



第11期

資産運用報告

2020.9.1 → 2021.2.28

野村不動産マスターファンド投資法人



野村不動産マスターファンド投資法人 第11期 資産運用報告



J-REIT市場を 牽引する 国内最大級の 総合型REIT

Contents

ごあいさつ	P.03
投資主の皆様へ／決算ハイライト	
運用戦略	P.05
設立以降の成長の軌跡／新型コロナウイルスによる影響 外部成長の状況／内部成長の状況	
ESGへの取り組み	P.15
ESGへの取り組み	
財務状況	P.17
財務状況／財務諸表解説（要旨）	
マーケットレビュー	P.19
マーケットレビュー	
ポートフォリオ	P.21
ポートフォリオ分析／主要ポートフォリオ物件	
インフォメーション	P.27
分配方針／投資法人／資産運用会社の概要／ 投資主インフォメーション	
資産運用の概況	P.31
I. 資産運用報告	
II. 貸借対照表	
III. 損益計算書	
IV. 投資主資本等変動計算書	
V. 注記表	
VI. 金銭の分配に係る計算書	
VII. 会計監査人の監査報告書	
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	

ごあいさつ

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



野村不動産マスターファンド投資法人

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

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

投資主の皆様へ

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

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

お陰様で本投資法人は2021年2月期（第11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11期においては、スポンサー開発物件かつコロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流施設、Landport青梅Ⅱ（146億円）を取得することで、ポートフォリオの質的向上と着実な外部成長を実現しています。これにより、物流セクターの保有割合はオフィスに次いで第2位の水準（18.9%）まで拡大しました。

当期は新型コロナウイルス感染症の再拡大と二度目の緊急事態宣言発出に伴う営業時短要請等の影響が継続するなか、前期に引き続き、一部の商業系テナントに対する賃料減免等の支援を実施しましたが、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変化も見られ、本投資法人が保有する物件においても解約数の増加や新規募集期間の長期化等の影響がありました。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、テナント入替え時における新規募集賃料の増額や契約更改時における増額改定を通じ、引き続き内部成長を推進することができました。

その結果、第11期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、299物件、1兆662億円となり、第11期の業績は、営業収益38,064百万円、営業利益15,370百万円、当期純利益13,016百万円となりました。今回の新型コロナウイルス感染症を起因とした賃料減免等の一過性の減収要因に対しては、分配金を平準化するために内部留保の一部を取崩す（62百万円）ことにより、当期の1口当たり分配金につきましては当初予想金額と同額の3,330円とさせていただきます。

さらに、本投資法人が以前より推進しているESG（環境・社会・ガバナンス）分野の活動では、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社が、2020年7月に賛同した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、本投資法人及び資産運用会社における気候変動への認識・方針及び取り組み状況を公式HPで開示しました。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、J-REITとしては初めて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。

今後は、新型コロナウイルス感染症の影響を慎重に注視しつつも、引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様へ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。

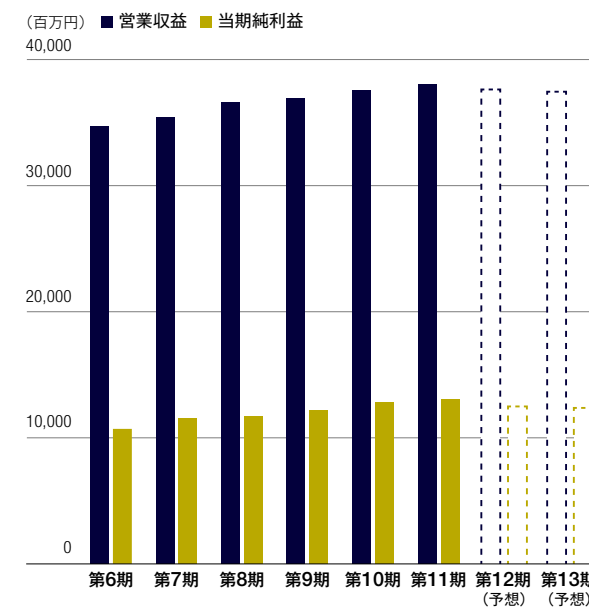
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

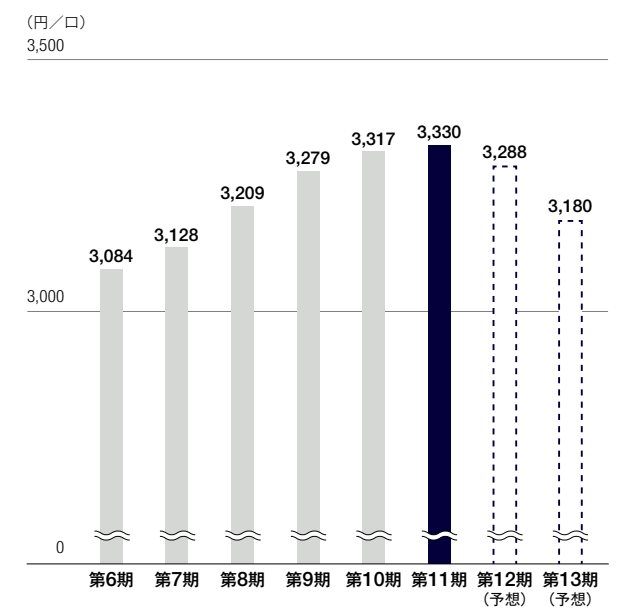
	第11期	第12期（予想）*	第13期（予想）*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,330円/口	3,288円/口	3,180円/口
営業収益	38,064百万円	37,627百万円	37,450百万円
営業費用	22,693百万円	22,830百万円	22,850百万円
当期純利益	13,016百万円	12,488百万円	12,372百万円
総資産	1,196,357百万円	1,194,826百万円	1,190,234百万円

※上記の予想分配金は、2021年4月14日付「2021年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

営業収益推移・当期純利益推移

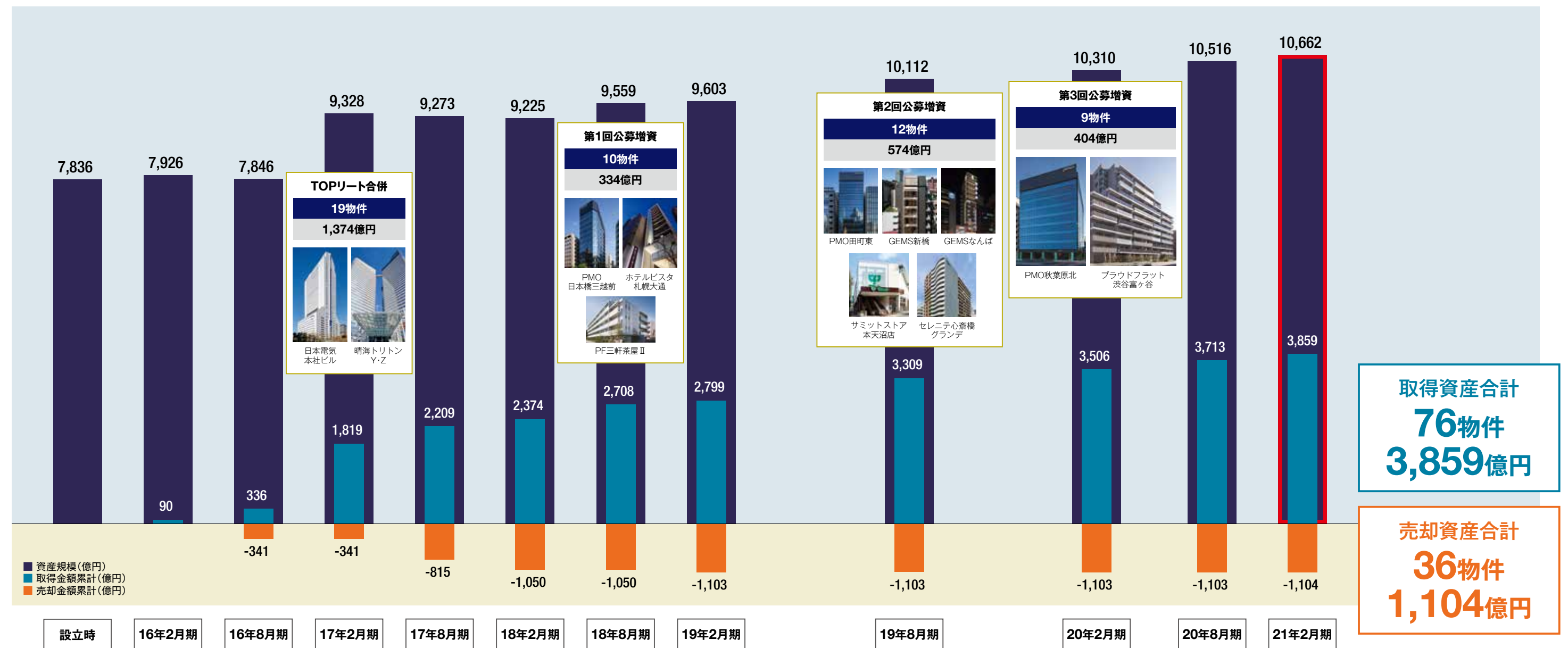
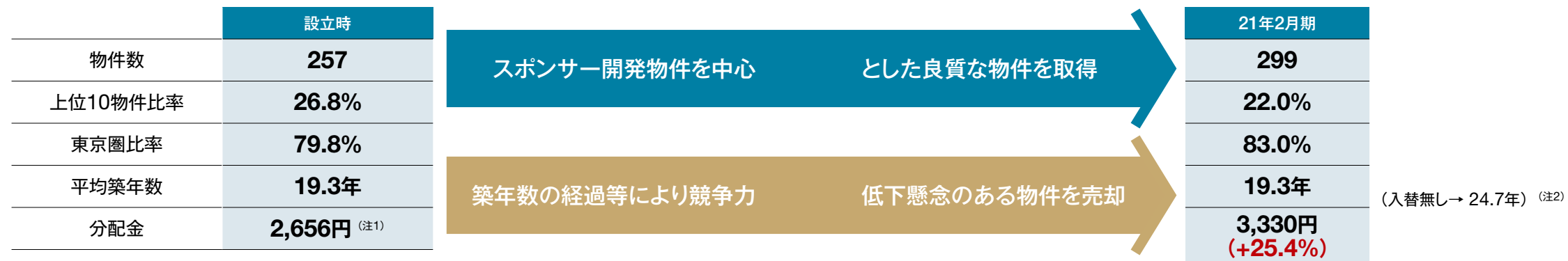


1口当たり分配金推移



設立以降の成長の軌跡

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



(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) 設立時のポートフォリオから、2021年2月末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。

新型コロナウイルスによる影響

(1)各セクターへの影響

2021年2月期（第11期）は、全期間を通じてコロナ禍の影響を受けた期であり、その結果として、外出自粛や営業時短要請等の影響を強く受けた宿泊施設や駅前立地型商業施設に加え、オフィスや居住用施設についても2020年8月期（第10期）より影響が現れた期となりました。オフィスについては、コスト削減ニーズ等を背景として解約数が増加したほか、新規テナント募集や改定協議が長期化する傾向にあるものの、賃料ギャップ^(注)を背景とした賃料増額は継続しています。居住用施設については、都心部の高価格帯住戸を中心に稼働率が低下しましたが、期中で稼働率を重視したリーシングに戦略転換したことで大幅に稼働率が回復したほか、賃料増額も継続しています。物流施設については、居住地立地型の商業施設と合わせて、巣ごもり需要等を着実に取り込むことで安定的に推移しています。駅前立地型商業施設や宿泊施設については、相対的にコロナ禍によるテナント業績への影響が大きかったことから、宿泊施設においてはテナント退去に伴うオペレーター交代、駅前立地型商業施設においては営業時短要請下にあるテナントの一部に対して営業継続を支援するための一部賃料減免を実施しました。

(注) 賃料ギャップとは、本投資法人の保有するオフィス物件に入居するテナントの賃料水準と賃貸マーケットにおける新規募集賃料水準の差を言います。プラスの場合は、賃貸マーケットにおける新規募集賃料水準のほうが高いことを意味します。なお、本投資法人の2021年2月末時点の賃料ギャップは+8.1%です。

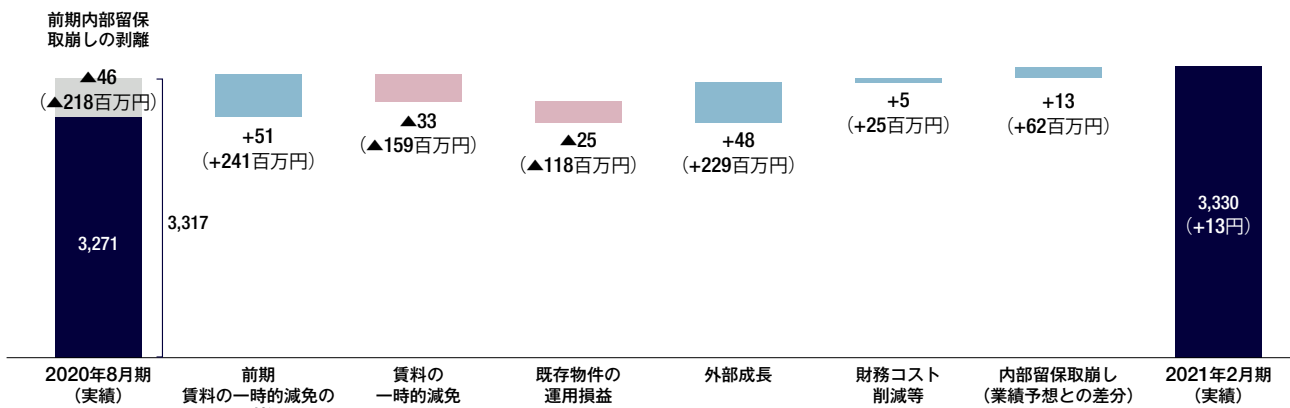
セクター	保有割合 ^(注)	コロナウイルスの影響を含む主な運営状況
オフィス	44.4%	・業績不振に伴うコスト削減・テレワーク導入等を背景にした解約の増加、新規リーシングや改定交渉の長期化 ・賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続
居住用施設	18.9%	・都心部シングル向け住戸を中心に空室率が拡大も、稼働率重視のリーシング戦略への転換により稼働率は大幅回復 ・入替・更新時の賃料増額は継続
物流施設	18.9%	・足元において影響はなく、通販や食料品などの生活必需品を扱う物流企業は好調 ・入替・更新時の賃料増額は継続
駅前立地型商業施設	11.2%	・二度目の緊急事態宣言の発令等による売上減少局面が継続し、一部テナントで解約が発生 ・時短営業要請テナントの一部に対し、一時的な賃料の一部減免による支援を継続
居住地立地型商業施設	5.5%	・コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は引き続き好調
宿泊施設	0.6%	・コンフォートイン那覇泊港（旧レッドブラネット沖縄那覇）においてオペレーターを変更

(注) 第11期（2021年2月期）末の取得価格を基に算出しています。

(2) 2021年2月期(第11期) 分配金への影響

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う一時的な賃料減免や保有物件の減収といった要素はありましたが、2021年2月期（第11期）中に取得したLandport青梅Ⅱによる外部成長効果等の増収要素に加え、業績予想との差分について内部留保を充当することで、1口当たり分配金は業績予想と同じ3,330円としました。

一口当たり分配金の増減要因



外部成長の状況

Landport青梅Ⅱの取得

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

Landport青梅Ⅱ 取得価格 146億円 NOI利回り 4.6% 築年数 0.6年



首都圏全域へ配送可能な好立地

首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.4km、国道16号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能

良好な雇用環境での24時間稼働

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

「カテゴリーマルチ型物流施設」

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



取得価格	14,620百万円
鑑定評価額	15,100百万円
取得日	2020年10月1日
所在地	東京都青梅市
延床面積	63,879.98㎡
竣工年月	2020年2月

物流ポートフォリオの状況



今後の外部成長方針

コロナウイルスの影響を慎重に見極めたうえで厳選投資。物件入替えを含めた成長戦略を引き続き検討

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

成長戦略
不動産マーケットの状況や投資口価格の水準等を踏まえ、最も効果的な施策を実施し、投資口価格及び分配金の維持・向上を目指す
・ 物件の入替え 立地、スペック、築年数、収益性の観点から、中長期的に競争優位性を維持し難いと判断される物件を売却対象として、優良な新規資産の取得と絡めた物件入替えを検討
・ 借入余力、手元剰余資金の活用 巡行時のLTV上限目安（45%）までの借入余力を活用
・ 増資 投資口価格水準や取得物件の収益性、ポートフォリオのクオリティ向上、分配金等を総合的に検証

内部成長の状況 ―各セクターの運用状況―

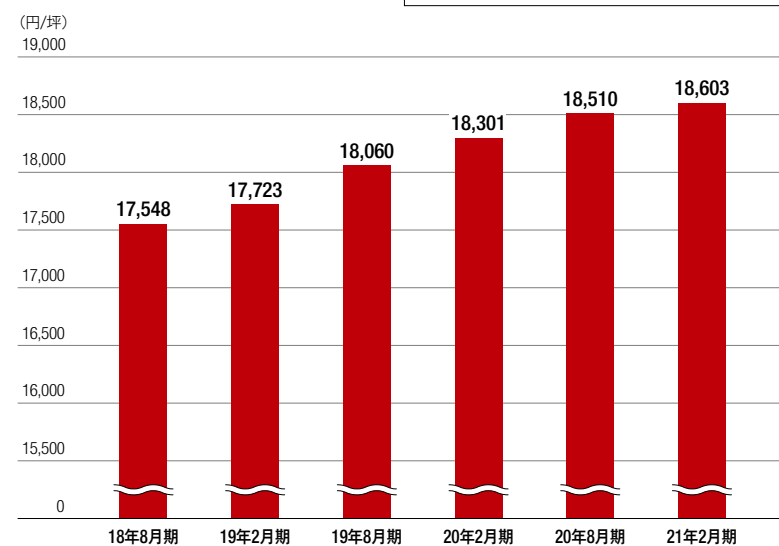
オフィス

稼働率に低下傾向がみられるものの、賃料ギャップを背景とした堅調な賃料の増額傾向は継続

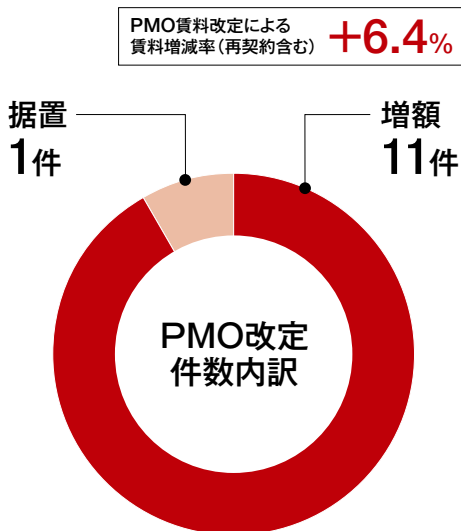
2021年2月期 運用ハイライト

- ⌕ **テナント入替による賃料増減率：+15.9%**（増額入替のみの賃料増額率：+19.6%）
- ⌕ **賃料改定による賃料増減率：+3.0%**（増額改定のみの賃料増額率：+5.5%）
- ⌕ **PMO賃料改定による賃料増減率：+6.4%**（再契約含む）
- ⌕ **賃料ギャップ**（注1）**2021年2月期末時点：+8.1%**（前期比▲1.9pt）

