7月	8月	主なテナント
居住地立地型 (注2)	居住地	99%	103%	102%	106%	107%	97%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	89%	89%	91%	87%	81%	82%	物販、サービス
nORBESA	駅前	46%	59%	61%	60%	77%	67%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	74%	72%	85%	81%	86%	82%	飲食、物販
GEMS	駅前	51%	73%	77%	83%	68%	62%	飲食

期末稼働率推移



（注1）コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。
（注2）2019年9月以降の売上が把握可能な2物件のテナントを対象にしています。

ESGへの取り組み

2015年からESGに関する幅広い取り組みを積極的に推進・継続

	本投資法人の取組み・実績	資産運用会社の取組み・実績
2015年		2015年12月 **「サステナビリティ方針」**制定
	2016年 GRESBリアルエステイト評価参加開始	2017年12月 **「責任投資原則（PRI）」**署名
		2018年10月 **「気候変動イニシアチブ（JCI）」**参加
	2019年2月 **重要課題（マテリアリティ）**設定／J-REIT初の長期目標の設定 **E** ・投資ポートフォリオのグリーン化 ・気候変動への対応 ・水資源への対応 **S** ・テナントの安心・安全の確保／快適性の向上 ・公正で働きがいのある職場づくり ・人材育成とタレントマネジメント **G** ・ガバナンスの充実 ・コンプライアンス／リスクマネジメントの徹底 ・ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示	
	2019年9月20日 本投資法人初の**グリーンボンド発行**	2019年10月 **ESG専任部署**の設置
2020年	2020年1月30日 J-REIT初の環境マネジメントシステム（EMS） **エコアクション21認証・登録**	2020年3月5日 21世紀金融行動原則 **「環境大臣賞（最優秀取組事例）」受賞**
		2020年7月14日 **「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」**署名
2021年	2021年2月26日 **「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」**に基づく、J-REIT初のシナリオ分析及び財務インパクト（定性評価）の開示	2021年12月13日 令和3年度**「気候変動アクション環境大臣表彰」受賞**
	2022年8月18日 本投資法人初の**グリーンローン借入れ**	
	2022年10月18日 **2050年カーボンニュートラル目標** 1.5℃シナリオ達成に向けて、カーボンニュートラル実現のための施策推進を加速	
2022年	2022年10月 GRESBリアルエステイト評価 **アジア・総合型（上場）「Sector Leader」・「5 Star」**	

環境への取り組み　Environment

2050年カーボンニュートラル目標

［NMFの気候変動に対する考えと主な取組み］

持続可能な社会の実現が
投資法人の成長に不可欠

・マテリアリティ設定による長期目標の策定
・TCFDシナリオ分析による気候変動リスク・機会の把握・開示

1.5℃シナリオ達成のための
2050年カーボンニュートラル目標

［カーボンニュートラル達成のための主な推進施策］

・エネルギー効率が高いスポンサー物件等への積極的投資
・LED化、空調機器容量見直し等、更なる省エネ化（ZEB化含む）
・再生可能エネルギー由来電力への切替え、太陽光発電等再エネ利用
・非化石証書の購入
・カーボンオフセット取引

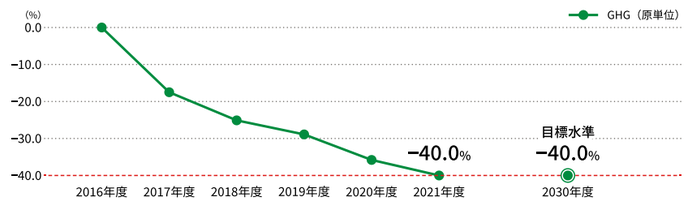
今後の検討事項

・TCFD定量開示に向けた分析結果の精査
・上記分析結果を踏まえた運用戦略の策定　等

環境指標（マテリアリティ）推移

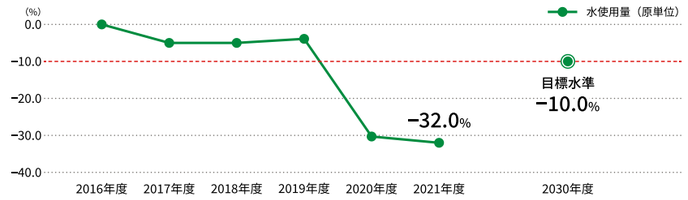
▶温室効果ガス

［目標］
2030年度までに40%削減
（2016年度比）



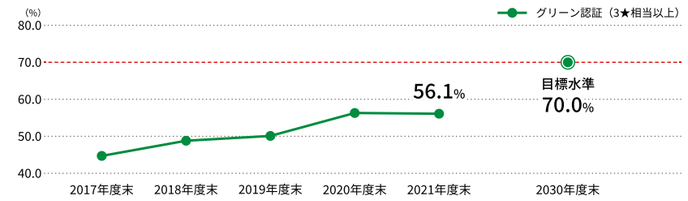
▶水使用量

［目標］
2030年度までに10%削減
（2016年度比）



▶グリーン認証

［目標］
2030年度までに70%へ向上
（延床面積ベース）



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

ESGへの取り組み

社会への取り組み　Social

地域社会貢献への取り組み

▶GEMSにて「みんな食堂」、「地方創生フェア」を開催

・「みんな食堂」を開催

子育て家庭の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻やちらし寿司を創作し、合計600家庭に無料配布
各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる

［第一弾］「節分の恵方巻」［第二弾］「子どもの日のちらし寿司」



・「長崎フェア」、「京都フェア」を開催

地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、テナントの要望に応じて地方特産品を買い取り、テナントへ提供

［第一弾］長崎フェア



［第二弾］京都フェア



▶資産運用会社でボランティア活動を定期的に実施

・主な活動実績

2021年　7月
児童施設向けの装飾製作

2021年10月
入院中の子どもたち向けのクリスマスカード製作

2021年12月
高齢者施設向けの絵はがき製作

2022年　6月、9月
花壇づくりボランティア
@代々木公園

（継続実施）
オフィス周辺（西新宿エリア）の清掃活動



テナント満足度向上のための施策

▶保有物件（GEMS）において、テナントの人材募集支援を実施

・テナント人材募集支援

人材（アルバイト）不足への対応としてインターネットでの募集を支援
700名超の応募があり、20名程度の採用が確定



▶NMF青山一丁目ビル等において、トイレ混雑防止メディアサービスを導入

・トイレ混雑防止メディアサービス（AirKnock Ads）

混雑状況と利用時間を表示し混雑を緩和、入居者の快適性が向上。



▶保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開

・クックパッドマート

新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



・シェアサイクル

交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消



・移動式店舗

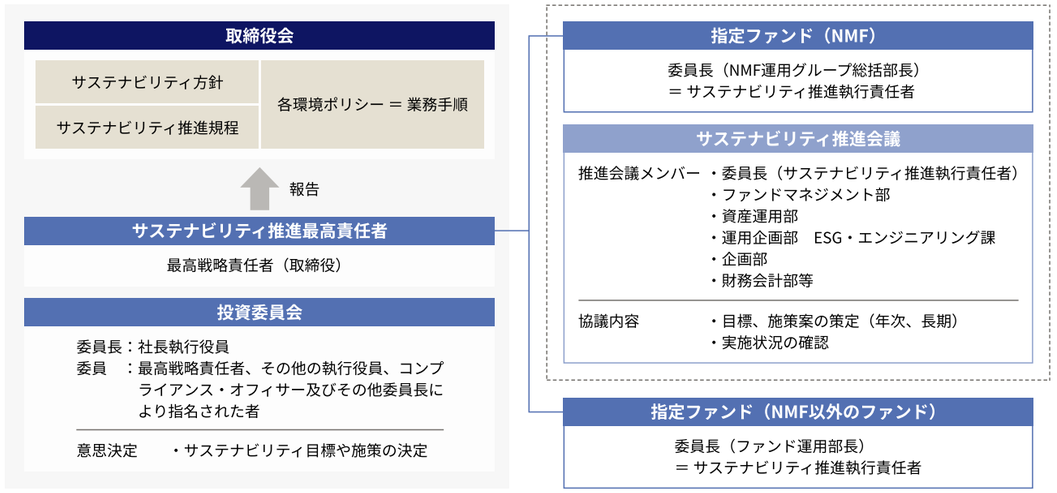
良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出



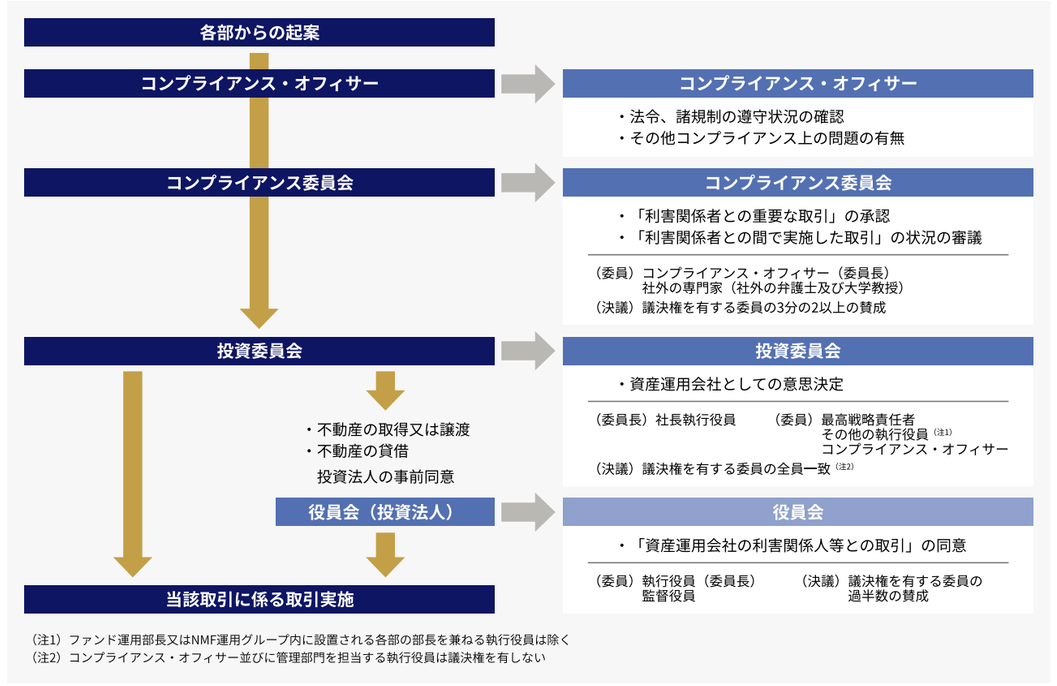
ガバナンスへの取り組み　Governance

実効性あるサステナビリティ推進体制

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



取締役会	：原則、年1回　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最高責任者	：投資委員会における意思決定に関与　年に1回以上、取締役会に対して報告を実施
サステナビリティ推進執行責任者	：サステナビリティ推進委員会の開催　投資委員会への付議、報告を実施



（注1）ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員は除く
（注2）コンプライアンス・オフィサー並びに管理部門を担当する執行役員は議決権を有しない

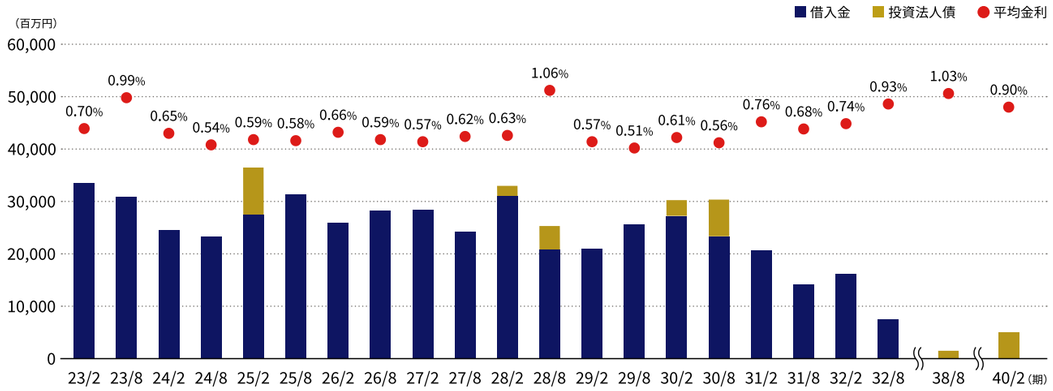
財務状況

引き続き安定した財務基盤の構築を推進し、本投資法人初となるグリーンローンでの借入も実施

有利子負債の状況（期末時点）

	20年2月期（第9期）	20年8月期（第10期）	21年2月期（第11期）	21年8月期（第12期）	22年2月期（第13期）	22年8月期（第14期）
有利子負債の残高	510,727百万円	517,884百万円	517,841百万円	517,798百万円	517,756百万円	517,463百万円
平均残存年数	4.82年	4.97年	4.97年	4.92年	4.88年	4.74年
平均借入金利	0.82%	0.76%	0.74%	0.71%	0.68%	0.67%
長期借入比率	87.1%	88.2%	88.7%	89.4%	88.7%	87.5%
固定金利比率	95.6%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%
LTV水準	42.8%	43.2%	43.3%	43.4%	43.6%	43.6%

返済期限の分散化（期末時点）



2022年8月期のリファイナンス

	返済概要（注1）	調達概要（注2）
総額	24,980百万円	24,730百万円 うち25億円はグリーンローン
平均金利	0.92%	0.69%
平均借入年数	6.7年	7.5年

2023年2月期の返済予定

	返済予定（注3）
総額	33,550百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	6.9年

（注1）年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。
（注2）金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は2022年8月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

