



第9期

資産運用報告

2019.9.1 → 2020.2.29

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9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/>

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.3
投資主の皆様へ／決算ハイライト	
トピックス	P.5
トッピングタビュー	
運用戦略	P.9
設立以降の成長の軌跡／第3回公募増資 取得物件一覧／内部成長の状況	
ESGへの取り組み	P.19
ESGへの取り組み	
財務状況	P.21
財務状況／財務諸表解説（要旨）／マーケットレビュー	
ポートフォリオ	P.25
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.31
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.35
I. 資産運用報告	
II. 貸借対照表	
III. 損益計算書	
IV. 投資主資本等変動計算書	
V. 注記表	
VI. 金銭の分配に係る計算書	
VII. 会計監査人の監査報告書	
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	

ごあいさつ



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

野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 吉田 修平
監督役員 内山 峰男
監督役員 大和田 公一
監督役員 岡田 美香^(注)

投資主の皆様へ

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

お陰様で本投資法人は2020年2月期（第9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9期においては、引き続きオフィスセクターを中心とした好調な賃貸マーケットを追い風に内部成長を推進するとともに、設立後3回目となる公募増資を実施し、スポンサーが開発するブランドシリーズ物件の取得を通じて、着実な外部成長を実現しています。

その結果、第9期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、294物件、1兆310億円となり、第9期の業績は、営業収益36,927百万円、営業利益14,673百万円、当期純利益12,188百万円となりました。以上により、当期の1口当たり分配金につきましては3,279円とさせていただきましたことになりました。

前段の公募増資においては、スポンサーが開発する築浅かつ付加価値の高い物件を当期中に5物件（197億円）、また、翌期となる第10期に4物件（206億円）を取得することで、第10期以降の分配金の成長と、有利子負債比率の引下げを図るとともに、ポートフォリオの質的向上を併せて実現しました。

また、取得した物件のうち「プラウドフラット渋谷富ヶ谷」及び「Landport東習志野」の2物件は、スポンサー

との“再開発・再取得型SPR（戦略的資産入替）”によるものです。ここでは、本投資法人の用途を限定しない総合型REITの特性と総合デベロッパーであるスポンサーの多様な開発力を存分に活かし、セクター転換を伴う再開発後の良質な物件を取得することができました。

また、本投資法人が以前より推進しているESG（環境・社会・ガバナンス）分野の活動では、本投資法人のサステナビリティ推進体制等が評価され、2020年1月にJ-REITとして初めて、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である、「エコアクション21」の認証・登録を受けました。更に、本取り組みは21世紀行動原則事務局より、2019年度の最優良取組事例に選定され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社は、「21世紀金融行動原則 環境大臣賞」を受賞しております。

加えて、本投資法人は、2019年2月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）、及びマテリアリティ毎の方針・目標（KPI）を設定していますが、2020年1月にこれらの見直しを行い、目標の更なる引き上げや、新たなKPIの設定を行いました。

J-REITマーケットは、新型コロナウイルスの影響を大きく受けている状況ですが、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。

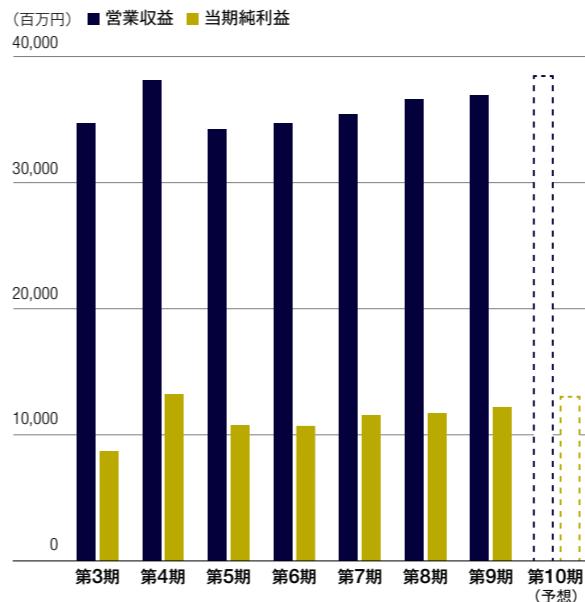
(注) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

決算ハイライト

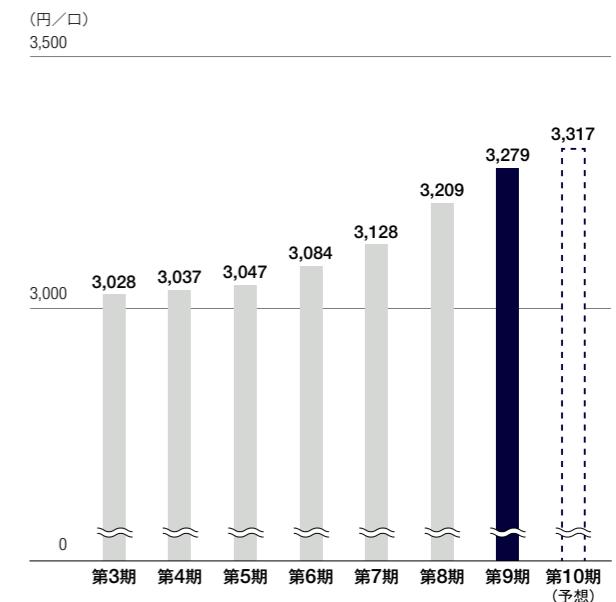
	第8期	第9期	第10期（予想）*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,209 円/口	3,279 円/口	3,317 円/口
営業収益	36,617 百万円	36,927 百万円	38,452 百万円
当期純利益	11,690 百万円	12,188 百万円	13,018 百万円
総資産	1,164,767 百万円	1,193,471 百万円	—
純資産	600,910 百万円	627,868 百万円	—
1口当たり純資産	132,146 円/口	133,158 円/口	—

*上記の予想分配金は、2020年4月14日付「2020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



Real Estate Asset Management Co., Ltd.

成長戦略インタビュー

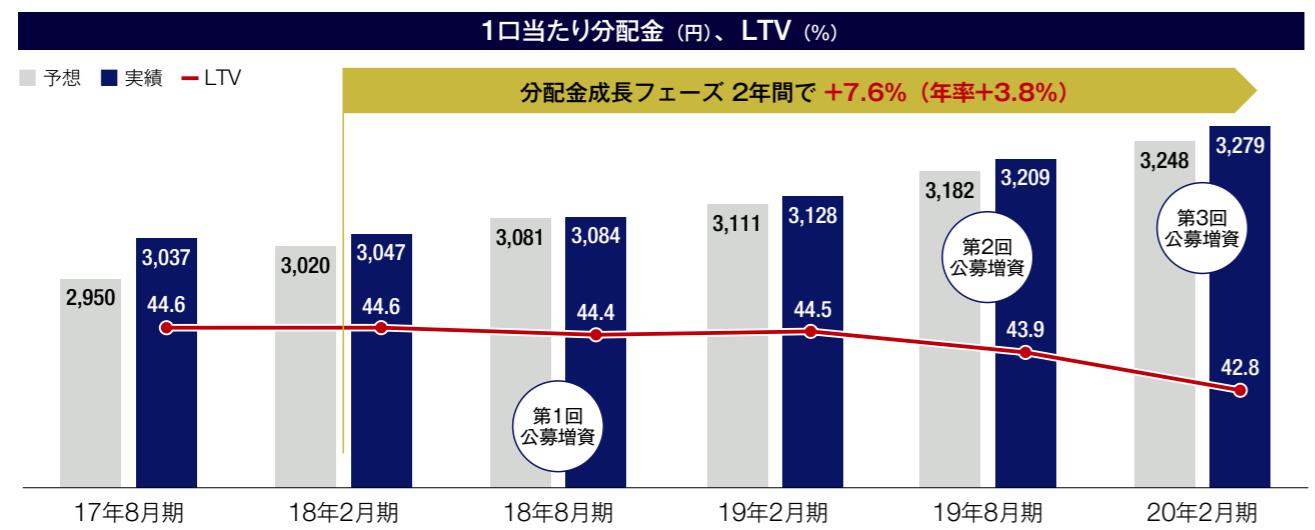
野村不動産投資顧問株式会社
執行役員
NMF 運用グループ統括部長

石郷岡 弘

Q1. 現在の運用戦略を教えてください。

本投資法人は2017年の9月迄、設立以降約2年間にわたって戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）により、ポートフォリオの質的な向上を推進してきました。同時に、現在に至るまでは、保有物件の賃料改定等によるポートフォリオ全体の収益性向上（内部成長）への取り組みと、2018年2月、2019年2月及び2019年12月にそれぞれ実施した計3回の公募増

資による、スポンサー開発物件等の取得など、優良資産への厳選投資を通じて、より分配金の成長を意識した運用を行っています。**その結果、分配金はこの2年間で3,047円（2018年2月期）から3,279円（2020年2月期）となり、232円（+7.6%）の増額を達成することができました。**NMFでは、このような運用戦略に基づき、今後も引き続き分配金成長を目指していきます。



Q2. 2020年2月期（第9期）の振り返りを教えてください。

第9期の運用状況について、資産の取得状況と保有物件の収益性向上の侧面からお話しします。第9期においては、第3回公募増資により、スポンサーが開発した5物件

197億円の取得を行い、第9期末時点で294物件（1兆310億円）のポートフォリオとなりました。

また、保有物件の収益性向上については、近年の賃

貸マーケットの旺盛な需要を追い風として、**オフィスセクター及び住宅セクターを中心にテナント入替や賃料改定交渉において賃料の増額を実現**しています。第9期については、オフィスセクターではテナント入替により17.6

%、住宅セクターでは都心物件を中心に入替により4.5%の賃料増額を実現しており、引き続き本投資法人の内部成長を牽引しています。NMFでは今後も引き続き内部成長に注力していきます。

Q3. 第3回公募増資について教えてください。

2019年12月5日に公表した設立以降3回目となる公募増資では、スポンサーである野村不動産が開発したブランドシリーズ物件を第9期中に5物件（197億円）と、第9期末後に4物件（206億円）の、計9物件（404億円）を取得しました。前回の公募増資以降、**堅調に推移していたJ-REIT市場を資本獲得の好機と捉え、従来と異なるタイミングで公募増資を推進した**ことが大きな特徴となります。

また、今回の公募増資を通じて、**ポートフォリオのクオリティ向上、第10期以降の分配金の成長、財務基盤の強化を実現**しています。ポイントとしては下記3点があげられます。

- ▶ アップサイドが期待できる、東京圏所在のオフィス及び居住用施設をはじめとして、スポンサーが開発する築浅かつ付加価値の高いブランドシリーズ物件を取得了したこと
- ▶ 用途を限定しない総合型REITの特性とスポンサーの多様な開発力を活かし、立地特性を踏まえたセクター

転換を伴う再開発後の良質な2物件（「プラウドフラット渋谷富ヶ谷」及び「Landport東習志野」）を取得したこと

▶ 有利子負債比率を0.8ポイント押し下げながらも、第10期の予想分配金を第8期分配金実績に対し、約3.4%引き上げたこと

本投資法人が、設立以来、こうした良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長を推進した結果、新規資産取得後のポートフォリオにおいて、4ブランド（「PMO」、「GEMS」、「Landport」及び「PROUD FLAT」）がポートフォリオ全体に占める割合（取得価格ベース）は28.5%となりました。

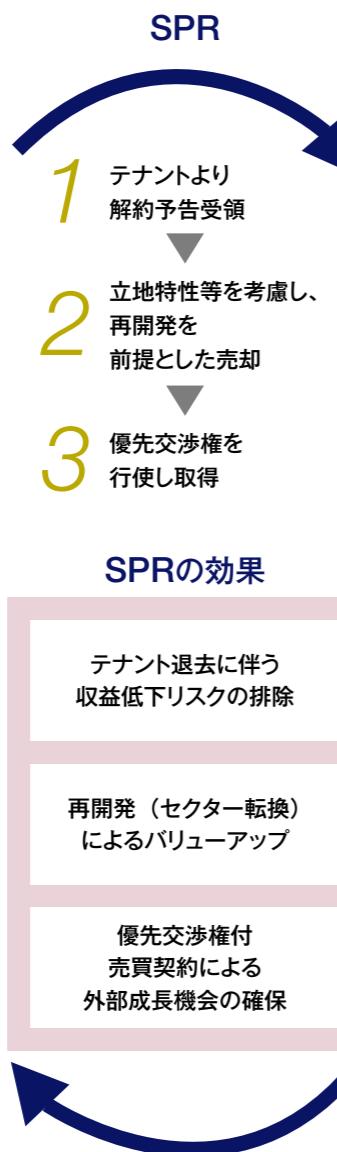
今回の公募増資においては、このような成長戦略が高く評価されたこともあり、**発行予定金額の約9.5倍もの旺盛な需要を獲得する**ことができました。第1回、第2回公募増資に続き、今回の公募増資においても投資家の皆様のご評価をいただけたものと考えています。

各種指標の変化			
	前期末（2019年8月末）	取得	PO後（2020年3月末）
資産規模	10,112億円	404億円	10,516億円
物件数	289物件	9物件	298物件
平均築年数	18.8年	1.1年	18.6年
東京圏比率	82.0%	100.0%	82.7%
平均NOI利回り	5.1%	4.5%	5.2% ^(注1)
含み益 (一口あたり含み益)	1,240億円 (27,277円/口)	58億円 (35,098円/口)	1,412億円 ^(注2) (29,948円/口)
LTV	43.9%	—	43.1% ^{(▲0.8%)^(注3)}
1口当たり分配金	2019年8月期実績 3,209円/口	→	
		2020年2月期予想 3,279円/口 (+2.2%)	
		→	
		2020年8月期予想 3,317円/口 (+3.4%)	

(注1) 2020年2月実績（PO時取得物件は鑑定評価額上のNOI）をもとに算出しています。

(注2) 2020年2月期に取得した継続鑑定評価の含み益増加も含まれます。

(注3) 2020年2月期のBSを反映しています。



資産売却の概要	
旧三菱自動車渋谷店（底地） 商業施設（居住地立地）	
売却価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,720百万円
売却益	122百万円
 旧イトーヨーカドー東習志野店 商業施設（居住地立地）	
売却価格	664百万円
鑑定評価額	649百万円
売却益	15百万円
築年数	22.6年

Q4. 新型コロナウイルスによる影響を教えてください。

世界的に新型コロナウイルスの拡大防止が課題となる中で、日本では4月7日に緊急事態宣言が発令され、外出自粛要請や企業活動の停滞等による経済の先行不透明感が日を重ねるごとに強まっております。資産運用会社におきましても、役職員全員が原則テレワークで業務を推進するなど、感染拡大の防止に努めており、いち早く新型コロナウイルスの感染が終息することを祈念しております。

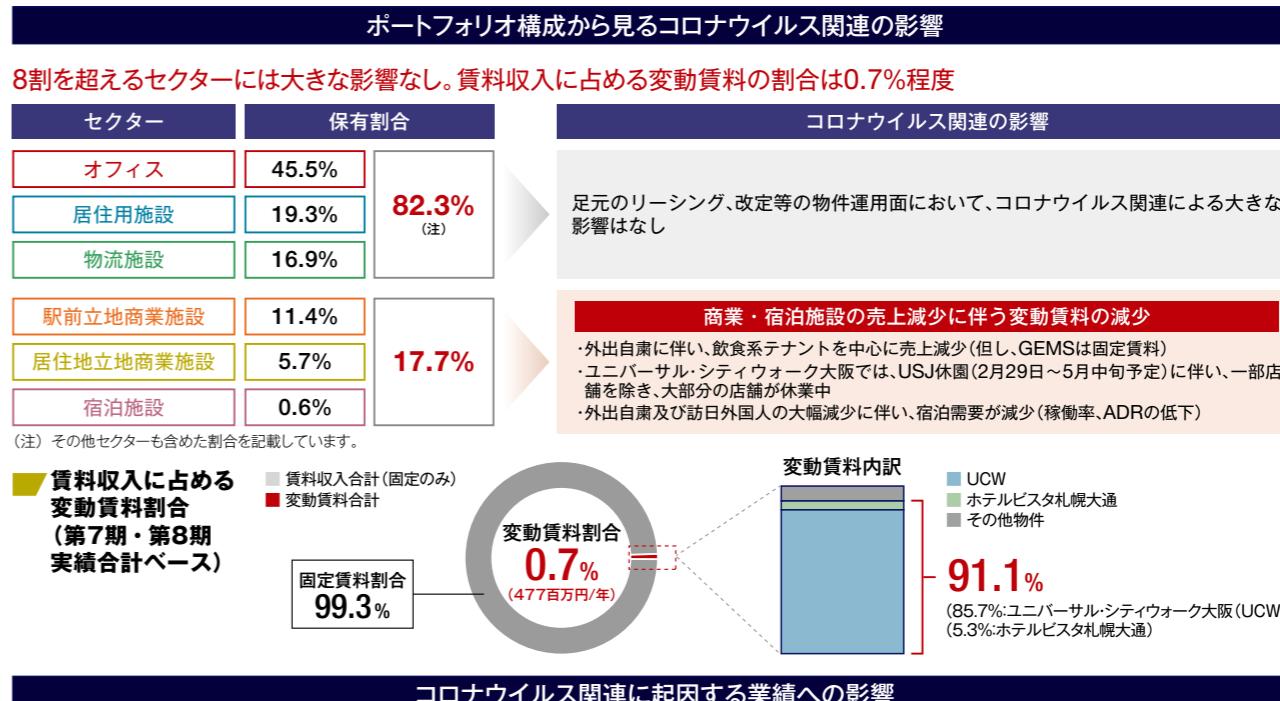
さて、本投資法人においては、直接的に新型コロナウ

イルスの影響を受けると想定される商業・宿泊施設の割合が、ポートフォリオ全体の約17.7%程度であり、更に、売上等に連動した変動賃料の割合は、賃料収入全体の約0.7%程度となります。