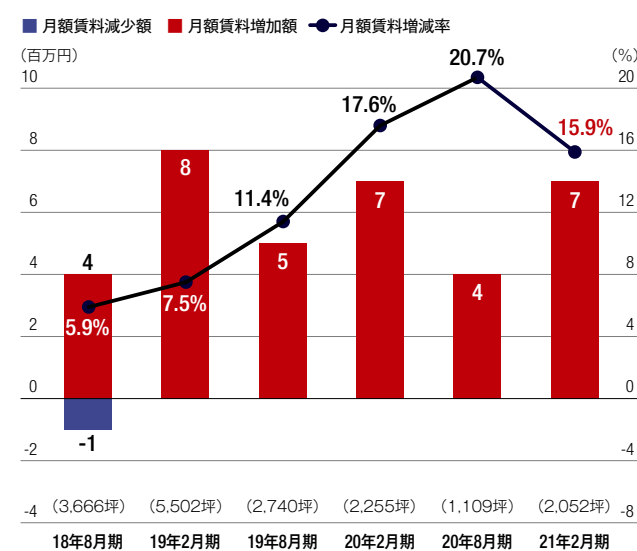
平均賃料単価推移



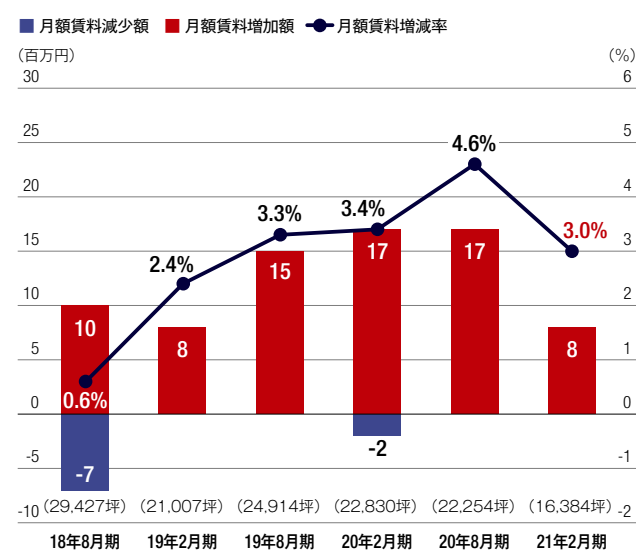
PMO改定件数内訳



テナント入替による賃料増減（注2）



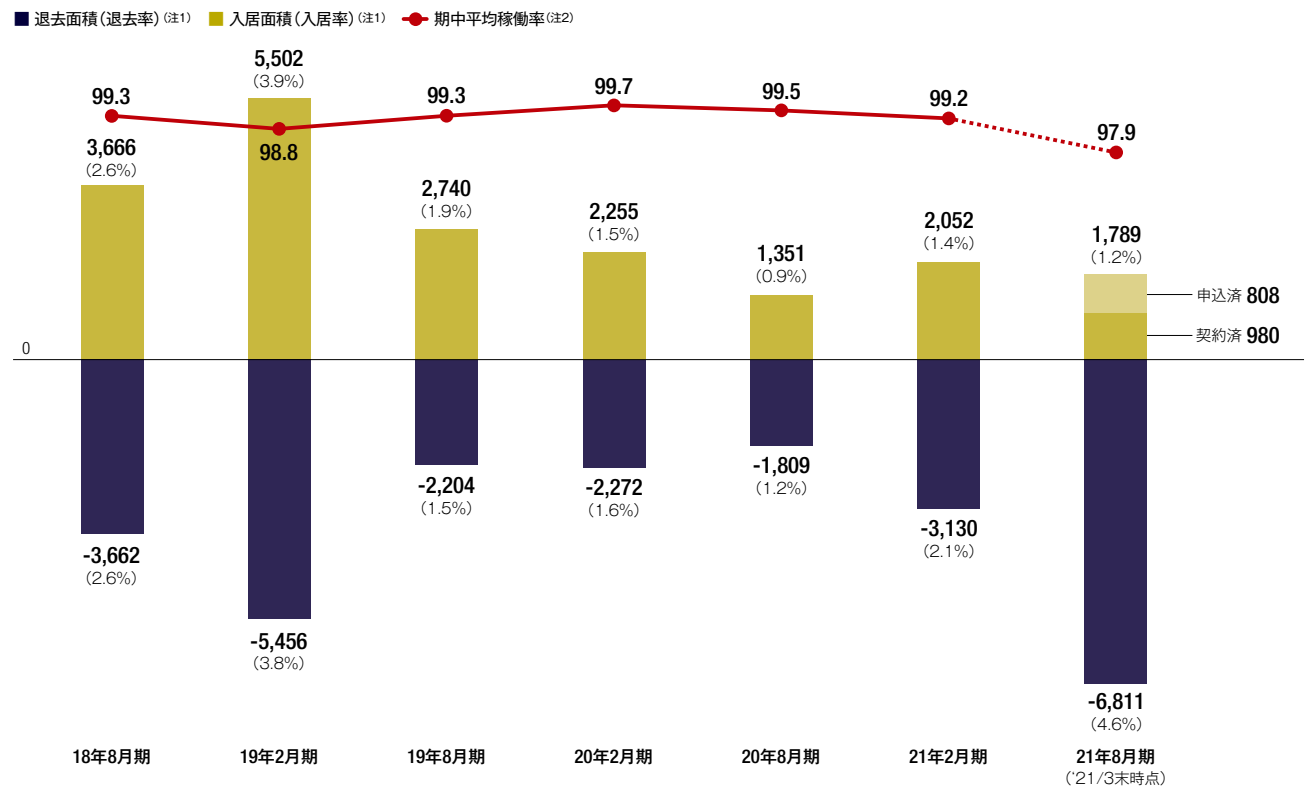
賃料改定による賃料増減（注2）



（注1）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

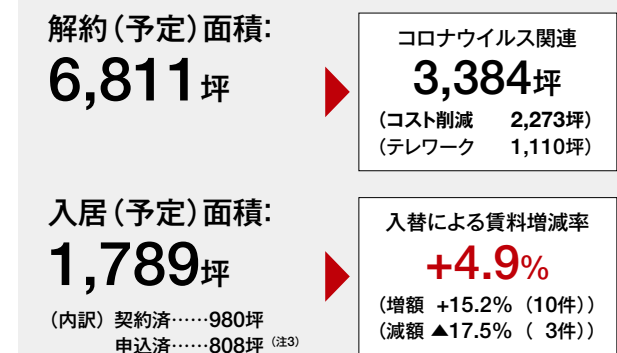
（注2）グラフ下部の（ ）内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

入退去面積の推移（坪）

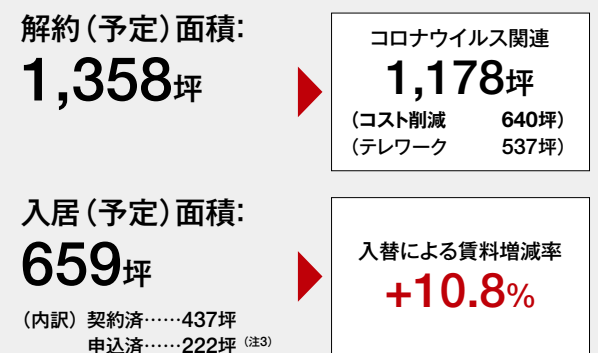


〈2021年8月期〉テナント入替の進捗（21年3月末現在）

ポートフォリオ全体



うち、PMO



今後の見通し

- コスト削減** 全般的な企業業績が今年後半から回復に向かうことで、コスト削減を目的とした解約は減少していくと予想
 - テレワーク** 新しい働きかたを模索する動きとその影響は継続すると想定されるが、マーケット全体に与える影響は限定的と予想
- ⇒ いずれのニーズについても競争力の高い物件は優位性を発揮すると予想

（注1）各期の入居または退去テナントの賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計の平均値で除して算出しています。

（注2）期中平均稼働率は業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。

（注3）「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

内部成長の状況 ー各セクターの運用状況ー

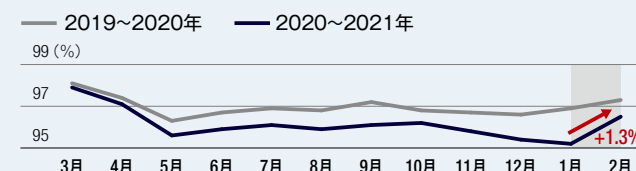
居住用施設

マーケットの状況を捉えて稼働率重視のリーシング戦略へ転換し、短期間で稼働率を大幅に引き上げ

2021年2月期 運用ハイライト

① リーシング戦略の転換

期中で稼働率を重視したリーシング戦略に転換
(2月末稼働率:**96.5%**)



② 入替・更新時の賃料増減

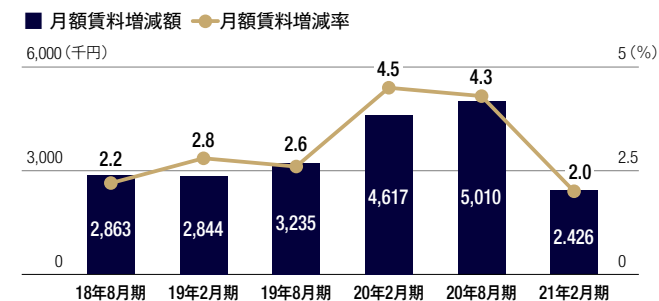
① 入替時の賃料変動

660件/1,110件 (59.5%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.0% (+2,426千円/月)**

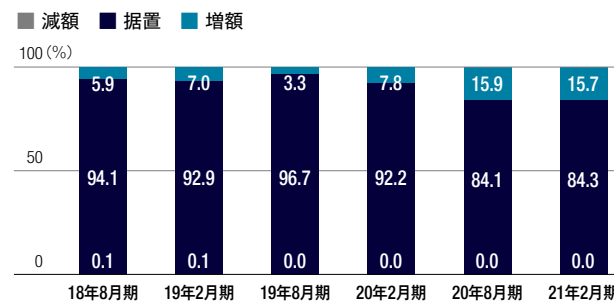
② 更新時の賃料変動

225件/1,431件 (15.7%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.4% (+681千円/月)**

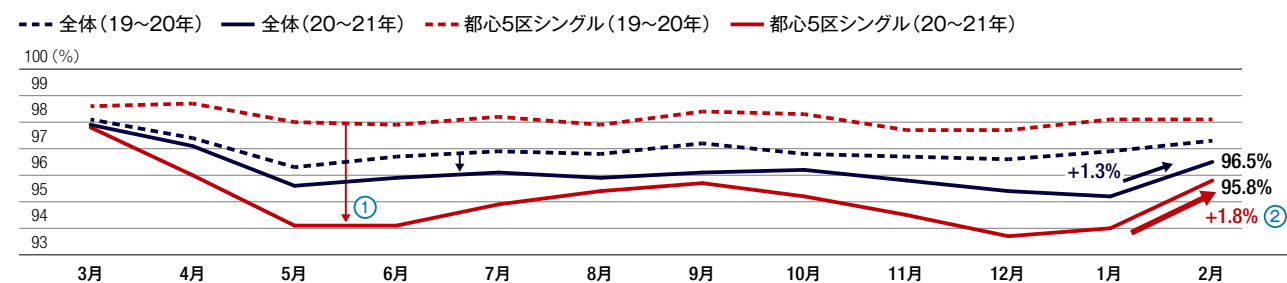
入替による賃料増減



更新時の賃料変動



稼働率の推移 (ポートフォリオ全体・都心5区シングル)



① 都心シングル物件の稼働弱含みの主要因

企業業績低迷等による法人需要の減少

所得環境の先行き不安による個人予算の低下

外出自粛に伴う利便性の高い立地を選ぶ優先度の低下

② 稼働回復の背景

賃料増額と稼働率のバランス重視から稼働率重視のリーシング戦略への転換を行ったことで、個人客を中心に新規契約数が増加

都心5区シングル稼働率 **+1.8%** (21年1月→2月)

▶ 都心立地の潜在需要は底堅い

今後の見通し

企業業績の回復や外出自粛の緩和等に伴い、都心部物件の稼働弱含み傾向は解消に向かうと予想

⇒ 当面は機動的かつ柔軟なリーシング戦略により、高稼働維持を図る

(注) 都心5区シングルとは、都心5区に所在し、平均住戸面積が30㎡未満の物件を対象としています。

物流施設

コロナウイルス禍の影響は見られず、引き続き安定収益を創出しながらもアップサイドを実現

2021年2月期 運用ハイライト

① 定借満了テナントとの増額での再契約

・Landport 柏沼南I

既存テナントの1社と10年間の1棟貸しで再契約
(賃料増加率 **+6.8%**)

・Landport 川越

既存テナントの1社と5年間の1棟貸しで再契約
(賃料増加率 **+2.2%**)

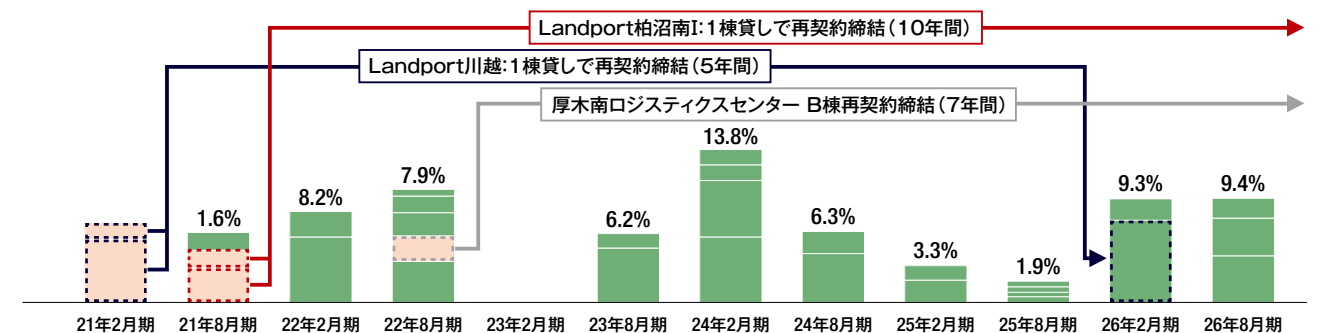
・厚木南ロジスティクスセンターB棟

テナントからの申し出を受け、定借期間満了の1年以上前に、7年間の長期で再契約

(賃料増加率 **+2.9%**)



契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



ホテル

コンフォートイン那覇泊港 (旧レッドプラネット沖縄那覇)

■ オペレーター変更・リブランドの概要

- ・コロナ禍の運営状況及び今後の運営継続の実現性等を踏まえて、従前オペレーターとの契約を2021年1月末付で合意解約
- ・複数のオペレーター候補のうち、提示条件、ホテル運営実績や財務状況を踏まえて株式会社グリーンズと契約締結
- ・2021年3月～6月 リニューアル工事を実施し、7月にリニューアルオープン (予定)

■ 賃料収入の見通し

新オペレーターの賃料水準は、コロナ禍終息後は、従前オペレーターの賃料水準と同程度以上となる見込み

(契約概要)

新ホテル名称	コンフォートイン那覇泊港
オペレーター	株式会社グリーンズ
オープン日	2021年7月1日 (予定)
契約期間	10年 (定借)
契約形態	1～2年目: 固定賃料のみ 3年目以降: 固定賃料+変動賃料 (GOP連動)

●株式会社グリーンズについて

商号	株式会社グリーンズ (東京証券取引所市場第一部上場)
設立	1964年1月8日
資本金	1,948百万円 (2020年6月末現在)
運営ホテル数	98施設 (2021年1月末時点)
主な運営ブランド	・「コンフォート」ブランド (宿泊特化型事業) ・「ホテルエコノ」、「ホテルグリーンパーク」等のオリジナルブランド (地域密着型事業)

ホテルビスタ札幌大通

■ 民事再生の概要

- ・2021年3月11日付でプレパッケージ型民事再生 (注) 手続き開始の申立て
- ・新たなスポンサーによる資金支援等を得て、事業の再建を図る方針であり、本物件の運営は継続する意向

契約継続を前提として、経済条件を協議中

(注) 予めスポンサー候補が決まっている民事再生手続き。

内部成長の状況 ―各セクターの運用状況―

商業施設

売上低迷が続く飲食系テナントへの支援を継続。居住立地型商業の売上は引き続き好調

2021年2月期 運用ハイライト

- **居住立地型商業施設**
コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は引き続き好調に推移

〈2021年2月期〉売上状況(昨年対比)：**107%** ※2020年9月～2021年2月の売上が把握可能なテナントを対象にしています

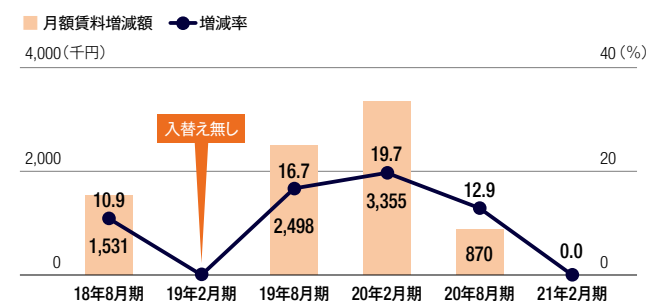
- **駅前立地型商業施設**
テナント構成によって施設ごとに異なる影響が発生
 - ・物販系・サービス系テナントの売上への影響は限定的
 - ・時短営業要請の長期化等により、飲食系テナントの売上は低迷

⇒ 飲食系テナントに対して経済的支援及び販促を通じた営業支援を継続

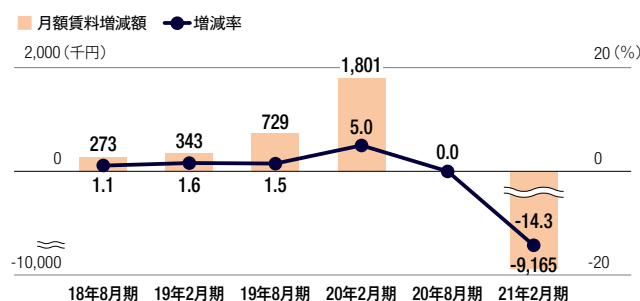
売上状況（前年同月比）

物件名	2020年				2021年		主なテナント
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	Go to キャンペーン				緊急事態宣言		
GEMS全体	62%	77%	72%	49%	25%	40%	飲食
ユニバーサル・シティウォーク大阪	39%	52%	74%	35%	22%	27%	飲食、物販
nORBESA	86%	78%	38%	41%	39%	35%	飲食、物販
Recipe SHIMOKITA	79%	103%	102%	99%	100%	91%	物販、サービス
covirna machida	126%	141%	121%	84%	80%	86%	物販、サービス

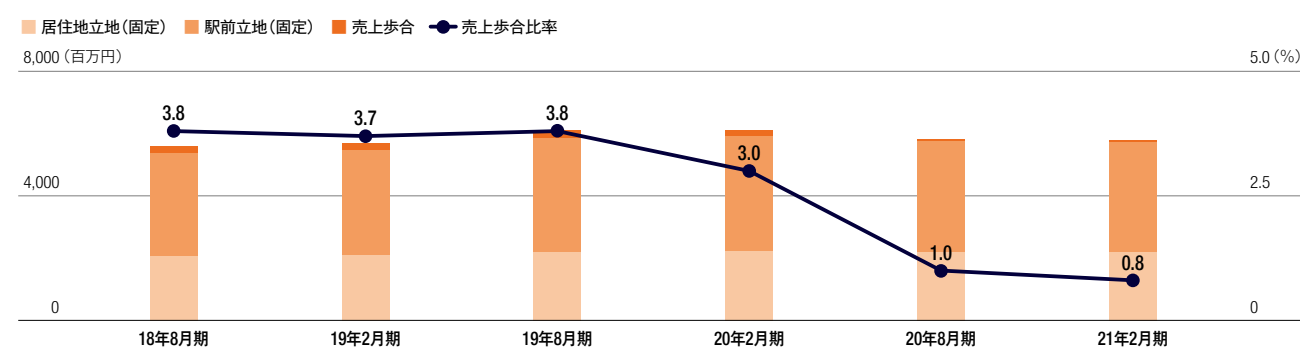
テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料収入の内訳（商業全体）



GEMS

運営状況

- **売上推移（前年同月比）**（注）
Go To キャンペーン等の効果もあり、昨年秋には売上が回復傾向にあったが、緊急事態宣言の再発出に伴い、ビジネス立地型を中心に売上が低迷

物件名	2020年				2021年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	Go to キャンペーン				緊急事態宣言	
“ビジネス立地型” GEMS (6物件)	54.0%	68.9%	63.3%	45.0%	18.9%	31.3%
“居住立地型” GEMS (3物件)	79.9%	96.7%	91.0%	58.2%	38.9%	59.3%

- **稼働状況**
コロナ禍以前より売上が低迷していたテナントを中心に解約が発生するものの、各種支援策により影響拡大を緩和

GEMS全体の稼働率：**91.5%**

（解約合意済、新規契約済区画を反映）

今後の方針

- **追加販促による売上回復支援**
テナントリレーション強化の目的も含め、更なる販促費上積みによる効果的な売上向上策を検討・実施

販促費用：**548万円/物件**（通常期：250万円/物件）

（販促例）

・オーナー負担型の割引クーポン

・「GEMSフードトラック」

GEMS飲食店のフードをマンション等で販売

・「GEMSはしごデリバリー」

同一GEMS内複数店舗のフードを一括配送



GEMSフードトラック（イメージ図）

- **リーシングにおけるターゲット業種の拡大**
飲食テナントに限定せず、飲食テナントと相乗効果をもたらす新たなテナント層へのリーシング活動を展開

ユニバーサル・シティウォーク大阪

運営状況

- **売上推移（前年同月比）**
- | 2020年 | | | | 2021年 | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 |
| 39.0% | 51.8% | 74.0% | 35.1% | 22.4% | 27.0% |