格付けの状況

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

財務諸表解説（要旨）

単位：百万円

科目	2022年2月期（第13期）実績（A）	2022年8月期（第14期）実績（B）	差異（B）－（A）
営業収益	**37,520**	**39,022**	**1,501**
賃貸事業収入	34,654	35,249	594
その他賃貸事業収入	2,703	3,015	312
不動産等売却益	162	757	595
営業費用	**22,927**	**23,437**	**510**
賃貸事業費用	15,972	16,652	679
うち修繕費	1,273	1,326	53
うち公租公課	3,246	3,313	66
うち減価償却費	5,609	5,738	128
うちその他賃貸事業費用	5,842	6,274	431
不動産等売却損	300	–	−300
資産運用報酬	3,385	3,460	74
のれん償却額	2,622	2,622	–
その他営業費用	646	703	56
営業利益	**14,593**	**15,584**	**991**
営業外収益	**3**	**3**	**0**
営業外費用	**2,216**	**2,195**	**−20**
支払利息その他融資関連費用	2,205	2,185	−19
その他営業外費用	10	10	–
経常利益	**12,380**	**13,392**	**1,012**
特別損益	**–**	**109**	**109**
当期純利益	**12,377**	**13,499**	**1,121**
（売却損益除く当期純利益）	**（12,515）**	**（12,741）**	**（226）**
利益分配金　a	**12,377**	**13,499**	**1,122**
利益超過分配金　b	**2,918**	**2,060**	**−858**
分配総額　a＋b	**15,296**	**15,560**	**264**
内部留保	**−300**	**561**	**861**
（内部留保総額）	**（2,391）**	**（2,952）**	**（561）**

単位：円

一口当たり分配金	**3,244**	**3,300**	**56**
うち利益分配	2,625	2,863	238
うち一時差異等調整引当額	444	403	−41
うちその他の利益超過分配	175	34	−141

単位：百万円

総資産	**1,187,420**	**1,187,581**	**161**
有利子負債	517,756	517,463	−292
LTV	43.6%	43.6%	0.0%
時価総額	715,767	802,527	86,759
NOI	**26,995**	**27,350**	**355**
FFO	**20,755**	**21,001**	**245**

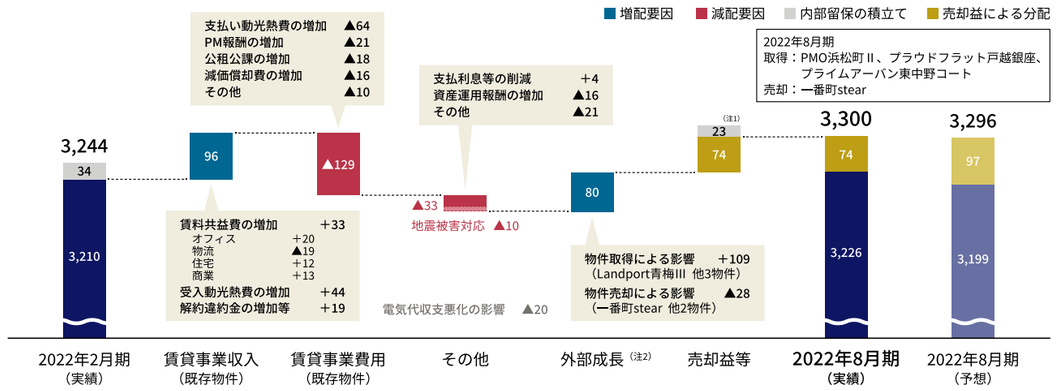
▶第14期実績－第13期実績　主な差異要因

単位：百万円

営業収益		**1,501**
賃貸事業収入		594
既存物件の賃料共益費	156	
物件取得・売却による影響	437	
その他賃貸事業収入		312
受入動光熱費の増加	200	
解約違約金の増加等	112	
不動産等売却益		595
営業費用		**510**
賃貸事業費用		679
支払動光熱費の増加	294	
減価償却費の増加	128	
PM報酬の増加	120	
公租公課の増加	66	
その他費用の増加	70	
不動産等売却損		▲300
資産運用報酬・その他営業費用		131
営業外費用		**▲20**
支払利息その他融資関連費用		▲19
特別損益		**109**
特別損失（地震被害の発生）		▲46
特別損益（受贈益）		155
当期純利益		**1,121**
前期内部留保取り崩しの剥離		▲300
当期内部留保積立て（不動産等売却益の一部及び受贈益相当分）		▲561

実力分配金の成長を実現し、一部売却益を内部留保したうえで業績予想比＋4円（3,300円）で着地

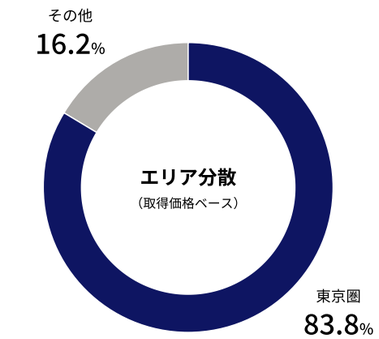
一口当たり分配金の増減要因（円／口）

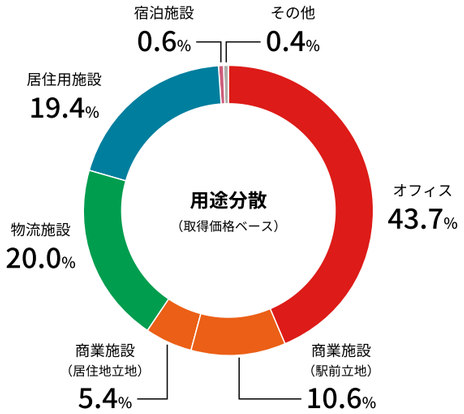


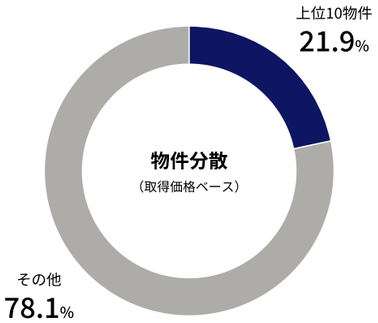
（注1）2022年2月期の1口当たり内部留保取崩し分（駿台あざみ野校の売却損相当額）63円の内部留保積立て及び、Landport八王子Ⅱの空調機器受贈益33円を除く内部留保の積立て額を示しています。
（注2）2022年2月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

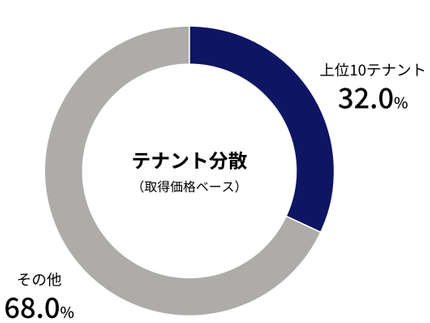
ポートフォリオ分析（2022年8月末時点）

物件数	資産規模	稼働率
300 物件	1,091,759 百万円	98.7 %

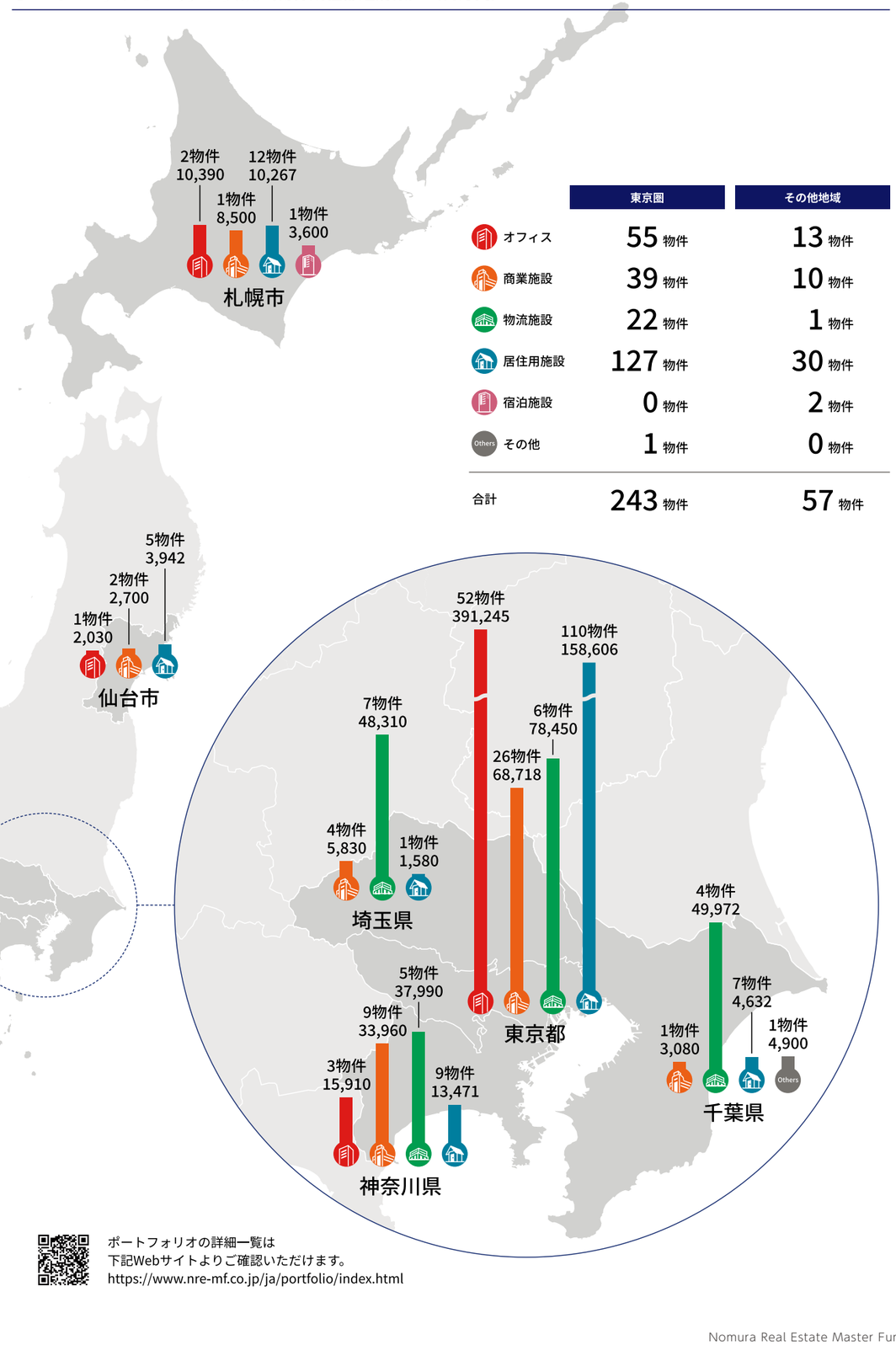








ポートフォリオの分布状況（物件所在都道府県）（百万円）



	東京圏	その他地域
オフィス	55 物件	13 物件
商業施設	39 物件	10 物件
物流施設	22 物件	1 物件
居住用施設	127 物件	30 物件
宿泊施設	0 物件	2 物件
その他	1 物件	0 物件
合計	243 物件	57 物件

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

主要ポートフォリオ物件

オフィス

取得価格 TOP3

1 日本電気本社ビル



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

2 新宿野村ビル



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

3 麹町ミレニアムガーデン



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

PMO浜松町 II



所在地／東京都港区
延床面積／3,109.42㎡

PMO浜松町



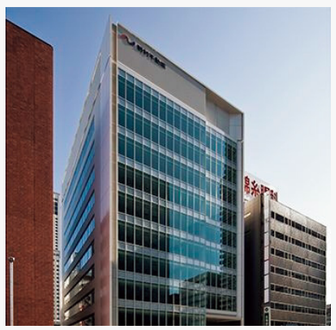
所在地／東京都港区
延床面積／2,872.41㎡

PMO八丁堀新川



所在地／東京都中央区
延床面積／2,514.00㎡

野村不動産札幌ビル



所在地／北海道札幌市
延床面積／9,603.81㎡

NMF天神南ビル



所在地／福岡県福岡市
延床面積／4,603.61㎡

ファーレ立川 センタースクエア



所在地／東京都立川市
延床面積／6,865.80㎡

商業施設

取得価格 TOP3

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪



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

2 横須賀モアーズシティ



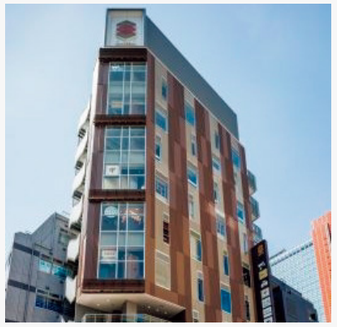
所在地／神奈川県横須賀市
取得価格／13,640百万円
延床面積／40,030.08㎡

