



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

〒160-0023

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

<https://www.nre-mf.co.jp/>



MASTER
FUND

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. キヤッショ・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(左から) 大和田 公一

監督役員 内山 峰男

監督役員 岡田 美香^(注)

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

投資主の皆様へ

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

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

お陰様で本投資法人は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めました。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した。

さらに、本投資法人が以前より推進しているESG（環境・社会・ガバナンス）分野の活動では、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社が、2020年7月に賛同した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°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°C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。

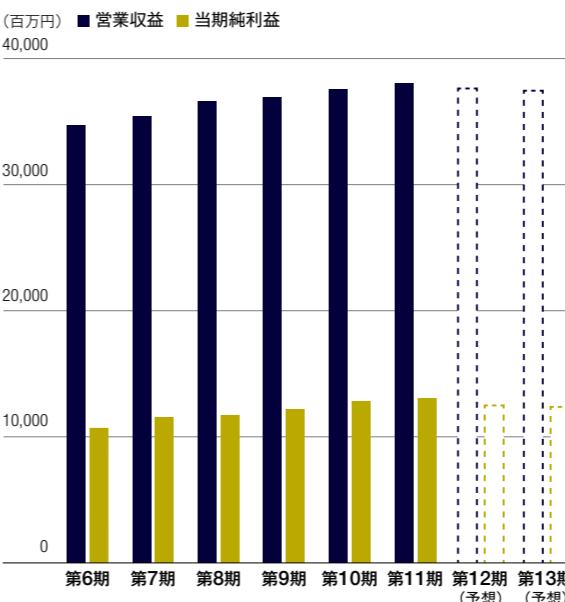
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

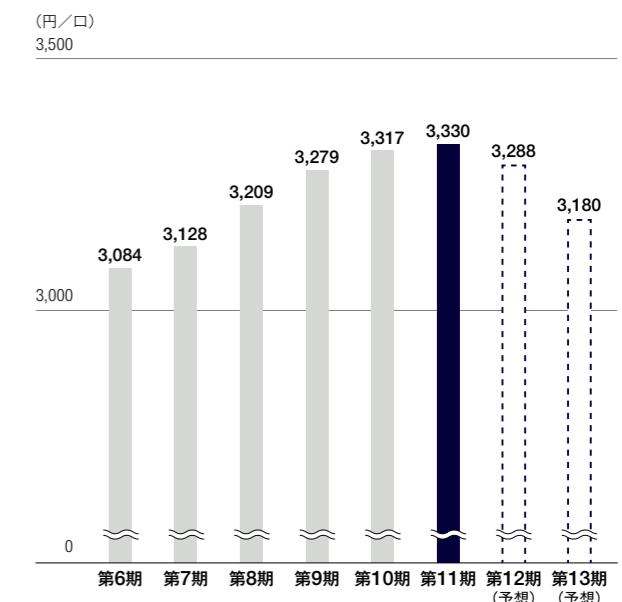
	第11期	第12期（予想）*	第13期（予想）*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,330 円/口	3,288 円/口	3,180 円/口
営業収益	38,064 百万円	37,627 百万円	37,450 百万円
営業費用	22,693 百万円	22,830 百万円	22,850 百万円
当期純利益	13,016 百万円	12,488 百万円	12,372 百万円
総資産	1,196,357 百万円	1,194,826 百万円	1,190,234 百万円

*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

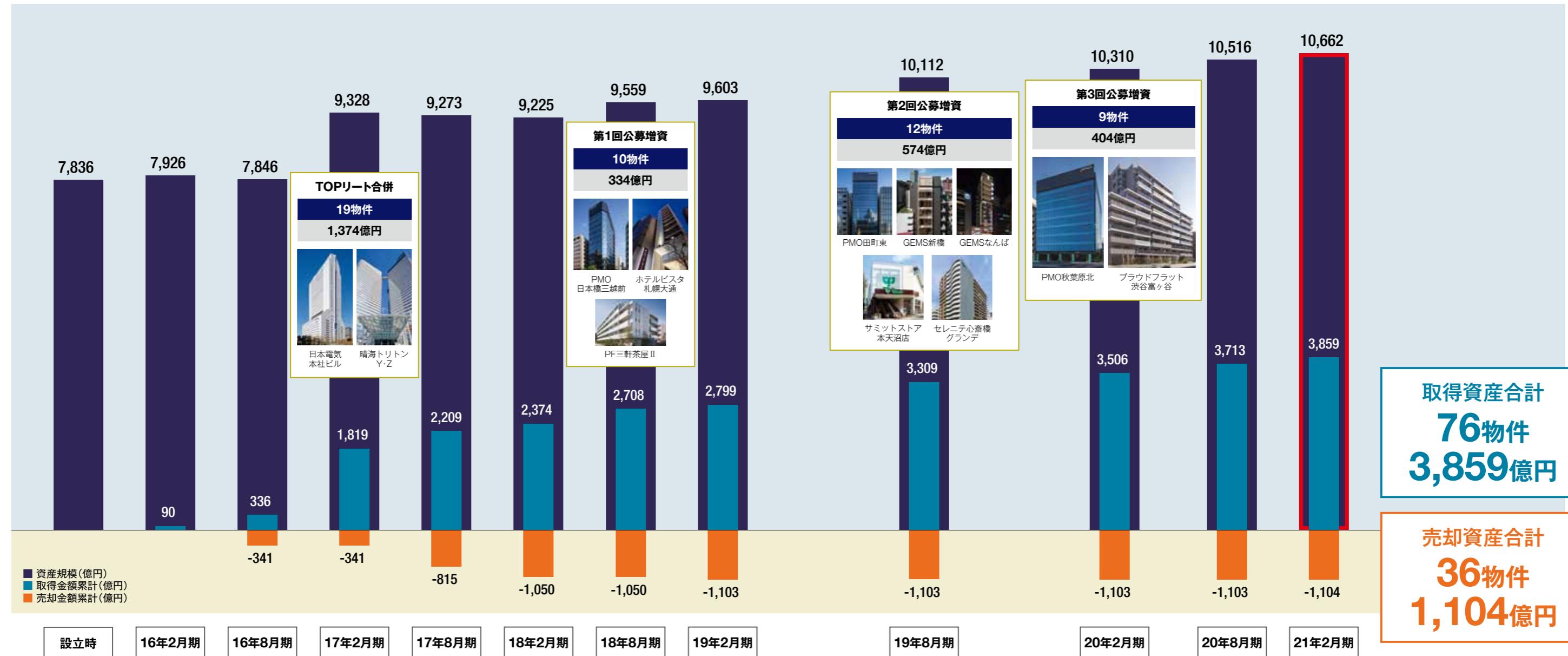
スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

	設立時	21年2月期
物件数	257	299
上位10物件比率	26.8%	22.0%
東京圏比率	79.8%	83.0%
平均築年数	19.3年	19.3年
分配金	2,656円 (注1)	3,330円 (+25.4%)

（入替無し→ 24.7年） (注2)

スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却



(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。

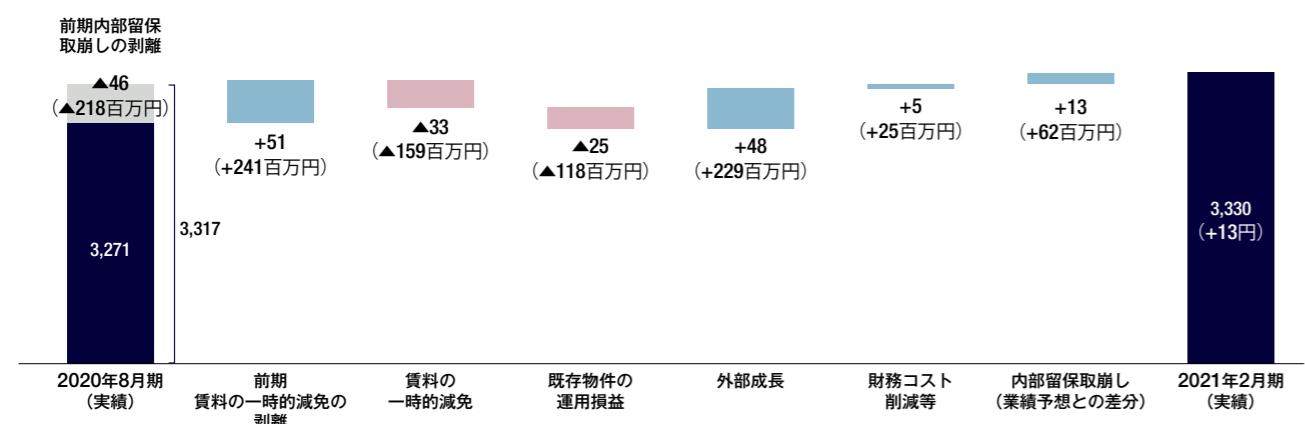
セクター	保有割合 ^(注)	コロナウイルスの影響を含む主な運営状況
オフィス	44.4%	・業績不振に伴うコスト削減・テレワーク導入等を背景にした解約の増加、新規リーシングや改定交渉の長期化 ・賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続
居住用施設	18.9%	・都心部シングル向け住戸を中心に空室率が拡大も、稼働率重視のリーシング戦略への転換により稼働率は大幅回復 ・入替・更新時の賃料増額は継続
物流施設	18.9%	・足元において影響はなく、通販や食料品などの生活必需品を扱う物流企業は好調 ・入替・更新時の賃料増額は継続
駅前立地型商業施設	11.2%	・二度目の緊急事態宣言の発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（旧レッドプラネット沖縄那覇）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」

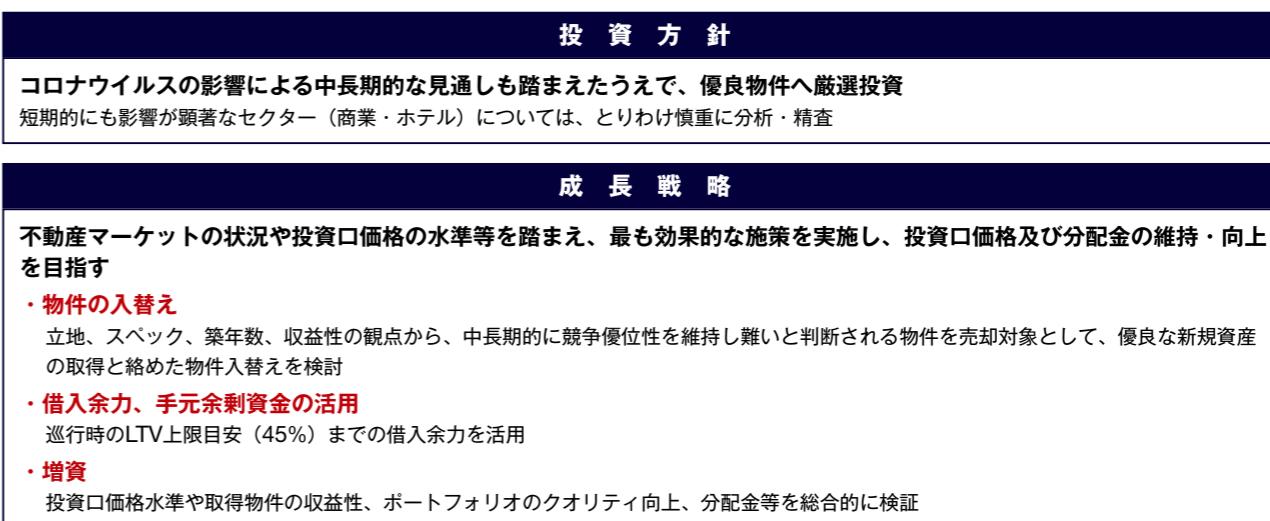
汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計