今後の方針

2021年3月18日
世界初のスーパー・ニンテンドー・ワールドOPEN
⇒ 3月18日～31日の売上は2019年比**60.1%**に回復
USJ来園者回復にあわせて、施設利用者増加と客単価上昇を意識したUSJとの共同販促の実施を予定

（注）ビジネス立地型GEMSとは、GEMS新橋、神田、茅場町、市ヶ谷、大門、渋谷を言い、居住立地型GEMSとはGEMS三軒茶屋、新横浜、なんばを言います。また、売上については、前年と売上比較が可能な飲食系テナントのみを集計しています。

ポートフォリオの稼働率・賃料単価

稼働率の推移（%）

	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期
オフィス	99.4	99.4	99.8	99.8	99.4	98.9
商業施設	99.6	99.6	99.1	99.2	99.5	98.8
物流施設	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0
居住用施設	97.0	97.2	96.8	97.3	95.9	96.5
宿泊施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	56.9
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.3	99.3	99.3	98.8	99.1	98.8

賃料単価の推移（円/坪）

	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期
オフィス	17,548	17,723	18,060	18,301	18,510	18,604
商業	8,461	8,255	8,642	8,696	8,727	8,566
物流	3,922	3,936	3,983	3,999	4,003	3,975
住宅	11,234	11,327	11,358	11,520	11,602	11,606

ESGへの取り組み

TCFD 提言に基づく気候関連財務情報の開示を実施

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

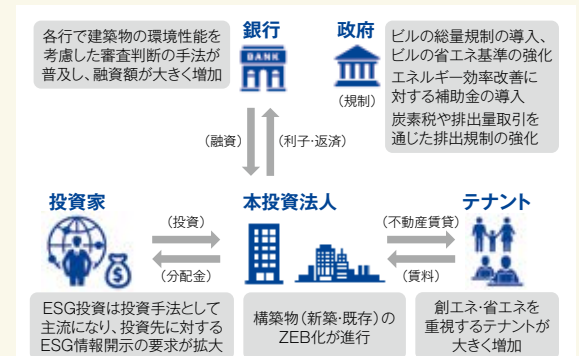
2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、**J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施。**



本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- ・気候変動関連リスク及び機会を識別
- ・IEAやIPCC等が公表す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パターンのシナリオを設定
- ・3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

(2℃シナリオの世界観)



(TCFDが推奨する開示項目)

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

(シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証)

分類	財務的影響	区別	財務的影響額の程度					
			4℃		2℃		1.5℃	
			2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)
移行リスク	① レトロフィット費用の発生	リスク						
	② ZEBによる動光熱費の削減	機会						
	③ 炭素税の負担増加	リスク						
	④ 再エネクレジット購入費用の発生	リスク						
	⑤ 認証費用等の発生	リスク						
市場	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会						
	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会						
物理リスク	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク						
	⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失	リスク						
	⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク						

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します。

環境負荷軽減への具体的取り組み

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

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・麴町ミレニウムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・横須賀モアーズシティ
- ・プライムアーバン本郷寺岐坂
- ・プライムアーバン西早稲田 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲1,286Mwh/年の削減(約▲52.8%)



Landport板橋

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿昭和ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・羽生ロジスティクスセンター
- ・イズミヤ八尾店 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲525Mwh/年の削減(約▲20.1%)

省エネ診断の実施

省エネ診断の結果等を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率（2021年2月28日時点）
64.2%（延床面積ベース）

S 社会への取り組み

新型コロナウイルス感染拡大防止への対応

保有物件における取り組み	資産運用会社における取り組み
<ul style="list-style-type: none"> ・アルコール消毒液、検温器の設置 ・店舗出入口の開放による換気 ・足跡テープ等の設置によるソーシャルディスタンス確保 ・各テナントでの検温の実施 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・アルコール消毒液の設置 ・会議室等へのパーティション設置 ・従業員へ自宅勤務や時差通勤を推奨 ・オンライン会議システムの整備 ・訪問者への検温実施 等



顧客満足度向上のための新施策

保有物件（住宅）において、居住者向けの新たなサービスを展開

- ・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し、より豊かなおうち時間の演出



G ガバナンスへの取り組み

実効性あるサステナビリティ推進体制

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

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

サステナビリティ研修（年1回）を通じたサステナビリティ推進体制の強化

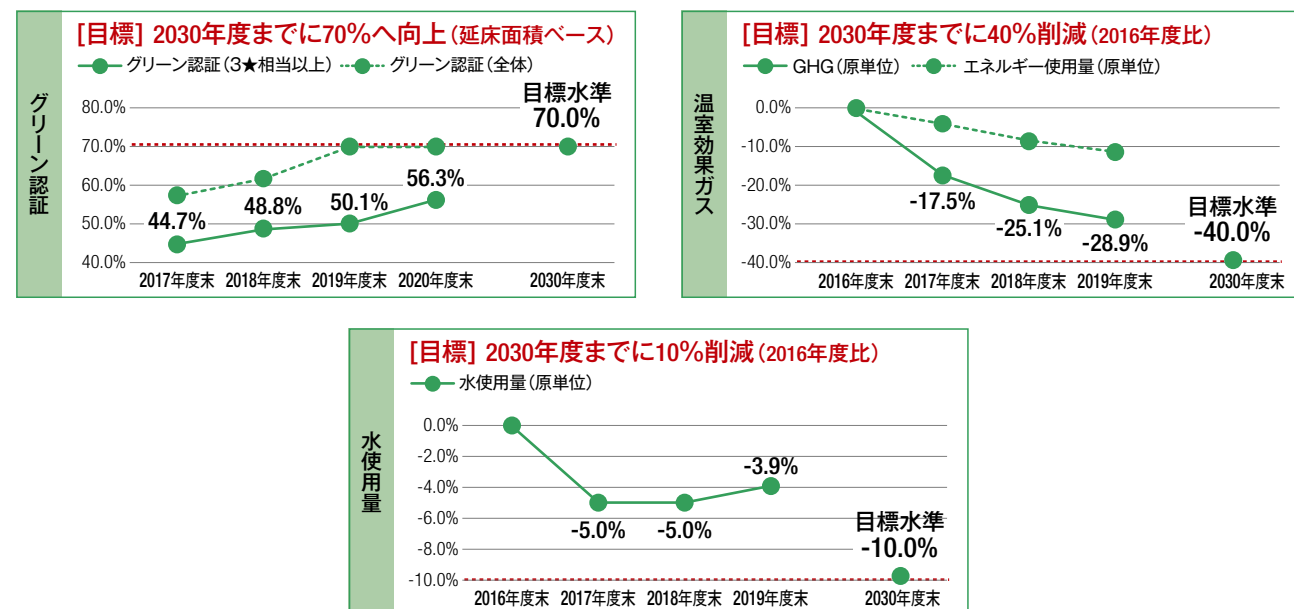
資産運用会社役員及びPM会社向けのサステナビリティ研修を実施しました。（テレワーク実施に伴い、オンラインでの開催）



＜研修内容＞
・ ESG推進の背景や目的
・ 他社のESG取組状況や開示例 等

E 環境への取り組み

環境指標推移



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

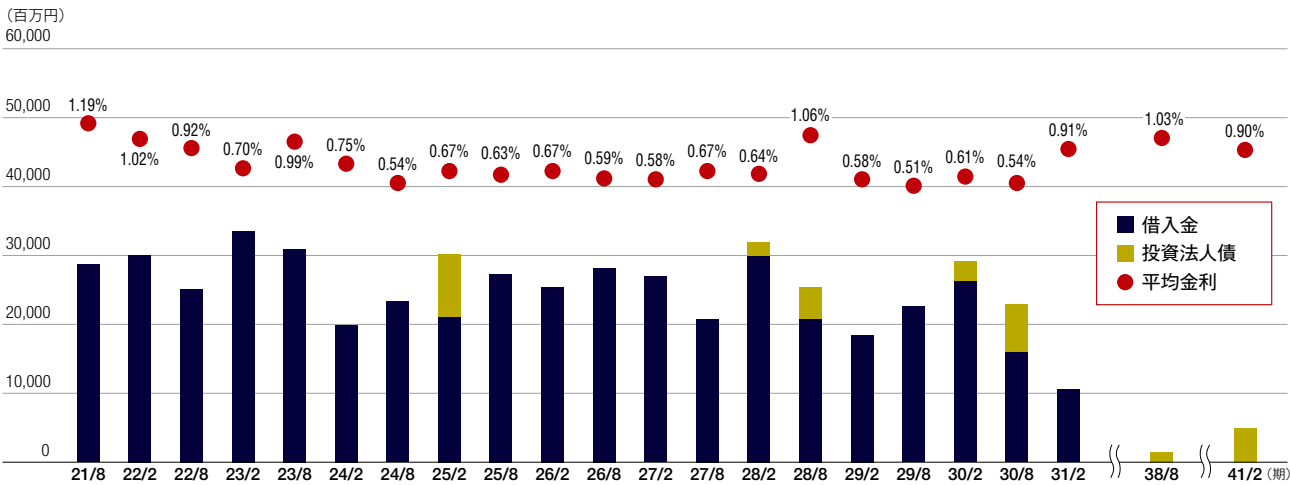
財務状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

有利子負債の状況（期末時点）

	17年8月期 （第4期）	18年2月期 （第5期）	18年8月期 （第6期）	19年2月期 （第7期）	19年8月期 （第8期）	20年2月期 （第9期）	20年8月期 （第10期）	21年2月期 （第11期）
有利子負債の残高	488,741百万円	486,198百万円	497,155百万円	497,112百万円	510,770百万円	510,727百万円	517,884百万円	517,841百万円
平均残存年数	4.54年	4.52年	4.61年	4.52年	4.64年	4.82年	4.97年	4.97年
平均借入金利	0.92%	0.91%	0.88%	0.87%	0.83%	0.82%	0.76%	0.74%
長期借入比率	88.0%	88.0%	87.2%	86.9%	86.0%	87.1%	88.2%	88.7%
固定金利比率	94.9%	95.4%	95.4%	95.4%	94.1%	95.6%	95.7%	95.7%
LTV水準	44.6%	44.6%	44.4%	44.5%	43.9%	42.8%	43.2%	43.3%

返済期限の分散化（期末時点）



2021年2月期のリファイナンス

返済概要 ^(注1)	
総 額	32,400百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	5.6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。

調達概要 ^(注2)	
総 額	32,400百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	7.9年

(注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

2021年8月期の返済予定

返済予定 ^(注3)	
総 額	28,650百万円
平均金利	1.19%
平均借入年数	6.7年

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2021年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

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）
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン（S&P）	A（長期発行体格付け）／A-1（短期発行体格付け）

財務諸表解説（要旨）

コロナウイルスによる減収はあるも、外部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持
一口当たり分配金：3,330円、前期実績比+13円（+0.4%）

単位：百万円

	2020年8月期 （第10期） 実績 (A)	2021年2月期 （第11期） 実績 (B)	差 異 (B) - (A)
営業収益	37,577	38,064	487
賃貸事業収入	34,884	35,172	288
その他賃貸事業収入	2,693	2,892	198
営業費用	22,364	22,693	329
賃貸事業費用	15,678	15,973	295
うち修繕費	1,418	1,510	92
うち公租公課	3,124	3,110	-14
うち減価償却費	5,369	5,482	113
うちその他賃貸事業費用	5,765	5,869	104
不動産等売却損	—	6	6
資産運用報酬	3,420	3,441	21
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	643	649	6
営業利益	15,212	15,370	157
営業外収益	4	2	-1
営業外費用	2,413	2,324	-88
支払利息その他融資関連費用	2,402	2,312	-90
その他営業外費用	11	12	1
経常利益	12,803	13,048	245
特別損益	—	-31	-31
当期純利益	12,799	13,016	217
利益分配金 a	12,797	13,018	221
利益超過分配金 b	2,843	2,682	-160
分配総額 a+b	15,640	15,701	61
内部留保	-218	-62	155
(内部留保総額)	(3,201)	(3,138)	(-62)

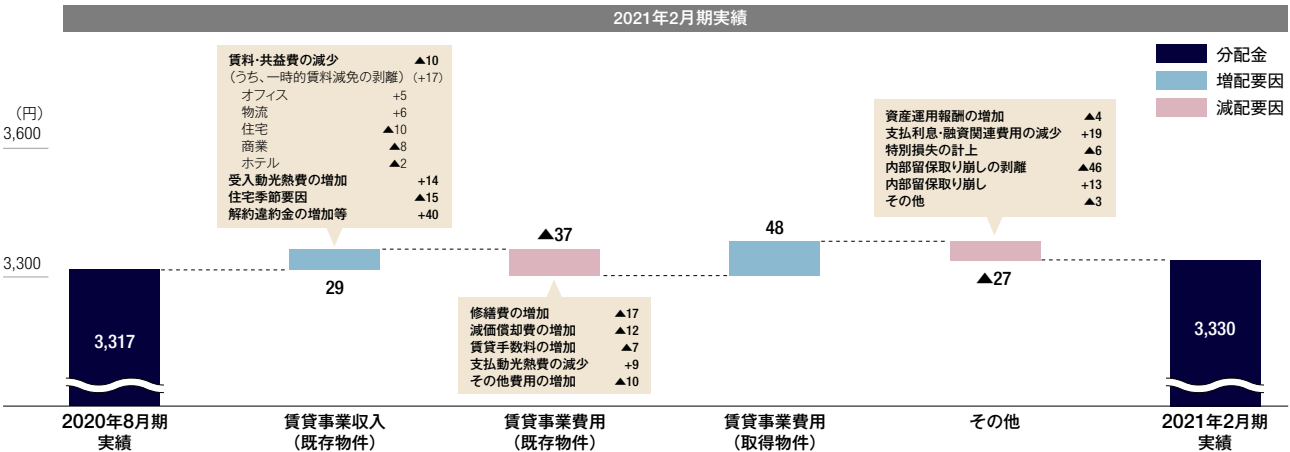
単位：円

一口当たり分配金	3,317	3,330	13
うち利益分配	2,714	2,761	47
うち一時差異等調整引当額	377	374	-3
うちその他の利益超過分配	226	195	-31

単位：百万円

総資産	1,197,766	1,196,357	-1,408
取得価格	1,051,686	1,066,269	14,583
有利子負債	517,884	517,841	-42
LTV	43.2%	43.3%	0.0%
時価総額	640,795	752,074	111,278
NOI	27,268	27,573	304
FFO	20,798	21,167	369

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）



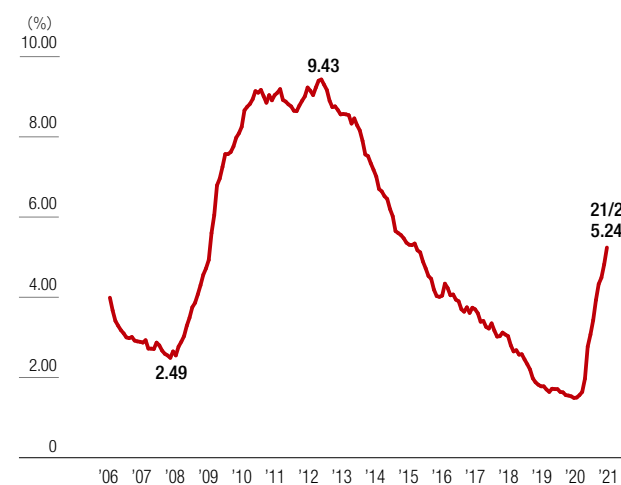
第11期実績－第10期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	487
賃貸事業収入	288
既存物件の賃料共益費 （内、一時的な賃料減免の剥離+ 81）	▲48
物件取得による影響	337
その他賃貸事業収入	198
受入動光熱費の増加	70
居住用施設の季節要因等（礼金、更新料）	▲67
解約違約金の増加等	196
営業費用	329
賃貸事業費用	295
支払動光熱費の減少	▲43
減価償却費の増加	113
修繕費の増加	92
保守管理費の増加	63
その他費用の増加	70
資産運用報酬・その他営業費用	34
営業外費用	▲88
支払利息その他融資関連費用	▲90
その他営業外費用	1
特別損益	▲31
自然災害による特別損失の計上	▲31
当期純利益	217
前期内部留保取り崩しの剥離	▲218
当期内部留保取り崩し （コロナウイルスに起因した一時的減収の一部を補填）	62

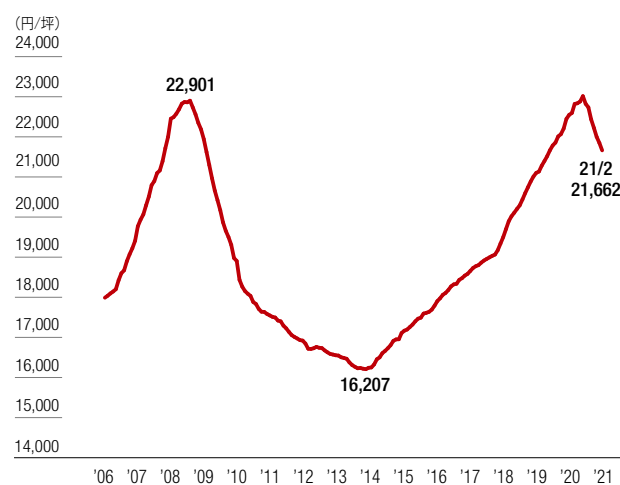
マーケットレビュー

オフィス

東京都心5区空室率推移

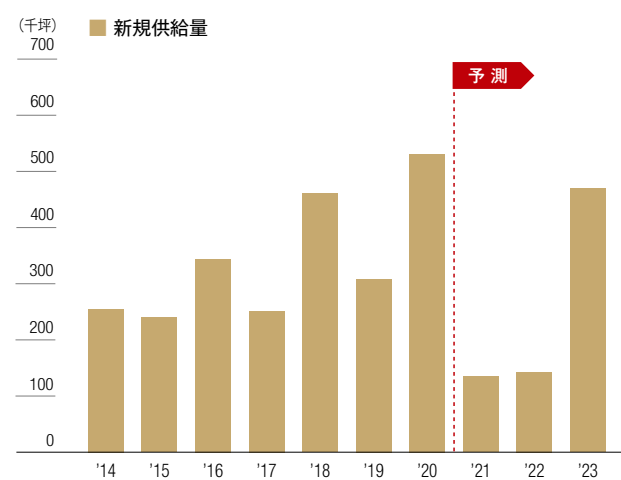


東京都心5区平均月額賃料



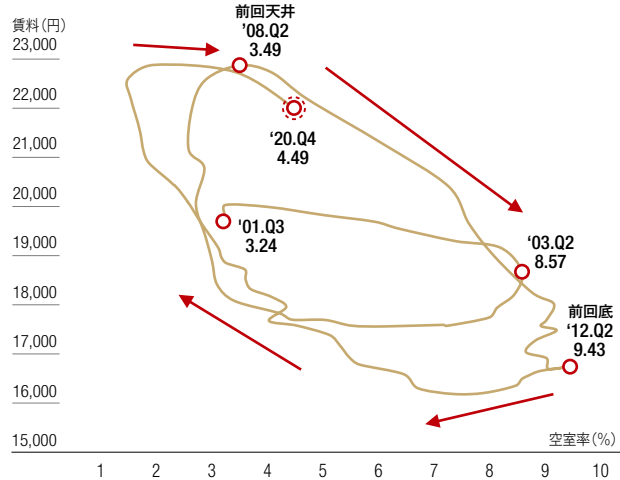
出所：上記いずれも三鬼商事より野村不動産投資顧問作成

東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



出所：野村不動産投資顧問が仲介会社等の調査結果を独自集計

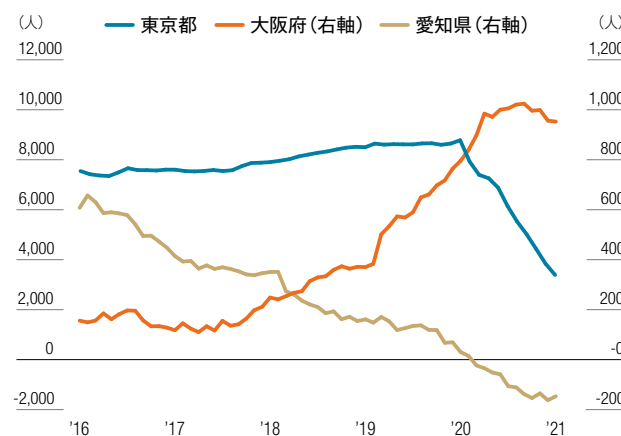
賃料・空室率マトリックス (東京都心5区・賃料・空室率)