3 中座くいだおれビル



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

GEMS三軒茶屋



所在地／東京都世田谷区
延床面積／1,176.76㎡

GEMS茅場町



所在地／東京都中央区
延床面積／1,779.29㎡

Recipe SHIMOKITA



所在地／東京都世田谷区
延床面積／8,552.53㎡

FESTA SQUARE



所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／7,292.16㎡

相模原ショッピングセンター



所在地／神奈川県相模原市
延床面積／56,351.42㎡

EQUINIA池袋



所在地／東京都豊島区
延床面積／3,476.36㎡

主要ポートフォリオ物件

物流施設

取得価格 TOP3

1 Landport浦安



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

2 Landport青梅III



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

3 Landport板橋



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

Landport八王子II



所在地／東京都八王子市
延床面積／33,028.63㎡

Landport春日部



所在地／埼玉県春日部市
延床面積／29,553.64㎡

Landport川越



所在地／埼玉県川越市
延床面積／72,352.88㎡

**相模原田名
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／51,474.82㎡

**厚木南
ロジスティクスセンターA棟**



所在地／神奈川県厚木市
延床面積／9,788.62㎡

**川口領家
ロジスティクスセンター**



所在地／埼玉県川口市
延床面積／41,867.82㎡

居住用施設

取得価格 TOP3

1 深沢ハウスHI棟



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

2 セレニテ心斎橋グランデ



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

3 プライムアーバン豊洲



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

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／3,354.13㎡

プラウドフラット宮崎台



所在地／神奈川県川崎市
延床面積／2,473.04㎡

プラウドフラット中落合



所在地／東京都新宿区
延床面積／1,333.42㎡

プライムアーバン東中野コート



所在地／東京都新宿区
延床面積／9,235.40㎡

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／5,609.86㎡

プライムアーバン香椎



所在地／福岡県福岡市
延床面積／1,345.08㎡

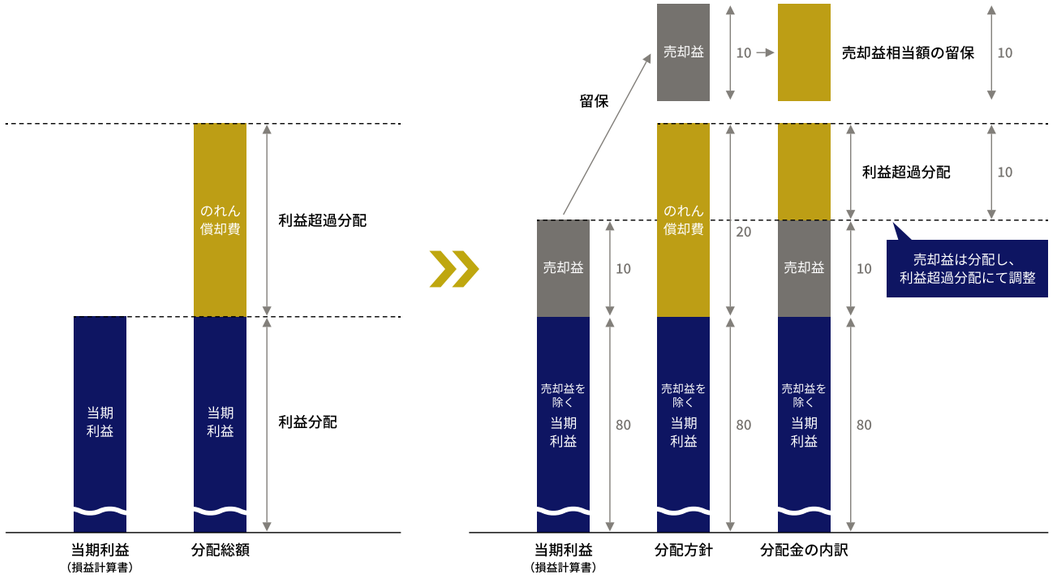
分配方針

基本的な分配方針

当期純利益＋のれん償却費を分配

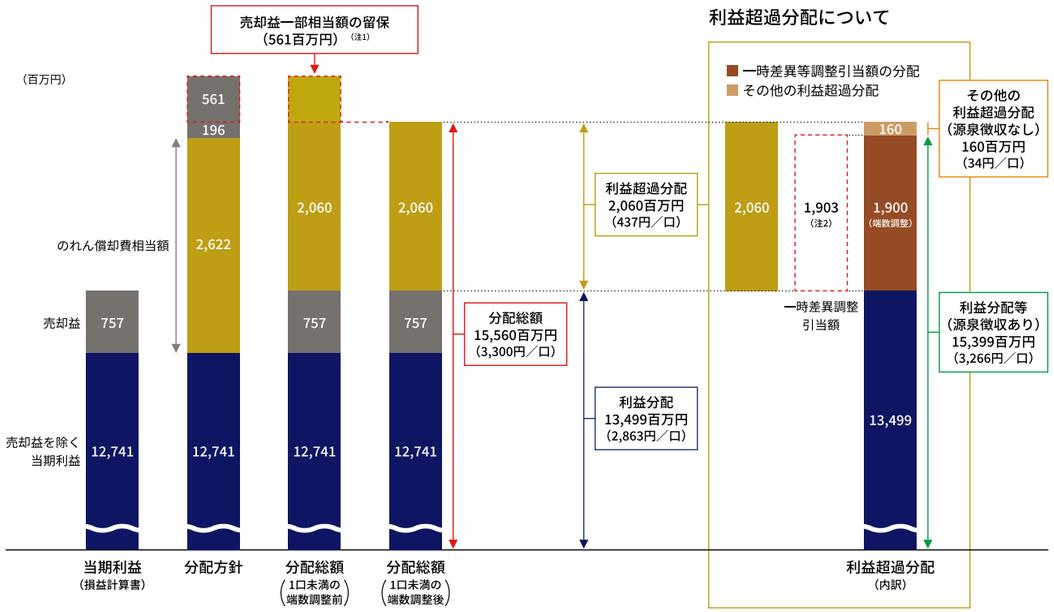
売却益が生じた場合の分配方針

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



※記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

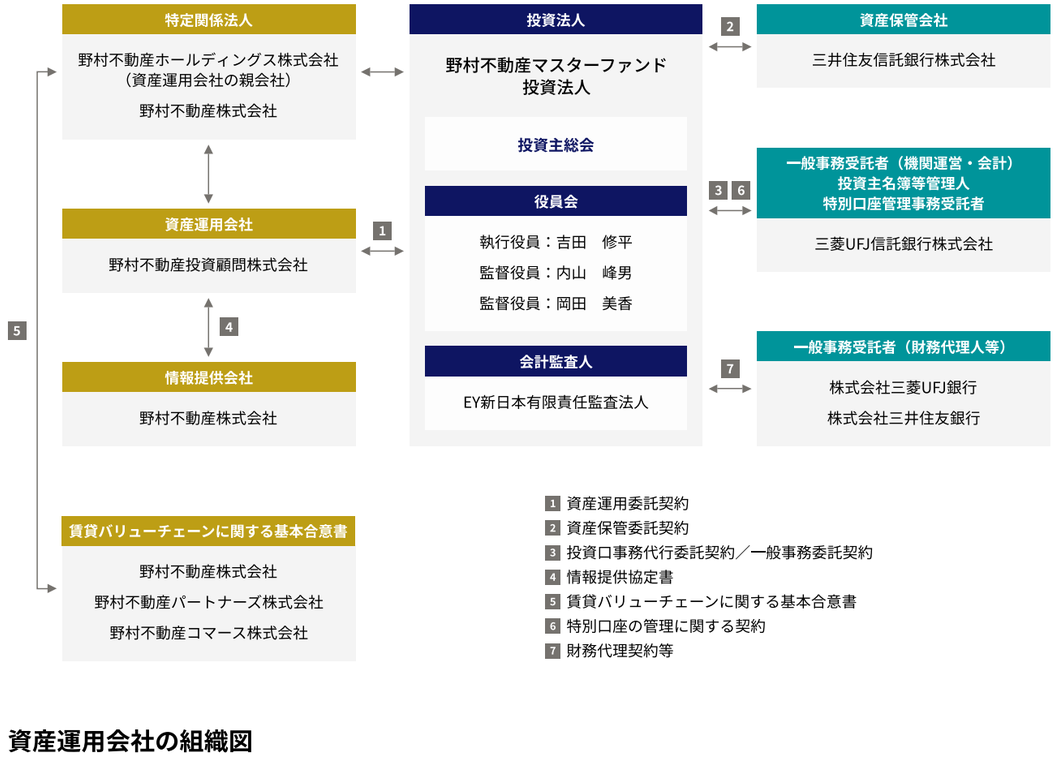
2022年8月期における利益超過分配金



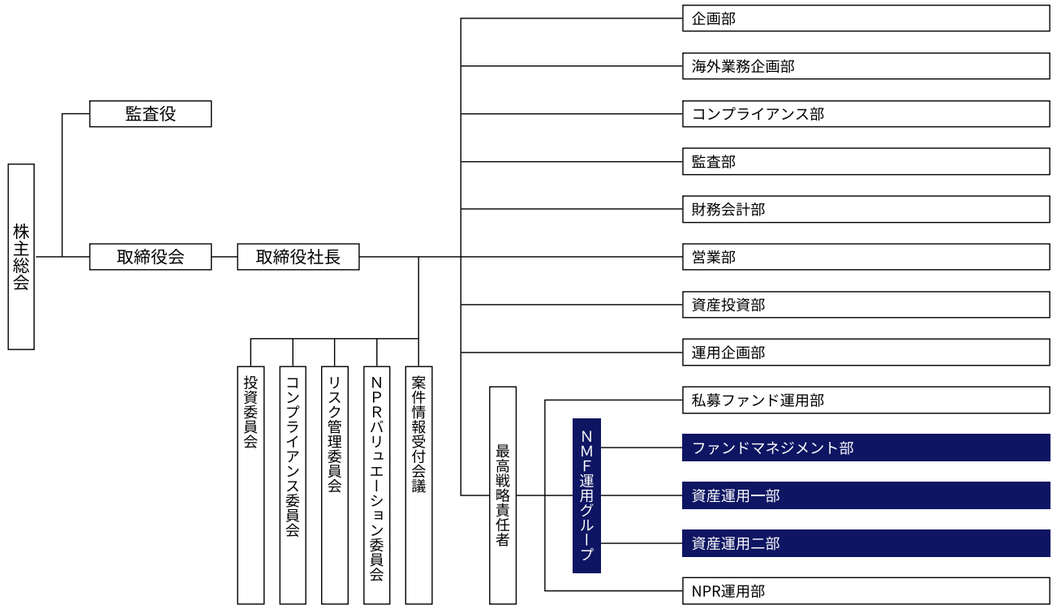
（注1）原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第14期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内におさまることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。
（注2）のれん償却費等（引当加算項目）から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等（引当減算項目）を控除した金額です。

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み

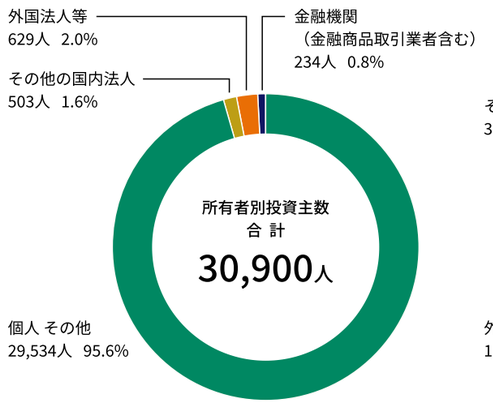


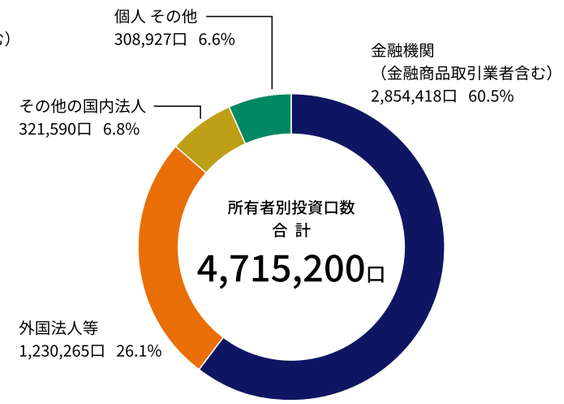
資産運用会社の組織図



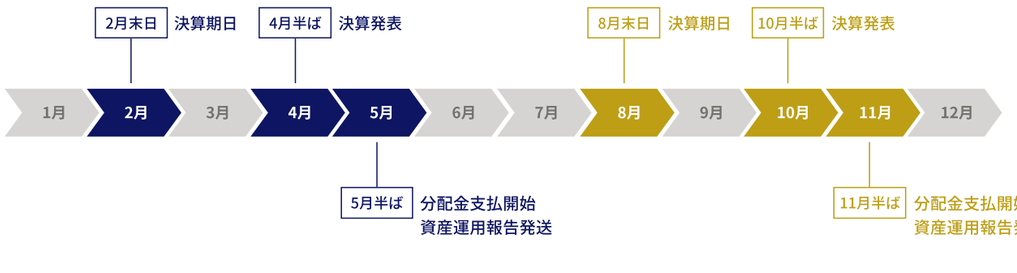
投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成





IRスケジュール



投資主インフォメーション

・住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

・分配金について

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

・投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	2017年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日又は予め公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3462）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 東京都府中市日鋼町一丁目1番　電話 0120-232-711（通話料無料） 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部

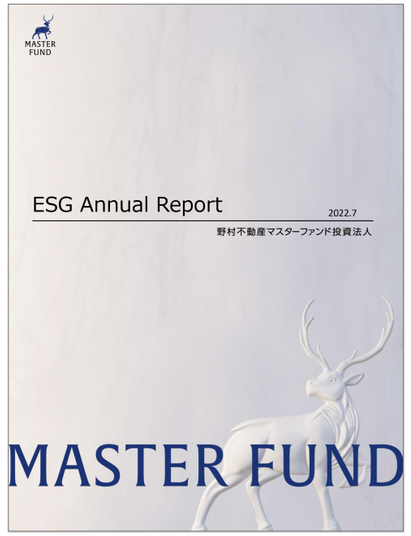
IR活動実績について

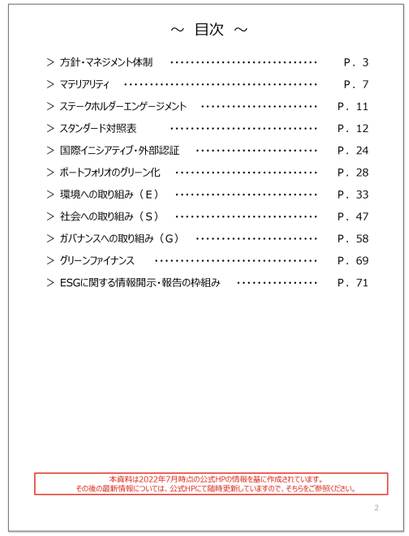
本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