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



内部成長の状況 一各セクターの運用状況一

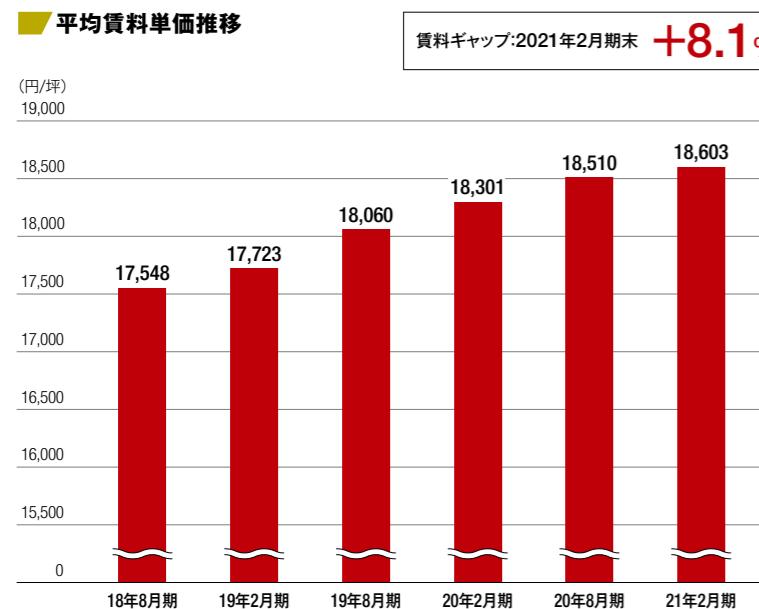
オフィス

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

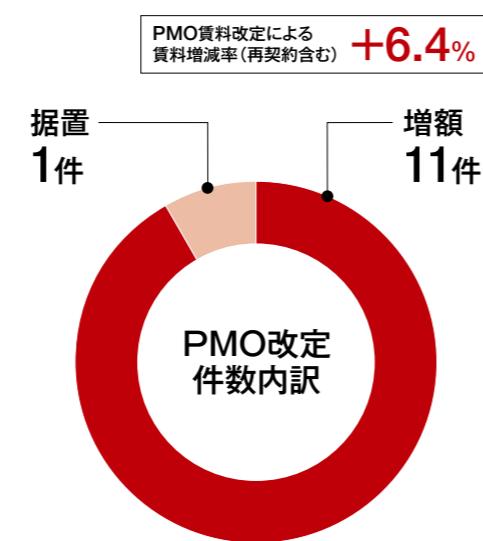
2021年2月期 運用ハイライト

- ① 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%)
- ② 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%)
- ③ PMO賃料改定による賃料増減率: +6.4% (再契約含む)
- ④ 賃料ギャップ (注1) 2021年2月期末時点: +8.1% (前期比▲1.9pt)

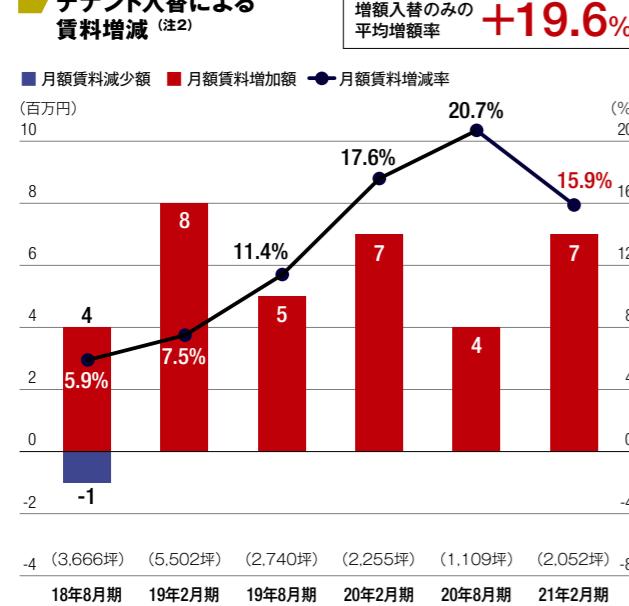
平均賃料単価推移



PMO改定件数内訳



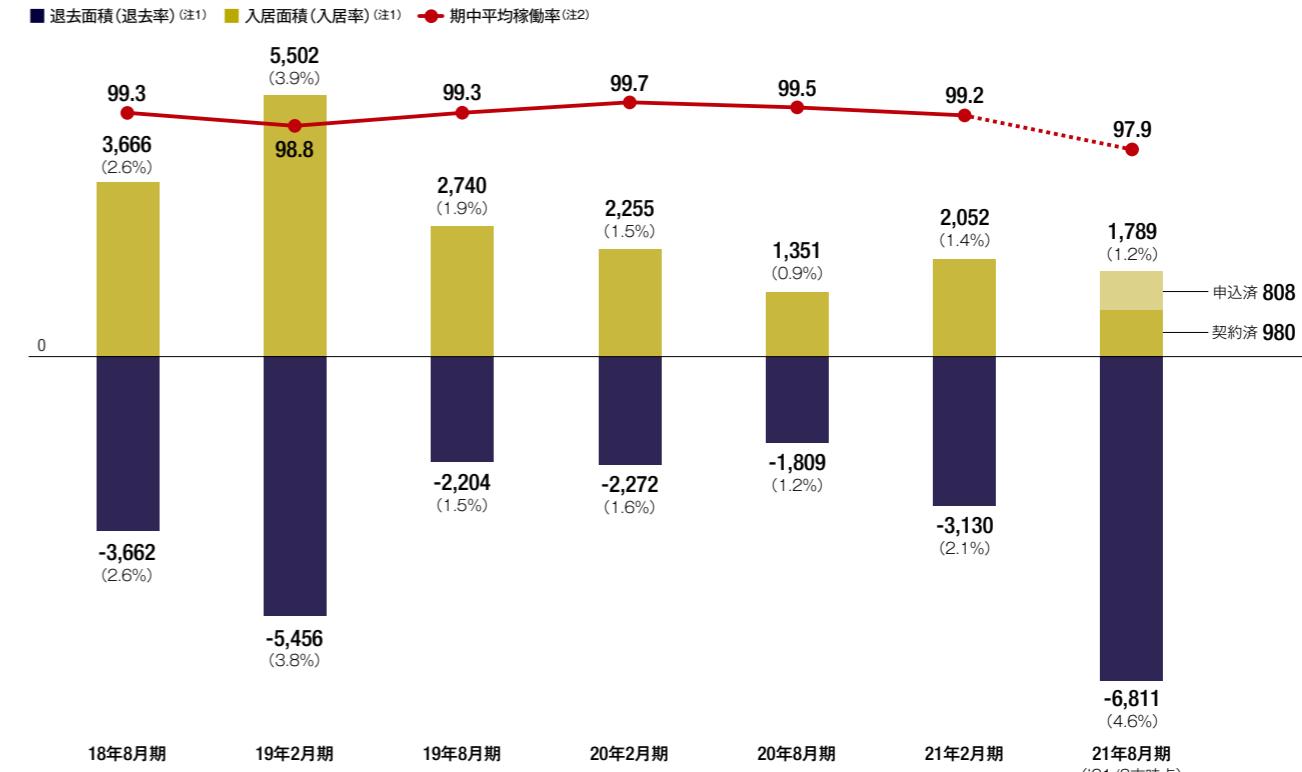
テナント入替による賃料増減 (注2)



賃料改定による賃料増減 (注2)



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

解約(予定)面積:
6,811坪

コロナウイルス関連
3,384坪
(コスト削減 2,273坪)
(テレワーク 1,110坪)

入居(予定)面積:
1,789坪
(内訳) 契約済……980坪
申込済……808坪 (注3)

うち、PMO

解約(予定)面積:
1,358坪

コロナウイルス関連
1,178坪
(コスト削減 640坪)
(テレワーク 537坪)

入居(予定)面積:
659坪
(内訳) 契約済……437坪
申込済……222坪 (注3)

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) 一棟貸して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。

(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 一各セクターの運用状況一

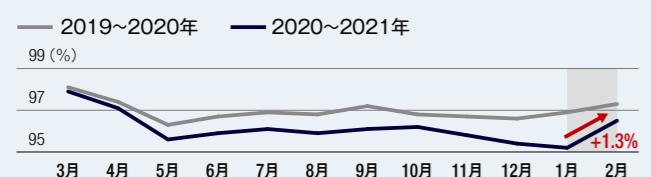
居住用施設

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%)



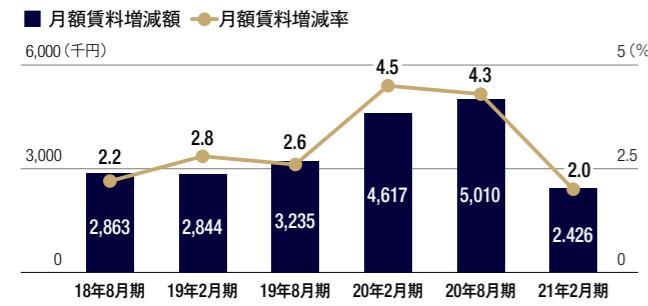
②入替・更新時の賃料増減

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)

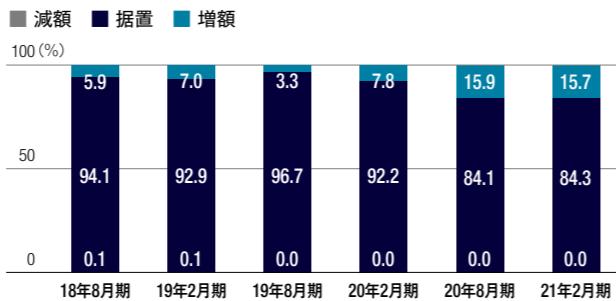
②更新時の賃料変動

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

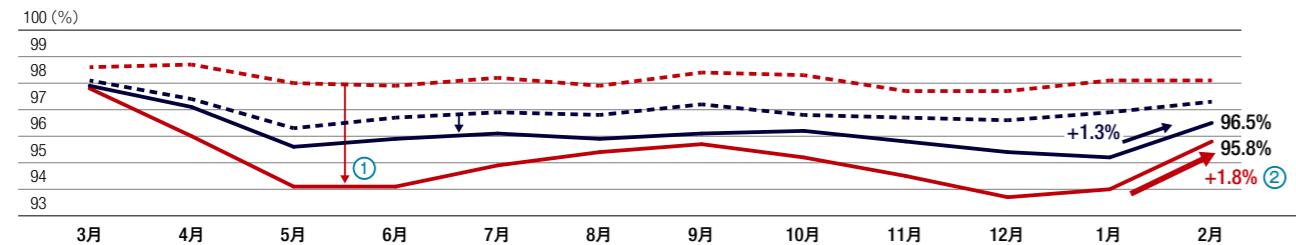


更新時の賃料変動



稼働率の推移 (ポートフォリオ全体・都心5区シングル)

全体(19~20年) 全体(20~21年) 都心5区シングル(19~20年) 都心5区シングル(20~21年)



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30m²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