しかしながら、当面、コロナウイルスの動向には厳重な注意を払う必要があると考えており、今後も経済情勢の変化や、保有物件への影響をしっかりと見極めながら運用を推進していく所存です。



資産取得の概要	
プラウドフラット渋谷富ヶ谷 居住用施設	
取得価格	3,960百万円
鑑定評価額	4,440百万円
NOI利回り	4.6%
含み益 ^(注) (含み益率)	480百万円 (12.1%)
 Landport東習志野 物流施設	
取得価格	11,872百万円
鑑定評価額	15,700百万円
NOI利回り	5.7%
含み益 ^(注) (含み益率)	3,828百万円 (32.2%)



コロナウイルス関連に起因する業績への影響

第10期:コロナウイルスの影響が一部あるが、その他内部成長等の進歩により、1口当たり分配金は変更なし
第11期:2020年9月以降は、コロナウイルスによる大きな影響がないことを前提に業績予想を策定

<コロナウイルス関連の業績への影響に対する方針>
今後、追加でコロナウイルス関連による一過性の減収が発生する場合には、内部留保残高^(注)を上限に、分配金の安定化を目的として利益超過分配を実施

内部留保残高（2020年2月期末時点）
34.2億円 (725円/口)

(注)過去の物件売却で生じた売却益相当額の内部留保を指します。

Q5. 近年注目されている「ESG」における取り組みを教えてください。

本投資法人では、持続可能な社会の実現が、本投資法人の持続的な成長に不可欠であるとの認識から、以前より様々な角度からESGに配慮した運用を推進してきました。例えば、低環境負荷物件への投資や、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、地域社会貢献への取り組みなど、その活動は多岐に渡ります。2020年1月には、本投資法人のサステナビリティ推進体制等が評価され、J-REITとして初めて、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である、「エコアクション21」の認証・登録を受けました。更に、本取り組みは21世紀行動原則事務局より、2019年度の最優良取組事例として評価され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社が、「21世紀行動原則 環境大臣賞」を受賞しています。また、こうした取り組みを更に積極的かつ具体性をもって推進するため、2019年2月に、本投資法人が取り組むべき重要性の高い8項目の

ESG課題（マテリアリティ）を設定しましたが、2020年1月、これらの見直しを行い、目標の更なる引き上げや、新たなKPI（主要指標）の設定を行いました。本投資法人では、引き続きESG関連の取り組みを推進するとともに、マテリアリティを含むESG情報の開示を行いながら、これらの課題解決に取り組んでいきたいと考えています。



（授賞式 左：野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 安部 恵生、右：小泉 進次郎 環境大臣）

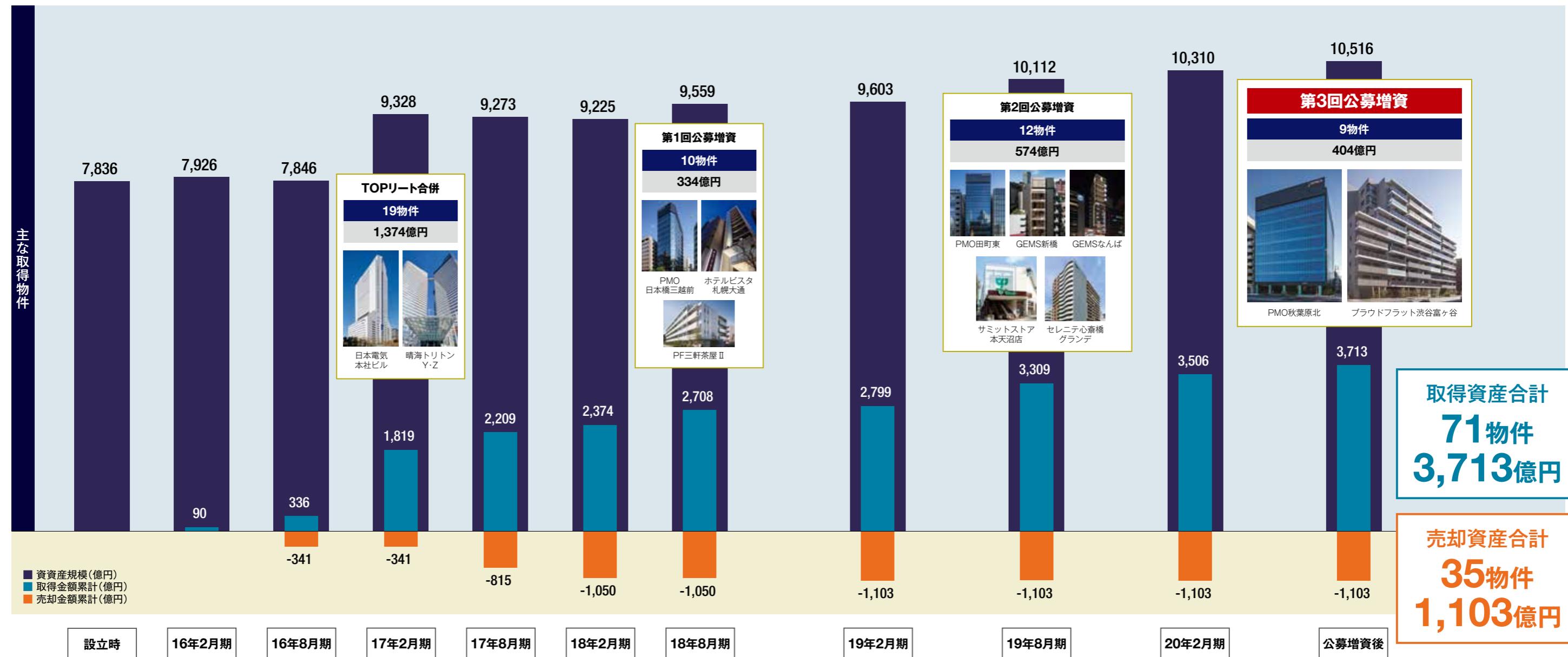
(注) 2020年4月1日付で代表取締役会長に就任しています。

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	20年2月期	公募増資後 (注2)
物件数	257	294	298
上位10物件比率	26.8%	22.7%	22.3%
東京圏比率	79.8%	82.4%	82.7%
平均築年数	19.3年	18.9年	18.6年
分配金 (注1)	2,656円	3,279円 (+23.5%)	

(入替無し→23.8年) (注3)



(注1) 2016年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。

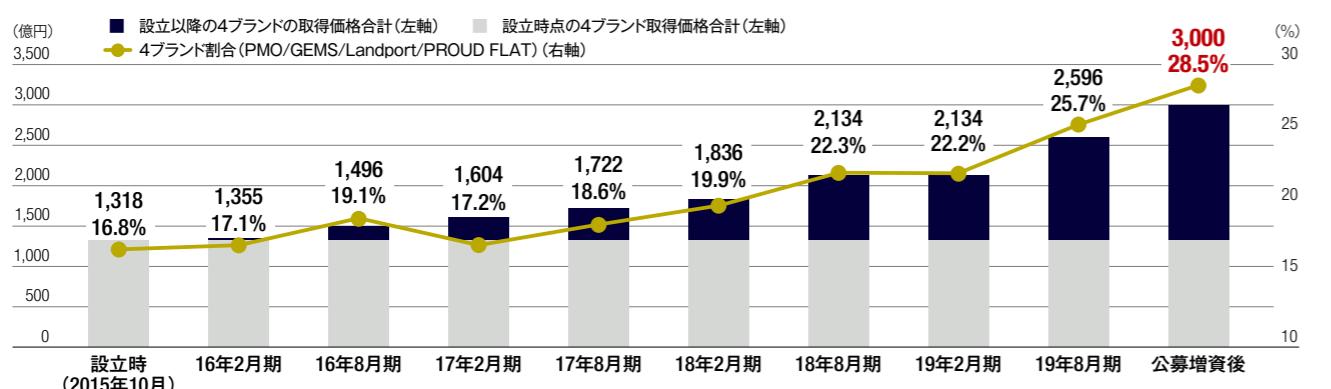
(注2) 公募増資後とは、2020年3月末日時点を言います。

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

第3回公募増資 取得物件一覧

物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 (m ²)	竣工年月	取得日
PMO秋葉原北	オフィス	東京都台東区	8,450	8,930	3.8	6,367.04	2018年12月	2020年1月7日
PMO東新橋	オフィス	東京都港区	4,730	5,180	3.8	3,430.06	2018年4月	2020年1月7日
PMO浜松町	オフィス	東京都港区	4,380	4,830	3.7	2,872.41	2018年11月	2020年3月25日
GEMS三軒茶屋	駅前立地商業	東京都世田谷区	1,815	1,840	4.0	1,176.76	2018年4月	2020年3月25日
Landport東習志野	物流施設	千葉県習志野市	11,872	15,700	5.7	61,573.49	2019年7月	2020年3月2日
プラウドフラット渋谷富ヶ谷	居住用施設	東京都渋谷区	3,960	4,440	4.6	5,079.46	2019年2月	2020年1月7日
プラウドフラット宮崎台	居住用施設	神奈川県川崎市	1,390	1,490	4.7	2,473.04	2018年2月	2020年1月7日
プラウドフラット浅草橋Ⅲ	居住用施設	東京都台東区	1,230	1,260	4.4	1,575.38	2018年7月	2020年1月7日
プラウドフラット戸越公園	居住用施設	東京都品川区	2,580	2,630	4.3	3,354.13	2018年11月	2020年3月10日
合計			40,407	46,300	4.5	87,901.77		

■ ソンサー開発物件の取得実績^(注1)



(注1)「4ブランド割合」は、各時点における取得価格合計に占める4ブランドの物件の割合を示しています。

オフィス

PMO秋葉原北



「秋葉原」所在の基準階200坪超の大型PMO

本物件は、JR山手線・総武線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及び首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分に所在し、2駅6路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。本物件の所在する「秋葉原」駅を中心とするエリアは、大企業の本社やグループ会社のほか、地方企業の東京支社や、化学企業、織維業を営む企業等が集積する一方、2005年以降、再開発により大規模オフィスが供給され、IT関連企業の転入が進んだことを受け、オフィスエリアとしての評価が向上しており、幅広く安定したテナント需要が期待できる。

PMO東新橋



港区所在。第一京浜に面した高い視認性と4駅6路線のマルチアクセス

本物件は、第一京浜（国道15号）に面する優れた視認性を有していることに加え、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩5分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩6分に所在し、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅を含む4駅6路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。また、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及び「品川」駅に至近であり、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めるに加え、羽田空港へのアクセスにも優れることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できる。

オフィス

PMO浜松町



港区所在。再開発が進む「浜松町」エリアで駅徒歩1分の好立地に所在

本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩1分に所在し、東京モノレール「モノレール浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅を含む3駅5路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。また、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及び「品川」駅に至近であり、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めるに加え、羽田空港へのアクセスにも優れることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できる。「浜松町」駅周辺では、様々な再開発プロジェクトが進行中であり、今後、ビジネスの利便性が一層高まることが期待できる。

商業施設

GEMS三軒茶屋



平日・休日を問わず安定した飲食ニーズが期待できる「三軒茶屋」に所在

本物件は、東急電鉄田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩2分に所在し、繁華性の高い茶沢通り沿いの角地立地にあることから優れた視認性を有していることに加え、「渋谷」駅まで2駅5分と、優れた交通利便性を有している。「三軒茶屋」駅周辺には、沿線居住者が利用する商業エリアが形成されており、生活利便性も高いことから居住地としての評価も高く、平日・休日を問わず、安定した需要が期待できる。テナント構成は、三軒茶屋ゆかりの繁盛店や本格的な専門店、エリア初出店といったバラエティに富んだ店舗構成となっており、多様なニーズへの対応が可能である。

物流施設

Landport東習志野



“物流機能、立地性、セキュリティ、採用環境”の全方位を満たすパフォーマンス

本物件は、東京都心部へ約30km圏内に所在し、首都圏広域配送が可能であることに加え、成田国際空港、羽田空港等へのアクセスも可能であり、多様な物流ニーズに対応できる物流適地に所在している。本物件周辺には多くの生産労働人口を抱え、京成電鉄本線「八千代台」駅から徒歩通勤が可能であることから、労働力確保の観点において高い優位性を有している。本物件は、延床面積60,000m²超の大規模物件であり、ランプウェイの採用等、オペレーション効率を高めた設計になっているに加え、ICカードを活用したセキュリティゲートを採用し、セキュリティも強化されている。

居住用施設

プラウドフラット渋谷富ヶ谷



「渋谷」を徒歩圏に捉えた新緑に寄り添う
閑静な住宅地

本物件は、日本を代表する商業集積地である渋谷エリアから徒歩圏内に所在し、小田急電鉄小田原線「代々木八幡」駅、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅等を利用して、新宿、渋谷、赤坂、大手町といった主要なビジネス・商業エリアへの優れた交通利便性を有している。最寄り駅である「代々木八幡」駅及び「代々木公園」駅から動線上には飲食・物販店舗が立地し、山手通りの東側には商店街が広がる等、高い生活利便性を有する一方で、本物件北東には「代々木公園」があり、緑を感じられるエリアに所在していることから、都市型の生活利便性に加え、優れた住環境を求める単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

プラウドフラット宮崎台



緑豊かな美しい街並みと利便性に富んだ
「宮崎台」に所在

本物件は、東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅徒歩2分に所在し、二子玉川や渋谷をはじめとして、直通運転が行われている東京メトロ半蔵門線を利用することで表参道や大手町へもダイレクトアクセスが可能であり、通勤・通学、休日の外出にも優れた交通利便性を有している。本物件周辺は、豊かな緑に恵まれているほか、近隣にはスーパー・マーケットやドラッグストアといった暮らしに必要な生活利便施設が充実しており、「東急多摩田園都市」ならではの計画的な街づくりによる高い生活利便性と閑静な住環境を有することから、単身社会人層からの需要が期待できる。

外部成長のドライバー ~スポンサーバイライン^(注1)

スポンサーが開発する4ブランド



16物件

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力を向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使って、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



8物件



11物件



34物件

時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした構成周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案

近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ

野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施
野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

PMO（オフィス）



PMO浜松町大門前



PMO渋谷三丁目



PMO神田万世橋計画

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO日本橋江戸通り ^(注2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
2 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
3 PMO西新宿	新宿区西新宿	2019/6	稼働中
4 PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1	工事中
5 PMO浜松町大門前	港区芝公園	2020/7(予定)	工事中
6 PMO渋谷三丁目	渋谷区渋谷	2020/8(予定)	工事中
7 PMO神田岩本町二丁目	千代田区神田岩本町	2021/1(予定)	工事中
8 PMO麹町	千代田区麹町	2021/3(予定)	計画中
9 港区計画①	港区	2022/9(予定)	計画中
10 中央区計画①	中央区	2023/3(予定)	計画中
11 港区計画②	港区	2025/9(予定)	計画中
12 千代田区計画	千代田区	2022/5(予定)	計画中
13 PMO本町西計画	大阪府大阪市西区	2022/2(予定)	計画中
14 中央区計画②	中央区	2023/4(予定)	計画中
15 PMO目黒計画	目黒区	2023/10(予定)	計画中
16 PMO池袋計画	豊島区	2023/11(予定)	計画中