・公式HP



・ESG Annual Report（pdf）





・IR面談履歴等

国内機関投資家等向け2022年2月期決算IR（テレコン）

海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

Ⅰ．資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第10期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第11期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日	第12期 自 2021年３月１日 至 2021年８月31日	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
営業収益	百万円	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022
うち不動産賃貸事業収益	百万円	37,577	38,064	37,519	37,358	38,264
営業費用	百万円	22,364	22,693	22,777	22,927	23,437
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,678	15,973	16,097	15,972	16,652
営業利益	百万円	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584
経常利益	百万円	12,803	13,048	12,435	12,380	13,392
当期純利益	百万円	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499
総資産額	百万円	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581
（対前期比）	%	0.4	△0.1	△0.3	△0.4	0.0
有利子負債額	百万円	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463
純資産額	百万円	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128
（対前期比）	%	△0.4	△0.4	△0.5	△0.5	△0.3
出資総額	百万円	244,307	244,606	244,739	244,893	244,996
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
１口当たり純資産額	円	132,657	132,129	131,468	130,827	130,456
分配総額	百万円	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560
１口当たり分配金	円	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300
うち１口当たり利益分配金	円	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863
うち１口当たり利益超過分配金	円	603	569	651	619	437
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.1	1.0	1.0	1.1
年換算値(注2)	%	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2
自己資本利益率(注3)	%	2.0	2.1	2.0	2.0	2.2
年換算値(注2)	%	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3
期末自己資本比率(注4)	%	52.2	52.1	52.0	52.0	51.8
（対前期増減）	%	△0.4	△0.1	△0.1	△0.0	△0.2
期末有利子負債比率(注5)	%	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	298	299	299	298	300
期末総賃貸可能面積	㎡	2,042,127.14	2,106,258.56	2,106,273.85	2,166,670.21	2,173,632.71
期末テナント数	件	1,392	1,369	1,344	1,329	1,352
期末稼働率	%	99.1	98.8	98.1	98.7	98.7
当期減価償却費	百万円	5,369	5,482	5,586	5,609	5,738
当期資本的支出	百万円	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001
１口当たりFFO(注9)	円	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453

(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10期運用日数184日、第11期運用日数181日、第12期運用日数184日、第13期運用日数181日、第14期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額＋減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) １口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期(第14期)の資産の運用の経過

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

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

❶投資環境

(日本経済)

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の第六波の収束に伴い個人消費を中心に持ち直しの動きが見られたものの、第七波の発生や物価上昇の影響が続くなど不透明感が依然として残っております。

(不動産賃貸マーケット)

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

オフィスセクターは、東京都においては2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られましたが、足元では上昇に一服感が見られます。一方で、空室率は依然高止まりしている状況にあることから、募集賃料の低下は継続しています。地方都市においては、東京に比べテレワークの実施率が低いことなどにより、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、全般的に募集賃料は安定しております。

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

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

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

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

ホテルセクターは、依然厳しい状況にはありますが、第七波においては行動制限もなかったことなどから新型コロナウイルス感染症の影響は従前より和らぎつつあります。

(不動産売買マーケット)

2022年上期の商業用不動産の売買高は、J-REITによる取得額が減ったため前年比で減少しました。一方で、円安や欧米との金利差拡大により海外投資家の取得意欲は強まっており、賃貸住宅の大型物件の取得事例などが見られました。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2022年に入ってからは米国金利の上昇に伴い下落する場面もありましたが、全般的には経済の回復期待により、2022年2月28日時点の1,877.38ポイントから2022年8月31日時点では2,033.71ポイントにまで上昇しました。

❷運用実績

前記「❶投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第14期)中に3物件(プラウドフラット戸越銀座、プライムアーバン東中野コート及びPMO浜松町Ⅱ)を取得し、1物件(一番町stear)を譲渡しました。この結果、当期末(2022年8月末日)時点

において保有する物件は300物件（取得価格合計1,091,759百万円）、東京圏への投資比率は83.8%、総賃貸可能面積は2,173,632.71㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「❶投資環境」に記載のとおり、各セクターにおける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。商業セクターでは、まん延防止等重点措置の発出等に伴い、商業施設等への営業時短要請等が継続しましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。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が継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動と、テナントの契約更改時の賃料増額による内部成長を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末と同等の98.7%となりました。

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

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で58.2%(注2)となっています。

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

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

❸資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債24,980百万円のうち24,730百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,463百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.6%となりました。

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

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

3 増資等の状況

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第10期 2020年８月	第11期 2021年２月	第12期 2021年８月	第13期 2022年２月	第14期 2022年８月
最　高	175,900円	176,000円	186,400円	172,700円	171,300円
最　低	78,800円	123,900円	159,800円	137,300円	147,800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10期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第11期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日	第12期 自 2021年３月１日 至 2021年８月31日	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
当期未処分利益総額	千円	13,583,176	13,503,646	12,786,253	12,575,751	13,594,898
次期繰越利益	千円	487,036	352,091	198,249	95,589	48,535
金銭の分配金総額	千円	15,640,318	15,701,616	15,503,577	15,296,108	15,560,160
（1口当たり分配金）	円	(3,317)	(3,330)	(3,288)	(3,244)	(3,300)
うち利益分配金総額	千円	12,797,052	13,018,667	12,433,982	12,377,400	13,499,617
（1口当たり利益分配金）	円	(2,714)	(2,761)	(2,637)	(2,625)	(2,863)
うち出資払戻総額	千円	2,843,265	2,682,948	3,069,595	2,918,708	2,060,542
（1口当たり出資払戻額）	円	(603)	(569)	(651)	(619)	(437)
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	1,777,630	1,763,484	1,824,782	2,093,548	1,900,225
（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	(377)	(374)	(387)	(444)	(403)
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	1,065,635	919,464	1,244,812	825,160	160,316
（1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金）	円	(226)	(195)	(264)	(175)	(34)

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益13,499,309千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益の一部と固定資産受贈益を合計した561,392千円を控除した金額15,560,160千円（投資口1口当たり3,300円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益13,499,617千円（投資口1口当たり2,863円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,900,225千円（投資口1口当たり403円）、その他の利益超過分配金として160,316千円（投資口1口当たり34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14期）の資産の運用の経過／❶投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

（a）本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

野村不動産東日本橋ビル

- 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権(注)
- 用途　オフィス
- 契約締結日　2022年3月8日
- 譲渡日　2022年9月15日（準共有持分50%）
- 譲渡価格　2,260百万円（準共有持分50%）
- 譲渡先　国内の株式会社
- 第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　350百万円

（b）本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産を譲渡する予定です。

野村不動産東日本橋ビル

- 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権(注)
- 用途　オフィス
- 契約締結日　2022年3月8日
- 譲渡予定日　2023年3月15日（準共有持分50%）
- 譲渡予定価格　2,260百万円（準共有持分50%）
- 譲渡予定先　国内の株式会社
- 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　347百万円

（注）第14期末において本譲渡予定資産は現物不動産でしたが、2022年9月15日付で信託契約を締結し、信託受益権となっております。

（c）本投資法人は、2022年10月18日付で以下の資産の譲渡を決定しました。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡予定先	譲渡予定価格（百万円）	第15期の損益に及ぼす影響（見込み）（百万円）
プライムアーバン高井戸	不動産	居住用施設	2022年10月18日	2022年10月31日	国内の特定目的会社	1,310	222
プライムアーバン向島						636	94
プライムアーバン西船橋						967	281
プライムアーバン葵						763	92
プライムアーバン鶴舞						1,281	382
プライムアーバン知事公館					国内の株式会社	300	82
プライムアーバン円山						257	51
プライムアーバン北24条						459	78
合　計						5,974	1,286

なお、第15期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び第16期（2023年3月1日～2023年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（参考情報）

A. 資産の取得

（a）本投資法人は、2022年10月18日付で以下の資産の取得を決定しました。

物件名称	プラウドフラット根津谷中
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	（地　　番） 東京都台東区谷中一丁目5番2他2筆 （住居表示） 東京都台東区谷中一丁目1番26号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
敷地面積(注1)	391.63㎡
延床面積(注1)	1,671.64㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日(注1)	2020年7月15日
取得予定価格(注2)	1,400百万円
契約締結日	2022年10月18日
取得予定日	2023年1月6日
売主	野村不動産株式会社

(注1)「所在地（地番）」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2)「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第10期 2020年8月31日現在	第11期 2021年2月28日現在	第12期 2021年8月31日現在	第13期 2022年2月28日現在	第14期 2022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	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	244,307	244,606	244,739	244,893	244,996
投資主数	人	31,994	32,237	31,460	31,119	30,900

2 投資口に関する事項

第14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）	1,205,090	25.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	735,229	15.59
野村不動産株式会社	210,671	4.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	205,331	4.35
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人　香港上海銀行	93,414	1.98
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人　株式会社みずほ銀行	86,605	1.84
日本証券金融株式会社	74,110	1.57
SMBC日興証券株式会社	69,037	1.46
みずほ証券株式会社	68,837	1.46
JP MORGAN CHASE BANK 385781 常任代理人　株式会社みずほ銀行	45,659	0.97
合　　計	2,793,983	59.25

3 役員等に関する事項

❶第14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(注2)	多摩総合不動産鑑定有限会社　代表取締役	600
監督役員	岡田　美香(注3)	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	－	24,500

(注1) 第14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) 2022年4月30日付で退任しています。以下同じです。
(注3) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤　美香です。以下同じです。

❷会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第14期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第13期 2022年2月28日現在 保有総額（百万円）（注2）	第13期 2022年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）	第14期 2022年8月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第14期 2022年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	145,018	12.2	150,094	12.6
		その他	21,282	1.8	21,259	1.8
		小　計	166,301	14.0	171,354	14.4
	商業施設	東京圏	28,712	2.4	28,595	2.4
		その他	18,119	1.5	18,099	1.5
		小　計	46,832	3.9	46,694	3.9
	物流施設	東京圏	63,533	5.4	63,472	5.3
		小　計	63,533	5.4	63,472	5.3
	居住用施設	東京圏	134,808	11.4	144,040	12.1
		その他	29,883	2.5	29,591	2.5
		小　計	164,692	13.9	173,632	14.6
	宿泊施設	その他	3,665	0.3	3,648	0.3
		小　計	3,665	0.3	3,648	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小　計	5,136	0.4	5,136	0.4
	中　計		450,161	37.9	463,937	39.1
信託不動産	オフィス	東京圏	259,330	21.8	259,160	21.8
		その他	50,453	4.2	50,527	4.3
		小　計	309,784	26.1	309,688	26.1
	商業施設	東京圏	80,095	6.7	79,957	6.7
		その他	49,537	4.2	45,036	3.8
		小　計	129,632	10.9	124,993	10.5
	物流施設	東京圏	137,866	11.6	137,056	11.5
		その他	3,280	0.3	3,267	0.3
		小　計	141,147	11.9	140,324	11.8
	居住用施設	東京圏	25,641	2.2	25,560	2.2
		小　計	25,641	2.2	25,560	2.2
	宿泊施設	その他	2,683	0.2	2,671	0.2
		小　計	2,683	0.2	2,671	0.2
	中　計		608,888	51.3	603,238	50.8
不動産・信託不動産　合　計			1,059,049	89.2	1,067,176	89.9
預金その他資産			128,370	10.8	120,405	10.1
資産総額			1,187,420	100.0	1,187,581	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14期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
新宿野村ビル	46,883	31,137.85	29,925.97	96.1	4.7	オフィス
日本電気本社ビル	44,556	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	26,435	16,384.19	15,950.91	97.4	（注4）	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,598	25,106.95	25,106.95	100.0	（注4）	オフィス
オムロン京都センタービル	18,237	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	17,878	24,288.08	23,838.77	98.2	1.8	オフィス
Landport青梅Ⅲ	17,147	67,353.35	67,353.35	100.0	（注4）	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,041	9,555.28	9,093.44	95.2	2.2	商業
Landport浦安	15,776	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流
Landport青梅Ⅱ	14,639	63,748.85	63,748.85	100.0	（注4）	物流
合　計	239,193	376,507.29	373,950.98	99.3	22.3（注5）	

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

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

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

（注4）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	51,800	46,883
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,700	20,598
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注5）	不動産	30,200	26,435
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	13,400	10,129
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,500	10,512
		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	13,000	10,567
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,380	7,104
		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	8,040	8,186
		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	5,940	5,358
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,990	4,109
		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	5,260	4,688
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,930	4,029
		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	6,680	4,718
		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	5,440	4,573
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	4,350	3,752
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,670	3,990
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,610	2,428
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,620	4,189
		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	3,530	2,864
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,530	2,664
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	3,090	2,072
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,010	1,533
		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	7,270	6,564
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,230	4,897
		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	3,290	3,292
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,240	1,838
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,520	3,832
		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	9,650	7,992
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	8,610	5,559
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,950	2,732
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,880	6,055
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,440	3,887
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,530	3,797
		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	48,900	44,556
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	17,400	17,878
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,900	10,567
		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	9,140	8,528
		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	8,480	7,994
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	8,350	6,031
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,600	5,789
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,730	3,756
		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	2,270	1,981
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,150	1,818
		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	5,580	4,343
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,340	3,354
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,910	4,289
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,650	2,123
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,100	10,830
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,380	3,772
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,350	2,869
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1（注5）	不動産	4,700	3,867
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,770	8,395
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,610	4,737
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,280	4,379
		PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園2丁目3番6号	不動産	6,100	5,543
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	9,270	6,700
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	5,570	3,651
		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	2,620	2,178
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,650	1,957
		NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,260	2,516
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	20,200	18,237
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,900	12,009
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,680	7,735
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,840	3,641
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	5,140	4,441