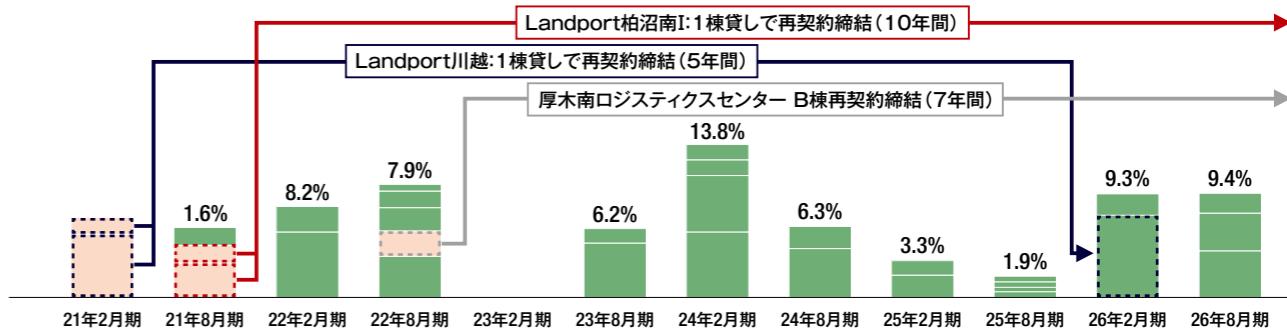
・ Landport柏沼南I
既存テナントの1社と10年間の1棟貸しで再契約
(賃料増加率 +6.8%)

・ 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・リブランディングの概要

- 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 一各セクターの運用状況一

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。居住地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

◎ 居住地立地型商業施設

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

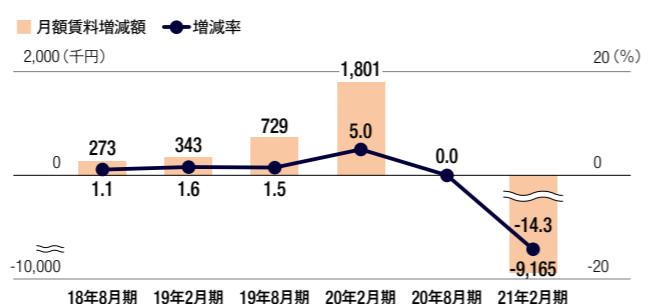
売上状況(前年同月比)

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

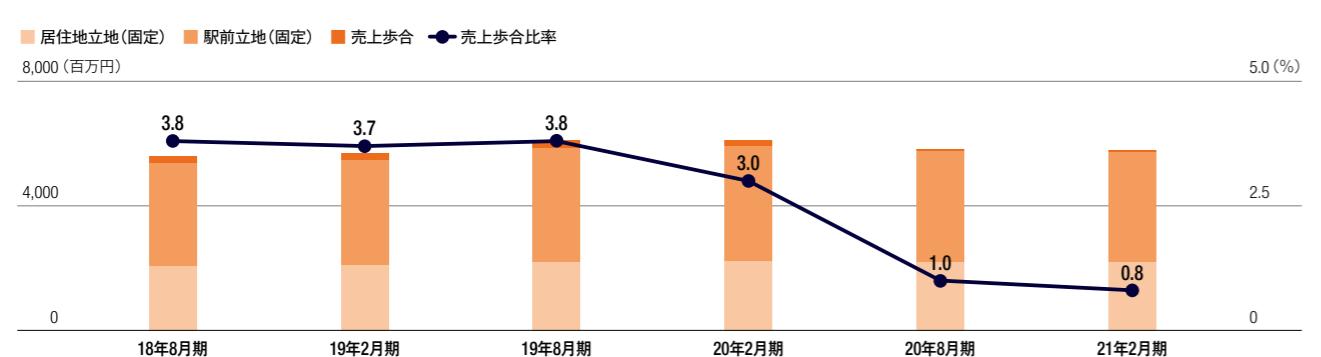
テナント入替による賃料増減(駅前立地型商業施設)



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
「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%

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



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)

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

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

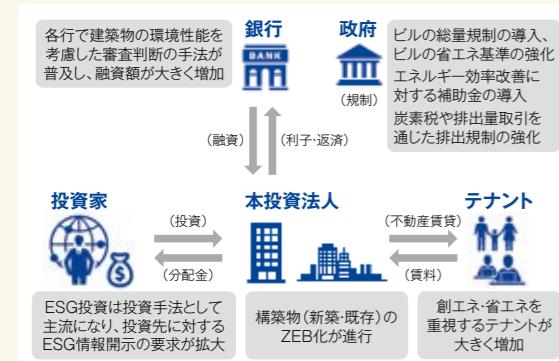
2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施。



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°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°C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°C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)

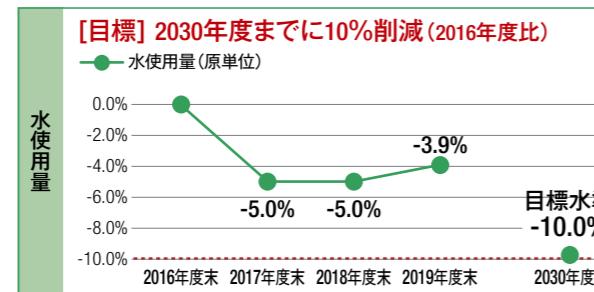
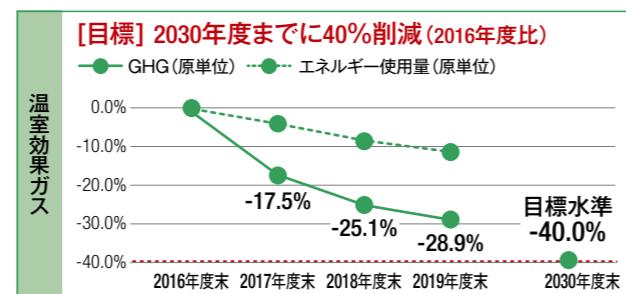
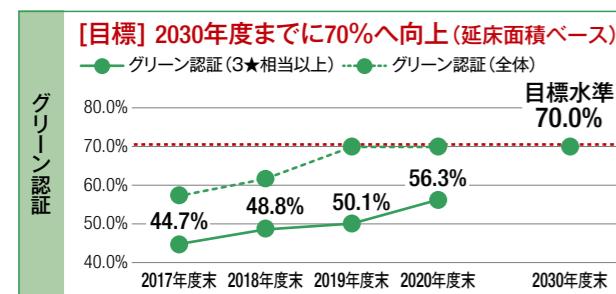
分類	財務的影響	区分	財務的影響額の程度		
			4°C (中期) (2030) (中期)	2°C (中期) (2050) (長期)	1.5°C (中期) (2050) (長期)
移行リスク	① レトロフィット費用の発生	リスク			
	② ZEBによる動光熱費の削減	機会			
	③ 炭素税の負担増加	リスク			
	④ 再エネクレジット購入費用の発生	リスク			
	⑤ 認証費用等の発生	リスク			
	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会			
	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会			
	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク			
	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			

※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。

※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。

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。

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
- ・麹町ミレニアムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・横須賀モアーズシティ
- ・プライムアーバン本郷壱岐坂
- ・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%)



② 空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿宿ビル
- ・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

- ・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
- ・会議室等へのパーテーション設置
- ・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
- ・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
- ・各テナントでの検温の実施 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

資産運用会社役職員及び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）



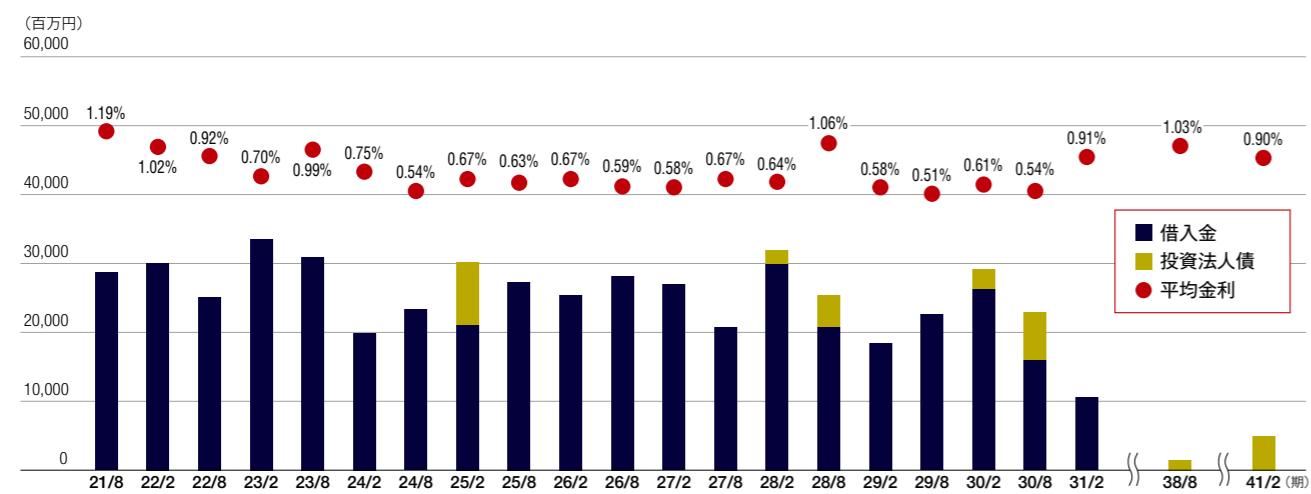
財務状況

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。

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)	2021年2月期 (第11期)	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)

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

単位：円

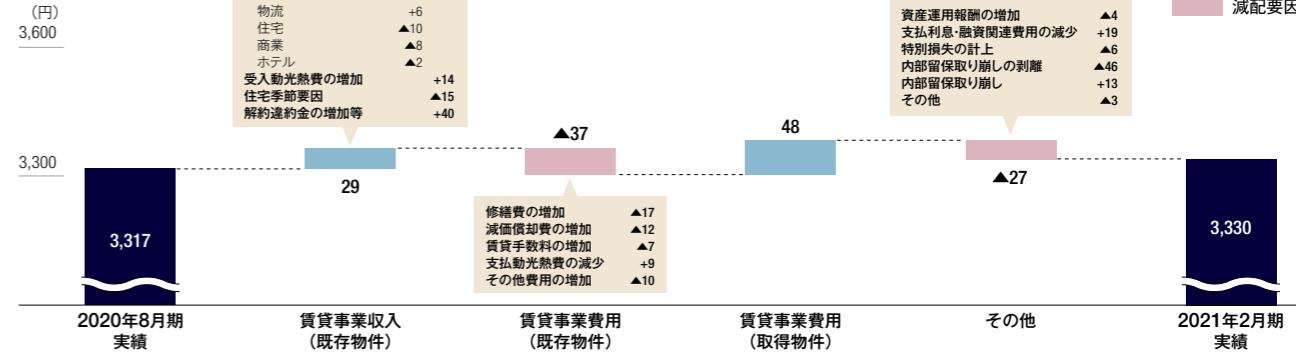
一口当たり分配金	3,317	3,330	13
うち利益分配	2,714	2,761	47
うち一時差異等調整引当額	377	374	-3
うちその他の利益超過分配	226	195	-31