GEMS（商業施設）



GEMS神宮前



GEMS栄



GEMS川崎計画

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2 GEMS栄	名古屋市中区	2019/10	稼働中
3 GEMS川崎計画	川崎市	2020/10(予定)	工事中
4 GEMS六本木計画	目黒区	2021/1(予定)	工事中
5 GEMS六本木計画	港区	2021/4(予定)	工事中
6 千代田区計画	千代田区	2022/8(予定)	計画中
7 新宿計画	新宿区	未定	計画中
8 GEMS名駅三丁目計画	名古屋市	2022/2(予定)	計画中

居住用施設

プラウドフラット浅草橋Ⅲ



古き良き下町情緒が息づく都心近接の街
「浅草橋」に所在

本物件は、JR総武線及び都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩2分、JR総武線快速「馬喰町」駅徒歩7分に所在しており、秋葉原、東京、日本橋、新橋といったビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。本物件が所在する浅草橋エリアは、JR「東京」駅から約2.5km圏内に位置する都心近接の街であり、都心を身近に感じながら高い生活利便性を有する一方で、江戸情緒の色合いを残し、隅田川テラスや水上バスから水辺の潤いを感じる優れた住環境も有しており、職住近接を好む単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

プラウドフラット戸越公園



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

本物件は、東急電鉄大井町線「戸越公園」駅徒歩2分、都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩8分に所在し、これらの駅を利用して品川、新橋、五反田といったビジネスエリアに加えて、自由が丘や二子玉川等の洗練された商業エリアへの優れた交通利便性を有している。最寄り駅の南北に広がる「戸越公園中央商店街」には、生活利便施設が充実している一方で、駅から近いエリアにありながら低層住宅街に立地している。加えて、本物件周辺には、肥後藩の下屋敷の庭園跡を利用して造られた「戸越公園」があり、優れた住環境も有していることから、生活利便性と優れた住環境を求める単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

Landport（物流施設）



Landport青梅II

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport青梅II計画	東京都青梅市	2020/2	工事中
2 Landport習志野	千葉県習志野市	2020/3	工事中
3 Landport厚木愛川町 ^(注2)	神奈川県厚木市	2020/3	工事中
4 Landport東雲	東京都江東区	2020/5(予定)	工事中
5 Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/5(予定)	工事中
6 Landport青梅III	東京都青梅市	2021/5(予定)	工事中
7 Landport上尾	埼玉県上尾市	2022/1(予定)	計画中
8 Landport多摩	東京都八王子市	未定	計画中
9 新規計画①	首都圏	未定	計画中
10 新規計画②	首都圏	未定	計画中
11 新規計画③	首都圏	未定	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2020年3月期第3四半期決算説明資料」に基づき、2019年10月1日時点の売却済物件を除外して記載
(注2) JV案件
(注3) 本書の日付現在、スポンサーバイラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

内部成長の状況 一各セクターの運用状況一

オフィス

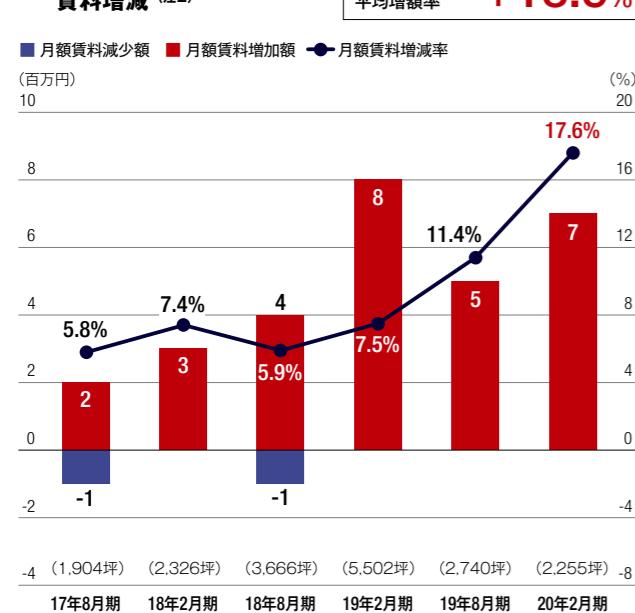
テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現(前期末:18,060円/坪→18,214円/坪(+0.9%))

2020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: +17.6% (増額入替のみの賃料増額率: +18.5%)
- ② 賃料改定による賃料増減率: +3.4% (増額改定のみの賃料増額率: +5.8%)
- ③ PMO賃料改定による賃料増減率: +4.7% (再契約含む)
- ④ レントギャップは引き続き拡大傾向 (注1)
2020年2月期末時点: +9.9% (前期比+3.5%拡大)



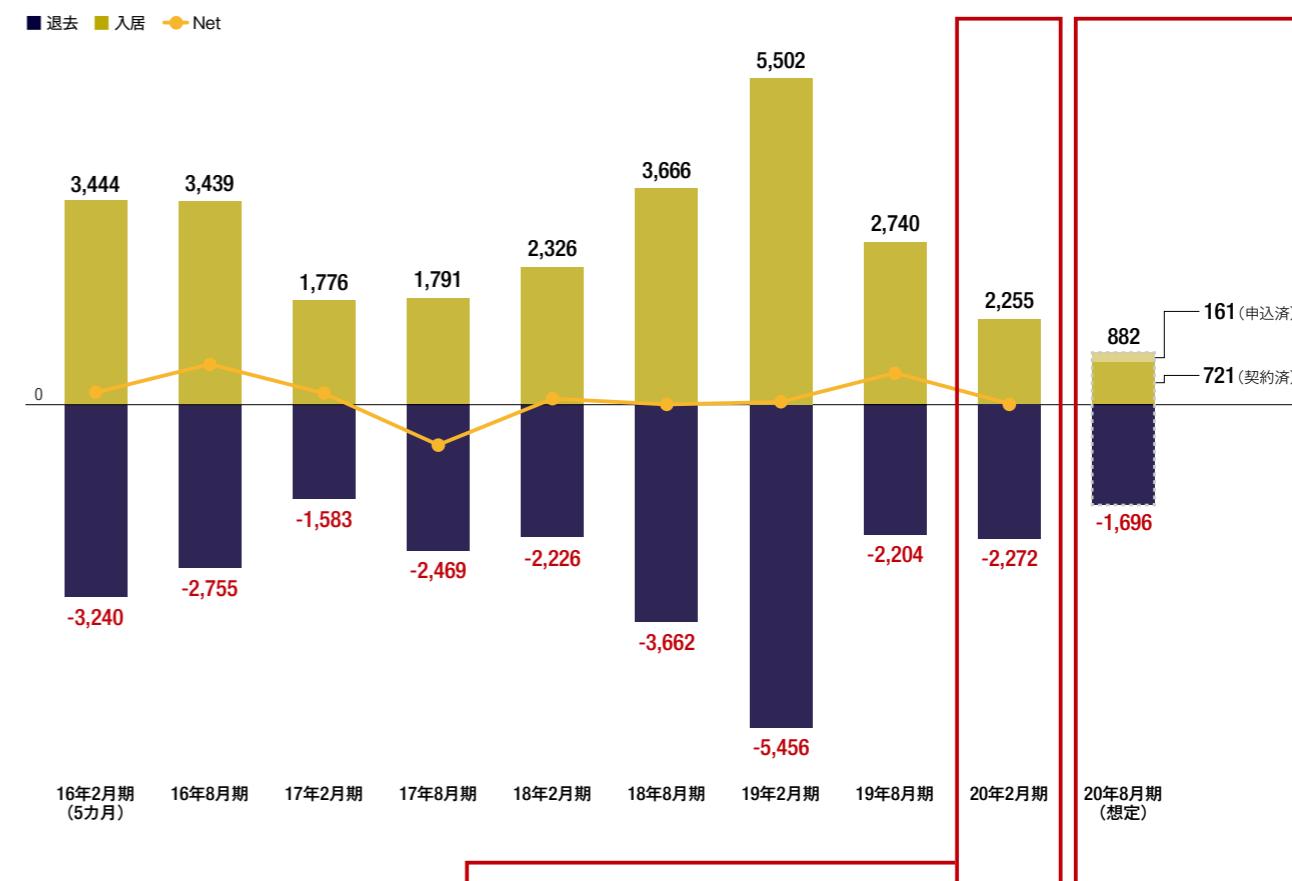
テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



入退去面積の推移 (坪)



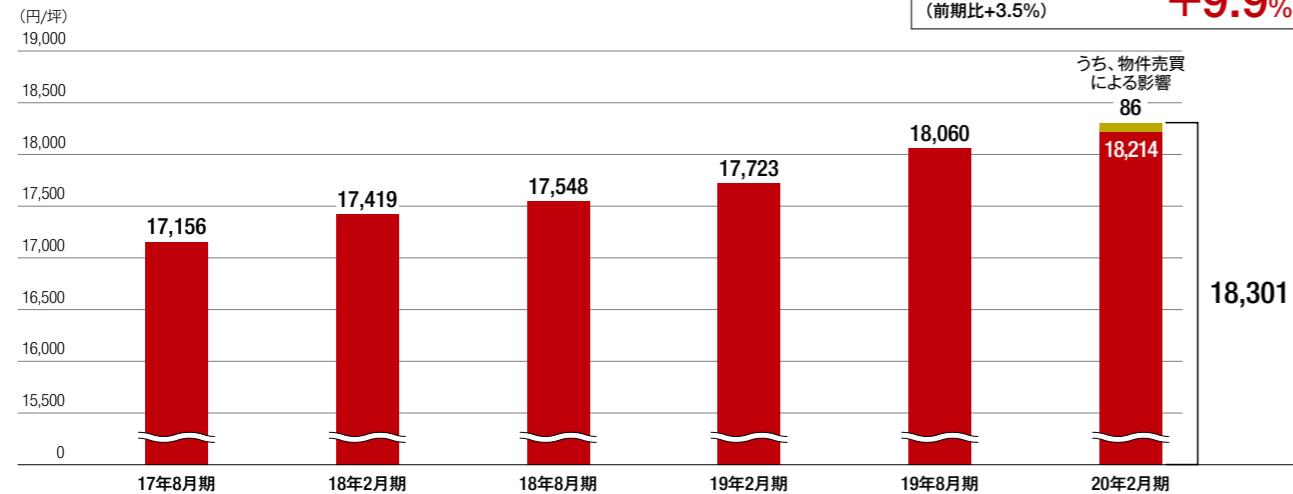
<2020年2月期> テナント入替の効果



<2020年8月期> テナント入替の進捗 (2020年3月31日時点)



平均賃料単価推移



(注)「申込済」とは入居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

東京都心を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2020年2月期 運用ハイライト

①入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動

733件/978件(74.9%)の増額入替
月額賃料増減率 +4.5% (+4,617千円/月)

②更新時の賃料変動

93件/1,194件(7.8%)の増額更新
月額賃料増減率 +0.4% (+488千円/月)

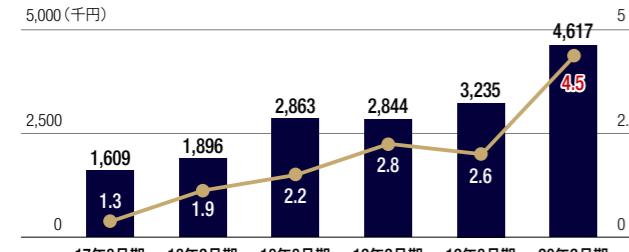
都心物件を中心に、入替によるアップサイドを実現

東京23区 入替賃料増額:
+5.4% (前期比+1.7%)

物件名称	更新戸数	賃料増減額	賃料増減率	タイプ
麹町ミレニアムガーデン	2	211,000円	34.1%	ファミリー
プライムアーバン新川	9	425,400円	25.4%	ファミリー
プライムアーバン日本橋茅場町	12	143,000円	10.1%	シングル
プライムアーバン恵比寿	2	39,000円	10.0%	コンパクト

入替による賃料増減

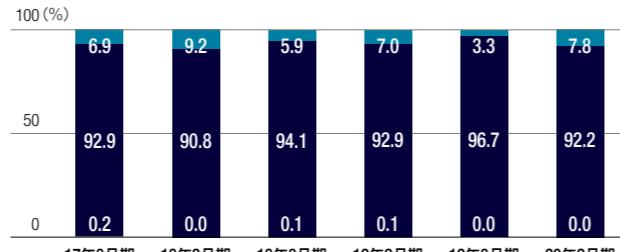
■月額賃料増減額 ●月額賃料増減率



(注) 2020年2月期決算説明資料より、「入替による賃料増減」「更新時の賃料変動」について、対象を店舗区画を除く住戸とするため、過去決算期実績も含め再集計のうえ、修正しています。

更新時の賃料変動

■減額 ■据置 ■増額



物流施設

LP岩槻のリースアップに目途をつけるとともに、グリーンリース契約を活用した環境負荷低減と収益向上の両立

2020年2月期 運用ハイライト

①Landport岩槻 リースアップ

2019年12月1日付で1棟借テナント退去
(7,287坪)

・1/2区画において、新規テナント(契約期間5年間)の早期リースアップ(ダウンタイムなし)を実現
・残区画においては、新規テナントと将来の継続利用を見据え、短期利用(6ヶ月)にて契約締結
(従前テナント比+12.1%増額)

②Landprt八王子 LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結

・3テナント(3,781坪)とグリーンリース契約を通じて賃料増額を実現
〔テナントA(20年8月期契約満了テナント)
テナントB・C
期中改定により、従前比平均+3.3%増額
・工事改修費用については、契約期間中に全額回収可能
・機器交換箇所において、年間で約56%の電力を削減見込み^(注)

(注) 年間電力削減量は、LED機器の設置交換対象区画における想定削減量です。

商業施設

高稼働率と固定賃料による安定収益を下支えしながら、入替・改定における賃料増額を積極推進

2020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

入替対象面積:865坪
賃料増減率 +19.7% (+3,355千円/月)

テナント入替事例

EQUINIA青葉台:479坪(+26.5%)

②賃料改定による賃料増減

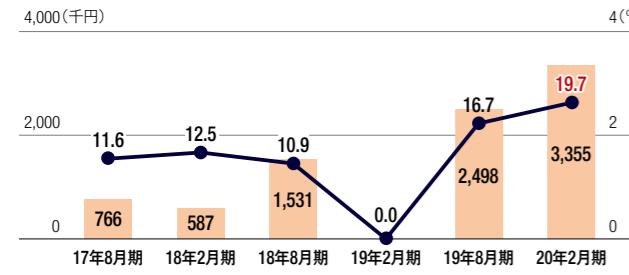
改定対象面積:4,048坪
賃料増減率 +5.0% (+1,801千円/月)

テナント入替事例

Recipe SHIMOKITA:65坪(+59.4%)

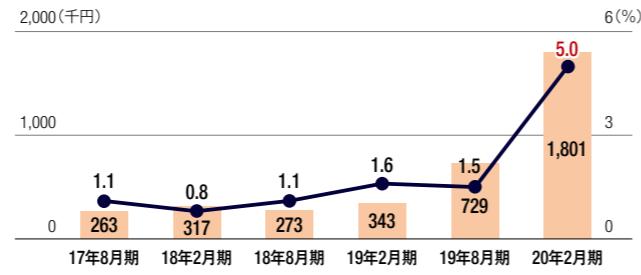
テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)

■月額賃料増減額 ●増減率



賃料改定による賃料増減 (駅前立地型商業施設)

■月額賃料増減額 ●増減率



ポートフォリオの稼働率・賃料単価

稼働率の推移

(%)

	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期
オフィス	99.2	99.4	99.4	99.4	99.8	99.8
商業施設	99.1	99.3	99.6	99.6	99.1	99.2
物流施設	98.2	98.3	100.0	100.0	100.0	98.5
居住用施設	96.7	97.2	97.0	97.2	96.8	97.3
宿泊施設	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.4	98.6	99.3	99.3	99.3	98.8

賃料単価の推移

(円/坪)

	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期
オフィス	17,156	17,419	17,548	17,723	18,060	18,301
商業	8,731	8,471	8,461	8,255	8,642	8,693
物流	3,887	3,915	3,922	3,936	3,983	3,999
住宅	11,106	11,107	11,234	11,327	11,358	11,520