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	2,920	2,455
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	6,120	4,237
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	3,030	2,025
		オフィス小計	－	－	559,170	481,042
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,300	13,736
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,800	10,175
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1（注5）	信託受益権	8,500	6,553
		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	5,160	4,266
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,550	4,001
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,200	3,821
		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	3,950	2,617
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1（注5）	信託受益権	3,390	2,520
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,580	2,168
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,790	2,338
		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	2,720	1,557
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,550	944
		三菱自動車　目黒店（底地）	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,460	2,764
		三菱自動車　調布店（底地）	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,740	1,776
		三菱自動車　練馬店（底地）	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,500	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	859	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	880	770
		三菱自動車　東久留米店（底地）	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	916	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	1,190	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	740	606
		三菱自動車　東大和店（底地）	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	537	455
		三菱自動車　元住吉店（底地）	神奈川県川崎市高津区明津10番地1（注5）	信託受益権	425	375
		ウエルシア川越神明町店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	438	355
		三菱自動車　江戸川店（底地）	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	179	204
		三菱自動車　狭山店（底地）	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	188	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,400	10,102
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,120	2,017
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,550	6,753
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注4）	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,820	2,538
		サミットストア成田東店（底地）	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	801	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,030	1,989
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,440	1,454
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,330	5,035
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,690	2,802
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,660	2,549
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,960	2,153
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,840	1,765
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,790	1,809
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権（注6）	18,300	17,041
		イズミヤSC千里丘店（注7）	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,700	8,474
		イズミヤSC八尾店（注7）	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,630	3,978
		イズミヤSC小林店（注7）	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,850	3,123
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,830	1,274
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,046
商業施設	その他	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注5）	信託受益権	8,440	8,700
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	9,760	12,148
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,680	3,580
		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	3,767
		商業施設小計	－	－	194,973	171,688
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	23,900	15,776
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	21,600	14,381
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15（注5）	信託受益権	19,400	11,508
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	13,300	9,827
		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	13,800	9,490
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	12,600	7,976
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	11,100	7,057
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	9,410	6,037
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	6,490	4,027
		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	4,980	3,188
		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	4,860	3,511
		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	3,860	2,724
		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	3,790	2,494
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	14,600	10,238
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	12,100	10,475
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,600	9,572
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	11,500	9,266
		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	6,870	5,997
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注5）	不動産	15,200	13,521
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	16,800	11,667
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13（注5）	不動産	16,600	14,639
		Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14（注5）	信託受益権	19,400	17,147
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地（注5）	信託受益権	4,330	3,267
		物流施設小計	－	－	278,090	203,796
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,860	3,163
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,070	944
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	764	676
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	752	699
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	907	690
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,120	870
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,800	2,055
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,750	1,445
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注5）	不動産	1,260	1,003
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,080	849
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,310	1,076
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,330	1,016
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,530	2,964
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	571	554
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,050	827
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	657	590
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,000	914
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	2,000	1,330
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,500	1,689
		ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注5）	不動産	2,520	1,869
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	3,010	2,423

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,120	1,464
		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	1,080	1,096
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,050	920
		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	1,080	915
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,090	1,680
		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	347	340
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,620	1,101
		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	1,170	1,045
		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	680	648
		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	1,990	1,896
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,400	1,238
		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	1,520	1,354
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	905	722
		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	521	447
		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	445	377
		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	3,320	2,770
		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	1,860	1,246
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,430	1,024
		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	3,700	2,800
		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	2,500	2,578
		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	2,590	2,106
		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	4,970	3,875
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,120	1,453
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	638	511
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	953	764
		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	1,550	1,432
		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	1,340	1,015
		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	986	810
		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	484	420
		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	494	380
		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	624	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	1,810	1,354
		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	3,870	2,669
		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	682	708
		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	707	723
		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	794	672
		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	798	607
		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	623	500
		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	384	310
		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	761	685
		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	1,820	1,291
		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	461	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	2,070	1,756
		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	1,170	1,113
		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	761	932
		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	920	828
		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	681	696
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	2,030	1,630
		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	553	448
		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	873	1,034
		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	462	393
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,160	1,716
		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	767	666
		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	437	438
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	5,050	3,505
		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	2,750	2,240
		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	831	691
		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	675	567
		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	501	512
		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	1,310	1,133
		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	784	688
		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	765	652
		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	682	571
		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	990	855
		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	1,350	1,007
		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	1,360	963
		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	342	377
		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	2,340	1,807
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,950	1,939
		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	1,420	1,308
		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	906	735
		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	1,640	1,304
		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	2,470	1,923
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注5）	不動産	1,080	955
		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	1,330	917
		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	497	489
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	1,000	734
		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	671	590
		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	743	683
		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	570	436
		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	641	446
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	1,030	714
		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	958	647
		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	1,790	1,452
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,250	905
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	967	686
		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	1,140	1,108
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	8,460	6,953
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	6,100	4,950
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,340	2,738
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,430	1,246
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,540	1,220
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,480	1,357
		ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,450	1,101
		ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,040	771
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,350	2,752
		ブラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,890	2,290
		ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆（注5）	不動産	1,530	1,212
		ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,210	973

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	994	847
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	4,930	4,010
		ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆（注5）	不動産	1,620	1,430
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,340	1,261
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,820	2,645
		ブラウドフラット戸越銀座	東京都品川区平塚二丁目11番1号	不動産	2,700	2,633
		プライムアーバン東中野コート	東京都新宿区北新宿四丁目9番12号	不動産	8,250	7,268
	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	705	545
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	554	608
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	2,110	1,360
		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	291	236
		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	540	430
		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	333	290
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	580	462
		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	482	396
		プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注5）	不動産	416	335
		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	252	206
		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	215	195
		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	456	363
		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	631	521
		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	4,740	3,915
		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	1,950	1,479
		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	971	987
		プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	346	388
		プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	1,010	925
		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	679	640
		プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	581	472
		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	1,020	851
		プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,670	1,385
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,890	3,285
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,290	1,572
		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	645	513
		プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	305	229
		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	287	331
		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	485	529
		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	522	528
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,240	5,602
居住用施設小計			－	－	241,465	199,192
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,740	3,648
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,520	2,671
宿泊施設小計			－	－	6,260	6,320
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	5,460	5,136
その他小計			－	－	5,460	5,136
ポートフォリオ合計			－	－	1,285,418	1,067,176

（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14期決算日（2022年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
（注2）「帳簿価額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
（注3）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
（注4）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。
（注6）当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。
（注7）以下の物件については、2022年4月19日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
商業施設	イズミヤ千里丘店	イズミヤSC千里丘店
	イズミヤ八尾店	イズミヤSC八尾店
	イズミヤ小林店	イズミヤSC小林店

用途	地域	不動産等の名称	第13期（2021年9月1日～2022年2月28日）				第14期（2022年3月1日～2022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	86	93.7	1,674	4.5	88	96.1	1,783	4.7
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	（注2）	（注2）	5	100.0	（注2）	（注2）
		麹町ミレニアムガーデン	2	100.0	（注2）	（注2）	2	97.4	（注2）	（注2）
		NMF新宿南口ビル	14	100.0	304	0.8	14	100.0	311	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	257	0.7	7	100.0	280	0.7
		セコムメディカルビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF芝ビル	10	100.0	255	0.7	10	100.0	259	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	284	0.8	20	100.0	290	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	127	0.3	7	100.0	160	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	109	0.3	8	100.0	130	0.3
		NMF駿河台ビル	6	100.0	133	0.4	6	84.9	136	0.4
		PMO日本橋本町	7	100.0	92	0.2	7	100.0	107	0.3
		PMO日本橋茅場町	7	100.0	166	0.4	7	90.9	144	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	280	0.8	15	100.0	281	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	8	100.0	146	0.4	8	100.0	148	0.4
		PMO秋葉原	4	85.7	124	0.3	4	100.0	129	0.3
		八丁堀NFビル	7	100.0	92	0.2	7	100.0	93	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	128	0.3	7	88.2	130	0.3
		NMF高輪ビル	13	100.0	109	0.3	13	100.0	107	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	82	0.2	8	100.0	88	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	8	88.7	67	0.2	9	100.0	68	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	59	0.2	7	100.0	61	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	209	0.6	9	100.0	208	0.5
		NF本郷ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		クリスタルパークビル	10	98.6	125	0.3	10	98.6	133	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	71	0.2	7	100.0	74	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	15	98.0	211	0.6	15	95.7	214	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	324	0.9	32	100.0	327	0.9
		NMF横浜西口ビル	39	100.0	249	0.7	38	98.7	253	0.7
		NMF新横浜ビル	6	100.0	146	0.4	6	100.0	156	0.4
		PMO田町	8	81.8	145	0.4	9	90.9	151	0.4
		PMO銀座八丁目	7	100.0	112	0.3	6	88.8	107	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第13期（2021年9月1日～2022年2月28日）				第14期（2022年3月1日～2022年8月31日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
オフィス	東京圏	PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	5	100.0	752	2.0	5	98.2	686	1.8
		NMF青山一丁目ビル	5	64.7	278	0.7	7	87.8	246	0.6
		NMF竹橋ビル	9	100.0	278	0.7	9	100.0	279	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	400	1.1	6	100.0	401	1.0
		NMF茅場町ビル	10	87.7	216	0.6	11	100.0	214	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	238	0.6	3	100.0	240	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	124	0.3	7	100.0	126	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	94	0.3	8	100.0	92	0.2
		ファーレイーストビル	10	100.0	159	0.4	10	100.0	160	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	140	0.4	4	100.0	140	0.4
		PMO平河町	8	100.0	94	0.3	8	100.0	92	0.2
		PMO日本橋三越前	10	100.0	130	0.3	10	100.0	129	0.3
		PMO芝大門	7	100.0	61	0.2	7	100.0	72	0.2
		PMO田町Ⅱ	7	100.0	297	0.8	7	100.0	302	0.8
		PMO八丁堀新川	3	66.7	75	0.2	3	66.7	75	0.2
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	66	0.2	9	100.0	76	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	106	0.3	6	100.0	106	0.3
		PMO秋葉原北	3	100.0	221	0.6	4	100.0	223	0.6
		PMO東新橋	8	100.0	111	0.3	8	100.0	121	0.3
		PMO浜松町	12	100.0	110	0.3	12	100.0	104	0.3
		PMO浜松町Ⅱ(注3)	–	–	–	–	8	100.0	110	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	50	100.0	370	1.0	50	100.0	378	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	201	0.5	4	100.0	204	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	38	100.0	142	0.4	37	94.0	143	0.4
		NMF宇都宮ビル(注4)	–	–	42	0.1	–	–	–	–
		NMF名古屋伏見ビル	21	100.0	91	0.2	20	93.7	89	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	16	83.0	113	0.3	17	90.3	93	0.2
		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	97.2	551	1.5	46	100.0	561	1.5
		野村不動産大阪ビル	27	94.7	382	1.0	27	91.8	378	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	193	0.5	16	100.0	196	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	17	97.8	278	0.7	17	97.8	300	0.8
		野村不動産広島ビル	23	98.2	182	0.5	24	100.0	181	0.5
		NMF博多駅前ビル	53	100.0	214	0.6	53	100.0	215	0.6
		NMF天神南ビル	21	96.5	103	0.3	22	100.0	100	0.3
	オフィス小計		863	97.9	17,198	46.0	881	98.2	17,497	45.7
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	9	100.0	287	0.8	9	100.0	309	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	89.6	210	0.6	14	85.3	165	0.4
		EQUINIA池袋	14	100.0	152	0.4	14	100.0	153	0.4
		covirna machida	8	78.4	104	0.3	7	64.4	130	0.3
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	9	100.0	86	0.2	9	100.0	99	0.3
		駿台あざみ野校(注5)	–	–	(注2)	(注2)	–	–	–	–
		EQUINIA青葉台	9	100.0	92	0.2	9	100.0	91	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ウエルシア川越神明町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　狭山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	7	82.0	65	0.2	8	100.0	51	0.1
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	8	90.3	54	0.1	9	100.0	62	0.2
		GEMS神田	5	65.0	27	0.1	8	100.0	36	0.1
		サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋	9	100.0	59	0.2	9	100.0	69	0.2
		GEMS茅場町	9	88.7	63	0.2	9	88.7	72	0.2
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜	7	80.5	50	0.1	8	90.3	57	0.2
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	51	0.1	10	100.0	61	0.2
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	40	93.8	781	2.1	40	95.2	837	2.2
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear(注6)	5	50.7	162	0.4	–	–	15	0.0
		EQUINIA青葉通り	16	97.7	162	0.4	16	97.7	155	0.4
		メルビル	6	100.0	58	0.2	5	90.9	57	0.1
		nORBESA	32	93.1	327	0.9	33	94.3	363	1.0
		中座くいだおれビル	11	63.9	134	0.4	12	66.0	122	0.3
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	12	100.0	112	0.3	12	100.0	122	0.3
	商業施設小計		273	97.8	6,336	17.0	275	98.5	6,272	16.4
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第13期（2021年9月1日～2022年2月28日）				第14期（2022年3月1日～2022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	Landport厚木	4	100.0	387	1.0	3	88.4	355	0.9
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	306	0.8	6	100.0	309	0.8
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	167	0.4
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅲ(注7)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			34	100.0	6,848	18.3	35	99.4	7,115	18.6
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.4	96	0.3	1	96.6	94	0.2
		ブラウドフラット代々木上原	1	97.8	28	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	97.4	26	0.1	1	97.7	25	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	30	0.1	1	95.0	29	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	98.5	77	0.2	1	97.2	80	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	50	0.1	1	100.0	50	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	94.1	36	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	98.1	31	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	100.0	36	0.1	1	92.6	35	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	97.2	38	0.1	1	94.3	38	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	95.4	105	0.3	1	96.3	107	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	94.4	20	0.1	1	94.4	21	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.5	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	99.0	58	0.2	1	95.1	58	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	65	0.2	1	95.2	66	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	98.4	75	0.2	1	100.0	76	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	96	0.3	1	100.0	96	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	97.1	64	0.2	1	98.4	66	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	94.9	33	0.1	1	97.5	34	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	98.1	29	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	100.0	60	0.2	1	97.3	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
居住用施設	東京圏	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	94.0	32	0.1	1	96.8	34	0.1
		プライムアーバン番町	1	98.2	32	0.1	1	97.5	34	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	96.5	20	0.1	1	96.5	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	97.9	63	0.2	1	98.9	63	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	37	0.1	1	93.0	39	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	89.8	41	0.1	1	100.0	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	93.3	23	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン洗足	1	89.4	15	0.0	1	96.8	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	95.6	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	96.2	83	0.2	1	98.3	86	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	92.9	39	0.1	1	96.6	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	32	0.1	1	94.8	32	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	98.9	81	0.2	1	98.7	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	95.8	95	0.3	1	100.0	99	0.3
		プライムアーバン新川	1	100.0	73	0.2	1	98.3	78	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	98.3	136	0.4	1	96.8	136	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	90.7	49	0.1	1	100.0	51	0.1
		プライムアーバン本郷壱岐坂	1	92.6	17	0.0	1	100.0	18	0.0
		プライムアーバン白山	1	100.0	27	0.1	1	95.6	27	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	92.2	44	0.1	1	94.4	45	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	95.4	36	0.1	1	96.8	39	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.8	27	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	93.0	14	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	89.3	14	0.0	1	96.4	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	100.0	20	0.1	1	92.1	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	95.4	43	0.1	1	100.0	44	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	96.6	82	0.2	1	97.1	85	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	93.0	24	0.1	1	98.2	25	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	100.0	27	0.1	1	93.6	28	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	23	0.1	1	97.1	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	97.6	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	96.9	19	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	95.7	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	97.6	25	0.1	1	95.1	24	0.1
		プライムアーバン用賀	1	96.2	43	0.1	1	100.0	44	0.1
		プライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	97.9	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	97.0	57	0.2	1	95.9	60	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	97.8	48	0.1	1	96.2	48	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	98.9	33	0.1	1	94.6	35	0.1
		プライムアーバン大森	1	92.6	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	100.0	25	0.1	1	95.9	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	96.2	49	0.1	1	98.9	51	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	96.1	19	0.1	1	97.6	19	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	100.0	36	0.1	1	97.2	40	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	92.2	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	96.4	50	0.1	1	97.4	50	0.1
		プライムアーバン大塚	1	100.0	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	100.0	19	0.1	1	100.0	19	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第13期（2021年9月1日～2022年2月28日）				第14期（2022年3月1日～2022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	プライムアーバン池袋	1	94.8	114	0.3	1	97.3	111	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	96.7	77	0.2	1	98.3	80	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	96.2	25	0.1	1	96.1	26	0.1
		プライムアーバン住吉	1	92.5	21	0.1	1	95.0	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	98.1	23	0.1	1	91.0	22	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	43	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	92.4	24	0.1	1	96.2	25	0.1
		プライムアーバン葛西	1	95.6	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	31	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	39	0.1	1	97.4	40	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	96.5	40	0.1	1	98.6	41	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	98.1	76	0.2	1	98.6	72	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	97.8	74	0.2	1	97.9	77	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	100.0	52	0.1	1	98.6	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	30	0.1
		プライムアーバン久米川	1	99.1	58	0.2	1	97.4	60	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	95.3	73	0.2	1	98.4	75	0.2
		プライムアーバン川崎	1	96.9	37	0.1	1	97.7	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	95.8	37	0.1	1	98.5	40	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	98.0	20	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	28	0.1	1	98.3	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	92.3	23	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	98.3	25	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	94.6	15	0.0	1	97.3	16	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	93.5	16	0.0	1	91.3	20	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	93.5	32	0.1	1	98.7	35	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	91.7	26	0.1	1	93.3	29	0.1
		プライムアーバン川口	1	93.4	56	0.2	1	95.9	60	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	97.5	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	100.0	25	0.1	1	95.8	25	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	100.0	29	0.1	1	93.8	28	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	92.8	260	0.7	1	96.3	255	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	96.2	169	0.5	1	98.5	175	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	94.5	94	0.3	1	98.1	97	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	95.0	38	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	100.0	46	0.1	1	97.0	46	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	98.0	36	0.1	1	94.1	36	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	96.2	35	0.1	1	94.6	35	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	100.0	26	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		ブラウドフラット外神田	1	96.3	71	0.2	1	95.9	73	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	96.2	44	0.1	1	98.7	45	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	97.4	28	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	93.1	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	95.7	125	0.3	1	96.1	128	0.3
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	91.4	32	0.1	1	100.0	34	0.1
		ブラウドフラット戸越公園	1	97.4	74	0.2	1	98.4	73	0.2
		ブラウドフラット戸越銀座(注8)	–	–	–	–	1	97.3	72	0.2
		プライムアーバン東中野コート(注9)	–	–	–	–	1	96.0	170	0.4
	その他	ブラウドフラット五橋	1	97.3	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	100.0	29	0.1	1	96.6	29	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	89.3	54	0.1	1	98.1	58	0.2
		プライムアーバン北14条	1	95.3	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	100.0	25	0.1	1	98.5	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23	0.1	1	96.7	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	100.0	18	0.1	1	97.7	19	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	97.6	12	0.0	1	95.3	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	100.0	20	0.1	1	97.2	21	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	98.2	27	0.1	1	98.6	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	96.5	184	0.5	1	94.9	176	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	97.0	69	0.2	1	96.6	85	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	43	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	97.7	18	0.0	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン堤通雨宮	1	100.0	47	0.1	1	93.7	46	0.1
		プライムアーバン葵	1	94.2	23	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン金山	1	96.5	22	0.1	1	96.6	22	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	94.2	39	0.1	1	96.1	40	0.1
		プライムアーバン上前津	1	99.1	54	0.1	1	98.1	53	0.1
		プライムアーバン泉	1	98.4	124	0.3	1	97.3	121	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	99.1	62	0.2	1	99.1	62	0.2
		プライムアーバン博多	1	97.3	29	0.1	1	97.7	29	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	97.2	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン香椎	1	97.7	15	0.0	1	97.7	16	0.0
		プライムアーバン博多東	1	94.9	25	0.1	1	97.1	26	0.1
		プライムアーバン千早	1	100.0	22	0.1	1	98.0	22	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ	1	95.7	149	0.4	1	96.9	151	0.4
居住用施設小計			155	97.0	6,803	18.2	157	97.5	7,177	18.8
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,329	98.7	37,358	100.0	1,352	98.7	38,264	100.0