出所：三鬼商事より野村不動産投資顧問作成

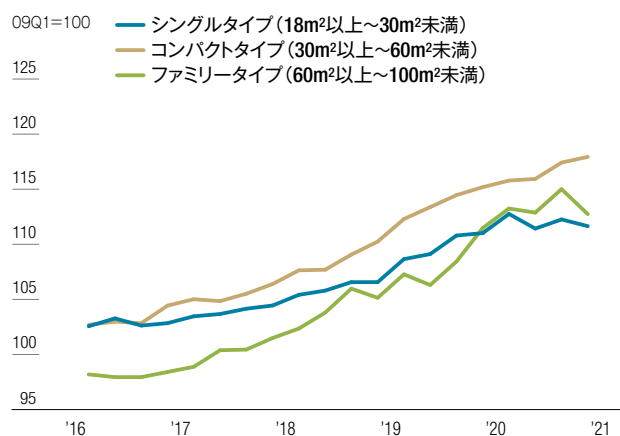
居住用施設

人口流入超過数 (12カ月移動平均)



出所：総務省より野村不動産投資顧問作成

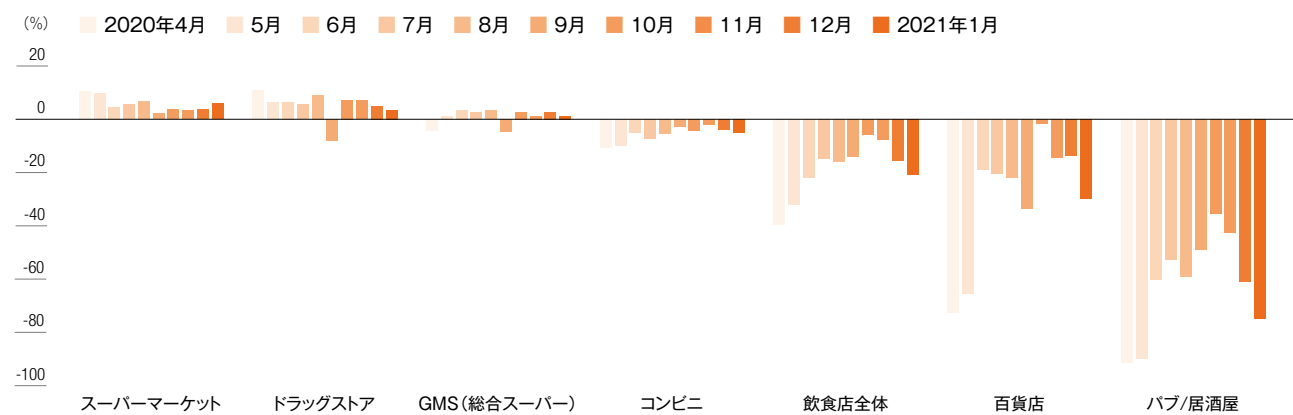
賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)



出所：マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) より野村不動産投資顧問作成

商業施設

小売・飲食店-業態別の売上高 前年同月比増減率

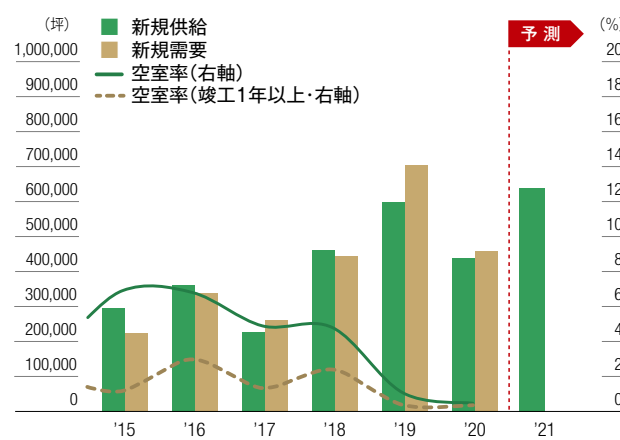


出所：経済産業省、各業界団体の公表データより野村不動産投資顧問作成

注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の前年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・パブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

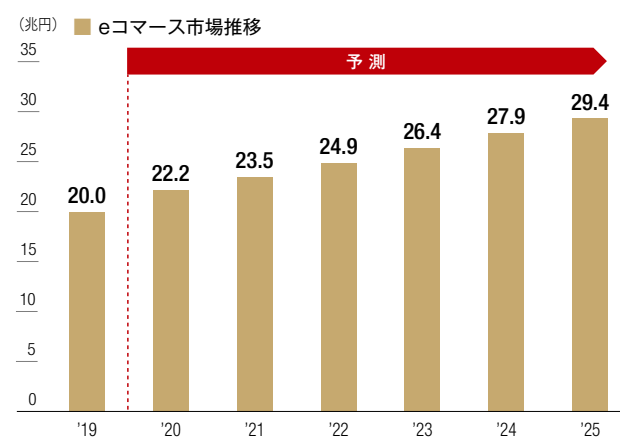
物流施設

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (2020年12月末時点)



出所：CBREより野村不動産投資顧問作成

eコマース (B2C) 市場予測

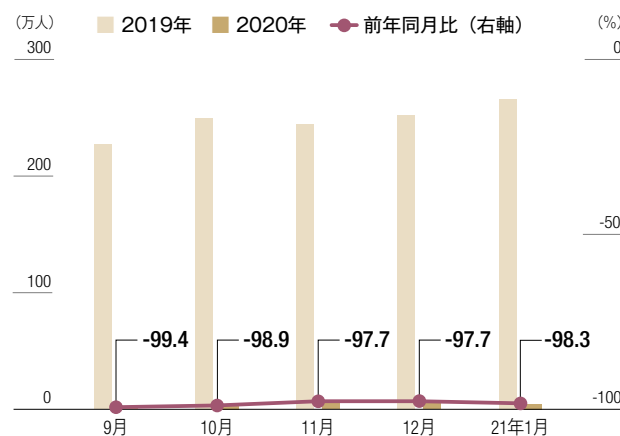


出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」より野村不動産投資顧問作成

※年表示は年度を表す

ホテル

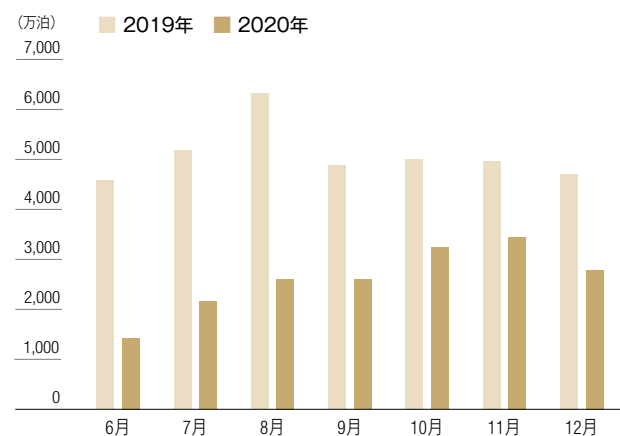
訪日外国人数の前年同月比較 (20年9月~21年1月)



出所：日本政府観光局 (JNTO)より野村不動産投資顧問作成

注釈：速報値を含む

延べ宿泊者数の19年-20年同月比較 (全国・外国人含む)

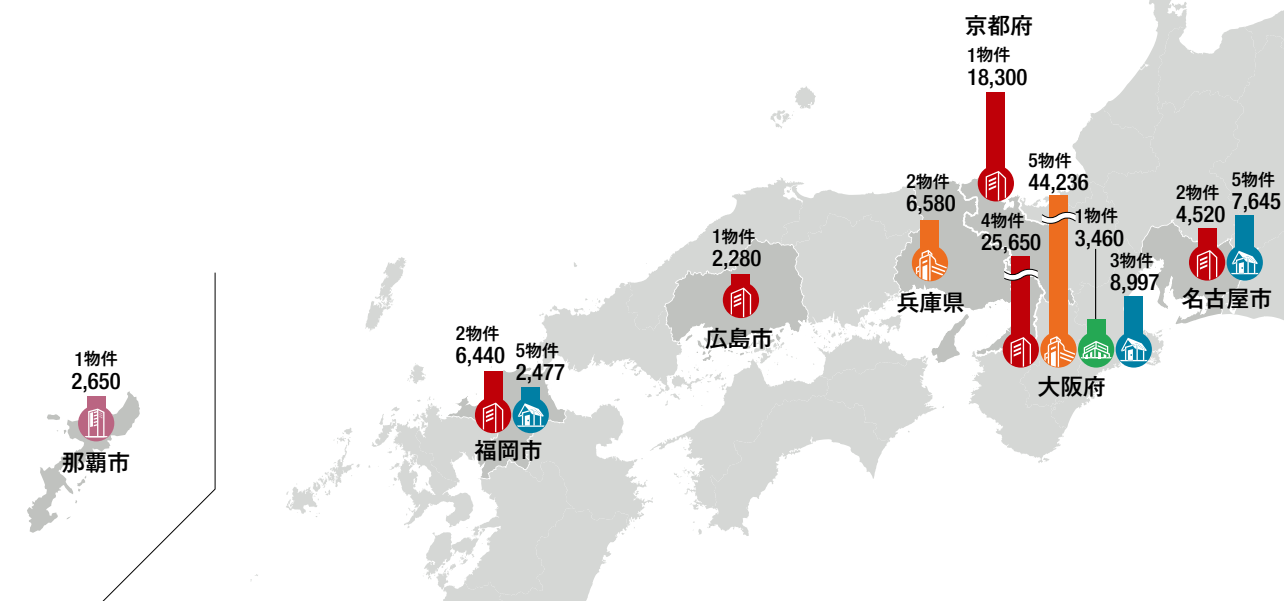
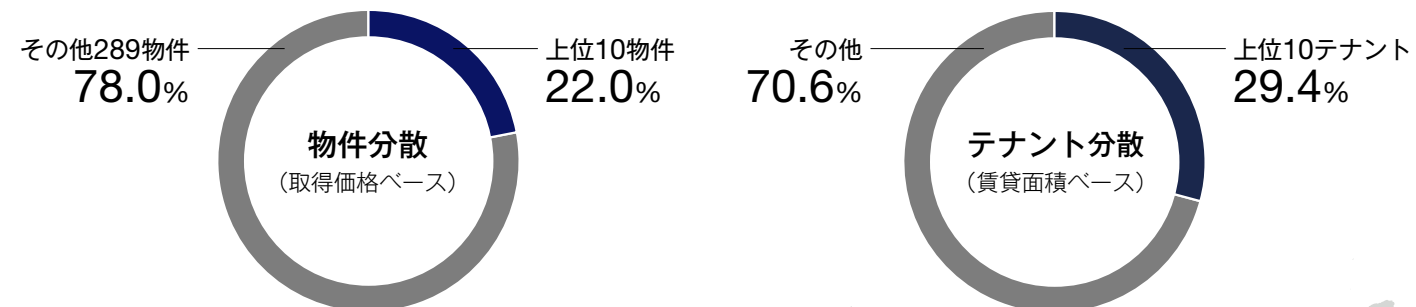
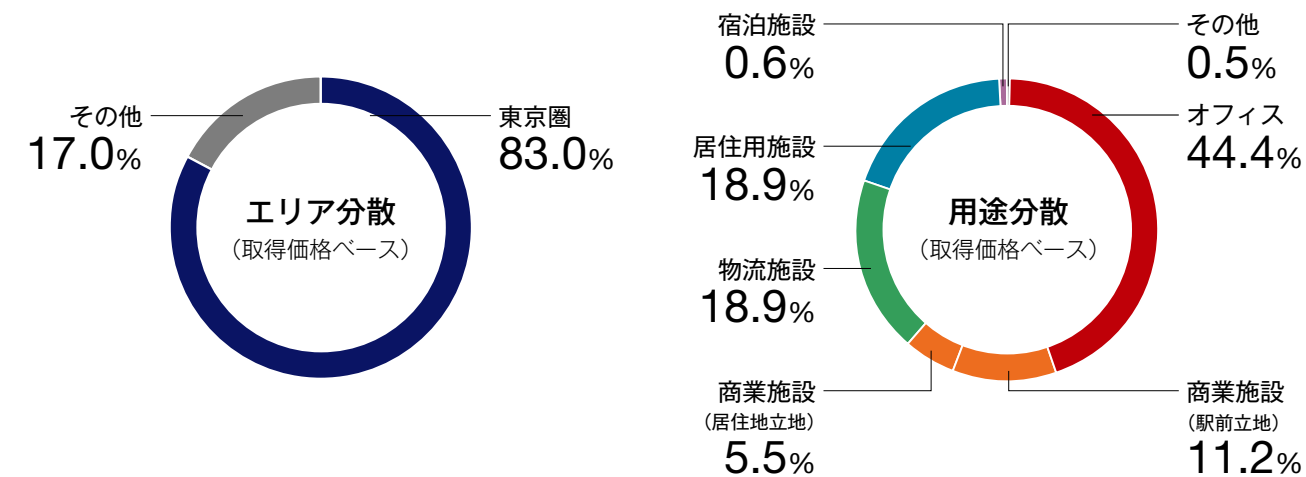


出所：観光庁より野村不動産投資顧問作成

注釈：速報値含む

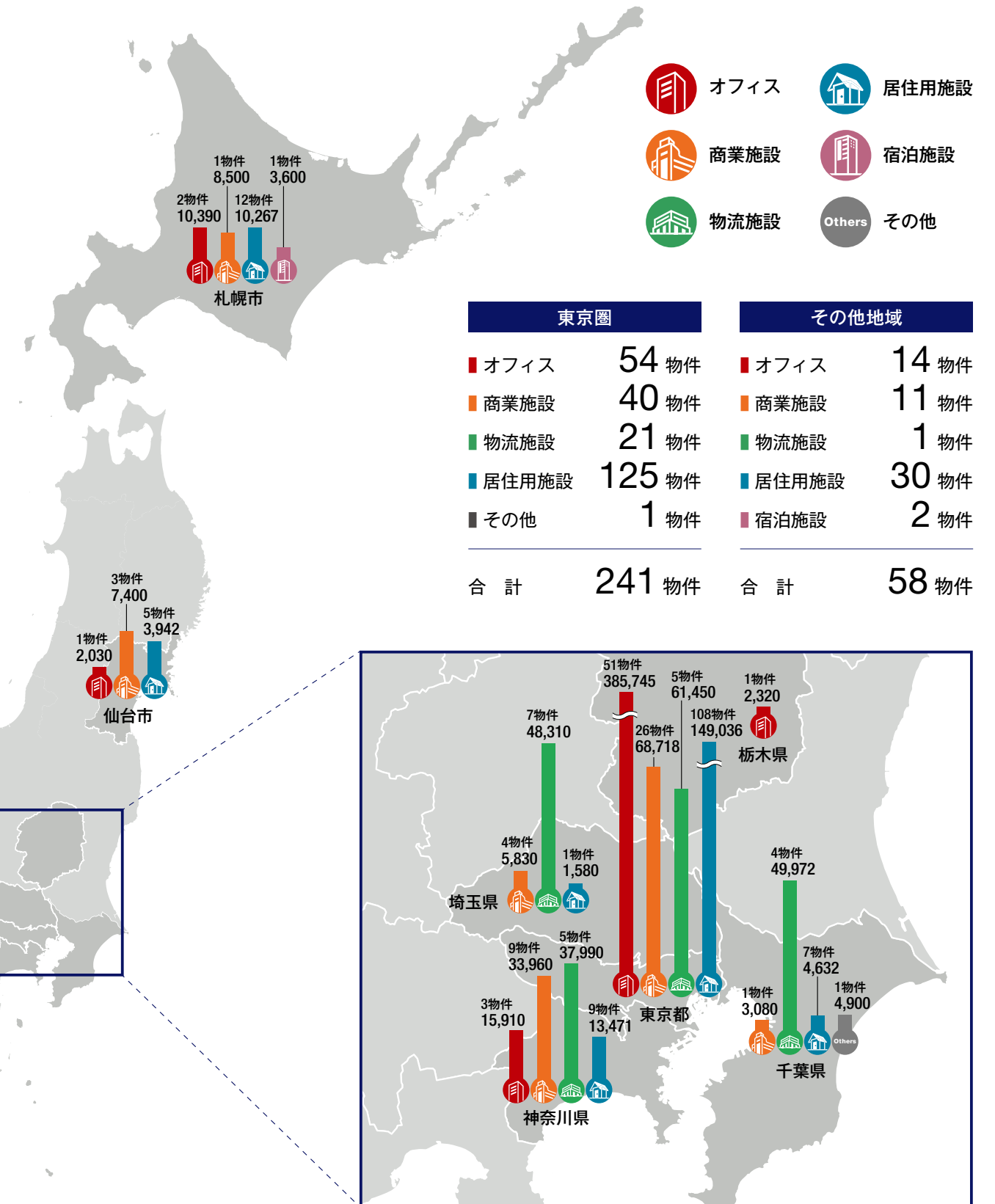
ポートフォリオ分析 (2021年2月末時点)

物件数	資産規模	稼働率
299物件	1,066,269百万円	98.8%



(注) テナント分散において、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、エンドテナントの賃貸面積を元に算出しています。

ポートフォリオの分布状況（物件所在都道府県）（百万円）



ポートフォリオの詳細一覧は下記Webサイトよりご確認ください。
<https://www.nre-mf.co.jp/ja/portfolio/index.html>

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3（取得価格）

1 **日本電気本社ビル**
所在地／東京都港区
取得価格／44,100百万円
延床面積／144,476.05m²



2 **新宿野村ビル**
所在地／東京都新宿区
取得価格／43,900百万円
延床面積／117,258.88m²



3 **麹町ミレニアムガーデン**
所在地／東京都千代田区
取得価格／26,700百万円
延床面積／16,050.53m²



オムロン京都センタービル
所在地／京都府京都市
延床面積／34,616.84m²



NMF渋谷公園通りビル
所在地／東京都渋谷区
延床面積／5,358.55m²



SORA新大阪21
所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92m²



PMO秋葉原北
所在地／東京都台東区
延床面積／6,367.04m²



PMO日本橋茅場町
所在地／東京都中央区
延床面積／4,067.34m²



野村不動産上野ビル
所在地／東京都台東区
延床面積／7,117.78m²



TOP3（取得価格）

1 **ユニバーサル・シティウォーク大阪**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／15,500百万円
延床面積／17,769.42m²



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／40,030.08m²



3 **中座くいだおれビル**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／11,600百万円
延床面積／8,280.08m²



商業施設

EQUINIA池袋
所在地／東京都豊島区
延床面積／3,476.36m²



コナミスポーツクラブ府中
所在地／東京都府中市
延床面積／12,214.97m²



野村不動産吉祥寺ビル
所在地／東京都武蔵野市
延床面積／5,550.35m²



GEMS渋谷
所在地／東京都渋谷区
延床面積／2,000.70m²



サミットストア向台町店
所在地／東京都西東京市
延床面積／10,659.55m²



イズミヤ八尾店
所在地／大阪府八尾市
延床面積／34,198.01m²



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3（取得価格）

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



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



3 **Landport青梅II** **NEW**
所在地／東京都青梅市
取得価格／14,620百万円
延床面積／63,879.98m²



Landport川越
所在地／埼玉県川越市
延床面積／72,352.88m²



Landport厚木
所在地／神奈川県厚木市
延床面積／49,504.38m²



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



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／51,474.82m²



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



Landport東習志野
所在地／千葉県習志野市
延床面積／61,573.49m²



TOP3（取得価格）

1 **深沢ハウスHI棟**
所在地／東京都世田谷区
取得価格／7,140百万円
延床面積／12,135.36m²



2 **セレンテ心斎橋グランデ**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／5,567百万円
延床面積／7,794.23m²