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

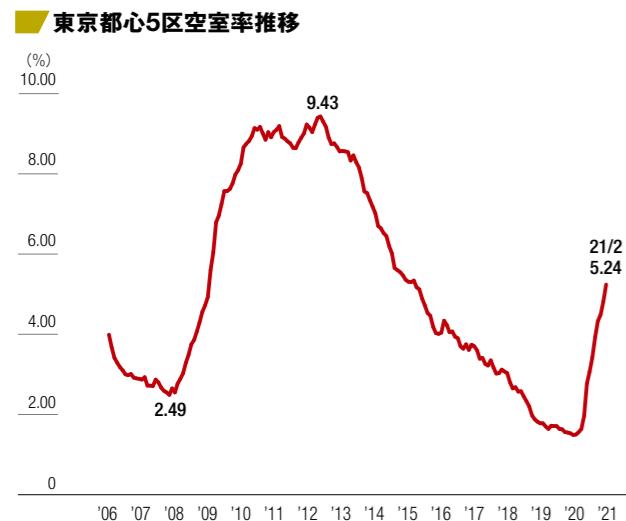
単位：円

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
分配金	217
増配要因	▲4
減配要因	▲3

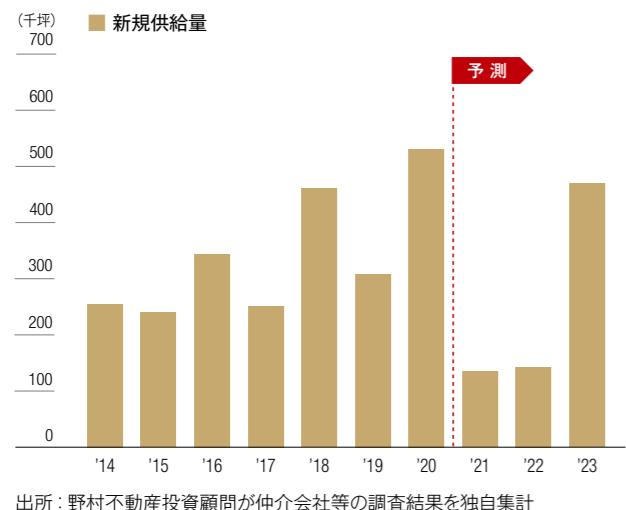


マーケットレビュー

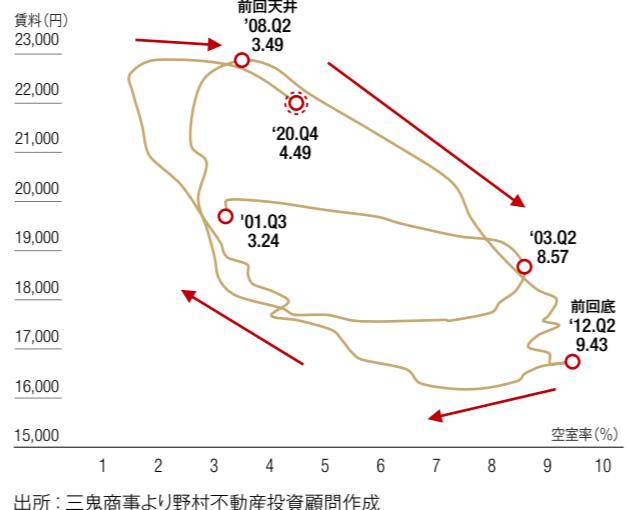
オフィス



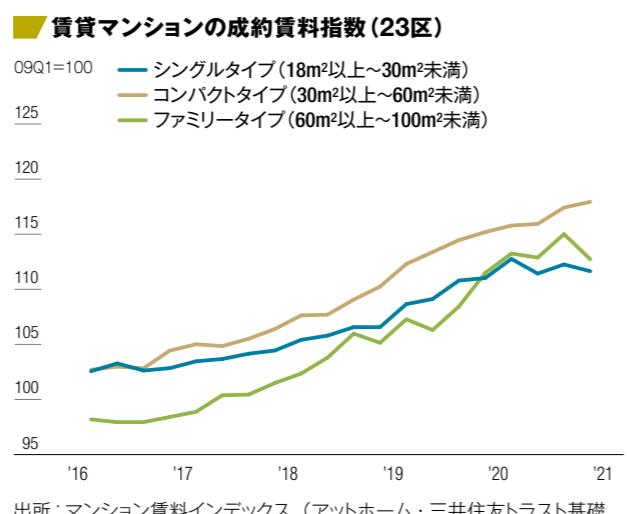
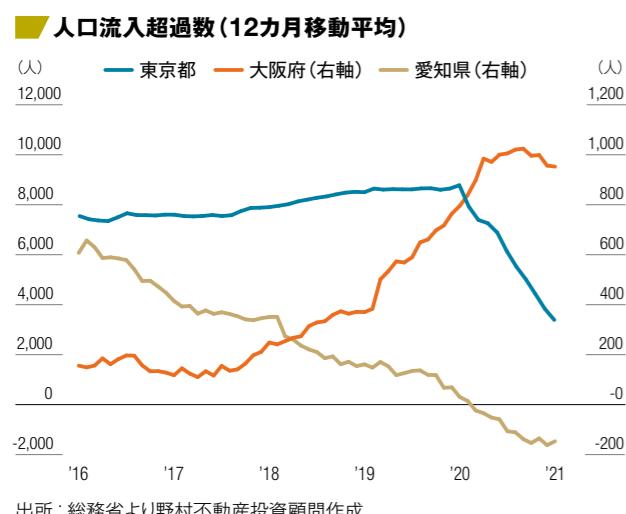
東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



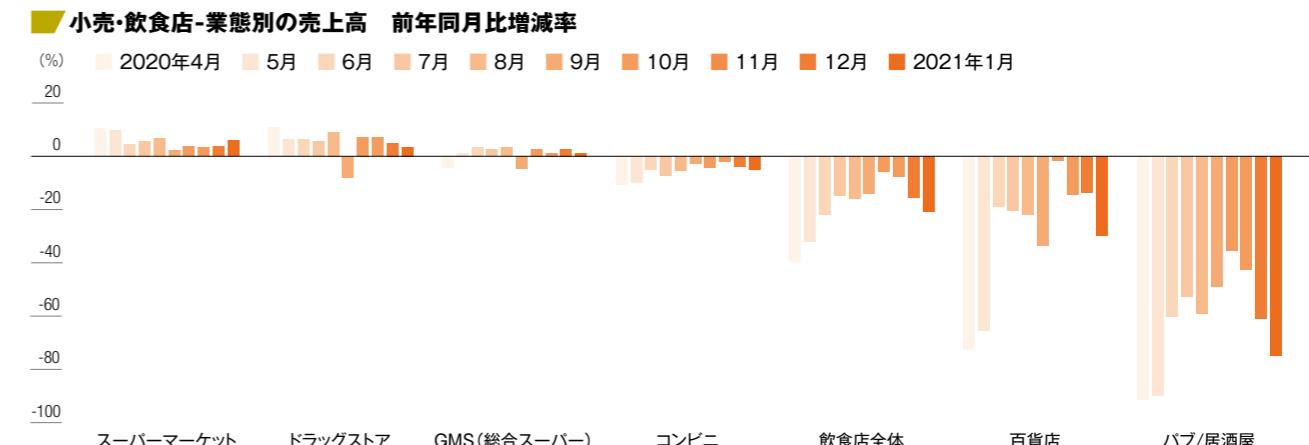
賃料・空室率マトリックス(東京都心5区・賃料・空室率)



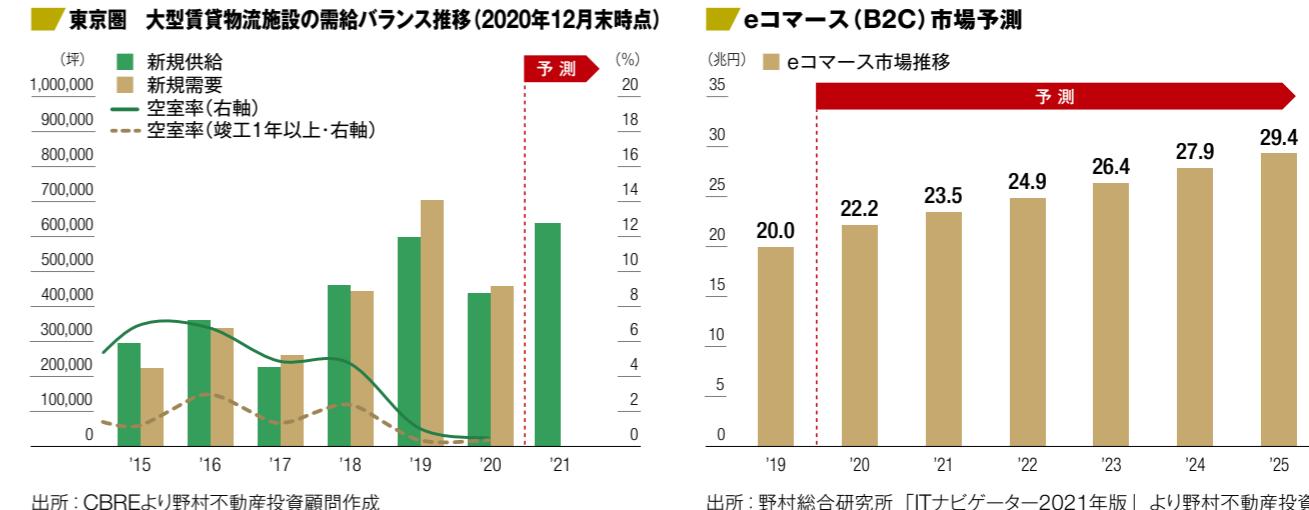
居住用施設



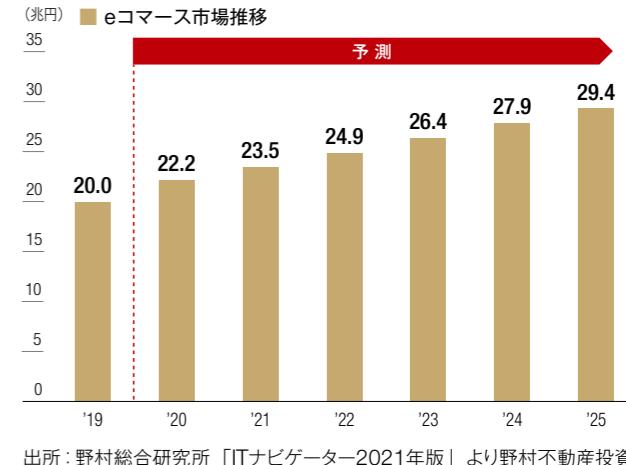
商業施設



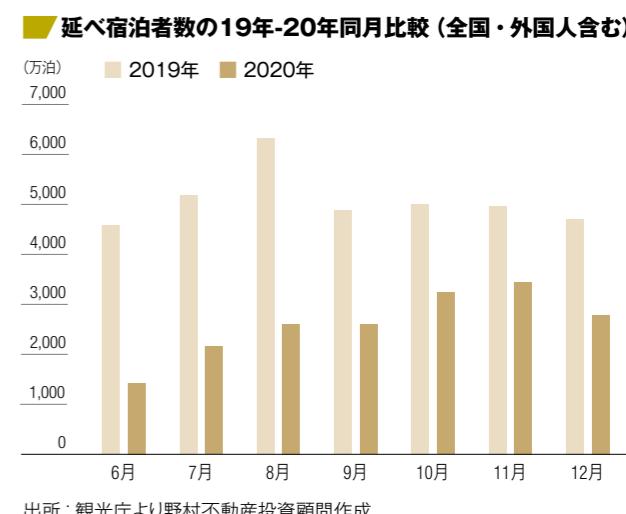
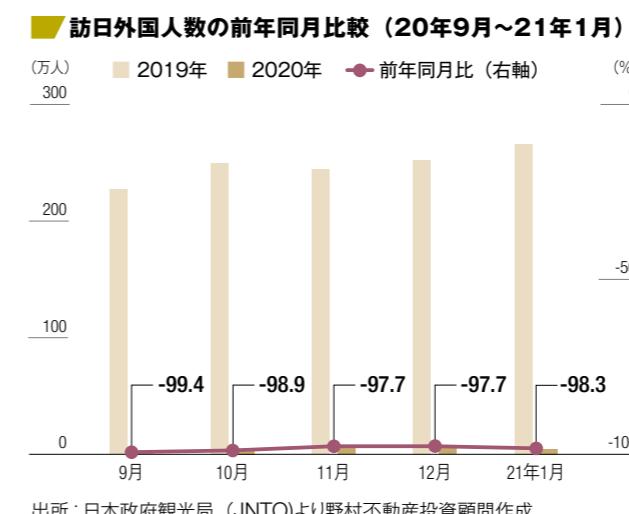
物流施設