(注1)「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の

資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、賃室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該賃室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
（注2）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。
（注3）当該資産は、2022年4月1日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
（注4）当該資産は、2021年10月29日に譲渡しており、開示されている第13期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
（注5）当該資産は、2022年1月31日に譲渡しており、開示されている第13期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
（注6）当該資産は、2022年3月18日に譲渡しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
（注7）当該資産は、2022年1月6日に取得しており、開示されている第13期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
（注8）当該資産は、2022年3月1日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
（注9）当該資産は、2022年3月15日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

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14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）	63,654	24,361	△262
合　計		63,654	24,361	△262

（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14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14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	1,067,176百万円	1,285,418百万円	100.0%	300
合　計	1,067,176百万円	1,285,418百万円	100.0%	300

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第14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14期支払額	既支出総額
札幌ノースプラザ（北海道札幌市）	空調設備更新工事（4期/4期）	自 2022年９月 至 2022年11月	71,700	－	－
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（1期/3期）	自 2022年４月 至 2022年11月	53,100	－	－
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（2期/3期）	自 2022年12月 至 2023年７月	52,800	－	－
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（3期/3期）	自 2023年８月 至 2023年11月	60,900	－	－
プライムアーバン目黒青葉台（東京都目黒区）	外壁改修工事	自 2022年７月 至 2022年11月	25,300	－	－
プライムアーバン大森（東京都大田区）	外壁改修工事	自 2022年８月 至 2022年12月	21,000	－	－
プライムアーバン八乙女中央（宮城県仙台市）	共用廊下EXP.Jカバー修繕工事	自 2022年９月 至 2023年２月	5,990	－	－
プライムアーバン北14条（北海道札幌市）	外壁改修工事	自 2022年８月 至 2022年11月	32,650	－	－
プライムアーバン泉（愛知県名古屋市）	外壁改修工事	自 2022年８月 至 2022年12月	64,000	－	－

（注）既支出総額には第14期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第14期末保有資産について、第14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14期中の資本的支出は2,609,449千円であり、第14期中の費用に区分された修繕費1,326,497千円と合わせ、合計3,935,946千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	工事期間	工事金額（千円）
札幌ノースプラザ（北海道札幌市）	空調設備更新工事　3/4期	自 2022年4月 至 2022年7月	74,244
武蔵浦和ショッピングスクエア（埼玉県さいたま市）	共用部・ニトリエリア空調設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年5月	29,301
その他の不動産等	機能更新等	自 2022年3月 至 2022年8月	2,505,902
合　計			2,609,449

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10期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	第11期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日	第12期 自 2021年３月１日 至 2021年８月31日	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
当期首積立金残高	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円
当期積立額	3,275百万円	3,598百万円	3,923百万円	3,228百万円	2,929百万円
当期積立金取崩額	3,331百万円	3,574百万円	3,989百万円	3,161百万円	2,944百万円
次期繰越額	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円	5,349百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
資産運用報酬(注)	3,385,703千円	3,460,491千円
資産保管業務報酬	57,099千円	56,990千円
一般事務委託報酬	172,567千円	171,889千円
役員報酬	7,800千円	6,600千円
その他費用	3,031,614千円	3,089,858千円
合　計	6,654,785千円	6,785,829千円

(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13期は85,000千円、第14期は110,450千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第13期は39,200千円、第14期は53,820千円あります。

2 借入状況

第14期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限(注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月26日	2,000,000	－	1.25900	2022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		2,000,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年6月3日	1,000,000	－	0.82500	2022年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社りそな銀行		500,000	－					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月28日	1,600,000	－	0.21182	2022年6月27日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	－					
	株式会社みずほ銀行		800,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月5日	100,000	－	1.19700	2022年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	－					
	第一生命保険株式会社	2015年2月26日	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	－	1.08034	2022年8月26日			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年3月1日	1,000,000	－	0.32886	2022年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月30日	1,110,000	1,110,000	0.76250	2022年9月30日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月28日	1,000,000	1,000,000	0.25000	2022年10月26日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月19日	550,000	550,000	0.92280	2022年11月28日(注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000					
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
	農林中央金庫		550,000	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	650,000	650,000	1.11000	2022年11月28日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年11月28日(注4)			
	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(注4)			
	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(注4)			
	太陽生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年11月28日(注4)			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年2月27日(注4)			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年2月27日(注4)			
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	2,300,000	2,300,000	0.48700	2023年2月28日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	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(注4)			
	株式会社三井住友銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年5月26日(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年5月26日(注4)			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年5月26日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年5月26日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年8月28日(注4)			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年8月28日(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年8月28日(注4)			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年8月28日（注4）	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年8月28日（注4）			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年8月28日（注4）			
	株式会社中国銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年8月28日（注4）			
	日本生命保険相互会社	2018年4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年8月28日（注4）			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年8月31日（注4）			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月28日	1,000,000	1,000,000	0.25000	2023年9月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年11月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月26日	730,000	730,000	0.25000	2023年11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年2月26日			
	信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年2月26日			
	損害保険ジャパン株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.18500	2024年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月26日	989,000	989,000	0.25000	2024年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					
	株式会社りそな銀行	2016年5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年5月27日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年5月27日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年8月26日			
	信金中央金庫	2017年8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	第一生命保険株式会社	2019年3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月27日	2,725,000	2,725,000	0.25000	2024年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年2月26日			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年5月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年5月26日			
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年5月26日			
	株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年5月26日			
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年6月27日	－	1,600,000	0.25000	2025年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	800,000					
	株式会社みずほ銀行		－	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年8月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年8月26日			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	2018年4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年2月26日			
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年2月26日			
	株式会社八十二銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年8月26日			
	株式会社伊予銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年8月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年11月26日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年11月26日			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	2019年11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年11月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社京葉銀行	2019年11月26日	700,000	700,000	0.30000	2026年11月26日			
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫	2019年2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年2月26日			
	信金中央金庫	2019年4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年2月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年3月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年5月26日			
	農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年5月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027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		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年8月26日			
	信金中央金庫	2019年8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月26日	－	1,780,000	0.46190	2027年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年11月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2020年11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			
	農林中央金庫	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社中国銀行	2021年2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2021年2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年2月28日			
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	－	1,000,000	0.47023	2028年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年5月26日			
	日本生命保険相互会社	2019年4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年8月28日			
	株式会社りそな銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年8月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年8月28日			
	株式会社福岡銀行	2021年2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年11月27日			
	株式会社福岡銀行	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年11月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年2月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社七十七銀行	2020年8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社紀陽銀行	2021年2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	1,500,000	1,500,000	0.55565	2029年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年5月28日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年8月27日			
	太陽生命保険株式会社	2022年8月26日	－	750,000	0.64565	2029年8月27日			
	住友生命保険相互会社		－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年11月26日			
	株式会社りそな銀行	2019年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2020年5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年11月26日			
	信金中央金庫	2020年11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2021年2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年2月26日			
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	－	1,000,000	0.65249	2030年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月26日	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年5月27日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年5月27日			
	株式会社りそな銀行	2020年5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年5月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.52437	2030年5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月31日	－	1,000,000	0.71487	2030年5月27日			
	株式会社福岡銀行	2022年5月31日	－	1,000,000	0.71487	2030年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年8月26日	－	1,000,000	0.75160	2030年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年10月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年2月26日			
	住友生命保険相互会社	2022年8月26日	－	2,500,000	0.78474	2031年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	3,500,000	3,500,000	0.78816	2031年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月26日	－	100,000	0.85750	2031年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月26日	3,000,000	3,000,000	0.64630	2031年11月26日			
	株式会社りそな銀行	2021年11月26日	1,900,000	1,900,000	0.47755	2031年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2022年1月26日	3,500,000	3,500,000	0.73988	2031年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年5月26日	－	1,500,000	0.88168	2031年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	5,250,000	5,250,000	0.83563	2032年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月26日	－	2,000,000	0.93188	2032年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月31日	－	1,000,000	0.92006	2032年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	2022年5月31日	－	500,000	0.92006	2032年5月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	－	1,000,000	0.91688	2032年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	625,500	604,100	2.17000	（注5）			
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	625,500	604,100	2.21812	（注5）			
借入金合計			485,756,000	485,463,200					