3 **プライムアーバン豊洲**
所在地／東京都江東区
取得価格／5,290百万円
延床面積／9,630.96m²



**プライムアーバン札幌
リバーフロント**
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,239.84m²



ブラウドフラット蒲田II
所在地／東京都大田区
延床面積／5,315.83m²



ブラウドフラット三軒茶屋II
所在地／東京都世田谷区
延床面積／3,522.92m²



**プライムアーバン武蔵小杉
comodo**
所在地／神奈川県川崎市
延床面積／4,233.62m²



ブラウドフラット新大阪
所在地／大阪府大阪市
延床面積／3,201.17m²



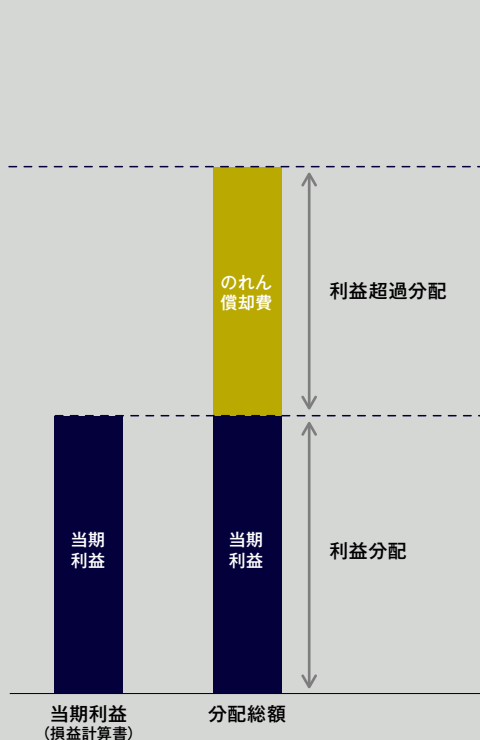
プライムアーバン目白
所在地／東京都新宿区
延床面積／2,190.05m²



分配方針

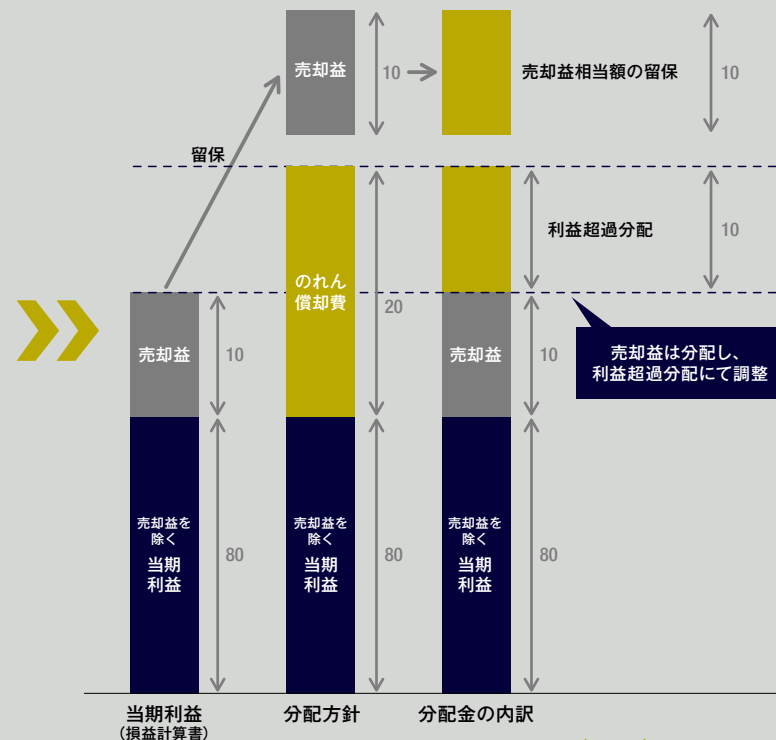
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



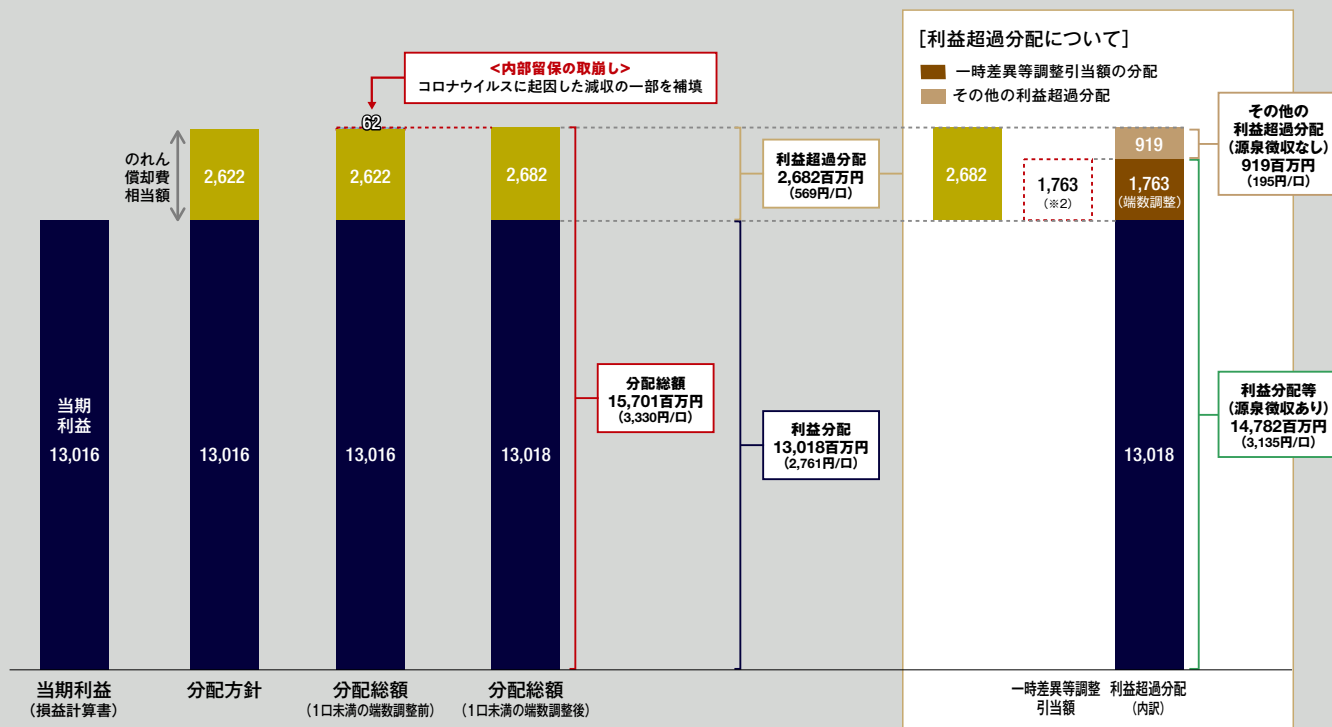
売却益が生じた場合の分配方針

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^(※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。

第11期における利益超過分配金

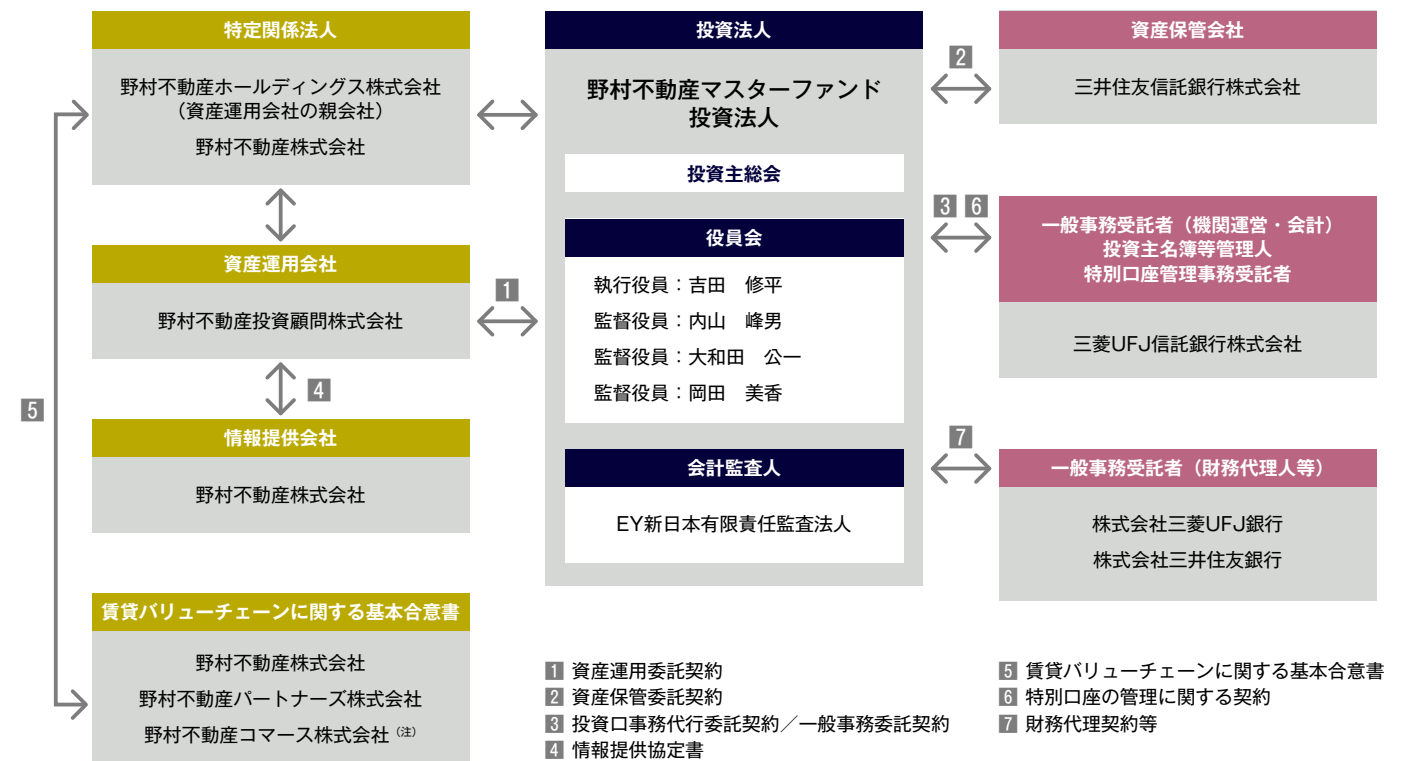


(※1) 原則としてののれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

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

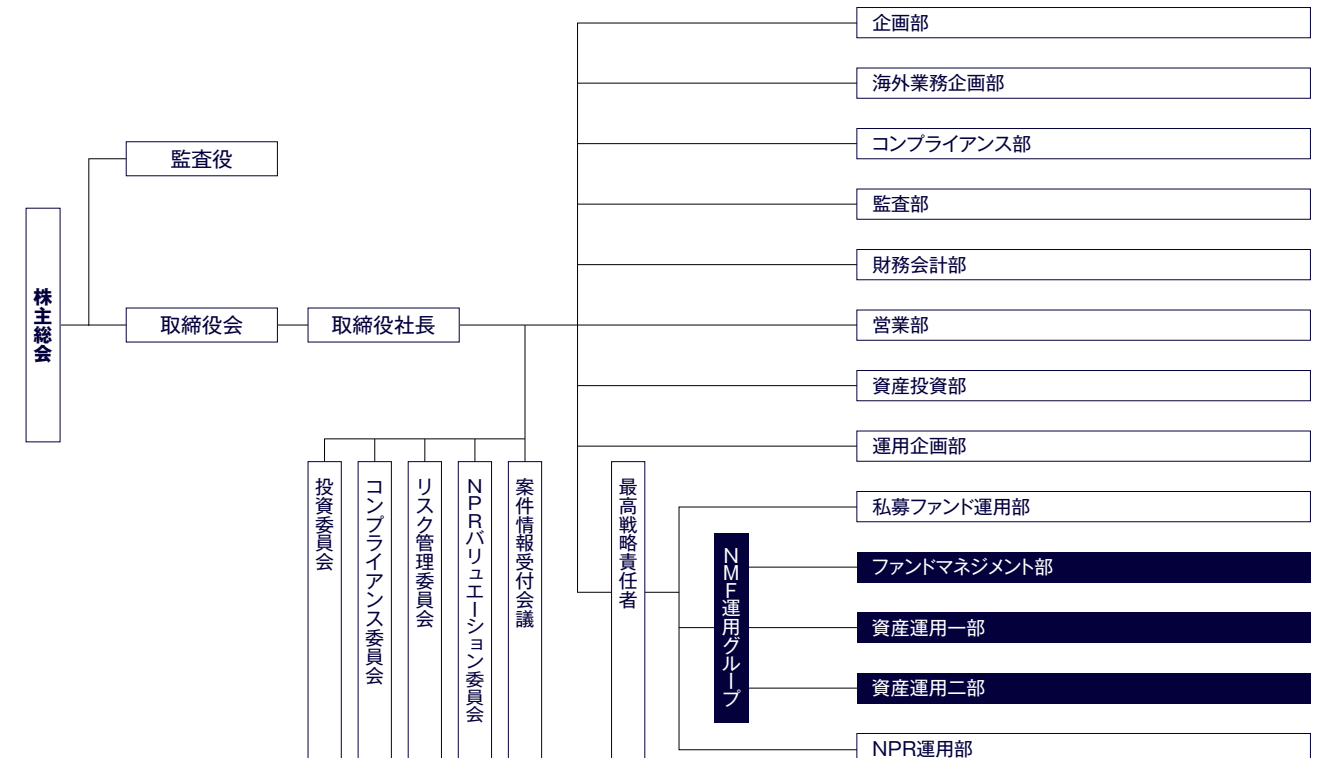
投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



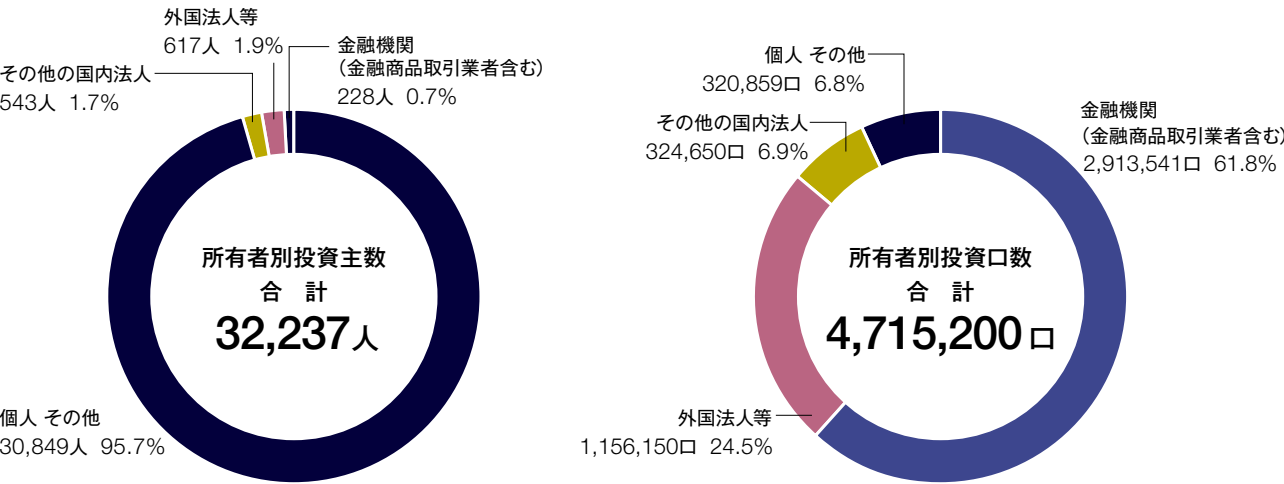
(注) 2020年10月1日付で、株式会社ジオ・アカマツは野村不動産コマース株式会社に名称を変更しています。以下同じです。

資産運用会社の組織図

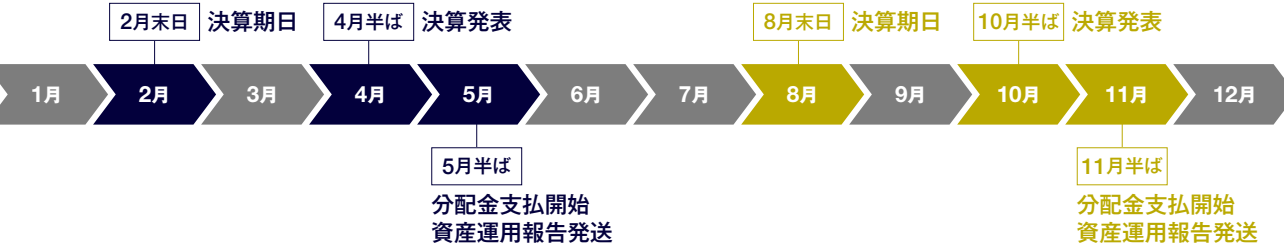


投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

決算期日	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様に分かりやすい開示に努めています。

公式HP



「ESG Annual Report」



IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2020年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
営業収益	百万円	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064
うち不動産賃貸事業収益	百万円	34,742	36,610	36,927	37,577	38,064
営業費用	百万円	21,372	22,351	22,253	22,364	22,693
うち不動産賃貸事業費用	百万円	14,977	15,887	15,720	15,678	15,973
営業利益	百万円	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370
経常利益	百万円	11,516	11,692	12,175	12,803	13,048
当期純利益	百万円	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016
総資産額	百万円	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357
(対前期比)	%	△0.1	4.2	2.5	0.4	△0.1
有利子負債額	百万円	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841
純資産額	百万円	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014
(対前期比)	%	△0.3	5.5	4.5	△0.4	△0.4
出資総額	百万円	182,051	214,855	244,185	244,307	244,606
発行済投資口の総口数	口	4,321,800	4,547,300	4,715,200	4,715,200	4,715,200
1口当たり純資産額	円	131,853	132,146	133,158	132,657	132,129
分配総額	百万円	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701
1口当たり分配金	円	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330
うち1口当たり利益分配金	円	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761
うち1口当たり利益超過分配金	円	505	638	694	603	569
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1
年換算値 ^(注2)	%	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2
自己資本利益率 ^(注3)	%	2.0	2.0	2.0	2.0	2.1
年換算値 ^(注2)	%	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2
期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.0	51.6	52.6	52.2	52.1
(対前期増減)	%	△0.1	0.6	1.0	△0.4	△0.1
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
配当性向 ^(注6)	%	98.0	100.0	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	278	289	294	298	299
期末総賃貸可能面積	㎡	1,878,805.81	1,961,144.37	1,975,544.11	2,042,127.14	2,106,258.56
期末テナント数	件	1,297	1,369	1,373	1,392	1,369
期末稼働率	%	99.3	99.3	98.8	99.1	98.8
当期減価償却費	百万円	4,911	5,135	5,151	5,369	5,482
当期資本的支出	百万円	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注7)	百万円	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573
FFO (Funds from Operation) ^(注8)	百万円	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489

(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7期運用日数181日、第8期運用日数184日、第9期運用日数182日、第10期運用日数184日、第11期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額) ÷ 2} × 100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額 × 100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額 × 100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く） ÷ 当期純利益 × 100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額－減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期（第11期）の資産の運用の経過

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

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

① 投資環境

（日本経済）

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症流行の影響により依然として厳しい状況にあるものの、輸出の回復に伴い製造業の業況が改善し、サービス業も秋口にかけて持ち直しの動きがみられました。しかしながら、2020年後半からの新型コロナウイルス感染症再拡大とそれに伴う二度目の緊急事態宣言発出などからサービス業を中心に再度厳しい状況に陥りました。

（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て中小企業を中心にオフィス需要が減退し、引き続き空室率の上昇や募集賃料の低下が見られました。
商業施設セクターは、秋口にかけて全般に回復基調にありましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大とそれに伴う緊急事態宣言を受けて飲食業を中心に再度売上が急減しました。
ホテルセクターも、旅行者向けの「Go To トラベル」キャンペーンなどにより秋口にかけて全般に回復基調にありましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大とそれに伴う二度目の緊急事態宣言発出を受けて再度稼働率が急減しました。
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（3PL）^(注) や、eコマース関連事業者の需要が引き続き強く、全体として安定したパフォーマンスとなりました。首都圏や近畿圏では物流施設の大量供給が継続していますが、予想以上に強い需要により空室率は低下しました。