ESGへの取り組み

J-REIT初の環境マネジメントシステム（EMS）認証取得により、環境大臣賞を受賞

■ 21世紀金融行動原則 2019年度 最優良取組事例環境大臣賞（総合部門）受賞



（授賞式 左：野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役
社長 安部 恵生（注）、右：小泉 進次郎 環境大臣）（注）2020年4月1日付で代表取締役会長に就任しています。

J-REIT初となる環境マネジメントシステム（EMS）エコアクション21認証の取得が、2019年度の最優良取組事例として「環境大臣賞（総合部門）」を受賞しました。

21世紀金融行動原則とは

持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月にまとめられた「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則」。

本資産運用会社は、環境省が提唱する本原則の考え方方に賛同し、2019年7月に署名しています。



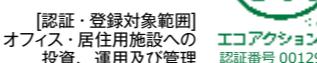
■ J-REIT初となる環境マネジメントシステム（EMS）「エコアクション21」認証取得

エコアクション21とは

エコアクション21認証・登録制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度

※「環境マネジメントシステム（EMS）」とは

組織が、その運営や経営の中で自主的に環境保全に関する取組を進めるにあたり、環境に関する方針や目標を自ら設定し、これらの達成に向けて取り組んでいくことを「環境マネジメント」といい、このための体制・手続等の仕組みを「環境マネジメントシステム」（EMS - Environmental Management System）といいます。



重要なESG課題（マテリアリティ）の見直しに加え、KPI目標をより高い水準へ再設定

＜主な変更点＞

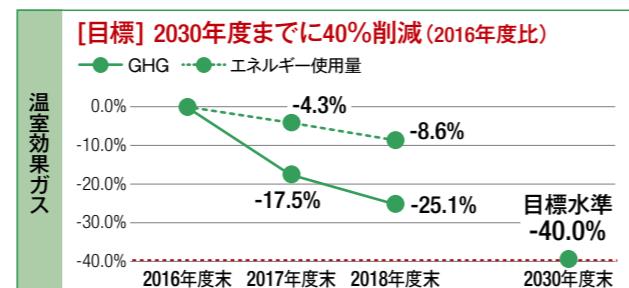
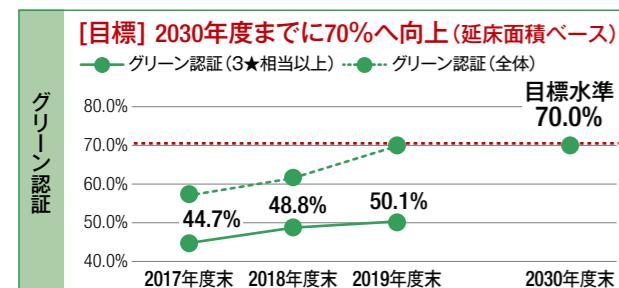
- 「水資源への対応」のマテリアリティ追加と定量目標の設定
- 「投資ポートフォリオのグリーン化」の対象物件を「グリーン認証（3★相当以上）」へ変更（従前：評価レベル基準なし）
- 「気候変動への対応」のKPI目標を▲40.0%へ引き上げ（従前：▲25%）
- 「社会」「ガバナンス」マテリアリティのKPI及びKPI目標（一部）を設定

ホームページにて、詳しい解説をしております。
ぜひご覧ください。



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
- NMF五反田駅前ビル
- 武蔵浦和ショッピングスクエア
- EQUINIA新宿
- 川口ロジスティクスセンターA棟
- プラウドフラット代々木上原
- プラウドフラット富士見台 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲1,992Mwh/年の削減（約▲61.1%）



③ トイレ機器更新による節水

- Landport厚木

<当期実施工事 水使用量削減>
▲39KL/年の削減（約▲42.4%）

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲344Mwh/年の削減（約▲20.3%）

省エネ診断の実施

省エネ診断の結果を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率（2020年2月29日時点）
64.0%（延床面積ベース）

S 社会への取り組み

■ テナント満足度調査を踏まえた対応

NMF銀座四丁目ビルでは、テナント満足度調査で寄せられたテナントのご意見・要望を踏まえ、1階エントランスホールにラウンジを設置しました。



■ 国連難民支援キャンペーンへの協力

国連の難民支援機関UNHCR（国連UNHCR協会）に、難民支援キャンペーンの活動の場として、NMF保有物件の共用スペース等を提供しました。



■ 有給休暇の取得推進

資産運用会社では、有給休暇等を18日/年取得することを目標としています。

	2017年度	2018年度	2019年度
有給休暇等取得日数	16日間	17日間	19日間

G ガバナンスへの取り組み

■ 資産運用会社のコンプライアンス研修実績

コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指し、月1回研修を実施しています。

実施月	テーマ
2019年3月	コンプライアンスに関するまとめ（今年度の振り返りと新年度に向けて）
2019年4月	2019年度コンプライアンス活動計画について
2019年5月	反社会的勢力排除の取組み
2019年6月	マナー・ローンダリング防止体制について
2019年7月	インサイダー取引規制と情報管理について
2019年8月	インサイダー取引規制と情報管理について（web研修）
2019年9月	民法改正の概要
2019年10月	情報管理について
2019年11月	情報管理について（web研修）
2019年12月	利害関係者取引規制について
2020年1月	利害関係者取引規制について（web研修）
2020年2月	金融商品取引業者等に対する証券検査における主な指摘事項

■ 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。



■ 役職員の安否確認

野村不動産グループは、災害発生時に役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しています。

全役職員を対象に、安否確認訓練を実施しています。

2019年度 訓練実施回数：4回

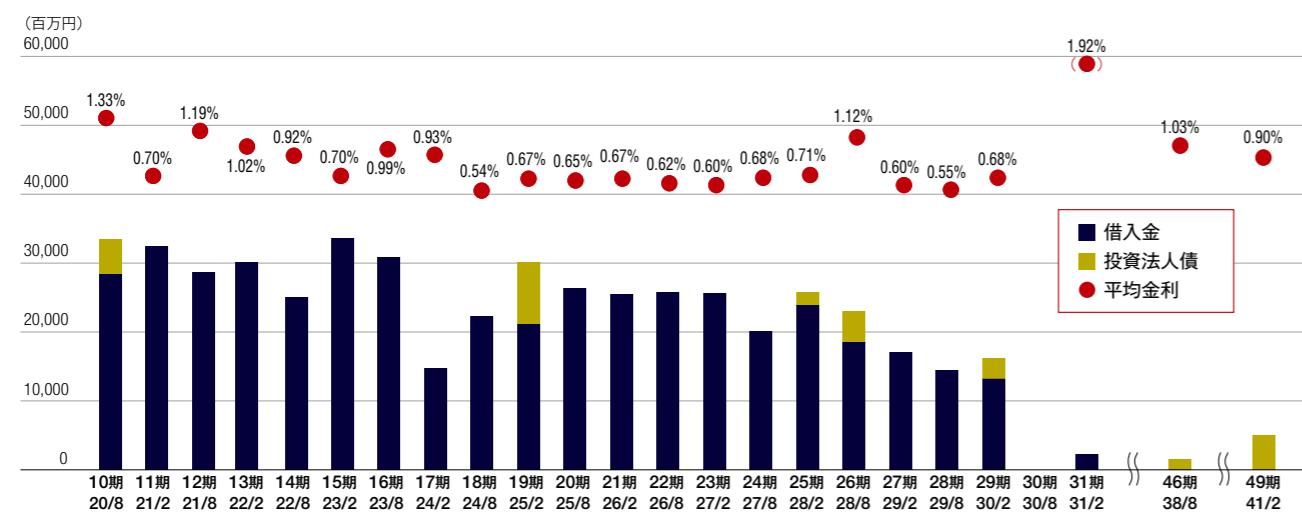
財務状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進し、R&Iの発行体格付がAA-に格上げ

有利子負債の状況（期末時点）

	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)
有利子負債の残高	497,155百万円	497,112百万円	510,770百万円	510,727百万円
平均残存年数	4.61年	4.52年	4.64年	4.82年
平均借入金利	0.88%	0.87%	0.83%	0.82%
長期借入比率	87.2%	86.9%	86.0%	87.1%
固定金利比率	95.4%	95.4%	94.1%	95.6%
LTV水準	44.4%	44.5%	43.9%	42.8%

返済期限の分散化



2020年2月期のリファイナンス

返済概要 ^(注1)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.58%
平均借入年数	3.7年

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

調達概要 ^(注2)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.47%
平均借入年数	9.3年

(注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

2020年8月期の返済予定

返済予定 ^(注3)	
総額	33,400百万円
平均金利	1.33%
平均借入年数	7.8年

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2020年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

格付の内容

2020年1月、R&Iの発行体格付けがAAへ格上げ

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

財務諸表解説（要旨）

一口当たり分配金：2020年2月期 3,279円、前期実績比+70円 (+2.2%)

	単位：百万円		
	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異 (B) - (A)
営業収益	36,617	36,927	310
賃貸事業収入	33,388	33,877	489
その他賃貸事業収入	3,222	3,049	-173
不動産等売却益	6	-	-6
営業費用	22,351	22,253	-97
賃貸事業費用	15,887	15,720	-166
修繕費	1,727	1,658	-69
公租公課	2,982	2,976	-6
減価償却費	5,135	5,151	15
その他賃貸事業費用	6,041	5,934	-107
資産運用報酬	3,224	3,291	66
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	617	619	1
営業利益	14,265	14,673	408
営業外収益	5	8	2
営業外費用	2,578	2,506	-72
支払利息その他融資関連費用	2,514	2,439	-74
投資口交付費	55	55	-0
その他営業外費用	8	10	2
経常利益	11,692	12,175	482
特別損益	-	16	16
当期純利益	11,690	12,188	498
利益分配金 a	11,691	12,188	497
利益超過分配金 b	2,901	3,272	371
分配総額 a+b	14,592	15,461	868
内部留保	-282	-654	-372
(内部留保総額)	(4,074)	(3,420)	(-654)

第9期実績－第8期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	310
賃貸事業収入	489
既存物件の賃料共益費（LP岩槻の影響除く）	346
LP岩槻の入替の影響	▲76
物件取得による影響	219
その他賃貸事業収入	▲173
居住用施設の季節要因（礼金、更新料）	▲56
解約違約金の剥離等	▲116
不動産等売却益（PF新宿河田町の一部土地）の剥離等	▲6
営業費用	▲97
賃貸事業費用	▲166
支払動光熱費の季節変動等	▲54
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲178
物件取得による影響（支払動光熱費除く）	65
資産運用報酬・その他営業費用	68
営業外費用	▲72
支払利息その他融資関連費用	▲74
その他営業外費用	2
特別損益	16
自然災害による特別益（保険金収入>復旧費用）	16
当期純利益	498

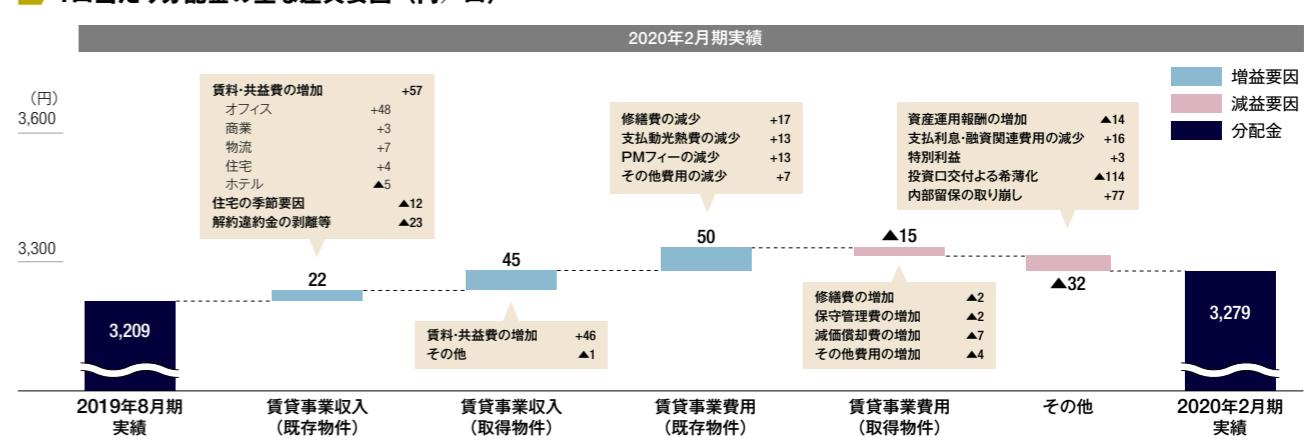
内部留保取り崩し

654百万円 (138円/口)
LP浦安、LP岩槻の入替による影響相当額
164百万円 (34円/口)

期中増資による希薄化相当額

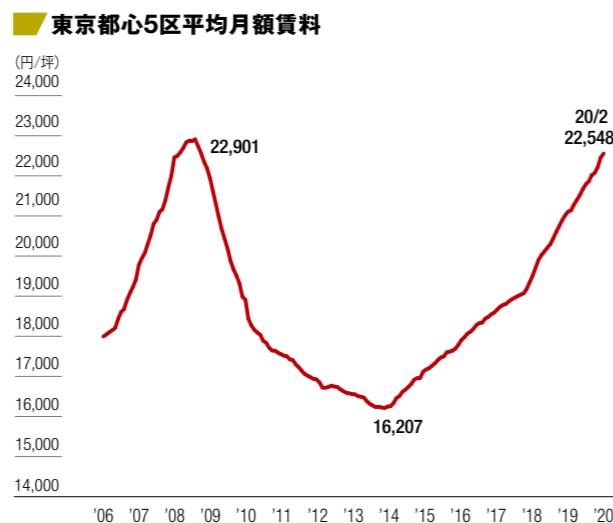
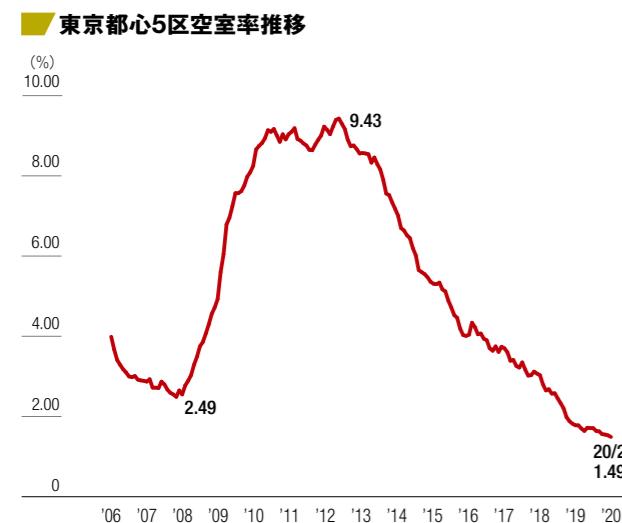
490百万円
(104円/口)

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

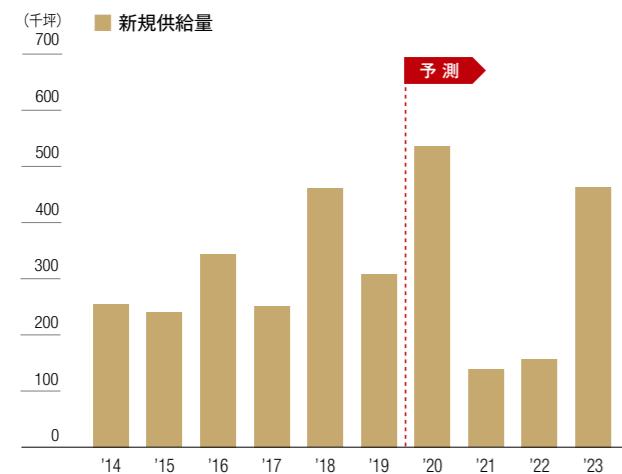


マーケットレビュー

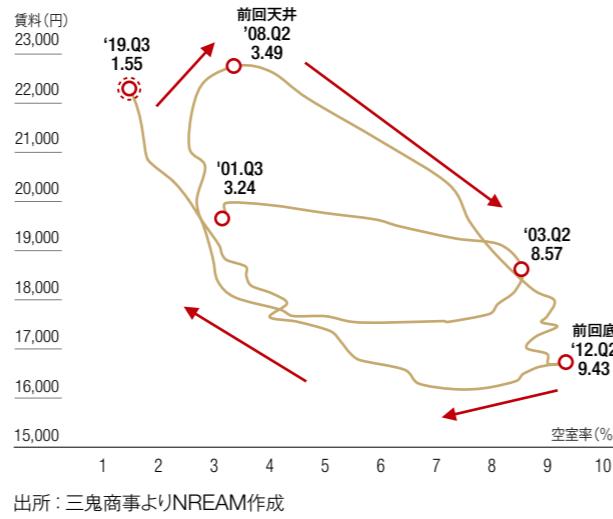
オフィス



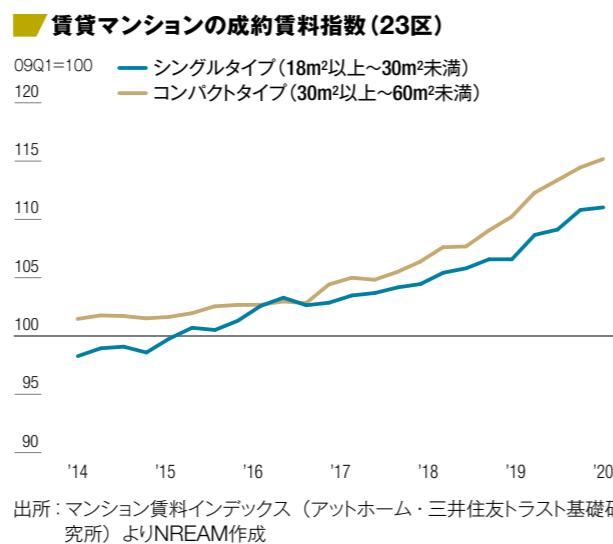
東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