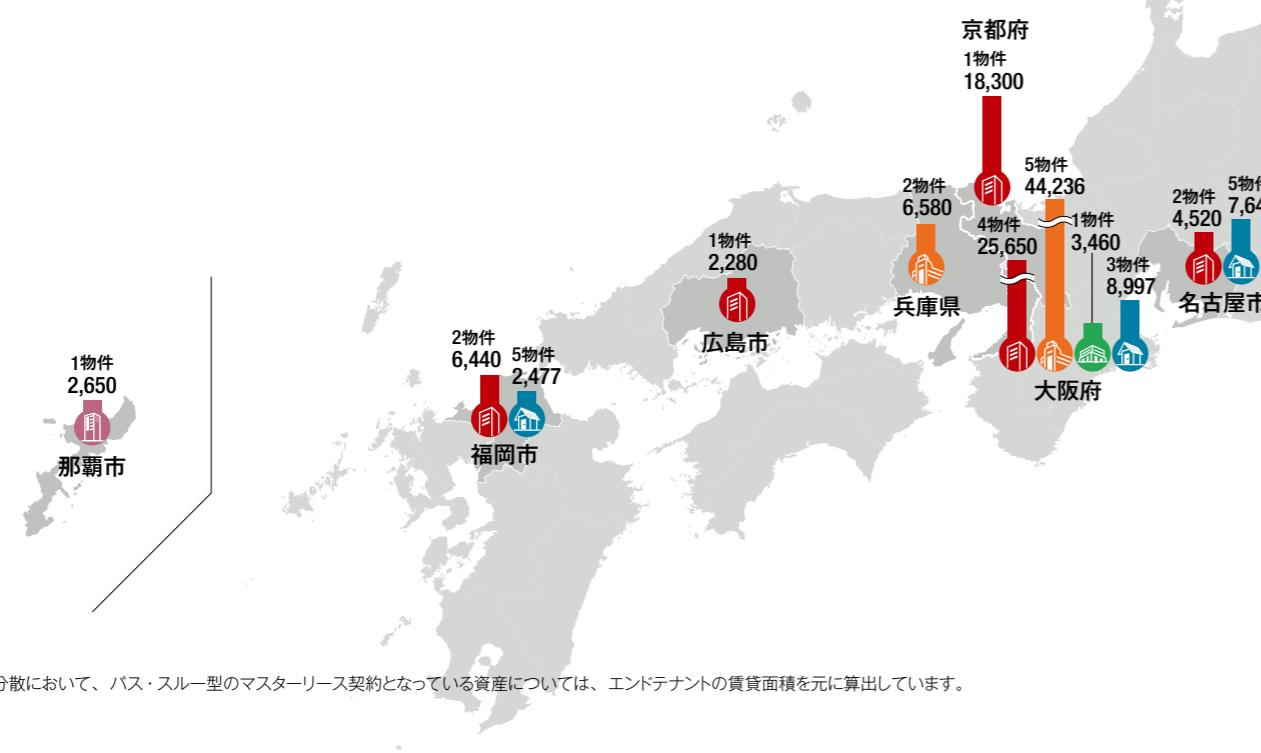
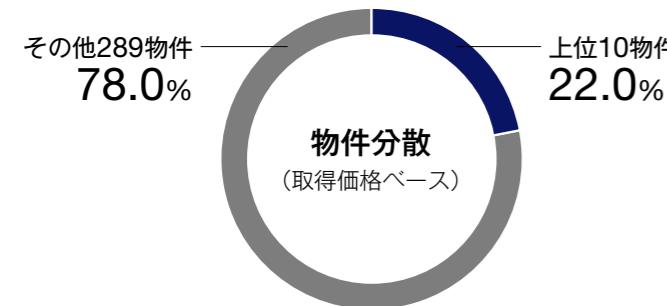
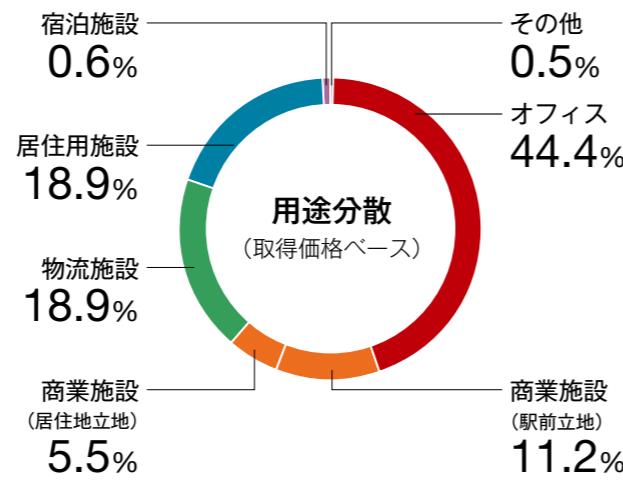
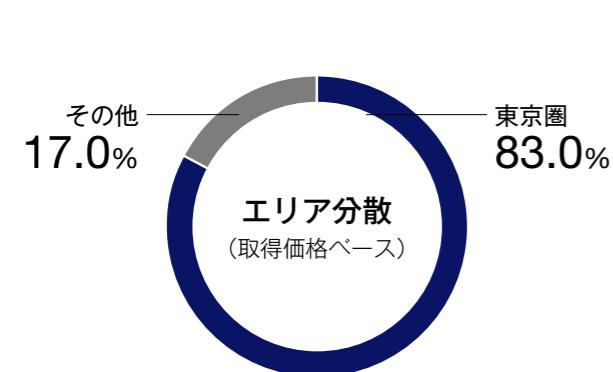
eコマース(B2C)市場予測



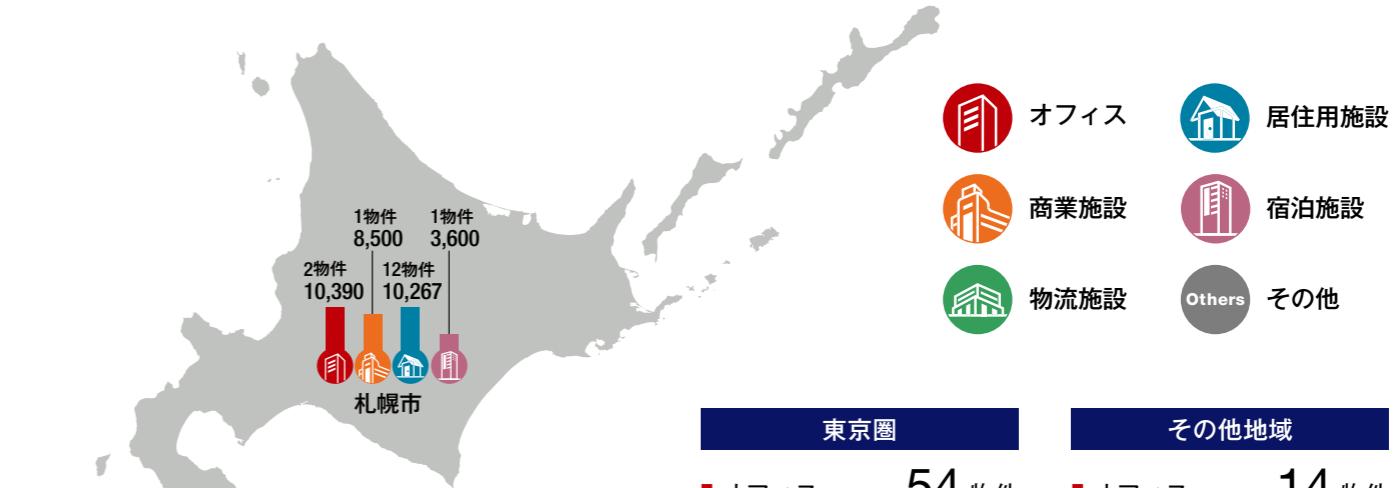
ホテル



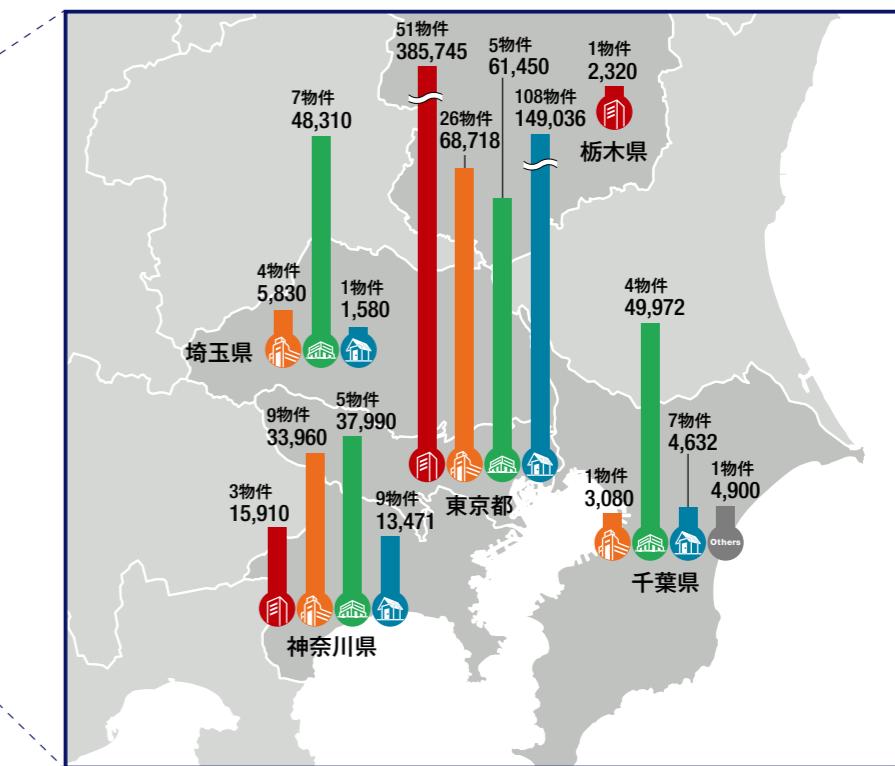
ポートフォリオ分析 (2021年2月末時点)



ポートフォリオの分布状況 (物件所在都道府県) (百万円)



東京圏	その他地域
オフィス	14 物件
商業施設	11 物件
物流施設	1 物件
居住用施設	30 物件
宿泊施設	2 物件
その他	1 物件
合計	241 物件
合計	58 物件



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

(注) テナント分散において、バス・スルーライセン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。

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 麻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



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



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



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



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



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ックスセンター
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ックスセンター
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 **セレニテ心斎橋グランデ**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／5,567百万円
延床面積／7,794.23m²