(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、東京都は依然高い稼働率を保っていますが、テレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の悪化に伴う転入者の減少により2020年7月以降7か月連続して転出超過となっており賃料の弱含み傾向が見られました。大阪や名古屋などの地方の主要都市における稼働状況と賃料については新型コロナウイルス感染症の影響も限定的であり概ね順調なパフォーマンスとなりました。

（不動産売買マーケット）

2020年4月以降は、一度目の緊急事態宣言の発出の影響を受けて商業用不動産の売買高が前年比で急減しましたが、同年後半にかけて、J-REITに加えて海外投資家等による取得が活発化し、2020年通年の売買高はほぼ前年並みの水準となりました。

② J-REITマーケット

東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け2020年3月19日（終値）には1,145.53ポイントにまで大幅に低下しましたが、その後世界的な金融緩和の流れや景気回復を受け回復基調となりました。堅調な株式市場に対する出遅れ感や安定した分配金への評価を背景に2021年に入ってから上昇基調を維持しており、2月17日には取引時間中に一時2,000ポイントを回復するなど底堅い動きを示しました。

② 運用実績

前記「① 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第11期）中に1物件（Landport青梅Ⅱ）（取得価格14,620百万円）を取得し、1物件（三菱自動車 葛飾店（底地））の一部（譲渡価格35百万円）を譲渡しました。この結果、当期末（2021年2月末日）時点において保有する物件は299物件（取得価格合計1,066,269百万円）、東京圏への投資比率は83.0%、総賃貸可能面積は2,106,258.56㎡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「① 投資環境」に記載のとおり、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症拡大に係る影響には違いが見られます。一部の商業系テナントに関して、新型コロナウイルス感染症の再拡大と二度目の緊急事態宣言の発出に伴う休業対応等に対する支援として、賃料の減免（159百万円）等を行いました。ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きも見られ、本投資法人が保有する物件においても解約数の増加や新規募集期間の長期化等の影響がありましたが、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、テナントの入替え時や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、当期末の稼働率は前期末比で0.3%下落し98.8%となりましたが、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証^{（注1）}の取得を推進しています。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計87物件、BELS認証を計32物件で取得しており、その結果、本投資法人の保有物件における当期末時点のDBJ Green Building認証の認証取得割合^{（注2）}は66.2%、BELS認証の認証取得割合^{（注2）}は24.7%となりました。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で56.3%^{（注3）}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26日付で本投資法人の公式HP上で開示しました。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。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低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）「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

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

③ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債32,400百万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517,841百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.3%となりました。

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

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

（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スチャル投資法人（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7期 2019年2月	第8期 2019年8月	第9期 2020年2月	第10期 2020年8月	第11期 2021年2月
最 高	158,800円	189,500円	209,300円	175,900円	176,000円
最 低	138,700円	150,200円	171,300円	78,800円	123,900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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期末処分利益総額	千円	12,334,340	12,688,967	13,094,910	13,583,176	13,503,646
次期繰越利益	千円	998,259	906,191	783,636	487,036	352,091
金銭の分配金総額	千円	13,518,590	14,592,285	15,461,140	15,640,318	15,701,616
（1口当たり分配金）	円	（3,128）	（3,209）	（3,279）	（3,317）	（3,330）
うち利益分配金総額	千円	11,336,081	11,691,108	12,188,792	12,797,052	13,018,667
（1口当たり利益分配金）	円	（2,623）	（2,571）	（2,585）	（2,714）	（2,761）
うち出資払戻総額	千円	2,182,509	2,901,177	3,272,348	2,843,265	2,682,948
（1口当たり出資払戻額）	円	（505）	（638）	（694）	（603）	（569）
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	1,560,169	1,555,176	1,735,193	1,777,630	1,763,484
（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	（361）	（342）	（368）	（377）	（374）
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	622,339	1,346,000	1,537,155	1,065,635	919,464
（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	（144）	（296）	（326）	（226）	（195）

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13,016,610千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した62,762千円を加算した金額15,701,616千円（投資口1口当たり3,330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13,018,667千円（投資口1口当たり2,761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1,763,484千円（投資口1口当たり374円）、その他の利益超過分配金として919,464千円（投資口1口当たり195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11期）の資産の運用の経過／① 投資環境**」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A. 第3回投資主総会付議予定議案

2021年5月26日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会に、執行役員1名及び監督役員3名の選任議案、並びに一部議案の決議にはみなし賛成に関する規定を適用しない旨の規定の新設を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別	第7期 2019年2月28日現在	第8期 2019年8月31日現在	第9期 2020年2月29日現在	第10期 2020年8月31日現在	第11期 2021年2月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	4,321,800	4,547,300	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	182,051	214,855	244,185	244,307
投資主数	人	32,119	30,713	30,065	31,994
					32,237

2 投資口に関する事項

第11期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合（％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,070,453	22.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	736,742	15.62
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）	203,455	4.31
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	170,768	3.62
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	83,472	1.77
日本証券金融株式会社	79,159	1.68
みずほ証券株式会社	57,905	1.23
SMBC日興証券株式会社	52,153	1.11
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	51,577	1.09
合 計	2,716,355	57.61

3 役員等に関する事項

① 第11期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです^(注1)。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社 代表取締役	1,800
監督役員	岡田 美香 ^(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	24,500

(注1) 第11期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。以下同じです。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第11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10期 2020年8月31日現在		第11期 2021年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	145,640	12.2	145,609	12.2
		その他	21,319	1.8	21,359	1.8
		小 計	166,959	13.9	166,969	14.0
	商業施設	東京圏	29,070	2.4	28,953	2.4
		その他	15,947	1.3	15,962	1.3
		小 計	45,018	3.8	44,915	3.8
	物流施設	東京圏	49,528	4.1	64,127	5.4
		小 計	49,528	4.1	64,127	5.4
	居住用施設	東京圏	136,921	11.4	136,275	11.4
		その他	30,712	2.6	30,422	2.5
		小 計	167,634	14.0	166,698	13.9
	宿泊施設	その他	3,711	0.3	3,695	0.3
		小 計	3,711	0.3	3,695	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		437,988	36.6	451,541	37.7
信託不動産	オフィス	東京圏	258,645	21.6	259,067	21.7
		その他	51,896	4.3	52,225	4.4
		小 計	310,541	25.9	311,293	26.0
	商業施設	東京圏	82,234	6.9	81,974	6.9
		その他	50,158	4.2	49,951	4.2
		小 計	132,393	11.1	131,926	11.0
	物流施設	東京圏	123,041	10.3	122,317	10.2
		その他	3,324	0.3	3,310	0.3
		小 計	126,366	10.6	125,627	10.5
	居住用施設	東京圏	25,987	2.2	25,870	2.2
		小 計	25,987	2.2	25,870	2.2
	宿泊施設	その他	2,667	0.2	2,658	0.2
		小 計	2,667	0.2	2,658	0.2
	中 計		597,957	49.9	597,376	49.9
	不動産・信託不動産 合計		1,035,946	86.5	1,048,917	87.7
	預金その他資産		161,820	13.5	147,440	12.3
資産総額		1,197,766	100.0	1,196,357	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11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	46,761	30,565.69	30,193.76	98.8	4.6	オフィス
日本電気本社ビル	44,377	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	26,462	16,384.19	16,204.47	98.9	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,703	25,127.12	25,127.12	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,034	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	17,919	24,288.08	24,288.08	100.0	2.3	オフィス
Landport浦安	16,059	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,163	9,555.28	9,016.24	94.4	1.9	商業施設
Landport青梅Ⅱ	14,834	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport板橋	14,547	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
合 計	234,864	361,396.50	360,305.81	99.7	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、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。
(注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。
(注3) 「稼働率」は、個々又は全体の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3 不動産等組入資産明細

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,500	46,761
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,600	20,703
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注5）	不動産	28,000	26,462
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	12,500	10,134
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,700	10,516
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注5）	不動産	12,200	10,684
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,150	7,103
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,050	8,211
		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	5,800	5,340
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,950	4,021
		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	5,600	4,678
		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	4,900	4,091
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,210	4,785
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,280	4,633
		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	4,320	3,708
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,810	4,042
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,435
		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	4,510	4,188
		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	3,290	2,846

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	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,430	2,706
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,960	2,111
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,960	1,575
		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	7,040	6,572
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,150	4,909
		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	3,370	3,323
		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	2,180	1,840
		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	4,340	3,839
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注5）	信託受益権	9,350	8,041
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	7,640	5,603
		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	2,870	2,793
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,360	6,115
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,130	3,928
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,210	3,839
		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	46,600	44,377
		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	17,800	17,919
		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	10,501
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,950	8,446
		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	8,470	8,039
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	7,910	6,086
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,370	5,727
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,290	3,786
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,310	1,912
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,110	1,852
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,170	4,382
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,230	3,388
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,480	4,318
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,420	2,140
		PMO田町Ⅱ（注6）	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	12,000	10,926
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,240	3,810
		PMO八丁堀Ⅲ（注6）	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,180	2,898
		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	4,310	3,904
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,130	8,490
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,250	4,788
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	4,930	4,424
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	8,280	6,414
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	4,980	3,773
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,690	2,219
		NMF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,380	2,473
		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	2,300	2,004
		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	2,375
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	19,200	18,034
		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	12,000	12,012
		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	7,320	7,757
		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	3,820	3,569
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	4,720	4,283
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,740	2,377
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,760	4,230
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,800	2,060
		オフィス小計	—	—	532,200	478,262

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,600	13,714
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,500	10,319
		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	8,630	6,658
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,240	4,294
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,540	4,025
		covirna machida	東京都町田市原田町六丁目9番19号	信託受益権	4,140	3,788
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,960	2,691
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1（注5）	信託受益権	3,350	2,543
		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	3,590	2,238
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,780	2,369
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13（注5）	信託受益権	2,120	1,478
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14（注5）	信託受益権	2,580	1,581
		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	948
		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	3,340	2,764
		三菱自動車 調布店（底地）	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,740	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	1,420	1,251
		三菱自動車 川崎店（底地）	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,300	959
		三菱自動車 高井戸店（底地）	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	873	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	854	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	895	808
		三菱自動車 世田谷店（底地）	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,090	779
		三菱自動車 関町店（底地）	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	701	606
		三菱自動車 東大和店（底地）	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	536	455
		三菱自動車 元住吉店（底地）	神奈川県川崎市高津区明津10番地1（注5）	信託受益権	403	375
		ウエルシア川越店（底地）（注6）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	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	180	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	186	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,500	10,188
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,150	2,038
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,920	6,836
		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	2,900	2,563
		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	793	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,080	2,018
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,480	1,474
		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	5,320	5,073
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,700	2,823
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,660	2,582
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,900	2,166
		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	1,802
		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	1,827
	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	16,400	15,163
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,500	8,547
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,610	4,025
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,176
		一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,270	4,439
		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	1,324
		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
		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	8,870	8,645
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	10,300	12,152
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,650	3,582
		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	3,809
		商業施設小計	—	—	201,629	176,841

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	22,400	16,059
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,700	14,547
		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	18,100	11,844
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,200	10,130
		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	13,200	9,733
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,600	8,064
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	10,400	7,283
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	8,800	6,235
		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	6,030	4,115
		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	4,670	3,313
		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	4,540	3,568
		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	3,630	2,752
		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	3,520	2,522
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	13,900	10,261
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,700	10,640
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,000	9,708
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	9,520	9,163
		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	6,500	6,072
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注5）	不動産	14,200	13,708
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	15,700	11,885
		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	15,100	14,834
	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	4,140	3,310
物流施設小計		—	—	—	240,550	189,755
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	3,550	3,215
		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	994	959
		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	717	681
		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	725	709
		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	844	699
		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	1,050	883
		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	2,600	2,104
		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	1,660	1,477
		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	1,170	1,028
		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	1,000	868
		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	1,220	1,101
		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	1,250	1,049
		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	3,041
		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	579	565
		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	976	850
		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	643	604
		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	1,010	939
		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	1,870	1,360
		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	2,300	1,740
		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	2,350	1,911
		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	2,830	2,475
		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	1,950	1,499
		ブ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	1,030	1,095
		ブ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	1,000	921
		ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,020	928
		ブ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	2,060	1,719
		ブ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	345	342
		ブ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	1,520	1,110
		ブ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	1,160	1,053

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	698	650
		ブ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	1,890	1,929
		ブ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	1,320	1,245
		ブ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	1,430	1,372
		ブ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	849	738
		ブ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	483	456
		ブ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	412	386
		ブ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	3,270	2,812
		ブ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	1,730	1,263
		ブ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	1,350	1,038
		ブ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	3,450	2,813
		ブライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,450	2,599
		ブライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,520	2,117
		ブ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	4,790	3,943
		ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,940	1,480
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	630	522
		ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	930	787
		ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注5）	不動産	1,460	1,449
		ブ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	1,250	1,035
		ブ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	917	831
		ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注5）	不動産	451	427
		ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	463	387
		ブ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	592	595
		ブ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	1,710	1,376
		ブ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	3,550	2,719
		ブ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	658	711
		ブライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	652	729
		ブ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	745	686
		ブ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	760	622
		ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	579	513
		ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	357	316
		ブ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	699
		ブ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	1,700	1,312
		ブ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	434	510
		ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,930	1,781
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,080	1,090
		ブライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	785	937
		ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	892	848
		ブ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	743	714
		ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,900	1,653
		ブ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	535	458
		ブ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	820	1,045
		ブ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	436	397
		ブ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	2,030	1,734
		ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巢鴨一丁目3番4号	不動産	714	682
		ブ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	412	440
		ブライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,590	3,572
		ブ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	2,560	2,271
		ブ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	776	706
		ブ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	632	576
		ブ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	490	522
		ブ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	1,290	1,164
		ブ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	751	696

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	725	653
		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	644	583
		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	934	886
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,280	1,038
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,280	989
		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	318	379
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,180	1,835
		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	1,900	1,924
		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	1,370	1,316
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	889	744
		プライムアーバンク米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,550	1,349
		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	2,360	1,947
		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	1,070	949
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,280	937
		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	416	482
		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	888	747
		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	685	598
		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	830	690
		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	519	448
		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	570	451
		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	915	722
		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	846	674
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,720	1,477
		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	1,170	917
		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	915	704
		プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,130	1,114
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,870	7,014
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	5,800	5,033
		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	3,160	2,770
		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	1,320	1,265
		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	1,420	1,249
		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	1,380	1,371
		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	1,380	1,119
		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	996	787
		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	3,170	2,785
		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	2,770	2,322
		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	1,440	1,238
		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	1,150	984
		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	929	860
		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	4,580	4,050
		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	1,510	1,454
		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	1,270	1,278
		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	2,680	2,672
	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	693	568
		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	715	632
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,870	1,411
		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	274	244
		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	505	446
		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	311	300
		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	579	479
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	480	412
		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	419	348

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）	
居住用施設	その他	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注5）	不動産	263	215	
		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	219	202	
		プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	458	379	
		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	630	539	
		プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,730	3,966	
		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	1,920	1,526	
		プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,100	1,019	
		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	449	405	
		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	975	931	
		プライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	不動産	672	655	
		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	597	489	
		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	1,040	888	
		プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,690	1,423	
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,970	3,393	
		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	2,090	1,623	
		プライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	607	526	
		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	288	237	
		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	353	346	
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号	不動産	550	552	
		プライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	583	545	
			セレニテチ斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,770	5,710
		居住用施設小計			—	—	219,509
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,720	3,695	
		レッドブラネット沖縄那覇（注7）	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,520	2,658	
宿泊施設小計			—	—	6,240	6,353	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,430	5,136	
その他小計			—	—	5,430	5,136	
ポートフォリオ合計			—	—	1,205,558	1,048,917	

（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11期決算日（2021年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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）以下の物件については、2020年10月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

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

（注7） 2021年3月29日付で、レッドブラネット沖縄那覇はコンフォートイン那覇泊津に物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	94	97.7	1,742	4.6	88	98.8	1,739	4.6
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニウムガーデン	2	97.3	(注2)	(注2)	2	98.9	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	313	0.8	17	100.0	319	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	299	0.8	7	100.0	288	0.8
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	10	100.0	255	0.7	10	100.0	254	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	282	0.8	19	97.2	282	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	161	0.4	7	89.5	166	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	137	0.4	7	100.0	141	0.4
		NMF駿河台ビル	4	100.0	169	0.5	4	100.0	172	0.5
		PMO日本橋本町	6	100.0	120	0.3	4	62.5	103	0.3
		PMO日本橋茅場町	7	100.0	154	0.4	6	90.9	151	0.4
		NMF五反田駅前ビル	13	100.0	263	0.7	14	100.0	272	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	8	100.0	142	0.4	8	100.0	145	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	137	0.4	5	100.0	143	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	91	0.2	7	100.0	92	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	133	0.4	8	100.0	133	0.3
		NMF高輪ビル	14	100.0	106	0.3	14	100.0	108	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	91	0.2	8	100.0	93	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	78	0.2	8	88.7	78	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	60	0.2	7	100.0	62	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	207	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	129	0.3	10	98.6	131	0.3
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	70	0.2	7	100.0	68	0.2
		ファースト立川 センタースクエア	16	100.0	216	0.6	16	100.0	218	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	329	0.9	32	100.0	321	0.8
		NMF横浜西口ビル	35	94.0	233	0.6	37	100.0	230	0.6
		NMF新横浜ビル	7	100.0	152	0.4	7	100.0	152	0.4
		PMO田町	10	100.0	188	0.5	10	100.0	191	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	109	0.3	7	100.0	97	0.3
		PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランド トリトンスク エア オフィスタワーY	5	100.0	860	2.3	5	100.0	875	2.3
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	352	0.9	8	100.0	357	0.9
		NMF竹橋ビル	9	100.0	278	0.7	9	100.0	278	0.7
		晴海アイランド トリトンスク エア オフィスタワーZ	6	100.0	391	1.0	6	100.0	401	1.1
		NMF茅場町ビル	10	100.0	221	0.6	9	87.7	215	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	236	0.6	3	100.0	237	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	123	0.3	7	100.0	123	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.2	8	100.0	93	0.2
		ファースト東横ビル	10	100.0	159	0.4	10	100.0	157	0.4
		PMO新日本橋	3	87.5	134	0.4	4	100.0	136	0.4
		PMO平河町	9	100.0	97	0.3	8	100.0	95	0.3
		PMO日本橋三越前	10	100.0	116	0.3	10	100.0	123	0.3
		PMO芝大門	8	100.0	66	0.2	7	87.5	63	0.2
		PMO田町Ⅱ	7	100.0	290	0.8	7	100.0	272	0.7