賃料・空室率マトリックス(東京都心5区・賃料・空室率)



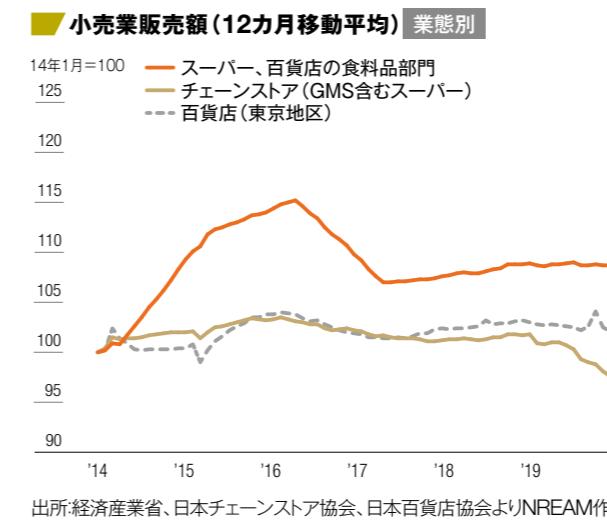
居住用施設



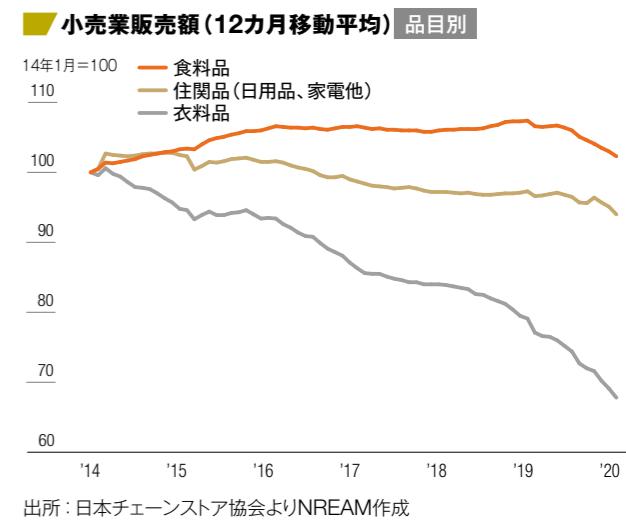
出所：総務省よりNREAM作成

NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND,INC.

商業施設

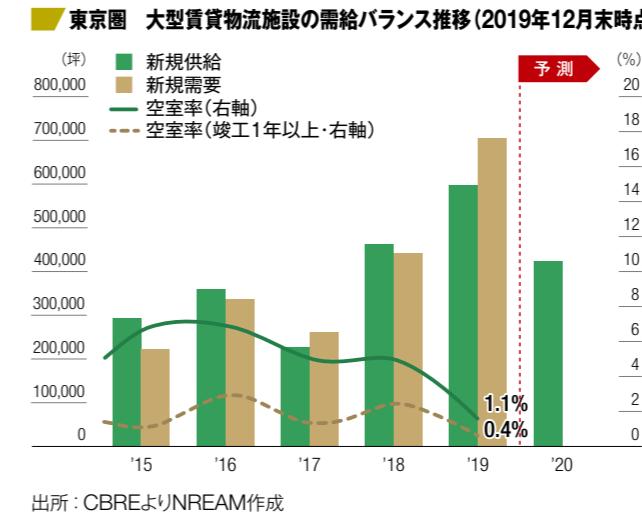


出所：経済産業省、日本チェーンストア協会、日本百貨店協会よりNREAM作成

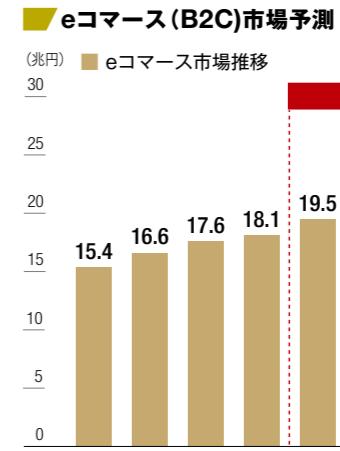


出所：日本チェーンストア協会よりNREAM作成

物流施設

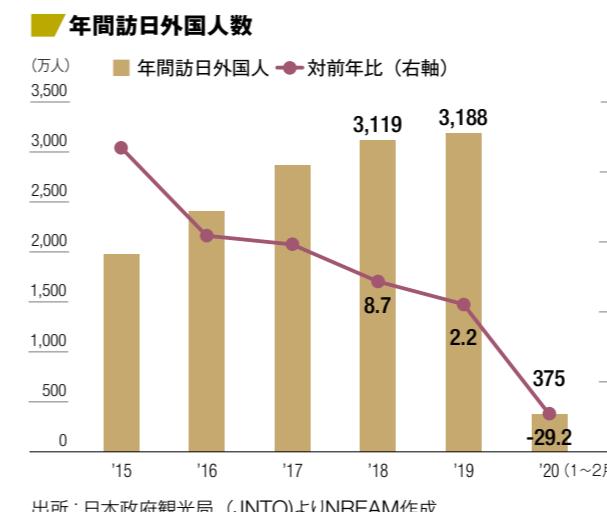


出所：CBREよりNREAM作成



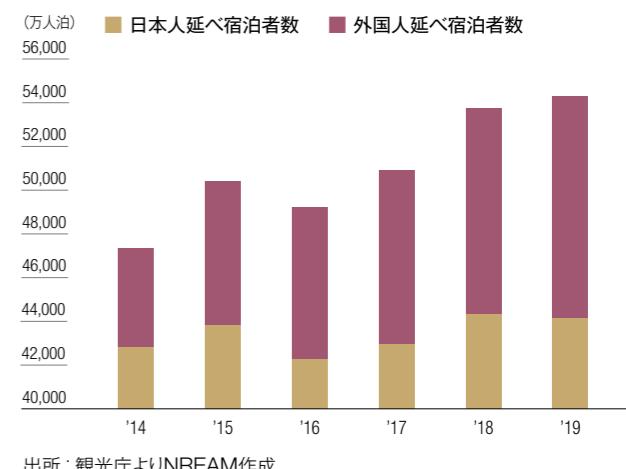
出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」よりNREAM作成
※年表示は年度を表す

ホテル



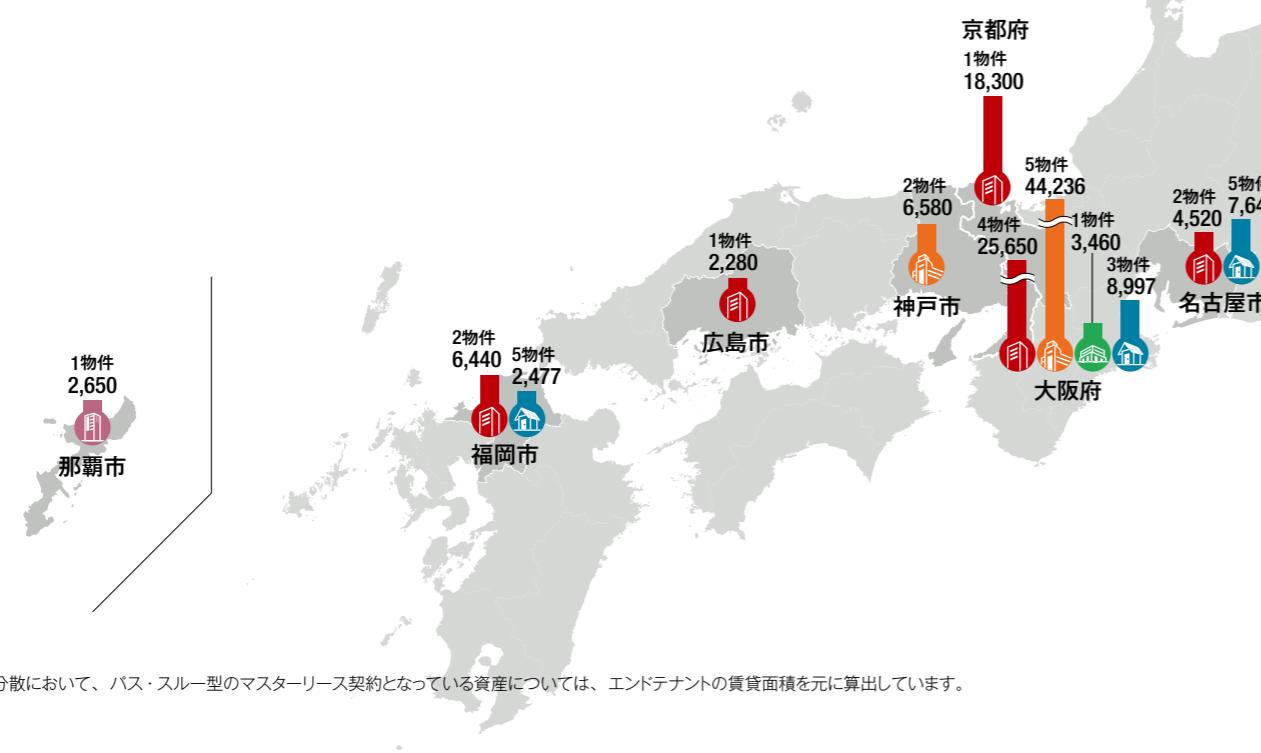
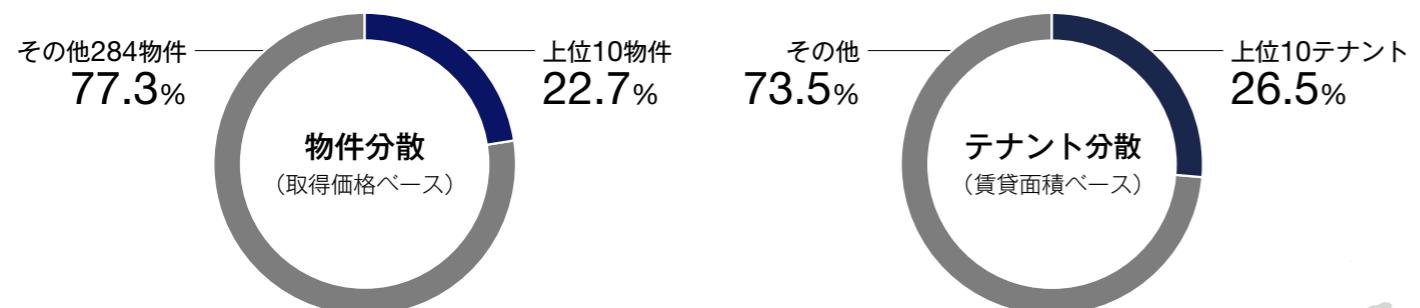
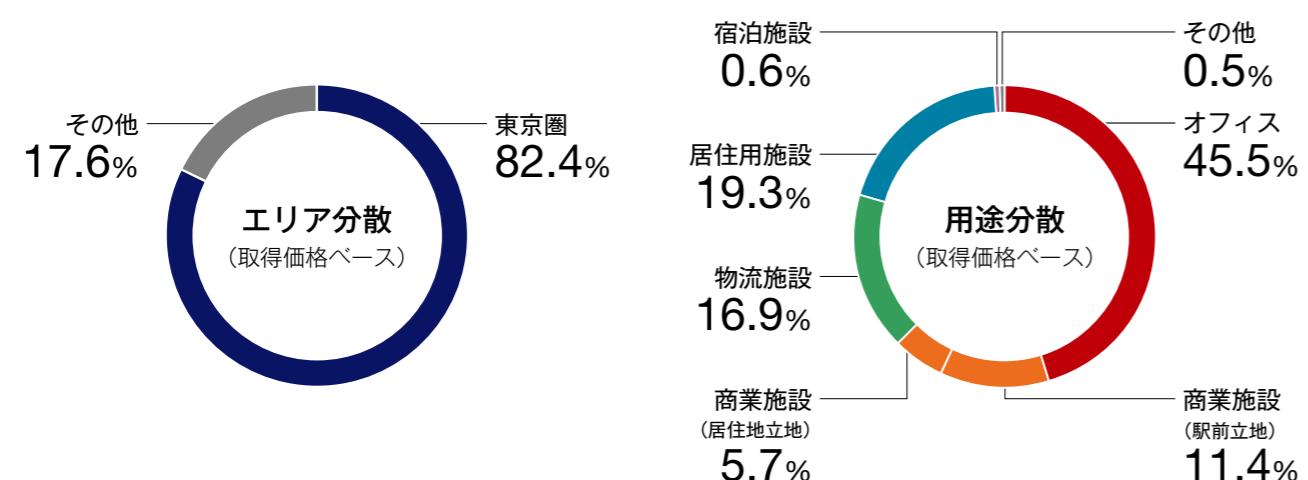
出所：日本政府観光局（JNTO）よりNREAM作成
※20年は、1～2月推計値。対前年比=対前年同月比

延べ宿泊者数

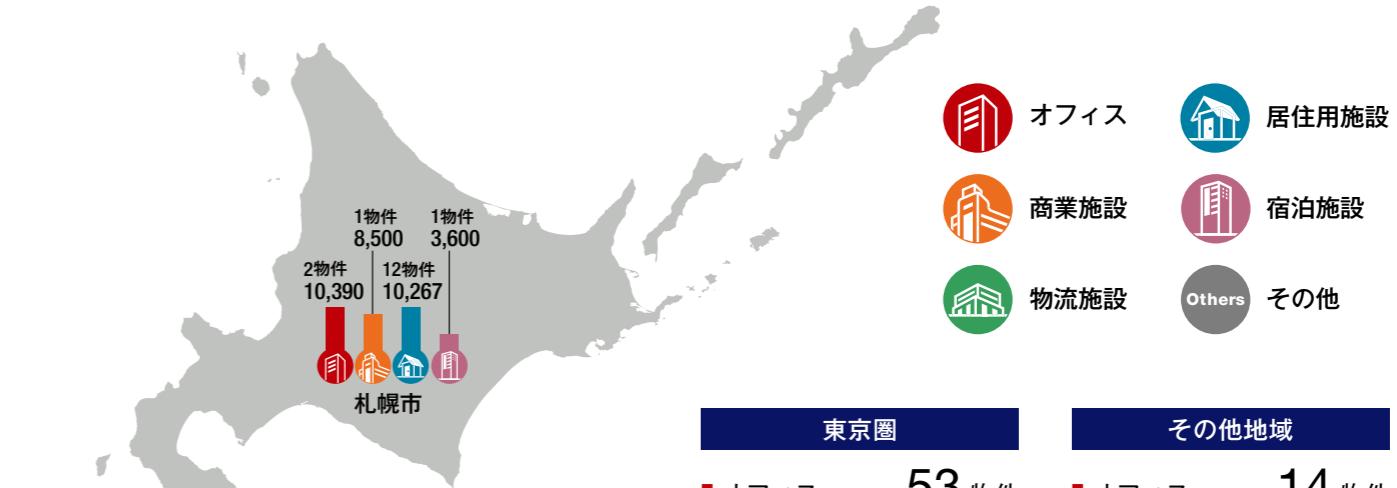


出所：観光庁よりNREAM作成
※第2次速報値

ポートフォリオ分析 (2020年2月末時点)