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



**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



プ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



プ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



プラウドフラット新大阪

所在地／大阪府大阪市
延床面積／3,201.17m²



プライムアーバン目白

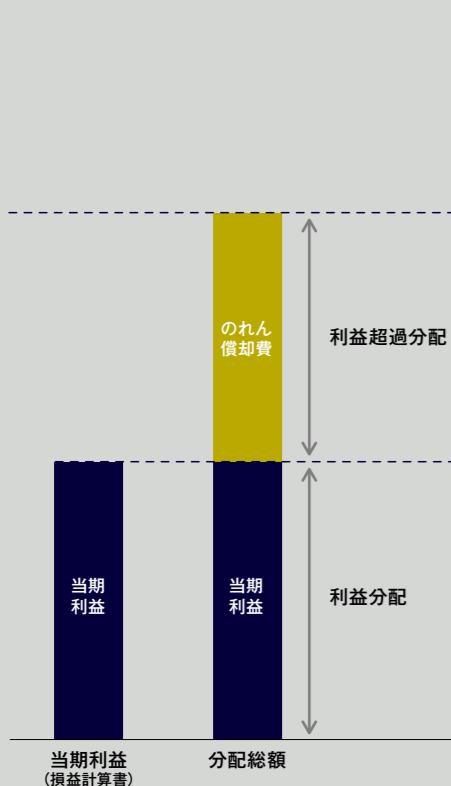
所在地／東京都新宿区
延床面積／2,190.05m²



分配方針

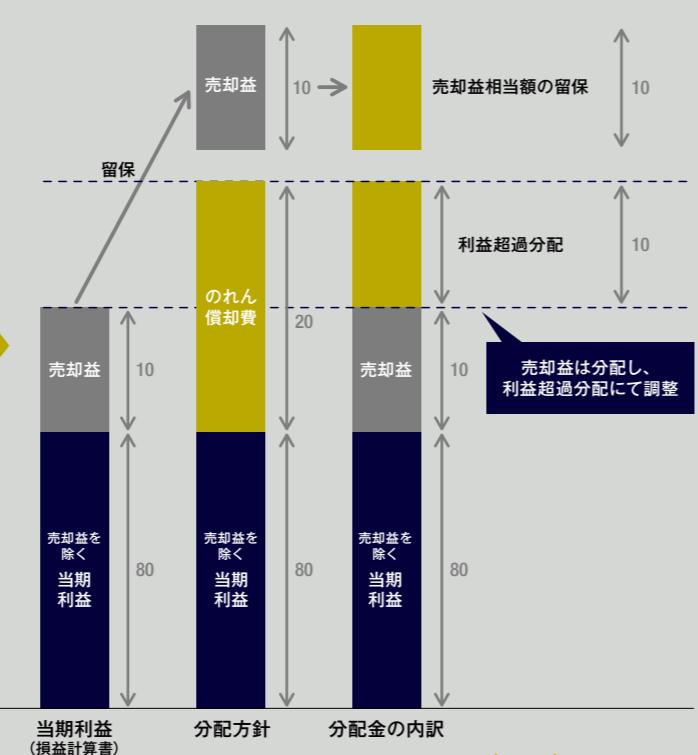
■ 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

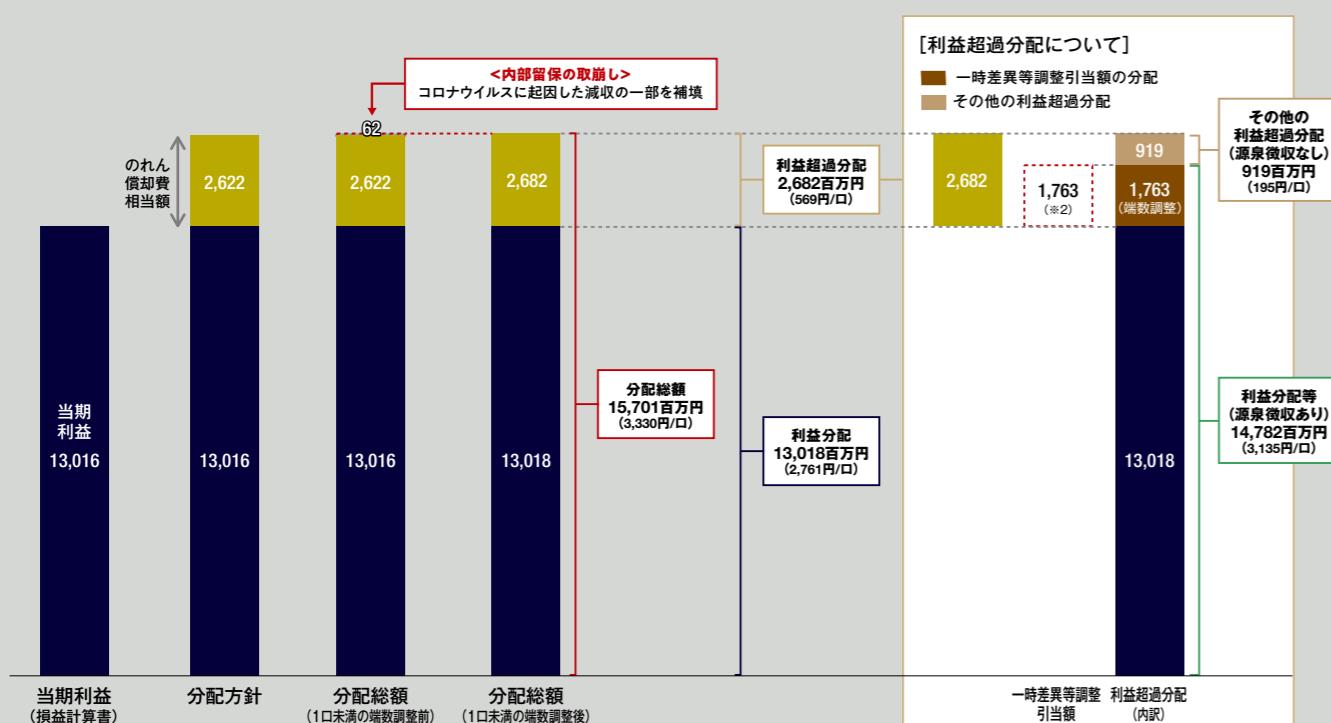


■ 売却益が生じた場合の分配方針

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^(注1)



■ 第11期における利益超過分配金

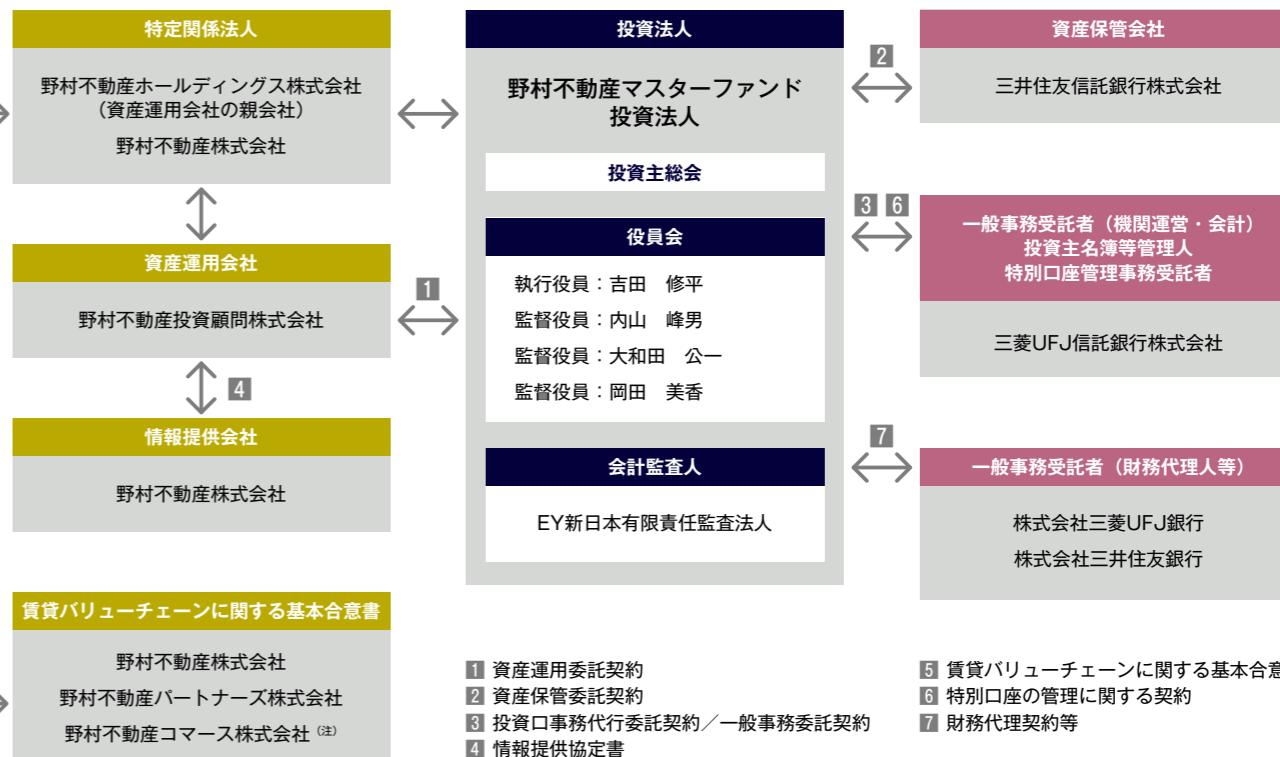


(※1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

(※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。

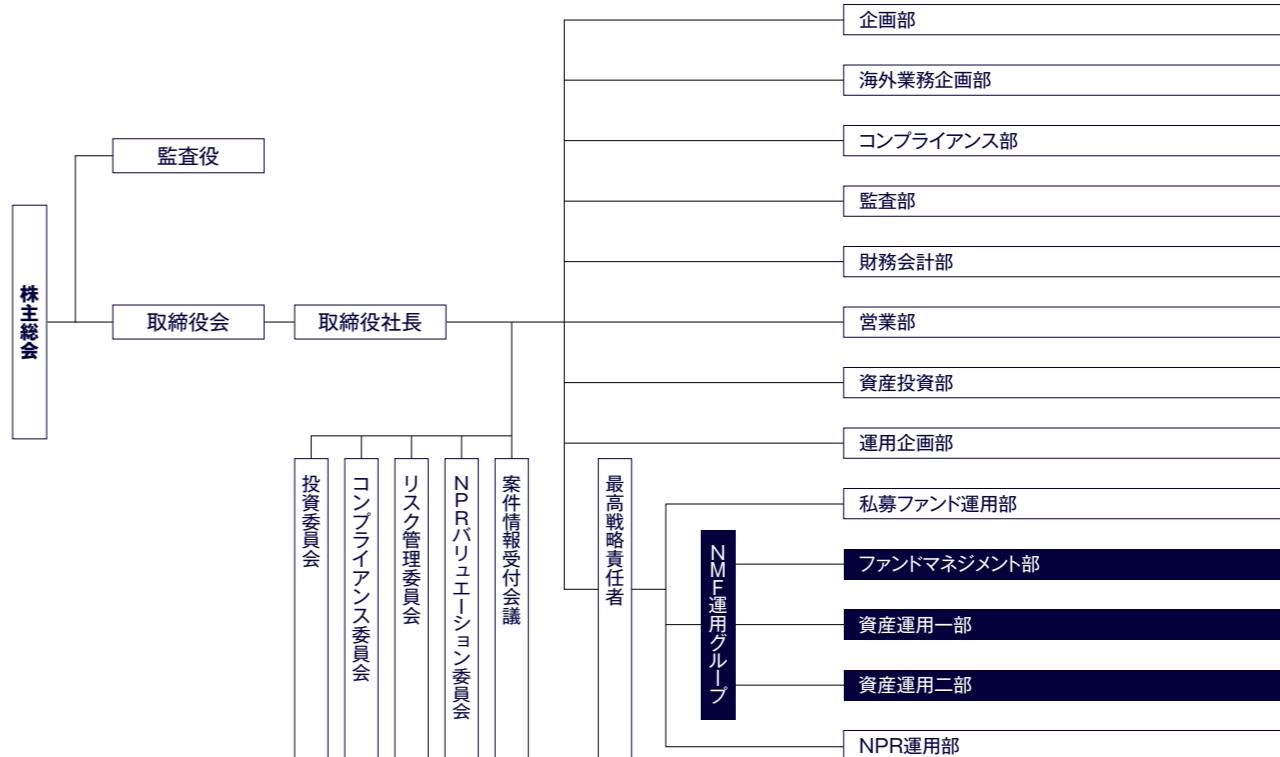
投資法人／資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組み