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	PMO八丁堀新川	5	100.0	109	0.3	5	100.0	110	0.3
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	80	0.2	9	100.0	84	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	100	0.3	6	100.0	101	0.3
		PMO秋葉原北	3	100.0	219	0.6	3	100.0	220	0.6
		PMO東新橋	7	87.5	130	0.3	6	75.0	100	0.3
		PMO浜松町 (注3)	12	100.0	103	0.3	12	100.0	118	0.3
		札幌ノースプラザ	48	100.0	368	1.0	48	100.0	373	1.0
	その他	野村不動産札幌ビル	4	100.0	192	0.5	4	100.0	201	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	37	100.0	152	0.4	37	100.0	156	0.4
		NMF宇都宮ビル	29	94.1	135	0.4	31	95.8	136	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	89	0.2	20	100.0	90	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	118	0.3	18	100.0	118	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	42	99.9	545	1.5	41	98.3	549	1.4
		野村不動産大阪ビル	27	100.0	398	1.1	28	100.0	393	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	188	0.5	16	100.0	191	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	17	100.0	261	0.7	16	96.9	286	0.8
		野村不動産広島ビル	21	99.1	178	0.5	21	98.3	184	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	214	0.6	54	100.0	214	0.6
		NMF天神南ビル	22	94.2	95	0.3	22	100.0	96	0.3
		オフィス小計	905	99.4	17,724	47.2	893	98.9	17,778	46.7
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	10	100.0	317	0.8	10	100.0	315	0.8
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	100.0	184	0.5	14	100.0	196	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	151	0.4	13	100.0	153	0.4
		covirna machida	8	100.0	151	0.4	8	100.0	163	0.4
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	87	0.2	10	100.0	85	0.2
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	9	100.0	90	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 狹山店 (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	10	100.0	57	0.2	10	100.0	54	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業施設	東京圏	相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	9	100.0	54	0.1	9	100.0	53	0.1
		GEMS神田	7	76.9	55	0.1	5	53.5	59	0.2
		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	64	0.2	8	87.0	88	0.2
		GEMS茅場町	10	100.0	63	0.2	10	100.0	61	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	10	100.0	63	0.2	9	90.3	75	0.2
		GEMS三軒茶屋（注3）	9	90.7	37	0.1	9	90.7	43	0.1
		ユニバーサル・シティウォーク大阪	44	100.0	675	1.8	41	94.4	730	1.9
	その他	イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear	6	93.8	225	0.6	6	93.8	204	0.5
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	153	0.4	16	100.0	155	0.4
		メルビル	6	100.0	56	0.2	6	100.0	58	0.2
		nORBESA	32	100.0	329	0.9	29	93.3	395	1.0
		中座くいだおれビル	14	75.3	221	0.6	14	66.0	170	0.4
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	13	100.0	111	0.3	13	100.0	108	0.3
		商業施設小計	294	99.5	6,420	17.1	284	98.8	6,605	17.4
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	2	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	4	100.0	372	1.0	4	100.0	385	1.0
		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	303	0.8	6	100.0	306	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	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻	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（注4）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ（注5）	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	物流施設小計		34	100.0	6,313	16.8	34	100.0	6,654	17.5
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	90.2	92	0.2	1	91.0	91	0.2
		ブラウドフラット代々木上原	1	93.7	31	0.1	1	93.8	29	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	24	0.1	1	96.2	23	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	97.7	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	92.6	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	97.7	78	0.2	1	97.0	76	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.1	1	97.8	49	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	93.4	35	0.1	1	98.5	34	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	31	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	94.7	35	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	94.4	38	0.1	1	95.9	37	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	99.5	111	0.3	1	96.6	106	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	88.7	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35	0.1	1	96.4	35	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	96.0	63	0.2	1	95.4	55	0.1
		ブラウドフラット浅草駒形	1	95.3	65	0.2	1	97.2	62	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	99.1	75	0.2	1	97.5	76	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	95	0.3	1	100.0	96	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	64	0.2	1	100.0	66	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	89.4	34	0.1	1	90.0	31	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	93.2	28	0.1	1	96.7	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	97.9	32	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.6	60	0.2	1	96.6	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	94.2	12	0.0	1	87.8	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	94.8	37	0.1	1	84.2	34	0.1
		プライムアーバン番町	1	95.6	34	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22	0.1	1	96.6	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	97.9	65	0.2	1	97.9	63	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	90.3	37	0.1	1	86.3	35	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	98.0	42	0.1	1	89.8	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	94.4	24	0.1	1	97.6	22	0.1
		プライムアーバン洗足	1	100.0	15	0.0	1	93.7	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	14	0.0	1	87.9	13	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	93.5	87	0.2	1	95.8	83	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	98.4	39	0.1	1	93.2	38	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	96.4	32	0.1	1	97.5	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	94.7	80	0.2	1	93.1	78	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	95.4	96	0.3	1	96.4	95	0.2
		プライムアーバン新川	1	98.3	77	0.2	1	98.3	78	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	97.7	136	0.4	1	96.9	134	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	96.0	50	0.1	1	95.0	49	0.1
		プライムアーバン本郷壹岐坂	1	100.0	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	100.0	26	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	92.2	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	90.3	38	0.1	1	98.4	37	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	28	0.1	1	95.7	29	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13	0.0	1	93.1	14	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	96.5	14	0.0	1	92.8	13	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	95.9	20	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	90.6	43	0.1	1	91.1	41	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン神楽坂	1	95.0	85	0.2	1	95.0	82	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	96.4	26	0.1	1	94.6	25	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	100.0	27	0.1	1	96.1	28	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	23	0.1	1	94.2	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	93.9	19	0.1	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	95.7	13	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	24	0.1	1	97.6	23	0.1
		プライムアーバン用賀	1	97.6	43	0.1	1	97.7	44	0.1
		プライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	93.8	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	92.8	61	0.2	1	99.0	57	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	48	0.1	1	97.0	49	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	97.9	37	0.1	1	98.9	35	0.1
		プライムアーバン大森	1	98.1	30	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	98.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	96.0	51	0.1	1	94.4	50	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	19	0.1	1	97.5	19	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	99.1	41	0.1	1	89.9	39	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	95.1	13	0.0	1	96.1	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	97.4	51	0.1	1	98.8	50	0.1
		プライムアーバン大塚	1	93.5	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	91.7	17	0.0	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン池袋	1	94.4	113	0.3	1	97.3	112	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	94.2	79	0.2	1	99.2	76	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	96.2	26	0.1	1	95.9	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.5	20	0.1	1	97.5	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	96.3	23	0.1	1	98.1	22	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	94.8	43	0.1	1	100.0	42	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	98.1	25	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	97.8	23	0.1	1	97.8	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	33	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	39	0.1	1	98.7	40	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	98.7	40	0.1	1	97.7	39	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	16	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	93.2	68	0.2	1	97.6	71	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	95.9	76	0.2	1	100.0	75	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	51	0.1	1	98.4	50	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン久米川	1	95.7	59	0.2	1	98.1	58	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	75	0.2	1	100.0	75	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.1	38	0.1	1	94.8	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	95.6	40	0.1	1	98.8	35	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	92.2	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	28	0.1	1	96.7	27	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	25	0.1	1	98.1	23	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	96.5	30	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	17	0.0	1	97.3	16	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	96.1	36	0.1	1	97.4	34	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン西船橋	1	96.7	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン川口	1	98.4	60	0.2	1	95.9	59	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	96.0	29	0.1	1	97.5	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	100.0	25	0.1	1	95.3	26	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	93.0	27	0.1	1	96.5	27	0.1
		深沢ハウスH棟	1	97.4	253	0.7	1	99.2	255	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	96.3	172	0.5	1	97.4	170	0.4
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	93.4	92	0.2	1	94.6	91	0.2
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	89.7	37	0.1	1	98.3	36	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	96.7	44	0.1	1	96.5	44	0.1
		プライムアーバン学芸大学 パークフロント	1	100.0	37	0.1	1	96.1	37	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	93.0	36	0.1	1	94.1	37	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	97.7	27	0.1	1	93.0	26	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	94.4	71	0.2	1	98.3	73	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	96.2	44	0.1	1	97.5	43	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	92.2	25	0.1	1	94.5	27	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	91.4	123	0.3	1	93.7	120	0.3
		ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	88.1	33	0.1	1	88.6	34	0.1
		ブラウドフラット戸越公園(注6)	1	97.6	72	0.2	1	96.0	77	0.2
	その他	ブラウドフラット五橋	1	97.3	30	0.1	1	89.8	28	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	92.3	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	94.7	57	0.2	1	91.9	58	0.2
		プライムアーバン北14条	1	94.4	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	98.3	25	0.1	1	94.7	24	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	95.1	22	0.1	1	97.8	22	0.1
		プライムアーバン大通東	1	100.0	18	0.1	1	91.2	18	0.0
		プライムアーバン知事公館	1	92.8	13	0.0	1	97.6	12	0.0
		プライムアーバン円山	1	92.5	11	0.0	1	96.3	10	0.0
		プライムアーバン北24条	1	97.2	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	96.8	27	0.1	1	94.9	25	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	92.0	183	0.5	1	94.2	181	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	94.6	68	0.2	1	95.9	68	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	94.6	43	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	84.2	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	87.3	44	0.1	1	98.6	44	0.1
		プライムアーバン葵	1	88.4	24	0.1	1	90.4	23	0.1
		プライムアーバン金山	1	100.0	24	0.1	1	89.6	23	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	98.1	42	0.1	1	92.3	40	0.1
		プライムアーバン上前津	1	98.1	54	0.1	1	94.3	54	0.1
		プライムアーバン泉	1	91.6	123	0.3	1	92.2	120	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	92.7	60	0.2	1	95.1	63	0.2
		プライムアーバン博多	1	98.4	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	94.5	13	0.0	1	97.2	13	0.0
		プライムアーバン香椎	1	97.3	16	0.0	1	100.0	16	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住 用施 設	そ の 他	プライムアーバン博多東	1	100.0	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン千早	1	94.1	21	0.1	1	98.0	22	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ	1	96.6	150	0.4	1	88.2	143	0.4
居住用施設小計			155	95.9	6,893	18.3	155	96.5	6,784	17.8
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)
		レッドブラネット沖縄那覇	1	100.0	(注2)	(注2)	0	0.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	2	56.9	(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			1,392	99.1	37,577	100.0	1,369	98.8	38,064	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賃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賃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バス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため、バス・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、2020年3月25日に取得しており、開示されている第10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、2020年3月2日に取得しており、開示されている第10期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注5) 当該資産は、2020年10月1日に取得しており、開示されている第11期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注6) 当該資産は、2020年3月10日に取得しており、開示されている第10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11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）	113,078	76,655	△870
合 計		113,078	76,655	△870

(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11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11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	1,048,917百万円	1,205,558百万円	100.0%	299
合 計	1,048,917百万円	1,205,558百万円	100.0%	299

(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11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11期 支払額	既支出総額
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	3・4階空調機更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 8月	119,950	－	－
NMF高輪ビル (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年 8月	32,000	－	－
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (Ⅱ／Ⅱ)	自 2020年12月 至 2021年 6月	130,000	－	－
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（Ⅰ期）	自 2020年 4月 至 2021年 8月	48,900	－	－
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（Ⅱ期）	自 2020年 4月 至 2021年11月	49,900	－	－
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事（Ⅱ期）	自 2020年 4月 至 2021年 8月	95,000	－	－
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エレベーター更新工事	自 2020年 9月 至 2022年 2月	45,000	－	－
岩本町東洋ビル (東京都千代田区)	エレベーター更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 8月	60,000	－	－
NMF名古屋柳橋ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター設備工事	自 2020年11月 至 2022年 2月	166,000	－	－
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	発電機更新工事	自 2020年 5月 至 2021年 3月	77,000	－	－
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	地下駐車場スロープ改修工事	自 2020年12月 至 2021年 3月	23,000	－	－
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事（Ⅲ期）	自 2021年 3月 至 2021年 5月	59,500	－	－
プライムアーバン西荻窪Ⅱ (東京都杉並区)	外壁改修工事	自 2021年 2月 至 2021年 8月	36,500	－	－
プライムアーバン北11条 (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2020年12月 至 2021年 8月	30,200	－	－
プライムアーバン札幌リバーフロント (北海道札幌市)	電気温水器更新工事	自 2021年 3月 至 2021年 6月	70,500	－	－
プライムアーバン大井町Ⅱ (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2021年 8月	13,500	－	－
プライムアーバン鶴見寺谷 (神奈川県横浜市)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年 8月	14,000	－	－

(注) 既支出総額には第11期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第11期末保有資産について、第11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11期中の資本的支出は3,528,173千円であり、第11期中の費用に区分された修繕費1,510,977千円と合わせ、合計5,039,151千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)
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)	屋上防水改修工事 (Ⅱ期)	自 2020年 9月 至 2021年 2月	128,977
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELVリニューアル工事 (Ⅰ期)	自 2019年10月 至 2021年 2月	98,050
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	1・2階空調機更新工事	自 2020年 9月 至 2021年 2月	88,420
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (Ⅰ／Ⅱ)	自 2020年 4月 至 2021年 1月	82,696
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新	自 2019年12月 至 2020年11月	80,619
野村不動産東日本橋ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事 (Ⅲ期)	自 2020年12月 至 2020年12月	36,953
プライムアーバン向島 (東京都墨田区)	増圧直結給水改修工事	自 2020年10月 至 2020年12月	10,005
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	増圧直結給水方式変更工事	自 2020年 9月 至 2020年 9月	7,312
プライムアーバン薬院南 (福岡県福岡市)	機械式駐車場 電気部品交換工事	自 2021年 2月 至 2021年 2月	2,972
その他の不動産等	機能更新等	自 2020年 9月 至 2021年 2月	2,992,165
合 計			3,528,173

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7期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	第8期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	第9期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	第10期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第11期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
当期首積立金残高	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円
当期積立額	3,265百万円	3,042百万円	2,963百万円	3,275百万円	3,598百万円
当期積立金取崩額	3,053百万円	2,983百万円	2,556百万円	3,331百万円	3,574百万円
次期繰越額	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	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
資産運用報酬 (注)	3,420,656千円	3,441,901千円
資産保管業務報酬	56,792千円	57,100千円
一般事務委託報酬	170,478千円	173,243千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,030,446千円	3,033,913千円
合 計	6,686,174千円	6,713,958千円

(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10期は103,235千円、第11期は73,100千円あり、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11期は349千円あります。

2 借入状況

第11期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
1年内長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月26日	1,000,000	—	0.22000	2020年 9月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社	2015年 10月29日	500,000	—	0.46075	2020年 11月26日			
	信金中央金庫		750,000	—					
	株式会社千葉銀行		750,000	—					
	株式会社伊予銀行		500,000	—					
	株式会社百十四銀行		500,000	—					
	株式会社七十七銀行		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月26日	250,000	—	0.46190	2020年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	—					
	農林中央金庫		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		350,000	—					
	株式会社福岡銀行		500,000	—					
	第一生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	—	0.47375	2020年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月27日	730,000	—	0.19818	2020年 11月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 2月26日	2,000,000	—	1.35250	2021年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	—					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	—					
	太陽生命保険株式会社	2014年 2月27日	2,000,000	—	1.17750	2021年 2月26日			
	太陽生命保険株式会社	2014年 3月19日	1,000,000	—	1.19211	2021年 2月26日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 9月29日	1,000,000	—	0.80832	2021年 2月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	—					
	農林中央金庫	2015年 2月26日	3,000,000	—	0.86350	2021年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	700,000	—	0.85050	2021年 2月26日				
株式会社みずほ銀行		720,000	—						
三井住友信託銀行株式会社		700,000	—						
株式会社中国銀行	2015年 12月28日	500,000	—	0.46725	2021年 2月26日				
野村信託銀行株式会社	2016年 2月29日	2,000,000	—	0.22560	2021年 2月26日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 長 期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	700,000	—	0.14700	2021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		1,260,000	—					
	株式会社広島銀行		420,000	—					
	株式会社山口銀行		420,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月1日	400,000	—	0.21810	2021年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	989,000	989,000	0.24818	2021年 3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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	2021年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	2021年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	2021年 7月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000					
	野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	2021年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	8月27日	1,800,000	1,800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	—	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月26日	—	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日			
	日本生命保険相互会社		—	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	—	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日			
	野村信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,900,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 12月26日	—	2,725,000	0.24818	2021年 12月27日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		—	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	925,000					
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	—	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	—	2,500,000	1.31850	2022年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	—		500,000						
三井住友信託銀行株式会社	—		500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	—	2,750,000	1.29600	2022年 2月28日				
株式会社みずほ銀行	2014年 8月26日	—	3,000,000	1.16000	2022年 2月28日				
三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.17000	(注4)	(注4)			
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.21812	(注4)	(注4)			
小計			61,135,600	58,760,600					
短期借入金合計			61,135,600	58,760,600					
長 期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	—	1.30289	2021年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	1,000,000	—	1.11662	2021年			
	日本生命保険相互会社	5月26日	1,000,000	—		11月26日			

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	—	0.97410	2021年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,900,000	—					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 12月26日	2,725,000	—	0.24818	2021年 12月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	—					
	株式会社みずほ銀行		925,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	—	1.48300	2022年 1月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	2,500,000	—	1.31850	2022年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	—	1.29600	2022年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2014年 8月26日	3,000,000	—	1.16000	2022年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	2022年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	2022年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.21818	2022年 6月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 9月5日	800,000	800,000	1.19700	2022年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		100,000	100,000					
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年 8月26日			
	太陽生命保険株式会社	2015年 6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	2022年 8月26日			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月30日	1,110,000	1,110,000	0.76250	2022年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三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	2019年 10月28日	400,000	400,000	0.24818	2022年 10月26日				
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三井住友銀行		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	2014年 12月19日	1,000,000	1,000,000	0.92280	2022年 11月28日				
株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000						
三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000						
みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000						
農林中央金庫	2014年 12月24日	550,000	550,000	1.11000	2022年 11月28日				
株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000						
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				

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年 11月28日	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					
	日本生命保険相互会社	2015年 10月29日	1,000,000	1,000,000	0.71221	2022年 11月28日			
	太陽生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年 11月28日			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年 2月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年 2月27日			
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	2,300,000	2,300,000	0.48700	2023年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年 8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年 8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年 8月28日			
	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			
	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	0.24818	2023年 9月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	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					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 11月26日	—	730,000	0.24818	2023年 11月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	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		2024年 2月26日			
	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			
	株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年 5月27日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年 6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年 6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年 8月26日			
	信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	第一生命保険株式会社	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年 11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年 5月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社伊予銀行	2018年	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年						
	株式会社京葉銀行	11月26日	1,000,000	1,000,000		5月26日						
	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	2016年	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年						
	三井住友信託銀行株式会社	8月26日	1,000,000	1,000,000		8月26日						
	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	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年						
	株式会社りそな銀行	2月27日	500,000	500,000		8月26日						
	株式会社みずほ銀行	2017年	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年						
	三井住友信託銀行株式会社	6月30日	1,000,000	1,000,000		8月26日						
	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								
	信金中央金庫	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日						
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000								
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000								
	株式会社山口銀行		500,000	500,000								
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000								
	株式会社中国銀行		500,000	500,000								
株式会社百十四銀行	2019年 2月26日	300,000	300,000	0.37630	2026年 2月26日							
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	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年							
三井住友海上火災保険株式会社	8月26日	500,000	500,000		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							

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	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	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	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	0.30116	2026年 8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年 11月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年 11月26日						
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年 11月26日						
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年 11月26日						
	株式会社三井住友銀行	12月26日	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	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	11月26日	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						

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3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		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					
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	900,000	0.74736	2027年 5月26日				
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000			1,800,000			
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000			1,400,000			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000			1,300,000			
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	1,300,000			0.76290			
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000					
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356				
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行	1,000,000	1,000,000	0.29000		2027年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000		600,000				
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000		2,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000					
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	2,500,000	0.89209	2027年 11月26日				
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000			1,800,000			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000			700,000			
	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	0.75050	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					
	株式会社伊予銀行	—	500,000	0.52234	2027年 11月26日				
	株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	—			750,000			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000			1,000,000			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26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					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000					
みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.76241	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			0.78296	2028年 2月28日		
みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月11日	500,000	500,000						
農林中央金庫	500,000	500,000	0.79642	2028年 2月28日					
野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	—			1,000,000				
農林中央金庫	2021年 2月26日	—			1,000,000	0.54205	2028年 2月28日		
株式会社中国銀行	2021年 2月26日	—	500,000						
株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	—	920,000	0.41000	2028年 2月28日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	5月28日	1,600,000	1,600,000		5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年			
	株式会社みずほ銀行	2019年	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年			
	日本生命保険相互会社	2019年	500,000	500,000	0.54010	2028年			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年			
	みずほ信託銀行株式会社	5月27日	1,000,000	1,000,000		5月26日			
	農林中央金庫	2019年	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年			
	株式会社三井住友銀行	8月27日	1,800,000	1,800,000		8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2019年	500,000	500,000	0.61005	2028年			
	株式会社みずほ銀行	2019年	500,000	500,000	0.62163	2028年			
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	500,000	500,000		8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2019年	500,000	500,000	0.62025	2028年			
	株式会社りそな銀行	2019年	500,000	500,000	0.37500	2028年			
	野村信託銀行株式会社	2020年	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年			
	株式会社福岡銀行	2021年	—	1,260,000	0.45375	2028年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年			
	株式会社三井住友銀行	11月26日	1,000,000	1,000,000		11月27日			
	株式会社みずほ銀行	2019年	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年			
	株式会社日本政策投資銀行	5月27日	1,000,000	1,000,000		11月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年			
	野村信託銀行株式会社	2020年	—	500,000	0.39380	2028年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年			
	株式会社三井住友銀行	2月26日	1,250,000	1,250,000		2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年	700,000	700,000	0.67098	2029年			
	株式会社三井住友銀行	3月1日	700,000	700,000		2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2019年	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年			
	株式会社京都銀行	2019年	500,000	500,000	0.63692	2029年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年			
	株式会社七十七銀行	2020年	500,000	500,000	0.37000	2029年			
	株式会社紀陽銀行	2021年	—	500,000	0.49750	2029年			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年			
	株式会社三井住友銀行	5月27日	2,000,000	2,000,000		5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年	800,000	800,000	0.55190	2029年			
	株式会社みずほ銀行	2020年	500,000	500,000	0.26451	2029年			
	株式会社福岡銀行	2020年	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年			
	野村信託銀行株式会社	2020年	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年			
	株式会社百十四銀行	2020年	—	500,000	0.38500	2029年			
	株式会社七十七銀行	11月26日	—	500,000		5月28日			