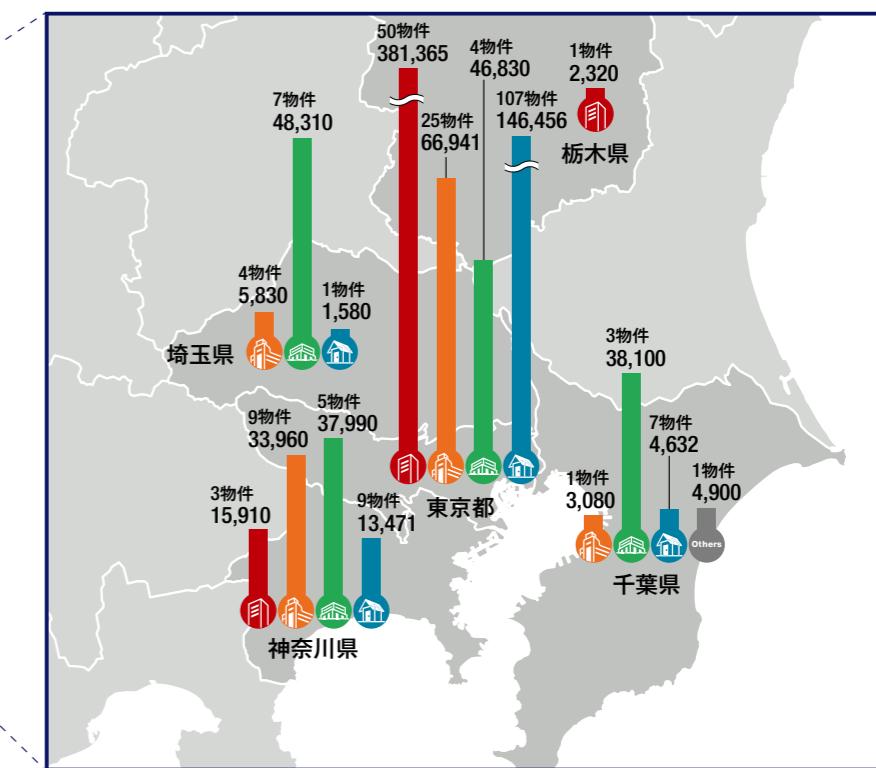


ポートフォリオの分布状況 (物件所在都道府県) (百万円)



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
その他	2 物件

合 計 236 物件 合 計 58 物件



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／86,888.64m²



2 横須賀モアーズシティ
所在地／神奈川県横須賀市
取得価格／13,640百万円
延床面積／43,890.82m²



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



PMO東新橋
所在地／東京都港区
延床面積／3,430.06m² **NEW**



野村不動産天王洲ビル
所在地／東京都品川区
延床面積／25,260.48m²



**晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY**
所在地／東京都中央区
延床面積／24,000.76m²



GEMS新橋
所在地／東京都港区
延床面積／1,478.44m²



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



Recipe SIMOKITA
所在地／東京都世田谷区
延床面積／8,552.53m²



PMO田町東
所在地／東京都港区
延床面積／7,088.17m²



SORA新大阪21
所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92m²



NMF博多駅前ビル
所在地／福岡県福岡市
延床面積／10,961.34m²



ニトリ幕張店
所在地／千葉県千葉市
延床面積／13,521.89m²



川崎モアーズ
所在地／神奈川県川崎市
延床面積／22,235.96m²



nORBESA
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,564.42m²



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3 (取得価格)

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



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



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



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



Landport青梅I
所在地／東京都青梅市
延床面積／57,721.34m²



Landport八王子
所在地／東京都八王子市
延床面積／35,948.63m²



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



Landport柏沼南II
所在地／千葉県柏市
延床面積／51,485.62m²



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



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



プラウドフラット渋谷富ヶ谷
所在地／東京都渋谷区
延床面積／5,079.46m² **NEW**



プライムアーバン日本橋横山町
所在地／東京都中央区
延床面積／6,898.33m²



プラウドフラット白金高輪
所在地／東京都港区
延床面積／3,620.46m²



プライムアーバン中目黒II
所在地／東京都目黒区
延床面積／2,990.65m²



プラウドフラット外神田
所在地／東京都千代田区
延床面積／2,882.48m²



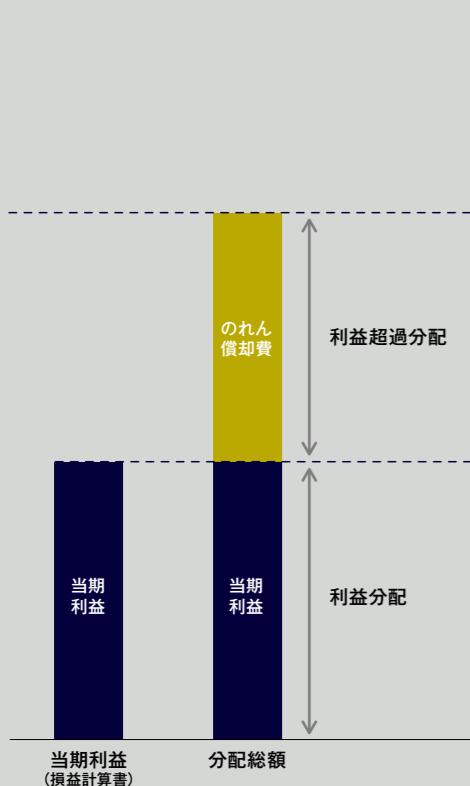
プライムアーバン札幌リバーフロント
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,239.84m²



分配方針

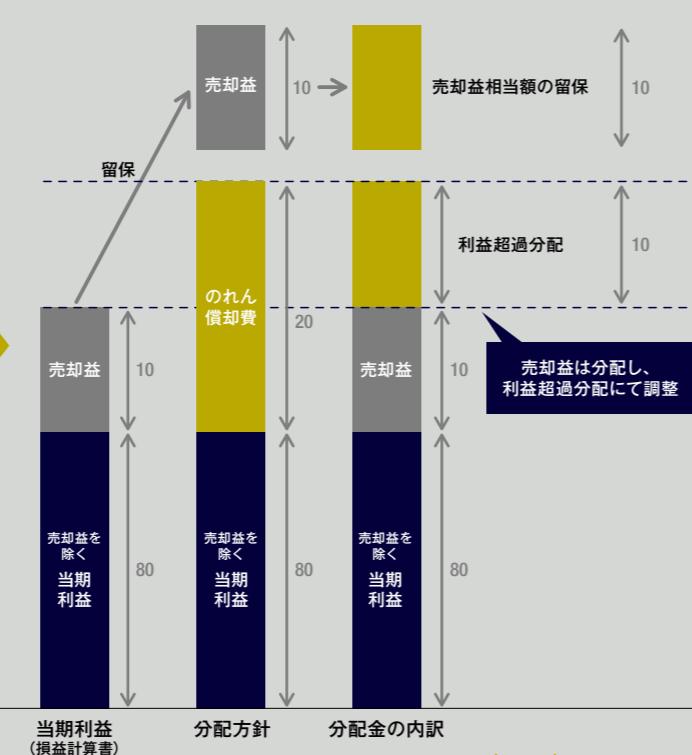
■ 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