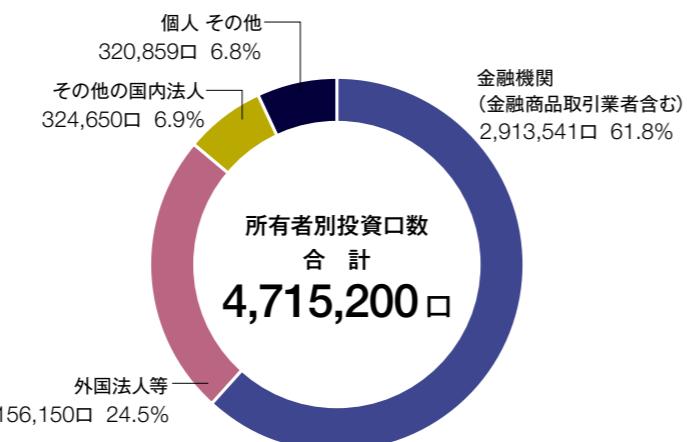
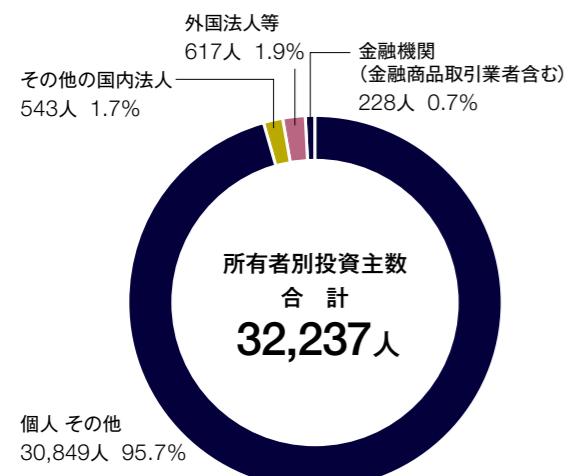
(注) 2020年10月1日付で、株式会社ジオ・アカマツは野村不動産コマース株式会社に名称を変更しています。以下同じです。

■ 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でお受取りください。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 T137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

IR活動実績について

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 自 至 2018年9月1日 2019年2月28日	第8期 自 至 2019年3月1日 2019年8月31日	第9期 自 至 2019年9月1日 2020年2月29日	第10期 自 至 2020年3月1日 2020年8月31日	第11期 自 至 2020年9月1日 2021年2月28日
営業収益 うち不動産賃貸事業収益	百万円 35,428 34,742	36,617 36,610	36,927 36,927	37,577 37,577	38,064 38,064
営業費用 うち不動産賃貸事業費用	百万円 21,372 14,977	22,351 15,887	22,253 15,720	22,364 15,678	22,693 15,973
営業利益 経常利益	百万円 14,056 11,516	14,265 11,692	14,673 12,175	15,212 12,803	15,370 13,048
当期純利益 総資産額	百万円 11,560 1,117,851	11,690 1,164,767	12,188 1,193,471	12,799 1,197,766	13,016 1,196,357
(対前期比) 有利子負債額	% △0.1 百万円 497,112	4.2 510,770	2.5 510,727	0.4 517,884	△0.1 517,841
純資産額 (対前期比)	百万円 569,843 △0.3	600,910 5.5	627,868 4.5	625,505 △0.4	623,014 △0.4
出資総額 発行済投資口の総口数	百万円 182,051 口 4,321,800	214,855 4,547,300	244,185 4,715,200	244,307 4,715,200	244,606 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 1口当たり分配金	百万円 13,518 円 3,128	14,592 3,209	15,461 3,279	15,640 3,317	15,701 3,330
うち1口当たり利益分配金 うち1口当たり利益超過分配金	円 2,623 円 505	2,571 638	2,585 694	2,714 603	2,761 569
総資産経常利益率 ^(注1) 年換算値 ^(注2)	% 1.0 % 2.1	1.0 2.0	1.0 2.1	1.1 2.1	1.1 2.2
自己資本利益率 ^(注3) 年換算値 ^(注2)	% 2.0 % 4.1	2.0 4.0	2.0 4.0	2.0 4.1	2.1 4.2
期末自己資本比率 ^(注4) (対前期増減)	% 51.0 △0.1	51.6 0.6	52.6 1.0	52.2 △0.4	52.1 △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	m ² 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
当期資本の支出	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・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・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。

(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年に入ってからも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2,106,258.56m²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）等を行いましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きも見られ、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°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°C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シャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口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是ありません。

(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 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 (1口当たり分配金) 円	13,518,590 (3,128)	14,592,285 (3,209)	15,461,140 (3,279)	15,640,318 (3,317)	15,701,616 (3,330)
うち利益分配金総額 千円 (1口当たり利益分配金) 円	11,336,081 (2,623)	11,691,108 (2,571)	12,188,792 (2,585)	12,797,052 (2,714)	13,018,667 (2,761)
うち出資払戻総額 千円 (1口当たり出資払戻額) 円	2,182,509 (505)	2,901,177 (638)	3,272,348 (694)	2,843,265 (603)	2,682,948 (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)	1,560,169 (361)	1,555,176 (342)	1,735,193 (368)	1,777,630 (377)	1,763,484 (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 (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)	622,339 (144)	1,346,000 (296)	1,537,155 (326)	1,065,635 (226)	919,464 (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「物件取得バイオライン」を通じた外部成長及び「マネジメントバイオライン」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 □	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数 □	4,321,800	4,547,300	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額 百万円	182,051	214,855	244,185	244,307	244,606
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
信託不動産	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
	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
不動産・信託不動産	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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	46,761	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
晴海アーランド 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ます。

(注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエントランス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貸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、エントランス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。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) テナントの承諾を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五反田駿河台ビル	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			

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏	オフィス	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川崎東ロビル	神奈川県川崎市川崎区駿前本町3番地1 (注5)	信託受益権	9,350	8,041
		NMF横浜西ロビル	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塩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)
東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2 (注5)	信託受益権	15,600	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駿前本町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	東京都町田市原町田六丁目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)	東京都目黒区鷺番一丁目4番7号	信託受益権	3,340	2,764
		三菱自動車 調布店 (底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2 (注5)	信託受益権	1,740	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 狹山店 (底地)	埼玉県狹山市笛井三丁目1番25号	信託受益権	186	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,500	10,188
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町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			

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	千葉県柏市鷺谷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	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,550	3,215
		プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	994	959
		プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	717	681
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巣町521番地9他5筆 (注5)	不動産	1,170	1,028
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プ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
		プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,830	2,475
		プラウドフラット鶴見II	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,950	1,499
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,030	1,095
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,000	921
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,020	928
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,060	1,719
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	345	342
		プライムアーバン恵比寿II	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,520	1,110
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,160	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	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	698	650
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,890	1,929
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,320	1,245
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,430	1,372
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目14番14号	不動産	849	738
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	483	456
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	412	386
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,270	2,812
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,730	1,263
		プライムアーバン学芸大学II	東京都目黒区鷺番三丁目14番15号	不動産	1,350	1,038
		プライムアーバン中目黒II	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,450	2,813
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,450	2,599
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,520	2,117
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,790	3,943
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,940	1,480
		プライムアーバン本郷堺坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	630	522
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	930	787
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番6号 (注5)	不動産	1,460	1,449
		プライムアーバン西新宿I	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,250	1,035
		プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	不動産	917	831
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55 (注5)	不動産	451	427
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	463	387
		プライムアーバン新宿落合	東京都新			

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 居住用施設	その他	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
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,550	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
		プラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,170	917
		プラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	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
		プ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
		プ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
		プ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
		プラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,770	2,322
		プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆（注5）	不動産	1,440	1,238
		プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,150	984
		プラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	929	860
		プラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	4,580	4,050
		プラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆（注5）	不動産	1,510	1,454
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,270	1,278
		プラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,680	2,672
その他	その他	プラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	693	568
		プラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	715	632
		プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,870	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十二条東一丁目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)
その他	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	愛知県名古屋市東区葵一丁目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	愛知県名古屋市東区泉一丁目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吉塚六丁目4番23号	不動産	550	552
		プライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	583	545
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,770	5,710
		居住用施設小計	—	—	219,509	192,568
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,720	3,695
		レッドプラネット沖縄那覇（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				

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)
		麹町ミレニアムガーデン	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
		ファーレ立川 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
		ファーレイーストビル	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
	その他	札幌ノースプラザ	48	100.0	368	1.0	48	100.0	373	1.0
		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			

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津田	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
	その他	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
		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
物流施設	東京圏	EQUINIA青葉通り	16	100.0	153	0.4	16	100.0	155	0.4
		メリビル	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
		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	プラウドフラット白金高輪	1	90.2	92	0.2	1	91.0	91	0.2
		プラウドフラット代々木上原	1	93.7	31	0.1	1	93.8	29	0.1
		プ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	プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	97.7	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	92.6	30	0.1	1	95.0	29	0.1
		プ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
		プラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.1	1	97.8	49	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	93.4	35	0.1	1	98.5	34	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	100.0	31	0.1	1	100.0	31	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	94.7	35	0.1	1	100.0	36	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	94.4	38	0.1	1	95.9	37	0.1
		プラウドフラット蒲田II	1	99.5	111	0.3	1	96.6	106	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	88.7	21	0.1	1	100.0	20	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
		プライムアーバン龜戸	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HI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					

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)
		レッドプラネット沖縄那覇	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、賃室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該賃室の転貸を行う契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約の賃借人が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賃室を賃借している場合にはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、賃室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該賃室の転貸を行う契約が締結されているため、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ため算出していません。

(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	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 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
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			
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		500,000	—					
信金中央金庫		750,000	—					
株式会社千葉銀行	2015年10月29日	750,000	—	0.46075	2020年11月26日			
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		250,000	—					
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	—	0.46190	2020年11月26日			
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		700,000	—					
株式会社みずほ銀行	2015年3月3日	720,000	—	0.85050	2021年2月26日			
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			

期限一括
(注3)

無担保
無保証

区分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先									
三井住友信託銀行株式会社			700,000	—					
株式会社福岡銀行		2016年2月29日	1,260,000	—	0.14700	2021年2月26日			
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			989,000	989,000					
株式会社三井住友銀行		2018年3月27日	989,000	989,000	0.24818	2021年3月26日			
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					
株式会社三井住友銀行			3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年5月26日			
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					
株式会社みずほ銀行			1,430,000	1,430,000	1.23920	2021年7月26日			
野村信託銀行株式会社		2014年2月27日	2,700,000	2,700,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2015年8月27日	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			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			—	1,000,000					
日本生命保険相互会社		2014年5月26日	—	1,000,000	1.11662	2021年11月26日			
みずほ信託銀行株式会社			—	1,000,000					
野村信託銀行株式会社		2015年2月27日	—	1,000,000	0.97410	2021年11月26日			
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			—	2,725,000					
株式会社三井住友銀行		2018年12月26日	—	1,800,000	0.24818	2021年12月27日			
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			—	2,500,000					
株式会社三井住友銀行		2014年2月27日	—	1,000,000	1.31850	2022年2月28日			
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					
株式会社日本政策投資銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行			—	1,000,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社			—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行			—	1,000,000					