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

3 投資法人債の状況

第14期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	一番町stear	－	－	2022年３月18日	5,382	4,406	757
不動産	PMO浜松町Ⅱ	2022年４月１日	5,500	－	－	－	－
不動産	プラウドフラット戸越銀座	2022年３月１日	2,550	－	－	－	－
不動産	プライムアーバン東中野コート	2022年３月15日	7,020	－	－	－	－
合　計		－	15,070	－	5,382	4,406	757

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

❶不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	一番町stear	2022年3月18日	5,382	5,270	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日
取得	不動産	PMO浜松町Ⅱ	2022年4月1日	5,500	5,950	一般財団法人日本不動産研究所	2022年1月1日
取得	不動産	ブラウドフラット戸越銀座	2022年3月1日	2,550	2,640	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年1月1日
取得	不動産	プライムアーバン東中野コート	2022年3月15日	7,020	8,020	大和不動産鑑定株式会社	2022年2月1日

（注1）「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
（注2）上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

❷その他

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

4 利害関係人等との取引状況

❶取引状況

第14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	15,070,000千円	5,382,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	8,050,000千円　（53.4%）	－千円　（－%）

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

❷支払手数料等の金額

第14期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,855,012千円	野村不動産株式会社	38,600千円	2.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,393,106千円	75.1%
		野村不動産コマース株式会社	1,980千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,071,906千円	野村不動産株式会社	392,069千円	36.6%
		野村不動産パートナーズ株式会社	387,527千円	36.2%
		野村不動産コマース株式会社	98,546千円	9.2%
水道光熱費	1,878,814千円	野村不動産パートナーズ株式会社	18,958千円	1.0%
		NFパワーサービス株式会社	140,788千円	7.5%
その他費用	1,214,978千円	野村不動産株式会社	23,966千円	2.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	150,361千円	12.4%
		野村不動産コマース株式会社	2,427千円	0.2%
		株式会社プライムクロス	1,452千円	0.1%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第14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	44,712千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,485,776千円
野村不動産コマース株式会社	5,166千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	2,979千円

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、2022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。

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

❶投資主総会

該当事項はありません。

❷投資法人役員会

当該事項はありません。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

（単位：千円）

		前期（ご参考） 2022年２月28日現在		当期 2022年８月31日現在
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		37,690,998		31,608,443
信託現金及び信託預金		12,546,482		13,283,587
営業未収入金		577,103		758,664
前払費用		846,265		910,660
デリバティブ債権		4,829		5,701
その他		526,178		488,499
流動資産合計		52,191,857		47,055,556
固定資産				
有形固定資産				
建物		159,801,735		164,140,398
減価償却累計額		△25,429,558		△27,827,607
建物（純額）		134,372,177		136,312,790
構築物		821,082		855,102
減価償却累計額		△434,005		△465,518
構築物（純額）		387,076		389,583
機械及び装置		1,113,640		1,124,449
減価償却累計額		△627,866		△663,494
機械及び装置（純額）		485,773		460,954
工具、器具及び備品		620,439		666,985
減価償却累計額		△300,902		△347,263
工具、器具及び備品（純額）		319,536		319,721
土地		313,203,327		320,813,765
信託建物		207,049,386		207,302,667
減価償却累計額		△39,305,841		△41,951,269
信託建物（純額）	※3	167,743,545	※3	165,351,398
信託構築物		1,256,410		1,282,434
減価償却累計額		△928,254		△942,291
信託構築物（純額）	※3	328,156	※3	340,142
信託機械及び装置		968,086		1,155,749
減価償却累計額		△297,250		△350,362
信託機械及び装置（純額）		670,835		805,387
信託工具、器具及び備品		1,150,284		1,263,269
減価償却累計額		△615,736		△695,952
信託工具、器具及び備品（純額）	※3	534,547	※3	567,317
信託土地	※3	431,974,656	※3	428,531,681
信託リース資産		4,752		4,752
減価償却累計額		△2,112		△2,508
信託リース資産（純額）		2,640		2,244
建設仮勘定		70,431		54,305
有形固定資産合計		1,050,092,704		1,053,949,292
無形固定資産				
のれん		72,475,766		69,853,523
借地権		1,331,702		5,602,106
信託借地権		7,625,286		7,624,899
その他		50,162		46,238
無形固定資産合計		81,482,917		83,126,767
投資その他の資産				
長期前払費用		2,176,053		2,076,655
長期預け金		445,088		354,007
敷金及び保証金		885,773		885,773
デリバティブ債権		4,632		－
投資その他の資産合計		3,511,547		3,316,436
固定資産合計		1,135,087,169		1,140,392,497
繰延資産				
投資法人債発行費		141,555		133,571
繰延資産合計		141,555		133,571
資産合計		1,187,420,582		1,187,581,625

（単位：千円）

		前期（ご参考） 2022年２月28日現在		当期 2022年８月31日現在
負債の部				
流動負債				
営業未払金		1,627,787		2,676,132
1年内返済予定の長期借入金		58,615,600		64,435,600
信託リース債務		871		871
未払金		2,475,394		2,613,692
未払費用		317,250		363,161
未払法人税等		2,683		2,088
未払消費税等		182,342		1,015,547
前受金		5,588,079		5,617,495
前受収益		26,694		12,530
災害損失引当金		20,370		37,702
デリバティブ債務		27,412		33,486
その他		17,755		7,824
流動負債合計		68,902,241		76,816,132
固定負債				
投資法人債		32,000,000		32,000,000
長期借入金		427,140,400		421,027,600
信託リース債務		2,032		1,597
長期前受収益		7,706		2,324
預り敷金及び保証金		14,028,101		14,449,903
信託預り敷金及び保証金	※3	28,385,395	※3	28,135,995
デリバティブ債務		76,619		20,040
固定負債合計		501,640,254		495,637,461
負債合計		570,542,496		572,453,594
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		244,893,909		244,996,671
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	△18,295,737	※4	△20,286,524
その他の出資剰余金控除額		△16,214,225		△17,142,147
出資剰余金控除額合計		△34,509,963		△37,428,672
出資剰余金（純額）		359,502,995		356,584,286
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		12,575,751		13,594,898
剰余金合計		372,078,747		370,179,185
投資主資本合計		616,972,656		615,175,856
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△94,570		△47,825
評価・換算差額等合計		△94,570		△47,825
純資産合計	※2	616,878,085	※2	615,128,031
負債純資産合計		1,187,420,582		1,187,581,625

Ⅲ．損益計算書

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日		当期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	34,654,862	※1	35,249,227
その他賃貸事業収入	※1	2,703,224	※1	3,015,254
不動産等売却益	※2	162,853	※2	757,969
営業収益合計		37,520,940		39,022,452
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,972,567	※1	16,652,112
不動産等売却損	※3	300,369		－
資産運用報酬		3,385,703		3,460,491
資産保管手数料		57,099		56,990
一般事務委託手数料		172,567		171,889
役員報酬		7,800		6,600
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		409,372		467,615
営業費用合計		22,927,722		23,437,941
営業利益		14,593,218		15,584,510
営業外収益				
受取利息		292		256
未払分配金戻入		2,845		3,080
還付加算金		7		133
その他		6		6
営業外収益合計		3,152		3,476
営業外費用				
支払利息		1,585,499		1,578,165
投資法人債利息		170,560		173,239
投資法人債発行費償却		7,984		7,984
融資関連費用		449,353		434,013
その他		2,740		2,286
営業外費用合計		2,216,139		2,195,689
経常利益		12,380,230		13,392,297
特別利益				
固定資産受贈益		－	※4	155,651
特別利益合計		－		155,651
特別損失				
災害による損失		－	※5	46,519
特別損失合計		－		46,519
税引前当期純利益		12,380,230		13,501,429
法人税、住民税及び事業税		2,727		2,119
法人税等合計		2,727		2,119
当期純利益		12,377,502		13,499,309
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		198,249		95,589
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		12,575,751		13,594,898

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 2021年9月1日　至 2022年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本					
		剰余金				
		出資剰余金				
			出資剰余金控除額			
	出資総額	出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金（純額）
当期首残高	244,739,887	394,012,959	△16,624,976	△14,815,391	△31,440,368	362,572,590
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	154,021	－	154,021	△154,021	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△1,824,782	－	△1,824,782	△1,824,782
その他の利益超過分配	－	－	－	△1,244,812	△1,244,812	△1,244,812
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	154,021	－	△1,670,760	△1,398,834	△3,069,595	△3,069,595
当期末残高	※1 244,893,909	394,012,959	△18,295,737	△16,214,225	△34,509,963	359,502,995

	投資主資本		評価・換算差額等			
	剰余金					
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期首残高	12,786,253	375,358,843	620,098,731	△197,332	△197,332	619,901,398
当期変動額						
剰余金の配当	△12,433,982	△12,433,982	△12,433,982	－	－	△12,433,982
一時差異等調整引当額の戻入	△154,021	△154,021	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△1,824,782	△1,824,782	－	－	△1,824,782
その他の利益超過分配	－	△1,244,812	△1,244,812	－	－	△1,244,812
当期純利益	12,377,502	12,377,502	12,377,502	－	－	12,377,502
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	102,762	102,762	102,762
当期変動額合計	△210,501	△3,280,096	△3,126,075	102,762	102,762	△3,023,312
当期末残高	12,575,751	372,078,747	616,972,656	△94,570	△94,570	616,878,085

■当　期（自 2022年3月1日　至 2022年8月31日）

（単位：千円）

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

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

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 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022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

項目＼期別	前期(ご参考) 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	**❶有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　6～45年 機械及び装置　6～17年 工具、器具及び備品　3～20年 **❷無形固定資産** 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 **❸長期前払費用** 定額法を採用しています。	**❶有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　6～45年 機械及び装置　6～17年 工具、器具及び備品　3～20年 **❷無形固定資産** 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 **❸長期前払費用** 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	**❶貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 **❷災害損失引当金** 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第11期において合理的に見積もることができる額を計上しています。	**❶貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 **❷災害損失引当金** 2021年福島県沖地震及び2022年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第14期において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	**❶固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は114,569千円です。 **❷収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。	**❶固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は33,773千円です。 **❷収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。
5. ヘッジ会計の方法	**❶ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 **❷ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 **❸ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 **❹ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	**❶ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 **❷ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 **❸ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 **❹ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	**❶不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 **❷控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	**❶不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 **❷控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■会計方針の変更に関する注記

前期(ご参考) 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
❶収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響はありません。 **❷時価の算定に関する会計基準等の適用** 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響はありません。	該当事項はありません。

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2022年 2 月28日現在	当　期 2022年 8 月31日現在
※1. コミットメントライン契約	※1. コミットメントライン契約
❶本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。	❶本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。
コミットメントライン	コミットメントライン
契約の総額　10,000,000千円	契約の総額　10,000,000千円
借入実行残高　－千円	借入実行残高　－千円
差引額　10,000,000千円	差引額　10,000,000千円
❷本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。	❷本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。
コミットメントライン	コミットメントライン
契約の総額　40,000,000千円	契約の総額　40,000,000千円
借入実行残高　－千円	借入実行残高　－千円
差引額　40,000,000千円	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	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
信託建物　3,212,180千円	信託建物　3,169,322千円
信託土地　6,096,368千円	信託土地　6,096,368千円
信託構築物　4,696千円	信託構築物　5,040千円
信託工具、器具及び備品　3,324千円	信託工具、器具及び備品　2,938千円
合計　9,316,569千円	合計　9,273,670千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
信託預り敷金及び保証金　726,648千円	信託預り敷金及び保証金　726,648千円
合計　726,648千円	合計　726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2021年9月1日　至 2022年2月28日)(ご参考)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	25,222,583	14,961,976	1,830,223	－	16,792,199	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,311,646	△5,440	－	1,306,205	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	351,354	－	△154,021	197,332	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	16,624,976	1,824,782	△154,021	18,295,737	－
合　計		－	16,624,976	1,824,782	△154,021	18,295,737	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

前期(ご参考) 2022年 2 月28日現在	当　期 2022年 8 月31日現在

当期(自 2022年3月1日　至 2022年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日			当期 自 2022年3月1日 至 2022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			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	32,379,033		賃料収入	32,975,247	
共益費収入	2,275,828	34,654,862	共益費収入	2,273,980	35,249,227
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	629,997		駐車場収入	647,115	
付帯収益	1,925,291		付帯収益	2,249,949	
その他賃料収入	147,934	2,703,224	その他賃料収入	118,189	3,015,254
不動産賃貸事業収益合計		37,358,086	不動産賃貸事業収益合計		38,264,482
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	1,829,209		外注委託費	1,855,012	
プロパティ・マネジメント報酬	951,283		プロパティ・マネジメント報酬	1,071,906	
公租公課	3,246,576		公租公課	3,313,137	
水道光熱費	1,584,054		水道光熱費	1,878,814	
保険料	59,873		保険料	64,370	
修繕費	1,273,461		修繕費	1,326,497	
支払地代	177,522		支払地代	188,976	
減価償却費	5,609,620		減価償却費	5,738,419	
その他費用	1,240,965	15,972,567	その他費用	1,214,978	16,652,112
不動産賃貸事業費用合計		15,972,567	不動産賃貸事業費用合計		16,652,112
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)		21,385,518	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)		21,612,370
※2. 不動産等売却益の内訳		(単位:千円)	※2. 不動産等売却益の内訳		(単位:千円)
NMF宇都宮ビル			一番町stear		
不動産等売却収入	2,720,000		不動産等売却収入	5,382,000	
不動産等売却原価	2,445,354		不動産等売却原価	4,406,579	
その他売却費用	111,792		その他売却費用	217,451	
不動産等売却益		162,853	不動産等売却益		757,969
※3. 不動産等売却損の内訳		(単位:千円)	該当事項はありません。		
駿台あざみ野校					
不動産等売却収入	1,200,000				
不動産等売却原価	1,450,835				
その他売却費用	49,534				
不動産等売却損		300,369			
該当事項はありません。			※4. 特別利益の内訳 テナント退去時にテナント帰属の建物附属設備の贈与を受けたことに関する利益額155,651千円を固定資産受贈益として計上しています。		
該当事項はありません。			※5. 特別損失の内訳 2022年福島県沖地震により損傷した資産に関する損失額46,519千円を災害による損失額として計上しています。		