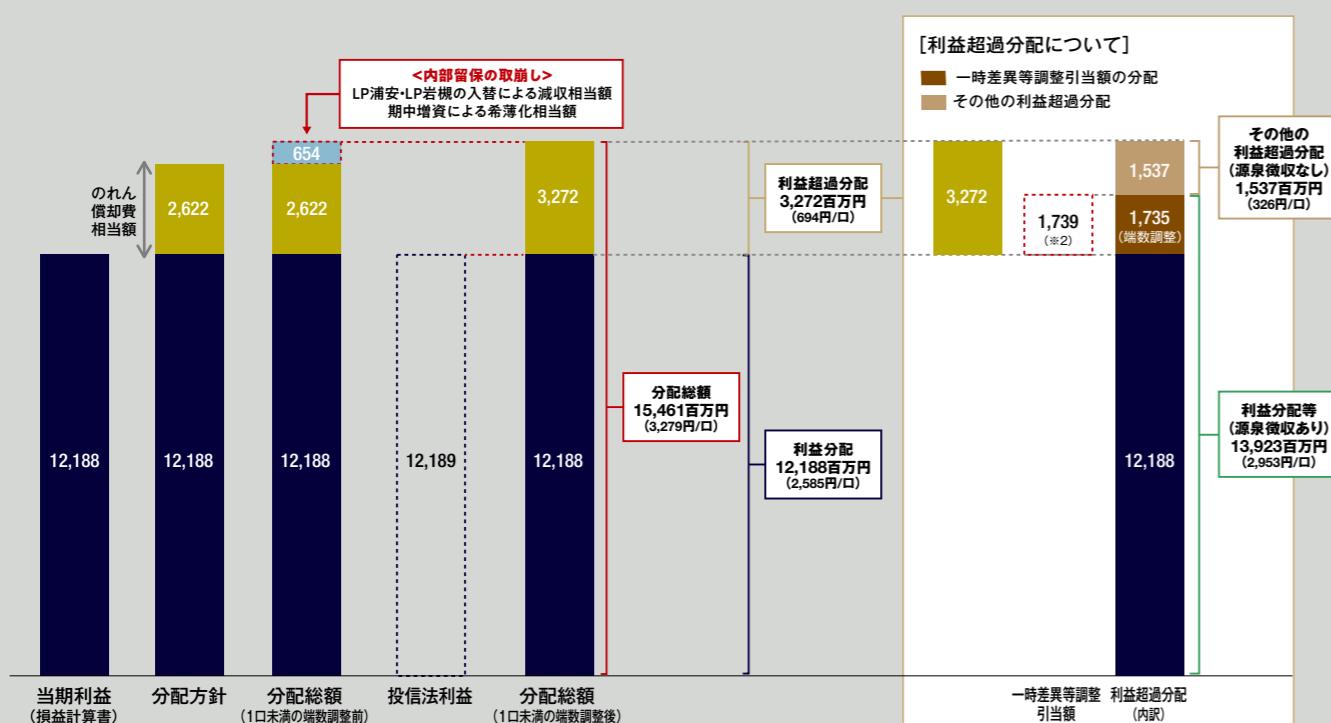
■ 売却益が生じた場合の分配方針

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



(※)記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

■ 第9期における利益超過分配金

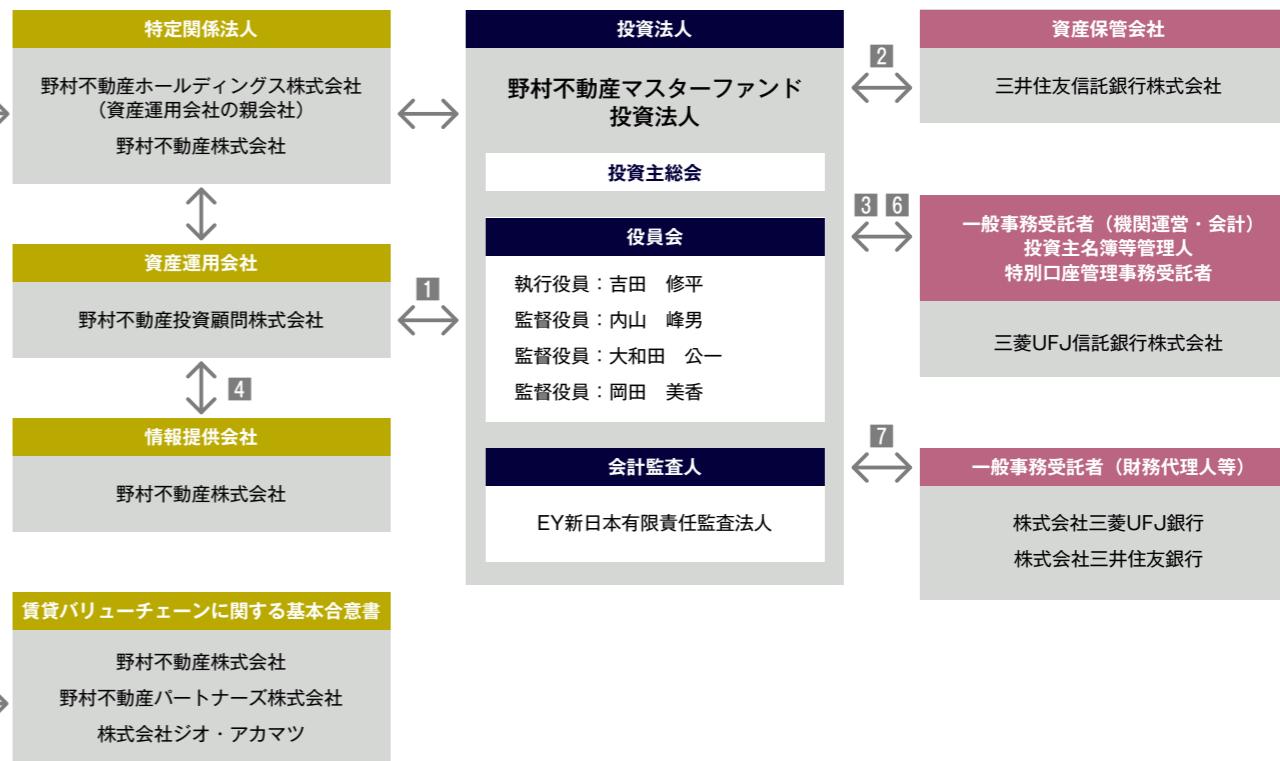


(※1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

(※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



1 資産運用委託契約

2 資産保管委託契約

3 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約

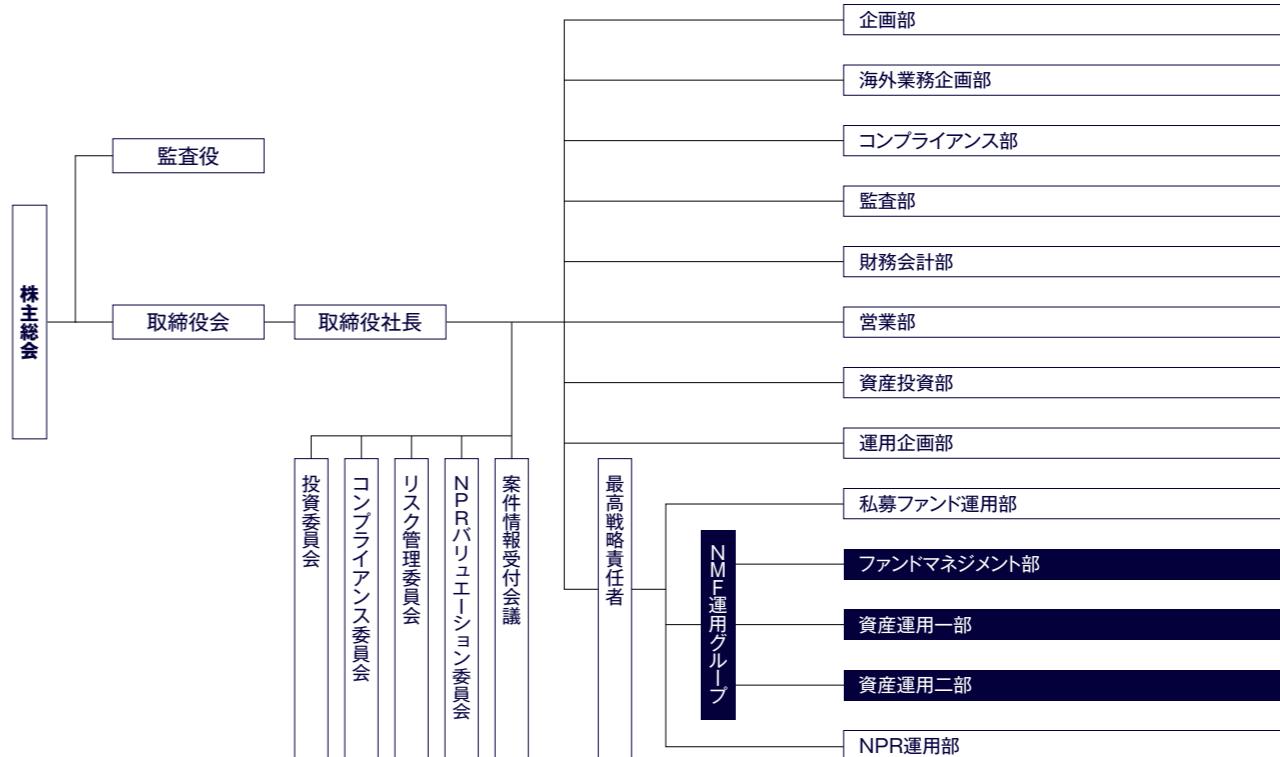
4 情報提供協定書

5 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書

6 特別口座の管理に関する契約

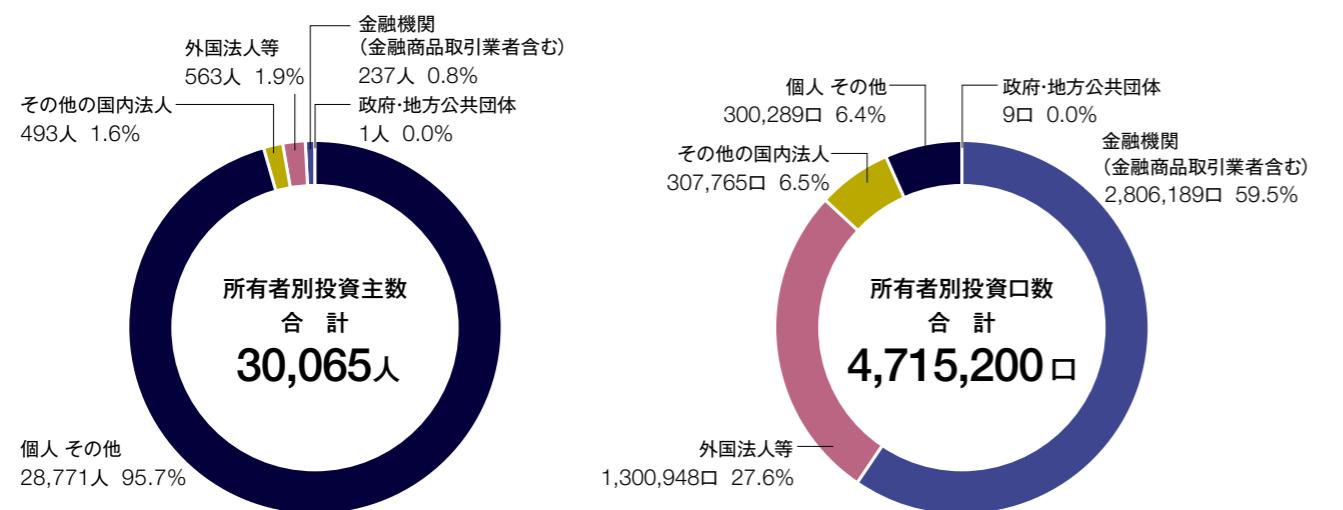
7 財務代理契約等

■ 資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めています。また、皆様の利便性向上のため、

- NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について
- ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の推移
- プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

https://www.nre-mf.co.jp/ 野村不動産マスターファンド 検索

「ESGへの取り組み」ページのマテリアリティの見直しを行いました。

ESGへの取り組み

- 方針・マネジメント体制
- マテリアリティ
- ステークホルダーエンゲージメント
- GRIスタンダード対照表
- 国際イニシアティブ・外部認証
- 環境への取り組み（E）
- 社会への取り組み（S）
- ガバナンスへの取り組み（G）
- ESGに関する情報開示・報告の枠組み

今後も継続的に情報を更新していく予定です。

マテリアリティ

マテリアリティ

ESG Annual Report

有価証券報告書

IRライブラリー

注目情報をトップページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

エクセルファイルによる詳細データを開示しています。

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5期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第9期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益	百万円	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927
うち不動産賃貸事業収益	百万円	33,631	34,731	34,742	36,610	36,927
営業費用	百万円	21,006	21,445	21,372	22,351	22,253
うち不動産賃貸事業費用	百万円	14,785	15,158	14,977	15,887	15,720
営業利益	百万円	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673
経常利益	百万円	10,715	10,755	11,516	11,692	12,175
当期純利益	百万円	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188
総資産額	百万円	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471
(対前期比)	%	△0.5	2.6	△0.1	4.2	2.5
有利子負債額	百万円	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727
純資産額	百万円	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868
(対前期比)	%	△0.3	3.0	△0.3	5.5	4.5
出資総額	百万円	162,791	181,730	182,051	214,855	244,185
発行済投資口の総口数	口	4,183,130	4,321,800	4,321,800	4,547,300	4,715,200
1口当たり純資産額	円	132,697	132,314	131,853	132,146	133,158
分配総額	百万円	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461
1口当たり分配金	円	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279
うち1口当たり利益分配金	円	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585
うち1口当たり利益超過分配金	円	423	606	505	638	694
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
年換算値 ^(注2)	%	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1
自己資本利益率 ^(注3)	%	1.9	1.9	2.0	2.0	2.0
年換算値 ^(注2)	%	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0
期末自己資本比率 ^(注4)	%	50.9	51.1	51.0	51.6	52.6
(対前期増減)	%	0.1	0.2	△0.1	0.6	1.0
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
配当性向 ^(注6)	%	102.4	99.9	98.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	271	281	278	289	294
期末総賃貸可能面積	m ²	1,791,262.45	1,866,013.42	1,878,805.81	1,961,144.37	1,975,544.11
期末テナント数	件	1,261	1,291	1,297	1,369	1,373
期末稼働率	%	98.6	99.3	99.3	99.3	98.8
当期減価償却費	百万円	4,737	4,901	4,911	5,135	5,151
当期資本の支出	百万円	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注7) 百万円		23,583	24,475	24,677	25,859	26,357
FFO (Funds from Operation) ^(注8) 百万円		17,489	18,282	18,392	19,447	19,953
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231

(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5期運用日数181日、第6期運用日数184日、第7期運用日数181日、第8期運用日数184日、第9期運用日数182日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9期）の資産の運用の経過

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

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

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

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

① 投資環境

（日本経済）

足元の日本経済は、米中貿易問題等の影響による世界経済の減速懸念により、輸出や設備投資等が弱含んでいるとともに、消費増税後の反動減により個人消費が伸び悩んでいます。

2020年度については、堅調な企業収益や良好な雇用・所得環境に加え、政府による大型の経済対策を背景に経済は回復基調に戻ると見られていました。しかしながら、2020年1月以降に判明した中国・武漢を発生源とする新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により世界的な景気後退懸念が台頭していることに加え、国内において各種イベントの中止、消費減退、企業活動の低下の動きが見られることから短期的な見通しについて不透明感が出てきています。

（不動産賃貸マーケット）

不動産賃貸マーケットについては、概ね好調です。

オフィスセクターは、東京都において増床・拡張移転のニーズが強いことから空室率は引き続き低い水準で推移し、平均募集賃料は上昇が継続しています。新築オフィスの大量供給が懸念されていた2019年～2020年竣工予定の大型ビルのリーシングは順調に進んでおり、二次空室の影響はほとんど見られません。地方の主要都市においては、新規供給が限定的であるため空室率は低位で推移し、平均募集賃料は上昇基調にあります。

商業施設セクターは、消費増税や新型コロナウイルスの影響に伴うインバウンド消費の減少等による小売売上高の低下には注意が必要です。

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）^(注)や、eコマース関連事業者の需要が引き続き強く、全体として安定したパフォーマンスとなっています。首都圏では物流施設の大量供給が継続しているままで、予想以上に強い需要により空室率は低下しています。

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

賃貸住宅セクターは、東京圏は人口流入超過となっていることから高稼働が維持され、賃料も緩やかに上昇している状況です。また、地方の主要都市も総じて順調なパフォーマンスとなっています。

ホテルセクターは、訪日客の数が継続して過去最多ペースにあったことを受け、大阪や京都といった競合が厳しいエリアを除く東京及び地方の主要都市においては、稼働率や1日当たり客室売上（RevPAR）等の指標は概ね堅調に推移していましたが、2020年1月下旬以降は新型コロナウイルスの影響により、各地域のホテル宿泊者数は急減しており、今後の稼働率やRevPARの動きには注意が必要です。

（不動産売買マーケット）

超低金利の環境下、投資家の間では運用手段として事業用不動産に対する取得意欲が高く、取得競争の激化は継続し売買価格が高止まりしています。経済への先行き不安から国内外とも超低金利政策の継続が見込まれることから、今後も厳しい取得競争が続くと考えられます。

(J-REITマーケット)

金融緩和政策が継続していることと、不動産賃貸市況が外部環境の影響を受けにくい点が評価され、2020年1月末日に世界保健機関(WHO)より新型コロナウイルスに関する緊急事態宣言が出され、株式市場が軟調に推移した中、J-REIT市場は、ホテルセクター等を除き堅調に推移し、東証REIT指数は2020年2月20日に終値で2,250.65ポイントを付けるなどリーマンショック以来の高値圏で推移していました。しかしながら、その後新型コロナウイルスの感染地域の拡大に伴う世界の株式市場の急落を受け東証REIT指数も大幅に調整し、同年2月末日の終値は2,017.50ポイントと同月20日の終値より10%以上下落するなど不安定な動きとなっています。

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、後記「③ 資金調達の状況」に記載のとおり公募増資を実施し、2020年1月7日付で5物件（PMO秋葉原北、PMO東新橋、プラウドフラット渋谷富ヶ谷、プラウドフラット宮崎台及びプラウドフラット浅草橋Ⅲ）（取得価格合計19,760百万円）を取得しました。この結果、当期末（2020年2月末日）時点において保有する物件は294物件（取得価格合計1,031,039百万円）、東京圏への投資比率は82.4%、総賃貸可能面積は1,975,544.11m²となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、本投資法人は、当期末後、公募増資及び借入れによる調達資金により、2020年3月2日付でLandport東習志野（取得価格11,872百万円）を、2020年3月10日付でプラウドフラット戸越公園（取得価格2,580百万円）を、2020年3月25日付で2物件（PMO浜松町及びGEMS三軒茶屋）（取得価格合計6,195百万円）を、それぞれ取得しました。

また、運営管理面においては、前記「① 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.8%と、高い水準で安定して推移しました。特にアップサイドセクター^(注1)の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れ、新規募集賃料の増額や契約更改における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証^(注2)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79物件、BELS認証を計28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3)は63.3%、BELS認証の認証取得割合^(注3)は20.0%となりました。

また、本投資法人は2020年1月にマテリアリティの見直し並びに目標及びKPIの修正を行いました。従前のKPIである「グリーン認証70%達成（2030年度迄）」に代わり、新たに設定したKPIである「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50.1%^(注4)となっています。本投資法人は、今後も引き続きESGに配慮した運用を行います。

(注1) 「アップサイドセクター」とは、賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス、駅前立地型の商業施設及び宿泊施設をいいます。

(注2) 「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3) 「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4) 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、2019年12月20日を払込期日とする一般募集による公募増資（発行新投資口数：159,900口、発行価額の総額：27,845百万円）及び2020年1月21日を払込期日とする第三者割当（発行新投資口数：8,000口、発行価額の総額：1,393百万円）を行いました。

また、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債29,900百万円のリファイナンスを行うとともに、負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2019年9月20日に投資法人債（10年債（グリーンボンド）、総額3,000百万円及び20年債、総額5,000百万円）を発行し、既存借入金の返済資金に充当しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は510,727百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は42.8%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)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更是ありません。

(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、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5期 2018年2月	第6期 2018年8月	第7期 2019年2月	第8期 2019年8月	第9期 2020年2月
最高	156,100円	159,500円	158,800円	189,500円	209,300円
最低	136,000円	139,700円	138,700円	150,200円	171,300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5期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第9期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期末処分利益総額 千円	12,549,780	11,804,535	12,334,340	12,688,967	13,094,910
次期繰越利益 千円	1,094,730	773,423	998,259	906,191	783,636
金銭の分配金総額 千円 (1口当たり分配金) 円	12,745,997 (3,047)	13,328,431 (3,084)	13,518,590 (3,128)	14,592,285 (3,209)	15,461,140 (3,279)
うち利益分配金総額 千円 (1口当たり利益分配金) 円	10,976,533 (2,624)	10,709,420 (2,478)	11,336,081 (2,623)	11,691,108 (2,571)	12,188,792 (2,585)
うち出資払戻総額 千円 (1口当たり出資払戻額) 円	1,769,463 (423)	2,619,010 (606)	2,182,509 (505)	2,901,177 (638)	3,272,348 (694)
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)	1,188,008 (284)	1,322,470 (306)	1,560,169 (361)	1,555,176 (342)	1,735,193 (368)
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)	581,455 (139)	1,296,540 (300)	622,339 (144)	1,346,000 (296)	1,537,155 (326)

当期においては、当期純利益12,188,719,246円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額及び新投資口発行に伴う投資口数の増加等による1口当たり分配金への影響を考慮した654,597,622円を加算し、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計15,461,140,800円（投資口1口当たり3,279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12,188,792,000円（投資口1口当たり2,585円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,735,193,600円（投資口1口当たり368円）、その他の利益超過分配金として1,537,155,200円（投資口1口当たり326円）を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「**2 当期（第9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「物件取得バイオペライン」を通じた外部成長及び「マネジメントバイオペライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発出を受け、当投資法人の一部のテナントに対して営業自粛要請を行う等の対応策を決定しております。これに伴い、今後の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。影響額については、現時点で合理的に算定することは困難であります。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、2019年12月5日付で取得を決定した以下の資産に関して、Landport東習志野については2020年3月2日付で、プラウドフラット戸越公園については2020年3月10日付で、PMO浜松町及びGEMS三軒茶屋については2020年3月25日付で、それぞれ取得を完了しました。

物件名称	Landport東習志野	プラウドフラット戸越公園
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産
所在地 (注1)	(地番) 千葉県習志野市東習志野七丁目616番1 他1筆 (住居表示) 千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	(地番) 東京都品川区戸越六丁目58番6 (住居表示) 東京都品川区戸越六丁目8番4号
構造 (注1)	鉄骨造合金属メッキ鋼板ぶき5階建	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
敷地面積 (注1)	29,854.57m ²	1,452.80m ²
延床面積 (注1)	61,573.49m ² (注3)	3,354.13m ²
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2019年7月18日	2018年11月13日
取得価格 (注2)	11,872百万円	2,580百万円
契約締結日	2019年12月5日 (不動産信託受益権売買契約の締結)	2019年12月5日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2020年3月2日 (不動産信託受益権の引渡し)	2020年3月10日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	PMO浜松町	GEMS三軒茶屋
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地 (注1)	(地番) 東京都港区浜松町二丁目117番2 他1筆 (住居表示) 東京都港区浜松町二丁目5番5号	(地番) 東京都世田谷区太子堂四丁目437番1 (住居表示) 東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号
構造 (注1)	鉄骨造陸屋根13階建	鉄骨造陸屋根地下2階付き9階建
敷地面積 (注1)	500.00m ² (注4)	222.11m ²
延床面積 (注1)	2,872.41m ²	1,176.76m ²
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2018年11月30日	2018年4月26日
取得価格 (注2)	4,380百万円	1,815百万円
契約締結日	2019年12月5日 (不動産売買契約の締結)	2019年12月5日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2020年3月25日 (不動産の引渡し)	2020年3月25日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

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

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

(注3) 附属建物(休憩室等)59.76m²を含みます。(注4) 建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます)第42条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分)16.37m²を含みます。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第5期 2018年2月28日現在	第6期 2018年8月31日現在	第7期 2019年2月28日現在	第8期 2019年8月31日現在	第9期 2020年2月29日現在
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	□ 4,183,130	4,321,800	4,321,800	4,547,300	4,715,200
出資総額	百万円 162,791	181,730	182,051	214,855	244,185
投資主数	人 33,731	33,401	32,119	30,713	30,065

2 投資口に関する事項

第9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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	971,376	20.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	782,983	16.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	213,830	4.53
野村不動産株式会社	210,671	4.47
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	138,301	2.93
常任代理人 株式会社みずほ銀行		
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	117,763	2.50
JPモルガン証券株式会社	67,727	1.44
日本証券金融株式会社	64,156	1.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,403	1.26
常任代理人 株式会社みずほ銀行		
JP MORGAN CHASE BANK 385771	51,095	1.08
常任代理人 株式会社みずほ銀行		
合計	2,677,305	56.78

3 役員等に関する事項

① 第9期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです^(注1)。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社 代表取締役	1,800
監督役員	岡田 美香 ^(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	(注3) 30,500