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要			
借入先											
株式会社日本政策投資銀行	2015年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年11月28日	期限一括	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		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		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		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		1,100,000	1,100,000								
三井住友信託銀行株式会社	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年11月27日						
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	2016年11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年11月27日						
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000								
農林中央金庫	2016年11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年11月27日						
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	用途	摘要			
借入先											
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	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		2024年2月26日						
信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	800,000		2024年2月26日						
株式会社伊予銀行		500,000	500,000								
株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000		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		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	期限一括	無担保 無保証				
株式会社福岡銀行	2016年5月26日	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		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		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	期限一括	無担保 無保証				
株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000		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									

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年5月26日			
株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年5月26日			
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2020年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年8月26日			
株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
株式会社日本政策投資銀行	2017年2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年8月26日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年8月26日			
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			
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年2月26日			
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社中国銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年2月26日			
株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
株式会社中国銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年2月26日			
株式会社八十二銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年2月26日			
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年5月26日			
みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年5月26日			
農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年5月26日			

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年5月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2020年5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年8月26日			
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年8月26日			
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12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年11月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫	2018年4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年11月26日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年11月26日			
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社八十二銀行	2019年11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年11月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2019年11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年11月26日			
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	2019年11月26日	500,000	500,000	0.30000	2026年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	用途	摘要
借入先								
株式会社みずほ銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年3月26日			
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年5月26日			
株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年5月26日			
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年5月26日			
農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年8月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年8月26日			
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年8月26日			
住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年8月26日			
信金中央金庫	2019年8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年8月26日			
株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2020年8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年8月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年11月26日			
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年11月26日			
株式会社みずほ銀行	2018年11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年11月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.52234	2027年11月26日			
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	0.31630	2027年11月26日			
株式会社伊予銀行		—	500,000					
株式会社千葉銀行	2020年11月26日	—	750,000	0.29630	2027年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年2月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年2月28日			
株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年2月28日			
三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年2月28日			
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫	2019年4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年2月28日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	2020年3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年2月28日			
農林中央金庫		500,000	500,000					
野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	—	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			
農林中央金庫	2021年2月26日	—	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			
株式会社中国銀行	2021年2月26日	—	500,000	0.39000	2028年2月28日			
株式会社第四北越銀行	2021年2月26日	—	920,000	0.30000	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	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年5月26日			
株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年5月26日			
株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年5月26日			
日本生命保険相互会社	2019年4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年5月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2019年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年5月26日			
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年8月28日			
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社三井住友銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年8月28日			
株式会社みずほ銀行	2019年3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年8月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年8月28日			
株式会社りそな銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年8月28日			
野村信託銀行株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年8月28日			
株式会社福岡銀行	2021年2月26日	—	1,260,000	0.45375	2028年8月28日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年11月27日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2019年5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年11月27日			
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	2019年11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年11月27日			
野村信託銀行株式会社	2020年11月26日	—	500,000	0.39380	2028年11月27日			
株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年2月26日			
株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年2月26日			
株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年2月26日			
株式会社京都銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年2月26日			
株式会社七十七銀行</								

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社山口銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年8月27日			
太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,200,000	2,200,000					
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		1,400,000	1,400,000					
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		1,100,000	1,100,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
信金中央金庫		1,500,000	1,500,000					
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		—	500,000					
農林中央金庫		—	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,200,000	1,200,000					
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社西日本シティ銀行		750,000	750,000					
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
信金中央金庫		—	750,000					
みずほ信託銀行株式会社		—	2,000,000					
農林中央金庫		—	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
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		1,500,000	1,500,000					
株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	1,500,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	1,400,000					
株式会社新生銀行		—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
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		800,000	800,000					
太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		—	720,000					

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年8月26日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社山口銀行		300,000	300,000					
株式会社三菱UFJ銀行		—	250,000					
株式会社三井住友銀行		—	250,000					
日本生命保険相互会社		—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
株式会社りそな銀行		—	350,000					
株式会社百十四銀行		—	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		—	700,000					
株式会社日本政策投資銀行		—	2,000,000					
株式会社新生銀行		—	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		—	400,000	(注4)	2031年2月26日			
株式会社山口銀行		—	420,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	646,900	625,500	(注4)	2025年5月26日			
株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	646,900	625,500					
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返済される予定の日付を記載しています。

(注3) 「用途」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。

無担保
無保証

期限
一括
(注3)

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			
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)
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が、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が、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%)	一千円 (-%)

(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。

II. 貸借対照表

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
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,537,490	50,887,922
信託現金及び信託預金	12,628,868	12,952,757
営業未収入金	1,067,208	848,941
前払費用	865,685	778,186
デリバティブ債権	1,564	—
その他	609,795	589,852
流動資産合計	77,710,612	66,057,659
固定資産		
有形固定資産		
建物	152,578,120	158,753,039
減価償却累計額	△18,455,238	△20,763,354
建物(純額)	134,122,881	137,989,685
構築物	666,293	810,412
減価償却累計額	△341,768	△372,179
構築物(純額)	324,525	438,233
機械及び装置	880,429	986,902
減価償却累計額	△535,202	△563,469
機械及び装置(純額)	345,227	423,433
工具、器具及び備品	458,386	511,319
減価償却累計額	△169,698	△210,485
工具、器具及び備品(純額)	288,687	300,833
土地	301,575,945	311,019,052
信託建物	196,980,348	199,284,376
減価償却累計額	△31,002,308	△33,935,360
信託建物(純額)	※3 165,978,040	※3 165,349,016
信託構築物	1,130,731	1,153,626
減価償却累計額	△898,758	△908,652
信託構築物(純額)	※3 231,972	※3 244,974
信託機械及び装置	821,977	881,280
減価償却累計額	△174,637	△217,496
信託機械及び装置(純額)	647,339	663,784
信託工具、器具及び備品	930,338	1,062,358
減価償却累計額	△386,069	△462,875
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 544,269	※3 599,483
信託土地	※3 422,908,935	※3 422,871,240
信託リース資産	4,752	4,752
減価償却累計額	△924	△1,320
信託リース資産(純額)	3,828	3,432
建設仮勘定	16,224	56,913
有形固定資産合計	1,026,987,877	1,039,960,082
無形固定資産		
のれん	80,342,494	77,720,251
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,626,445	7,626,058
その他	47,510	60,632
無形固定資産合計	89,348,152	86,738,645
投資その他の資産		
長期前払費用	2,090,012	1,976,031
長期預け金	527,473	542,235
敷金及び保証金	936,452	925,784
投資その他の資産合計	3,553,939	3,444,051
固定資産合計	1,119,889,969	1,130,142,780
繰延資産		
投資法人債発行費	165,509	157,524
繰延資産合計	165,509	157,524
資産合計	1,197,766,091	1,196,357,965

	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

	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)

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

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

■当 期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

出資額	投資主資本				
	出資額		出資額		
	出資額	出資額	出資額	出資額	出資額
当期首残高	244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153
当期変動額					368,098,805
剩余金の配当	—	—	—	—	—
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
その他の利益超過分配	—	—	—	△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
当期末残高	※1 244,606,999	394,012,959	△14,994,380	△13,763,038	△28,757,419
					365,255,539

出資額	投資主資本				
	出資額		評価・換算差額等		
	出資額	出資額	投資主資本合計	総延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計
当期首残高	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242
当期変動額					625,505,650
剩余金の配当	△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
当期変動額合計	△79,529</				

V. 注記表

注記表

■ 繼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	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
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	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>② 災害損失引当金 2019年台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、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。</p>	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>② 災害損失引当金 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。</p>
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	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるごとに有効性の評価を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるごとに有効性の評価を行っています。</p>

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	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>

■ 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2020年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 一千円 差引額 10,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 10,000,000千円
② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 40,000,000千円	② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,298,689千円 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

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

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	

※1. 不動産賃貸事業費用 (単位：千円)

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	

該当事項はありません。

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

※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 発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	20,000,000口 4,715,200口
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	20,000,000口 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 19,965,899 繰延ヘッジ損益 152,343 前受利息 58,798 長期前払費用償却超過額 6,268 信託借地権償却否認額 1,581 未払事業税損金不算入額 233 繰延税金資産小計 20,185,125 評価性引当額 △20,185,125 繰延税金資産合計 － (繰延税金資産の純額) －
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △35.81 評価性引当額 △2.07 のれん償却額 6.44 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △35.72 評価性引当額 △2.07 のれん償却額 6.34 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

■ 金融商品に関する注記

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

(3) 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。

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：該当するものはありません。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時 価 (注2)
			うち1年超	2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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金用途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行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の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的に行っています。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ては、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上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表上額(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緒に元利金の合計額を、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：該当するものはありません。

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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

	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

	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	—	—	—	—	—	—
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

(単位:千円)

■ 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	—	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		
				資金の借入	3,800,000	長期借入金	51,302,000
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	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	—	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		
				資金の借入	2,130,000	長期借入金	51,007,000
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	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 1口当たり当期純利益	132,657円 2,714円	1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	132,129円 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。			

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） 普通投資主に帰属しない金額（千円）	12,799,540 —
普通投資口に係る当期純利益（千円） 期中平均投資口数（口）	12,799,540 4,715,200
当期純利益（千円） 普通投資口に係る当期純利益（千円） 期中平均投資口数（口）	13,016,610 13,016,610 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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

■一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期(ご参考) 自 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. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td><td>のれんの償却の発生</td><td>2,622,242</td></tr> <tr> <td>長期預け金</td><td>修繕積立金差額の発生</td><td>5,835</td></tr> <tr> <td>増加小計</td><td></td><td>2,628,078</td></tr> <tr> <td>建物、建物附属設備等</td><td>減価償却不足相当分等の発生</td><td>△761,508</td></tr> <tr> <td>前受収益等</td><td>合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生</td><td>△74,207</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>—</td><td>△14,732</td></tr> <tr> <td>減少小計</td><td></td><td>△850,448</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>1,777,630</td></tr> </tbody> </table>			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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td><td>のれんの償却の発生</td><td>2,622,242</td></tr> <tr> <td>長期預け金</td><td>修繕積立金差額の発生</td><td>6,013</td></tr> <tr> <td>増加小計</td><td></td><td>2,628,256</td></tr> <tr> <td>建物、建物附属設備等</td><td>減価償却不足相当分等の発生</td><td>△792,086</td></tr> <tr> <td>前受収益等</td><td>合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生</td><td>△57,573</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>土地売却原価の発生</td><td>△134</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>—</td><td>△14,976</td></tr> <tr> <td>減少小計</td><td></td><td>△864,771</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>1,763,484</td></tr> </tbody> </table>			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
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																																																												
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)			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)																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td><td>— ※</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td><td>△299,087</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>△299,087</td></tr> </tbody> </table>			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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td><td>— ※</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td><td>△132,888</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>△132,888</td></tr> </tbody> </table>			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																																	
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																																																												
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(5,515千円)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																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>戻入れの方法</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>借地権</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託借地権</td><td>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。</td></tr> </tbody> </table>						項目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																											
項目	戻入れの方法																																																													
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																													
(3) 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。																																																														

項目	期 別	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	
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	
うちその他の出資剩余金控除額		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12,799,540,464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21,853,5534円を計算した金額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12,799,540,464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6,276,2379円を計算した金額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
森重俊彦
齋木夏生

指定有限責任社員
業務執行社員

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	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)

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

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記 (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的金額との関係 (2020年8月31日現在) (単位:千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (2021年2月28日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物