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日		当期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,715,200口	発行済投資口の総口数	4,715,200口

■税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2022年2月28日現在		当期 2022年8月31日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
合併時受入評価差額	19,327,733	合併時受入評価差額	19,107,665
繰延ヘッジ損益	29,752	繰延ヘッジ損益	15,046
前受利息	10,822	前受利息	4,673
長期前払費用償却超過額	402	長期前払費用償却超過額	297
信託借地権償却否認額	1,945	信託借地権償却否認額	2,067
未払事業税損金不算入額	142	未払事業税損金不算入額	91
災害損失引当金	6,408	災害損失引当金	6,408
繰延税金資産小計	19,377,207	繰延税金資産小計	19,136,250
評価性引当額	△19,377,207	評価性引当額	△19,136,250
繰延税金資産合計	−	繰延税金資産合計	−
(繰延税金資産の純額)	−	(繰延税金資産の純額)	−
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△36.77	支払配当の損金算入額	△35.88
評価性引当額	△1.33	評価性引当額	△1.68
のれん償却額	6.66	のれん償却額	6.11
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	0.02

■金融商品に関する注記

前期(自 2021年9月1日　至 2022年2月28日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1)1年内返済予定の長期借入金	(58,615,600)	(58,751,400)	135,800
(2)投資法人債	(32,000,000)	(32,261,876)	261,876
(3)長期借入金	(427,140,400)	(430,380,637)	3,240,237
(4)デリバティブ取引	(94,619)	(94,619)	−

(注1)負債となる項目については、(　)で示しています。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)	うち1年超	時 価(注2)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	41,830,000	15,800,000	(注3) △94,619
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	34,825,500	24,382,700	(注4) △339,722
合 計			76,655,500	40,182,700	△434,342

(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、△48千円については、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、△339,722千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

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

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	−	−	9,000,000	−	−	23,000,000
長期借入金	58,615,600	55,435,600	50,810,600	53,194,200	56,685,000	211,015,000
合 計	58,615,600	55,435,600	59,810,600	53,194,200	56,685,000	234,015,000

当期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。 (単位:千円)

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

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

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

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

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、△850千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
(注4) 時価の金額のうち、△213,426千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

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

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

■賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)(ご参考)

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

これら2022年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,048,702,009	10,347,682	1,059,049,692	1,252,960,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、Landport青梅Ⅱ(17,238,207千円)の取得によるものであり、主な減少額は、NMF宇都宮ビル(2,445,354千円)、駿台あざみ野校(1,450,835千円)の譲渡及び減価償却費(5,602,175千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、一番町stearは譲渡価格を、野村不動産東日本橋ビルは譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年2月期(第13期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2022年3月1日 至 2022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2022年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位:千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、PMO浜松町Ⅱ(5,559,469千円)、ブラウドフラット戸越銀座(2,644,993千円)、プライムアーバン東中野コート(7,292,801千円)の取得によるものであり、主な減少額は、一番町stear(4,406,579千円)の譲渡及び減価償却費(5,731,074千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、野村不動産東日本橋ビルの2022年9月15日譲渡分は譲渡価格を、野村不動産東日本橋ビルの2023年3月15日譲渡予定分及びプライムアーバン高井戸、プライムアーバン向島、プライムアーバン西船橋、プライムアーバン知事公館、プライムアーバン円山、プライムアーバン北24条、プライムアーバン葵、プライムアーバン鶴舞は譲渡予定価格を用いています。

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

■関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2021年9月1日　至 2022年2月28日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産信託受益権の購入	17,000,000	－	－
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	5,305,535	営業未収入金	6,296
						前受金	868,624
						預り敷金	1,008,826
						信託預り敷金	291,118
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.18	資金の借入	2,425,000	長期借入金	46,750,000
				借入金の返済	2,425,000	1年内返済予定の長期借入金	9,910,000
				支払利息	181,175	未払費用	23,256
				融資関連費用	34,199	前払費用	58,208
						長期前払費用	147,000

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

当期（自 2022年3月1日　至 2022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	8,050,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	5,451,496	営業未収入金	6,186
						前受金	870,820
						預り敷金信託	999,963
						預り敷金	291,735
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.18	資金の借入	3,580,000	長期借入金	47,918,000
				借入金の返済	3,580,000	1年内返済予定の長期借入金	8,742,000
				支払利息	182,160	未払費用	28,823
				融資関連費用	33,266	前払費用	55,467
						長期前払費用	137,527

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

■1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当　期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
1口当たり純資産額　130,827円 1口当たり当期純利益　2,625円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　130,456円 1口当たり当期純利益　2,862円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（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 2021年9月1日 至 2022年2月28日		当　期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	
当期純利益（千円）	12,377,502	当期純利益（千円）	13,499,309
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,377,502	普通投資口に係る当期純利益（千円）	13,499,309
期中平均投資口数（口）	4,715,200	期中平均投資口数（口）	4,715,200

■重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	当　期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日
資産の譲渡 ①本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。 **一番町stear** ・特定資産の種類　不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 ・用途　商業施設 ・契約締結日　2022年1月27日 ・譲渡日　2022年3月18日 ・譲渡価格　5,382百万円 ・譲渡先　国内の合同会社 ・第14期の損益に及ぼす影響（予定）　757百万円 ②本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を決定しました。 **野村不動産東日本橋ビル** ・特定資産の種類　不動産 ・用途　オフィス ・契約締結日　2022年3月8日 ・譲渡予定日　2022年9月15日（準共有持分50%） 2023年3月15日（準共有持分50%） ・譲渡予定価格　2,260百万円（準共有持分50%） 2,260百万円（準共有持分50%） ・譲渡先　国内の株式会社 ・第15期の損益に及ぼす影響（予定）　370百万円 ・第16期の損益に及ぼす影響（予定）　386百万円 なお、第14期（2022年3月1日～2022年8月31日）、第15期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び第16期（2023年3月1日～2023年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。	資産の譲渡 ①本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。 **野村不動産東日本橋ビル** ・特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権（注） ・用途　オフィス ・契約締結日　2022年3月8日 ・譲渡日　2022年9月15日（準共有持分50%） ・譲渡価格　2,260百万円（準共有持分50%） ・譲渡先　国内の株式会社 ・第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　350百万円 ②本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産を譲渡する予定です。 **野村不動産東日本橋ビル** ・特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権（注） ・用途　オフィス ・契約締結日　2022年3月8日 ・譲渡予定日　2023年3月15日（準共有持分50%） ・譲渡予定価格　2,260百万円（準共有持分50%） ・譲渡予定先　国内の株式会社 ・第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　347百万円 （注）第14期末において本譲渡予定資産は現物不動産でしたが、2022年9月15日付で信託契約を締結し、信託受益権となっております。 ③本投資法人は、2022年10月18日付で以下の資産の譲渡を決定しました。 **プライムアーバン高井戸** ・特定資産の種類　不動産 ・用途　居住用施設 ・契約締結日　2022年10月18日 ・譲渡予定日　2022年10月31日 ・譲渡予定価格　1,310百万円 ・譲渡予定先　国内の特定目的会社 ・第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　222百万円 **プライムアーバン向島** ・特定資産の種類　不動産 ・用途　居住用施設 ・契約締結日　2022年10月18日 ・譲渡予定日　2022年10月31日 ・譲渡予定価格　636百万円 ・譲渡予定先　国内の特定目的会社 ・第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　94百万円

前期(ご参考) 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
	プライムアーバン西船橋 • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　967百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(予定)　281百万円 **プライムアーバン葵** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　763百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　92百万円 **プライムアーバン鶴舞** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　1,281百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　382百万円 **プライムアーバン知事公館** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　300百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　82百万円 **プライムアーバン円山** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　257百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　51百万円 **プライムアーバン北24条** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　459百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　78百万円 なお、第15期(2022年9月1日～2023年2月28日)、第16期(2023年3月1日～2023年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

■ 収益認識に関する注記

前期(自 2021年9月1日　至 2022年2月28日)(ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,920,000千円	(注2) 162,853千円
水道光熱費収入	1,331,843千円	1,331,843千円
その他	－千円	36,026,243千円
合　計	5,251,843千円	37,520,940千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等

	前　期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	363,492千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	372,248千円
契約資産(期首残高)	－千円
契約資産(期末残高)	－千円
契約負債(期首残高)	－千円
契約負債(期末残高)	－千円

(2)残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期(自 2022年3月1日　至 2022年8月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等

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

(2)残存履行義務に配分した取引価格

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

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

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

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

■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 2021年９月１日　至 2022年２月28日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	51,458
その他	－	13,678
増加小計		2,687,379
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△306,277
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	△40,687
土地	土地売却原価の発生	△246,865
減少小計		△593,831
合　計		2,093,548

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△102,762
合　計		△102,762

※当期解消分(12,575千円)は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)長期預け金

原則、戻入れしません。

(4)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当　期　自 2022年３月１日　至 2022年８月31日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位:千円)

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

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　(単位:千円)

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

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

3. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)長期預け金

原則、戻入れしません。

(4)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

項目＼期別	前期(ご参考)　自 2021年９月１日　至 2022年２月28日	当　期　自 2022年３月１日　至 2022年８月31日
Ⅰ. 当期未処分利益	12,575,751,402円	13,594,898,383円
Ⅱ. 利益超過分配金加算額	2,918,708,800円	2,060,542,400円
うち一時差異等調整引当額	2,093,548,800円	1,900,225,600円
うちその他の出資剰余金控除額	825,160,000円	160,316,800円
Ⅲ. 出資総額組入額	102,762,213円	46,744,842円
うち一時差異等調整引当額戻入額	102,762,213円	46,744,842円
Ⅳ. 分配金の額	15,296,108,800円	15,560,160,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,244円)	(3,300円)
うち利益分配金	12,377,400,000円	13,499,617,600円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,625円)	(2,863円)
うち一時差異等調整引当額	2,093,548,800円	1,900,225,600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))	(444円)	(403円)
うちその他の利益超過分配金	825,160,000円	160,316,800円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(175円)	(34円)
Ⅴ. 次期繰越利益	95,589,189円	48,535,941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12,377,502,401円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産売却損相当額300,369,335円を加算した金額15,300,114,556円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計15,296,108,800円(投資口1口当たり3,244円)を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,377,400,000円(投資口1口当たり2,625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2,093,548,800円(投資口1口当たり444円)、その他の利益超過分配金として825,160,000円(投資口1口当たり175円)を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益13,499,309,194円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部と固定資産受贈益を合計した561,392,014円を控除した金額15,560,160,000円(投資口1口当たり3,300円)を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,499,617,600円(投資口1口当たり2,863円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,900,225,600円(投資口1口当たり403円)、その他の利益超過分配金として160,316,800円(投資口1口当たり34円)を分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022年10月18日

野村不動産マスターファンド投資法人
　役　員　会　　御　中

EY新日本 有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　森　重　俊　寛

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　井　上　裕　人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2022年3月1日から2022年8月31日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022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	12,380,230	13,501,429
減価償却費	5,610,152	5,738,951
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	7,984	7,984
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△10,080	17,332
受取利息	△292	△256
支払利息	1,756,060	1,751,404
固定資産受贈益	－	△155,651
固定資産除却損	5,191	10,937
営業未収入金の増減額（△は増加）	134,952	△181,561
前払費用の増減額（△は増加）	△52,193	△64,395
長期前払費用の増減額（△は増加）	△196,890	99,397
長期預け金の増減額（△は増加）	33,577	91,080
営業未払金の増減額（△は減少）	△960,230	1,048,344
未払金の増減額（△は減少）	△15,348	69,600
未払消費税等の増減額（△は減少）	△774,942	833,204
前受金の増減額（△は減少）	△67,037	29,416
信託有形固定資産の売却による減少額	3,896,189	4,406,579
その他	△21,112	30,411
小　計	24,348,452	29,856,452
利息の受取額	292	256
利息の支払額	△1,836,956	△1,725,040
法人税等の支払額	△1,170	△2,714
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,510,618	28,128,954
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	△641,372	△11,859,316
信託有形固定資産の取得による支出	△19,527,403	△1,930,483
無形固定資産の取得による支出	－	△4,270,403
信託無形固定資産の取得による支出	△4,339	△2,085
預り敷金及び保証金の返還による支出	△623,369	△717,306
預り敷金及び保証金の受入による収入	491,383	1,139,108
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,043,034	△1,394,583
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,470,852	1,145,183
敷金及び保証金の回収による収入	40,011	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,837,271	△17,889,886
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	30,025,000	24,730,000
長期借入金の返済による支出	△30,067,800	△25,022,800
利益分配金の支払額	△12,434,078	△12,373,419
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,825,166	△2,093,294
その他の利益超過分配金の支払額	△1,245,360	△825,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,547,404	△15,584,517
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,874,058	△5,345,450
現金及び現金同等物の期首残高	63,111,539	50,237,480
現金及び現金同等物の期末残高	※1 50,237,480	※1 44,892,030

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目＼期別	前期（ご参考） 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	当　期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

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

（2022年2月28日現在）

（単位：千円）

現金及び預金	37,690,998
信託現金及び信託預金	12,546,482
現金及び現金同等物	50,237,480

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

（2022年8月31日現在）

（単位：千円）

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