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要	
借入先										
長期借入金	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	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	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 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	0.43880	2029年 8月27日				
	農林中央金庫		—	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	0.47380	2029年 11月26日				
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 2月26日	—	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日				
	農林中央金庫		—	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	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	0.58630	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	0.59399	2030年 5月27日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 11月26日	—	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	—	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	—	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	0.53630	2030年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	—	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	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	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行		—	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		—	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		—	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	—	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	0.65750	2031年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	646,900	625,500	2.17000	(注4)	(注4)			
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	646,900	625,500	2.21812	(注4)	(注4)			
小 計			424,748,800	427,081,000					
借入金合計			485,884,400	485,841,600					

(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) 2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

3 投資法人債の状況

第11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	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	Landport青梅Ⅱ	2020年 10月1日	14,620	—	—	—	—
不動産 (注2)	三菱自動車 葛飾店 (底地) (敷地の一部)	—	—	2021年 2月26日	35	37	△6
合 計		—	14,620	—	35	37	△6

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
(注2) 三菱自動車 葛飾店（底地）（敷地の一部）は、不動産信託受益権の信託財産の一部となっていました。譲渡日付で信託契約を解除し、現物不動産として譲渡しております。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

1 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	Landport青梅Ⅱ	2020年 10月1日	14,620	15,100	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2020年 9月1日
譲渡	不動産 (注3)	三菱自動車 葛飾店 (底地) (敷地の一部)	2021年 2月26日	35	30	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 12月1日

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3) 三菱自動車 葛飾店（底地）（敷地の一部）は、不動産信託受益権の信託財産の一部となっていました。譲渡日付で信託契約を解除し、現物不動産として譲渡しており、鑑定評価額は本譲渡対象敷地について取得しています。

2 その他

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

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第11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	14,620,000千円	35,012千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	14,620,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます（後記「② 支払手数料等の金額」において同じです。）。

② 支払手数料等の金額

第11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	1,837,680千円	野村不動産株式会社	33,556千円	1.8%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,379,721千円	75.1%
		野村不動産コマース株式会社（注1）	1,980千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	1,013,518千円	野村不動産株式会社	407,413千円	40.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	363,582千円	35.9%
		野村不動産コマース株式会社	80,374千円	7.9%
水道光熱費	1,561,738千円	野村不動産パートナーズ株式会社	16,595千円	1.1%
		NFパワーサービス株式会社	107,370千円	6.9%
その他費用	1,205,488千円	野村不動産株式会社	51,386千円	4.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	144,616千円	12.0%
		株式会社プライムクロス	1,813千円	0.2%

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

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第11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	66,103千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,176,729千円
野村不動産コマース株式会社	2,284千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	65千円
株式会社プライムクロス	1,454千円

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、2021年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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

役員会承認日	件 名	概 要
2020年9月16日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2020年9月28日から2021年9月27日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2020年8月31日現在	当 期 2021年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,536,859	2,482,387
1年内返済予定の長期借入金	61,135,600	58,760,600
信託リース債務	871	871
未払金	2,883,286	3,432,497
未払費用	337,398	314,504
未払法人税等	3,774	1,028
未払消費税等	134,705	552,992
前受金	5,584,162	5,641,129
前受収益	112,213	94,952
災害損失引当金	3,811	31,000
デリバティブ債務	64,132	106,143
その他	36,740	18,807
流動負債合計	72,833,555	71,436,916
固定負債		
投資法人債	32,000,000	32,000,000
長期借入金	424,748,800	427,081,000
信託リース債務	3,339	2,904
長期前受収益	75,088	34,401
預り敷金及び保証金	13,834,812	14,049,940
信託預り敷金及び保証金	※3 28,343,170	※3 28,492,760
デリバティブ債務	421,674	245,210
固定負債合計	499,426,885	501,906,216
負債合計	572,260,441	573,343,133
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	244,307,911	244,606,999
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 △13,515,837	※4 △14,994,380
その他の出資剰余金控除額	△12,398,315	△13,763,038
出資剰余金控除額合計	△25,914,153	△28,757,419
出資剰余金（純額）	368,098,805	365,255,539
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,583,176	13,503,646
剰余金合計	381,681,981	378,759,186
投資主資本合計	625,989,893	623,366,185
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△484,242	△351,354
評価・換算差額等合計	△484,242	△351,354
純資産合計	※2 625,505,650	※2 623,014,831
負債純資産合計	1,197,766,091	1,196,357,965

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
		前 期（ご参考）	当 期	
		自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	34,884,255	※1	35,172,568
その他賃貸事業収入	※1	2,693,169	※1	2,892,037
営業収益合計		37,577,424		38,064,606
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,678,281	※1	15,973,489
不動産等売却損		—	※2	6,245
資産運用報酬		3,420,656		3,441,901
資産保管手数料		56,792		57,100
一般事務委託手数料		170,478		173,243
役員報酬		7,800		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		408,203		411,670
営業費用合計		22,364,455		22,693,693
営業利益		15,212,969		15,370,912
営業外収益				
受取利息		496		326
未払分配金戻入		3,561		2,170
還付加算金		—		230
その他		15		4
営業外収益合計		4,073		2,732
営業外費用				
支払利息		1,809,934		1,716,238
投資法人債利息		160,997		170,802
投資法人債発行費償却		5,984		7,984
融資関連費用		431,408		425,105
その他		5,346		4,824
営業外費用合計		2,413,671		2,324,955
経常利益		12,803,370		13,048,689
特別損失				
災害による損失		—	※3	31,000
特別損失合計		—		31,000
税引前当期純利益		12,803,370		13,017,689
法人税、住民税及び事業税		3,830		1,078
法人税等合計		3,830		1,078
当期純利益		12,799,540		13,016,610
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		783,636		487,036
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		13,583,176		13,503,646

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 2020年3月1日 至 2020年8月31日）（ご参考）							(単位：千円)
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金					
		出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)	
		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		
当期首残高	244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804	371,371,154	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	122,481	—	122,481	△122,481	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	△1,735,193	—	△1,735,193	△1,735,193	
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,537,155	△1,537,155	△1,537,155	
当期純利益	—	—	—	—	—	—	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	122,481	—	△1,612,711	△1,659,637	△3,272,348	△3,272,348	
当期末残高	※1 244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153	368,098,805	

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	13,094,910	384,466,064	628,651,494	△783,330	△783,330	627,868,163	
当期変動額							
剰余金の配当	△12,188,792	△12,188,792	△12,188,792	—	—	△12,188,792	
一時差異等調整引当額の戻入	△122,481	△122,481	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	△1,735,193	△1,735,193	—	—	△1,735,193	
その他の利益超過分配	—	△1,537,155	△1,537,155	—	—	△1,537,155	
当期純利益	12,799,540	12,799,540	12,799,540	—	—	12,799,540	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	299,087	299,087	299,087	
当期変動額合計	488,266	△2,784,082	△2,661,600	299,087	299,087	△2,362,512	
当期末残高	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242	625,505,650	

■ 当 期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）							(単位：千円)
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金					
		出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)	
		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		
当期首残高	244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153	368,098,805	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	299,087	—	299,087	△299,087	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	△1,777,630	—	△1,777,630	△1,777,630	
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,065,635	△1,065,635	△1,065,635	
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	299,087	—	△1,478,542	△1,364,723	△2,843,265	△2,843,265	
当期末残高	※1 244,606,999	394,012,959	△14,994,380	△13,763,038	△28,757,419	365,255,539	

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242	625,505,650	
当期変動額							
剰余金の配当	△12,797,052	△12,797,052	△12,797,052	—	—	△12,797,052	
一時差異等調整引当額の戻入	△299,087	△299,087	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	△1,777,630	△1,777,630	—	—	△1,777,630	
その他の利益超過分配	—	△1,065,635	△1,065,635	—	—	△1,065,635	
当期純利益	13,016,610	13,016,610	13,016,610	—	—	13,016,610	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	132,888	132,888	132,888	
当期変動額合計	△79,529	△2,922,795	△2,623,707	132,888	132,888	△2,490,819	
当期末残高	13,503,646	378,759,186	623,366,185	△351,354	△351,354	623,014,831	

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 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 4～70年 構築物 3～45年 機械及び装置 5～15年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 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。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 4～70年 構築物 3～45年 機械及び装置 5～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 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	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 2019年台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、前期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 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、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は108,493千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,533千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2020年8月31日現在	当 期 2021年2月28日現在
※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,298,689千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 4,530千円 信託工具、器具及び備品 733千円 合計 9,400,322千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,274,450千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 4,438千円 信託工具、器具及び備品 4,095千円 合計 9,379,352千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円

前期（ご参考） 2020年8月31日現在	当 期 2021年2月28日現在
-------------------------	---------------------

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）（ご参考）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	17,355,854	9,669,084	1,740,727	－	11,409,812	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,328,228	△5,534	－	1,322,694	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	905,812	－	△122,481	783,330	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837	－
合 計		－	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 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 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	19,978,097	11,409,812	1,783,145	－	13,192,958	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,322,694	△5,515	－	1,317,179	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	783,330	－	△299,087	484,242	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	13,515,837	1,777,630	△299,087	14,994,380	－
合 計		－	13,515,837	1,777,630	△299,087	14,994,380	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
--	------------------------------------

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益

賃貸事業収入

賃料収入 32,456,559

共益費収入 2,427,695 34,884,255

その他賃貸事業収入

駐車場収入 619,580

付帯収益 1,969,384

その他賃料収入 104,204 2,693,169

不動産賃貸事業収益合計 37,577,424

B. 不動産賃貸事業費用

賃貸事業費用

外注委託費 1,785,636

プロパティ・マネジメント報酬 1,011,292

公租公課 3,124,623

水道光熱費 1,605,607

保険料 45,011

修繕費 1,418,953

支払地代 204,194

減価償却費 5,369,703

その他費用 1,113,258 15,678,281

不動産賃貸事業費用合計 15,678,281

C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 21,899,143

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益

賃貸事業収入

賃料収入 32,764,268

共益費収入 2,408,300 35,172,568

その他賃貸事業収入

駐車場収入 631,536

付帯収益 1,987,428

その他賃料収入 273,072 2,892,037

不動産賃貸事業収益合計 38,064,606

B. 不動産賃貸事業費用

賃貸事業費用

外注委託費 1,837,680

プロパティ・マネジメント報酬 1,013,518

公租公課 3,110,231

水道光熱費 1,561,738

保険料 44,576

修繕費 1,510,977

支払地代 206,564

減価償却費 5,482,712

その他費用 1,205,488 15,973,489

不動産賃貸事業費用合計 15,973,489

C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 22,091,116

該当事項はありません。

※2. 不動産等売却損の内訳

（単位：千円）

三菱自動車葛飾店（底地）（敷地の一部）

不動産等売却収入 35,012

不動産等売却原価 37,695

その他売却費用 3,562

不動産等売却損 6,245

該当事項はありません。

※3. 特別損失の内訳

2021年福島県沖地震により損傷した資産に関する損失額31,000千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 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数		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		発行済投資口の総口数	4,715,200口

■ 税効果会計に関する注記

前 期（ご参考） 2020年8月31日現在		当 期 2021年2月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産）	
合併時受入評価差額		合併時受入評価差額	19,965,899
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	152,343
前受利息		前受利息	58,798
長期前払費用償却超過額		長期前払費用償却超過額	6,268
信託借地権償却否認額		信託借地権償却否認額	1,581
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	233
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	20,185,125
評価性引当額		評価性引当額	△20,185,125
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：％） 法定実効税率（調整）		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（調整）	
支払配当の損金算入額		支払配当の損金算入額	△35.81
評価性引当額		評価性引当額	△2.07
のれん償却額		のれん償却額	6.44
その他		その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

■ 金融商品に関する注記

前期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時 価（注1）	差 額
(1) 現金及び預金	62,537,490	62,537,490	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,628,868	12,628,868	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(61,135,600)	(61,355,060)	219,460
(4) 投資法人債	(32,000,000)	(32,359,594)	359,594
(5) 長期借入金	(424,748,800)	(431,174,794)	6,425,994
(6) デリバティブ取引	(487,237)	(487,237)	—

(注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(4) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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（6）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。
(6) 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：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、△2,994千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
(注4) 時価の金額のうち、△647,406千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	62,537,490	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,628,868	—	—	—	—	—
合 計	75,166,359	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	9,000,000	23,000,000
長期借入金	61,135,600	55,090,600	64,435,600	39,035,600	48,387,000	217,800,000
合 計	61,135,600	55,090,600	64,435,600	39,035,600	57,387,000	240,800,000

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	50,887,922	50,887,922	－
(2) 信託現金及び信託預金	12,952,757	12,952,757	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(58,760,600)	(58,897,834)	137,234
(4) 投資法人債	(32,000,000)	(32,076,827)	76,827
(5) 長期借入金	(427,081,000)	(432,301,445)	5,220,445
(6) デリバティブ取引	(352,590)	(352,590)	－

(注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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（6）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。

(6) 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：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時 価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	70,210,000	41,830,000	(注3) △352,590
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	42,868,300	34,825,500	(注4) △518,329
合 計			113,078,300	76,655,500	△870,920

(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、△1,236千円については、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、△518,329千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	50,887,922	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,952,757	－	－	－	－	－
合 計	63,840,679	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	9,000,000	－	23,000,000
長期借入金	58,760,600	58,615,600	50,765,600	44,435,600	52,694,200	220,570,000
合 計	58,760,600	58,615,600	50,765,600	53,435,600	52,694,200	243,570,000

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）（ご参考）

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

これら2020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	
1,017,019,350	18,926,674	1,035,946,025	1,185,682,000

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

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

なお、賃貸等不動産に関する2020年8月期（第10期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

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

これら2021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	
1,035,946,025	12,971,818	1,048,917,843	1,205,558,000

(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（14,888,784千円）の取得によるものであり、主な減少額は、三菱自動車葛飾店（底地）（敷地の一部）（37,695千円）の譲渡及び減価償却費（5,474,834千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2021年2月期（第11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 2020年3月1日 至 2020年8月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合（％）	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	8,775,000	—	—
				不動産信託 受益権の購入	11,872,000	—	—
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,400,637	営業未収入金	8,905
						前受金	837,649
						預り敷金	1,033,329
						信託預り敷金	276,299
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	3,800,000	長期借入金	51,302,000
				借入金の返済	3,800,000	1年内返済予定の長期借入金	5,358,000
				支払利息	189,124	未払費用	27,147
				融資関連費用	32,932	前払費用	58,227
						長期前払費用	192,633

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

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合（％）	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	14,620,000	—	—
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	5,312,679	営業未収入金	10,183
						前受金	844,485
						預り敷金	1,025,011
						信託預り敷金	277,464
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	2,130,000	長期借入金	51,007,000
				借入金の返済	2,130,000	1年内返済予定の長期借入金	5,653,000
				支払利息	182,451	未払費用	24,807
				融資関連費用	32,125	前払費用	57,707
						長期前払費用	177,453

（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 2020年3月1日 至 2020年8月31日		当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
1口当たり純資産額	132,657円	1口当たり純資産額	132,129円
1口当たり当期純利益	2,714円	1口当たり当期純利益	2,760円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
当期純利益（千円）	12,799,540	当期純利益（千円）	13,016,610
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）	12,799,540	普通投資口に係る当期純利益（千円）	13,016,610
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 2020年3月1日 至 2020年8月31日		当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

■ 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 2020年 3 月 1 日
至 2020年 8 月31日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
(単位：千円)

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	5,835
増加小計		2,628,078
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△761,508
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△74,207
その他	—	△14,732
減少小計		△850,448
合 計		1,777,630

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額
(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	— ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△299,087
合 計		△299,087

※当期解消分（5,515千円）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	
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	

(3) 長期預け金
原則、戻入れしません。

(4) 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 2020年 9 月 1 日
至 2021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	6,013
増加小計		2,628,256
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△792,086
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	△57,573
土地	土地売却原価の発生	△134
その他	—	△14,976
減少小計		△864,771
合 計		1,763,484

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	△132,888
合 計		△132,888

※当期解消分（5,533千円）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	
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権	

(3) 長期預け金
原則、戻入れしません。

(4) 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 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
I. 当期末処分利益		13,583,176,757円	13,503,646,955円
Ⅱ. 利益超過分配金加算額		2,843,265,600円	2,682,948,800円
うち一時差異等調整引当額		1,777,630,400円	1,763,484,800円
うちその他の出資剰余金控除額		1,065,635,200円	919,464,000円
Ⅲ. 出資総額組入額		299,087,803円	132,888,372円
うち一時差異等調整引当額戻入額		299,087,803円	132,888,372円
Ⅳ. 分配金の額		15,640,318,400円	15,701,616,000円
(投資口 1 口当たり分配金の額)		(3,317円)	(3,330円)
うち利益分配金		12,797,052,800円	13,018,667,200円
(うち 1 口当たり利益分配金)		(2,714円)	(2,761円)
うち一時差異等調整引当額		1,777,630,400円	1,763,484,800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）)		(377円)	(374円)
うちその他の利益超過分配金		1,065,635,200円	919,464,000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）)		(226円)	(195円)
V. 次期繰越利益		487,036,154円	352,091,383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12,799,540,046円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した218,535,534円を加算した金額15,640,318,400円（投資口1口当たり3,317円）を分配することとしました。 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12,797,052,800円（投資口1口当たり2,714円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,777,630,400円（投資口1口当たり377円）、その他の利益超過分配金として1,065,635,200円（投資口1口当たり226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13,016,610,801円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した62,762,379円を加算した金額15,701,616,000円（投資口1口当たり3,330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13,018,667,200円（投資口1口当たり2,761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1,763,484,800円（投資口1口当たり374円）、その他の利益超過分配金として919,464,000円（投資口1口当たり195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

2021年4月14日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

森重俊彦
齋木夏生

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2020年9月1日から2021年2月28日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)			
	前期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	12,803,370	13,017,689	
減価償却費	5,370,699	5,483,396	
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	
投資法人債発行費償却	5,984	7,984	
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△16,433	27,189	
受取利息	△496	△326	
支払利息	1,970,931	1,887,041	
固定資産除却損	5,711	8,416	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△476,056	210,746	
前払費用の増減額（△は増加）	△62,847	86,868	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△24,131	113,980	
長期預け金の増減額（△は増加）	△7,896	△14,761	
営業未払金の増減額（△は減少）	△22,653	△54,472	
未払金の増減額（△は減少）	11,576	74,558	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,023,713	418,287	
未払費用の増減額（△は減少）	38,989	－	
前受金の増減額（△は減少）	203,667	56,967	
信託有形固定資産の売却による減少額	－	37,695	
その他	217,376	44,453	
小計	21,616,320	24,027,957	
利息の受取額	496	326	
利息の支払額	△2,072,086	△1,967,252	
法人税等の支払額	△3,053	△3,824	
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,541,676	22,057,206	
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	△9,727,485	△15,747,551	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,565,510	△2,279,685	
信託無形固定資産の取得による支出	△13,553	△12,390	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△315,568	△601,527	
預り敷金及び保証金の受入による収入	763,083	822,196	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△280,207	△378,902	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	512,429	485,473	
敷金及び保証金の差入による支出	－	△52	
敷金及び保証金の回収による収入	－	10,720	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,626,812	△17,701,720	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	7,000,000	－	
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	－	
長期借入れによる収入	33,600,000	32,400,000	
長期借入金の返済による支出	△28,442,800	△32,442,800	
投資法人債の発行による収入	7,000,000	－	
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	－	
投資法人債発行費の支出	△44,199	－	
利益分配金の支払額	△12,188,068	△12,795,769	
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,735,356	△1,777,350	
その他の利益超過分配金の支払額	△1,537,147	△1,065,245	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,347,572	△15,681,165	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,432,707	△11,325,679	
現金及び現金同等物の期首残高	87,599,067	75,166,359	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 75,166,359	※1 63,840,679	

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

期 別	前期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考） 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
	(2021年2月28日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	62,537,490
信託現金及び信託預金	12,628,868
現金及び現金同等物	75,166,359
	(2021年2月28日現在)
	(単位：千円)
現金及び預金	50,887,922
信託現金及び信託預金	12,952,757
現金及び現金同等物	63,840,679