(注1) 第9期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

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

(注3) 会計監査人への報酬のうち、6,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第9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 野村證券株式会社 ^(注) みずほ証券株式会社 ^(注) 株式会社三井住友銀行

(注) 野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社は、2020年3月16日付で野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債が償還されたことに伴い、同日付で一般事務受託者（投資法人債に関する事務）ではなくなりました。

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8期 2019年8月31日現在		第9期 2020年2月29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	128,348	11.0	141,462	11.9
		その他	21,360	1.8	21,348	1.8
		小 計	149,709	12.9	162,810	13.6
	商業施設	東京圏	27,449	2.4	27,344	2.3
		その他	15,977	1.4	15,964	1.3
		小 計	43,426	3.7	43,309	3.6
	物流施設	東京圏	49,747	4.3	49,614	4.2
		小 計	49,747	4.3	49,614	4.2
		東京圏	132,831	11.4	134,917	11.3
	居住用施設	その他	31,258	2.7	30,998	2.6
		小 計	164,090	14.1	165,915	13.9
		東京圏	3,742	0.3	3,725	0.3
信託不動産	宿泊施設	その他	3,742	0.3	3,725	0.3
		小 計	3,742	0.3	3,725	0.3
		東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
	その他	小 計	5,136	0.4	5,136	0.4
		中 計	415,852	35.7	430,512	36.1
		東京圏	258,327	22.2	258,507	21.7
	オフィス	その他	51,290	4.4	51,518	4.3
		小 計	309,617	26.6	310,025	26.0
		東京圏	82,697	7.1	82,476	6.9
不動産・信託不動産	商業施設	その他	50,216	4.3	50,149	4.2
		小 計	132,913	11.4	132,625	11.1
		東京圏	112,597	9.7	111,813	9.4
	物流施設	その他	3,363	0.3	3,341	0.3
		小 計	115,960	10.0	115,154	9.6
		東京圏	22,018	1.9	26,026	2.2
	居住用施設	小 計	22,018	1.9	26,026	2.2
		その他	2,686	0.2	2,675	0.2
		小 計	2,686	0.2	2,675	0.2
	中 計	583,196	50.1	586,507	49.1	
	不動産・信託不動産 合計	999,049	85.8	1,017,019	85.2	
	預金その他資産	165,718	14.2	176,452	14.8	
	資産総額	1,164,767	100.0	1,193,471	100.0	

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県をいい、「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9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	46,474	31,139.80	30,559.18	98.1	5.0	オフィス
日本電気本社ビル	44,342	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	26,363	16,384.19	16,384.19	100.0	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,728	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	18,015	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランドトリトンス クエア オフィスタワーY	17,974	24,288.08	24,288.08	100.0	2.4	オフィス
Landport浦安	16,263	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	15,226	9,555.28	9,555.28	100.0	2.6	商業施設
Landport板橋	14,676	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅 I	13,834	57,751.27	57,751.27	100.0	(注4)	物流施設
合 計	233,899	355,973.03	355,392.41	99.8	24.0 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点での本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合とされ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、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の面積(賃貸の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その賃室全体の面積)に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、賃室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期末時点での本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

(注4) テナントの承諾が得られないため、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)
東京圏 オフィス	新宿野村ビル (注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,800	46,474
	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	22,400	20,728
	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	28,100	26,363
	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	12,400	10,133
	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	10,480
	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	10,762
	NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,420	7,064
	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	8,070	8,124
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,840	5,311
	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	4,800	4,047
	NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,630	4,677
	PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	5,000	4,123
	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	4,805
	NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,200	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	4,160	3,664
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,580	4,068
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,448
	NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,390	4,214
	NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,350	2,839

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	3,570	2,724
	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	2,930	2,117
	PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,050	1,579
	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	7,030	6,555
	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	5,170	4,862
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,450	3,343
	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	2,130	1,846
	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	4,630	3,860
	NMF川崎東ロビル	神奈川県川崎市川崎区駿府本町3番地1 (注5)	信託受益権	9,320	7,940
	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	7,550	5,619
	NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	3,080	2,804
	PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,150	6,134
	PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,000	3,942
	PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,240	3,849
	日本電気本社ビル (注4)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	45,400	44,342
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,800	17,974
	NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,600	10,473
	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	8,970	8,312
	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	8,880	8,065
	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	7,530	6,100
	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	5,686
	NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,280	3,792
	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	2,300	1,922
	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	2,100	1,875
	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	5,150	4,414
	PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,220	3,400
	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	5,470	4,335
	PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,410	2,144
	PMO田町東	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	12,000	10,985
	PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,220	3,836
	PMO京橋東	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,180	2,907
	PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1 (注5)	不動産	4,300	3,918
	PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,110	8,536
	PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,240	4,796
	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	7,790	6,376
	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	4,550	3,787
	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	2,201
	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	2,370	2,513
	NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27			

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 Recipe SHIMOKITA 川崎モアーズ EQUINIA新宿 EQUINIA池袋 covirna machida ニトリ幕張店 コナミスポーツクラブ府中 FESTA SQUARE GEMS渋谷 駿台あざみ野校 EQUINIA青葉台 メガロス神奈川店 三菱自動車 目黒店（底地） 三菱自動車 調布店（底地） 三菱自動車 練馬店（底地） 三菱自動車 川崎店（底地） 三菱自動車 高井戸店（底地） 三菱自動車 葛飾店（底地） 三菱自動車 東久留米店（底地） 三菱自動車 世田谷店（底地） 三菱自動車 関町店（底地） 三菱自動車 東大和店（底地） 三菱自動車 元住吉店（底地） 三菱自動車 川越店（底地） 三菱自動車 江戸川店（底地） 三菱自動車 狹山店（底地） 野村不動産吉祥寺ビル GEMS市ヶ谷 相模原ショッピングセンター 武蔵浦和ショッピングスクエア（注4） サミットストア成田東店（底地） GEMS大門 GEMS神田 サミットストア向台町店 GEMS新橋 GEMS茅場町 サミットストア本天沼店 GEMS新横浜	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,700	13,766
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,500	10,397
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1（注5）	信託受益権	8,580	6,734
		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	4,306
		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	4,035
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,380	3,787
		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	2,743
		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	2,558
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,470	2,285
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,900	2,390
		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	1,508
		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	1,594
		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	956
		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	3,330	2,764
		三菱自動車 調布店（底地）	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,750	1,776
		三菱自動車 練馬店（底地）	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,420	1,251
		三菱自動車 川崎店（底地）	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,300	959
		三菱自動車 高井戸店（底地）	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	877	859
		三菱自動車 葛飾店（底地）	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	888	808
		三菱自動車 東久留米店（底地）	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	894	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	1,070	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	534	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	402	375
		三菱自動車 川越店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	400	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	182	204
		三菱自動車 狹山店（底地）	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	185	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	10,252
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,210	2,053
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,950	6,863
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注4）	埼玉県さいたま市南区所七丁目3番1号	信託受益権	2,900	2,595
		サミットストア成田東店（底地）	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	792	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,150	2,038
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,570	1,487
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,260	5,098
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,800	2,839
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目7号	不動産	2,750	2,605
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,880	2,175
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,920	1,827
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権	17,900	15,226
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,500	8,530
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,590	4,063
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,209
		一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,660	4,488
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	2,010	1,365
		メリビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,051
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注5）	信託受益権	8,930	8,621
		中座くいだれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	10,800	12,128
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,640	3,593
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,370	3,836
		商業施設小計	-	-	203,205	175,934

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 物流施設	Landport浦安	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	21,900	16,263
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,400	14,676
		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	16,800	12,068
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,000	10,348
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地（注5）	信託受益権	13,000	9,876
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,400	7,964
		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	9,890	7,371
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	8,610	6,372
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	5,720	4,179
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10（注5）	信託受益権	4,590	3,386
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,450	3,606
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,560	2,777
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地1（注5）	信託受益権	3,440	2,535
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	13,600	10,386
		Landport柏沼南II	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,600	10,614
		Landport柏沼南I	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,200	9,803
		Landport八王子II	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	9,480	9,245
		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	6,180	6,116
		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	14,300	13,834
	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	4,060	3,341
物流施設小計						-
						204,180

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	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,300	1,248
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,410	1,383
		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	746
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	484	461
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	413	390
		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	3,230	2,834
		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	1,690	1,272
		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	1,300	1,047
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,370	2,824
		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	2,612
		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	2,450	2,085
		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	4,710	3,976
		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	1,870	1,496
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	631	527
		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	974	802
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62 (注5)	不動産	1,460	1,463
		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	1,230	1,049
		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	896	844
		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	450	429
		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	460	393
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	639	594
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,690	1,387
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆 (注5)	不動産	3,430	2,751
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	659	715
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	650	733
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	743	695
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	758	626
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	579	519
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	357	320
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	750	706
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,660	1,329
		プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	421	485
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,920	1,803
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,080	1,089
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	784	941
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	885	862
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	736	726
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,860	1,665
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	528	464
		プライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	821	1,050
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	431	400
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,990	1,744
		プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	不動産	713	693
		プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	402	434
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,410	3,611
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,500	2,301
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	770	721
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	619	587
		プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	483	518
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,260	1,190
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	735	709
		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	709	664
		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	629	594

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	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	915	903
		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	1,057
		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	1,230	1,002
		プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	310	383
		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	2,100	1,848
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,050	1,910
		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	1,274
		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	886	754
		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	1,530	1,380
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1 (注5)	不動産	2,340	1,958
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15 (注5)	不動産	1,090	953
		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	1,250	951
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	412	486
		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	843	761
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	654	600
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	791	692
		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	493	457
		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	553	454
		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	889	728
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2 (注5)	不動産	806	694
		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	1,494
		プラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,140	925
		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	893	716
		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	1,119
その他	その他	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	7,820	7,057
		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	5,810	5,090
		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	3,100</td	

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	その他	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	625	552
		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	4,720	4,054
		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	1,900	1,552
		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	1,040
		プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	431	414
		プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	959	934
		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	671	667
		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	605	500
		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	1,050	912
		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	1,680	1,451
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	4,020	3,445
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,990	1,655
		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	599	536
		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	287	240
		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	345	356
		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	537	559
		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	576	556
		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	5,783
	居住用施設小計		—	—	213,847	191,942
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	3,860	3,725
		レッドプラネット沖縄那覇	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,690	2,675
宿泊施設小計		—	—	6,550	6,400	
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	5,420	5,136
		その他小計	—	—	5,420	5,136
ポートフォリオ合計				—	1,158,232	1,017,019

（注1）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第9期決算日（2020年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
 不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
 「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出でであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるこにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
 「DCF法（ディスクонт・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それそれを合計する方法をいいます。
 （注2）「帳簿価額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
 （注3）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
 （注4）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
 （注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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	98	99.4	1,804	4.9	96	98.1	1,848	5.0
		野村不動産天王洲ビル	6	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	99.5	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	312	0.9	17	100.0	313	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	288	0.8	7	100.0	296	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	251	0.7	10	100.0	254	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	288	0.8	20	100.0	290	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	162	0.4	8	100.0	162	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	138	0.4	7	100.0	138	0.4
		NMF駿河台ビル	4	100.0	167	0.5	4	100.0	169	0.5
		PMO日本橋本町	6	100.0	120	0.3	6	100.0	120	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	155	0.4	7	100.0	155	0.4
		NMF五反田駅前ビル	13	100.0	258	0.7	13	100.0	259	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	8	100.0	125	0.3	8	100.0	127	0.3
		PMO秋葉原	5	100.0	131	0.4	5	100.0	130	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	91	0.2	7	100.0	91	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	132	0.4	8	100.0	132	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	102	0.3	14	100.0	106	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	91	0.3	8	100.0	91	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	76	0.2	9	100.0	75	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	61	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	0.6
		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	128	0.3	10	98.6	129	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	70	0.2	8	100.0	69	0.2
		ファーレ立川 センタースクエア	17	100.0	221	0.6	16	100.0	218	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	318	0.9	32	100.0	322	0.9
		NMF横浜西口ビル	37	100.0	239	0.7	36	100.0	242	0.7
		NMF新横浜ビル	8	100.0	154	0.4	7	100.0	153	0.4
		PMO田町	11	100.0	178	0.5	10	100.0	183	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	109	0.3	7	100.0	110	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	856	2.3	5	100.0	868	2.4</

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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 (%)
東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川 (注3)	5	100.0	110	0.3	5	100.0	110	0.3
		PMO京橋東 (注3)	9	100.0	81	0.2	9	100.0	84	0.2
		PMO御茶ノ水 (注4)	6	100.0	84	0.2	6	100.0	102	0.3
		PMO秋葉原北 (注5)	—	—	—	—	3	100.0	67	0.2
		PMO東新橋 (注5)	—	—	—	—	8	100.0	39	0.1
	その他	札幌ノースプラザ	49	100.0	361	1.0	49	100.0	369	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	194	0.5	4	100.0	193	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	38	100.0	147	0.4	37	100.0	152	0.4
		NMF宇都宮ビル	30	97.3	139	0.4	30	98.5	143	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	87	0.2	20	100.0	88	0.2
その他	商業施設	NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	115	0.3	18	100.0	127	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	42	99.9	548	1.5	42	99.9	551	1.5
		野村不動産大阪ビル	27	100.0	391	1.1	27	100.0	394	1.1
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	178	0.5	16	100.0	180	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	254	0.7	16	100.0	261	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	180	0.5	20	96.2	182	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	213	0.6	54	100.0	213	0.6
		NMF天神南ビル	22	100.0	94	0.3	22	100.0	98	0.3
		オフィス小計	900	99.8	17,024	46.5	898	99.8	17,417	47.2
東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	100.0	316	0.9	10	100.0	318	0.9
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	100.0	188	0.5	13	96.7	189	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	151	0.4	13	100.0	153	0.4
		covirna machida	8	100.0	151	0.4	8	100.0	167	0.5
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	98	0.3	10	100.0	100	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	100.0	77	0.2	9	100.0	84	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狹山店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	73	0.2	10	100.0	73	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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 (%)
東京圏	商業施設	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	71	0.2	9	100.0	70	0.2
		GEMS神田	9	100.0	55	0.2	9	100.0	54	0.1
		サミットストア向ヶ丘店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋 (注3)	9	100.0	82	0.2	9	100.0	83	0.2
		GEMS茅場町 (注3)	9	88.6	96	0.3	10	100.0	77	0.2
		サミットストア本郷店 (注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜 (注3)	9	93.6	80	0				

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット神楽坂	1	97.8	55	0.2	1	100.0	49	0.1
		ブラウドフラット早稻田	1	95.4	37	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	31	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	98.3	36	0.1	1	94.5	35	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	98.7	39	0.1	1	98.5	39	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	99.5	107	0.3	1	98.4	108	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	97.2	20	0.1	1	97.2	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	100.0	56	0.2	1	96.7	56	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	65	0.2	1	99.0	65	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	99.1	75	0.2	1	99.1	74	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	93	0.3	1	100.0	93	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	65	0.2	1	100.0	64	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	95.2	35	0.1	1	97.3	35	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	93.8	31	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.0	60	0.2	1	100.0	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	88.6	11	0.0	1	90.1	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	94.8	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		プライムアーバン番町	1	100.0	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	96.8	65	0.2	1	95.7	63	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	96.5	37	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	98.0	41	0.1	1	100.0	41	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	96.6	25	0.1	1	90.9	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	94.6	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	97.2	86	0.2	1	93.9	84	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	38	0.1	1	100.0	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	31	0.1	1	98.3	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	94.7	80	0.2	1	98.9	82	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	96.8	97	0.3	1	94.9	100	0.3
		プライムアーバン新川	1	87.0	73	0.2	1	98.3	68	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	98.5	134	0.4	1	98.3	136	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	100.0	49	0.1	1	100.0	50	0.1
		プライムアーバン本郷高崎坂	1	100.0	18	0.1	1	100.0	18	0.0
		プライムアーバン白山	1	100.0	27	0.1	1	95.7	27	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	95.9	45	0.1	1	95.9	46	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	40	0.1	1	100.0	40	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西早稻田	1	100.0	15	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	95.9	20	0.1	1	95.9	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	96.7	44	0.1	1	95.5	43	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.5	86	0.2	1	98.6	87	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	96.3	25	0.1	1	96.6	26	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.2	28	0.1	1	97.3	27	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	24	0.1	1	100.0	24	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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	プライムアーバン南烏山	1	97.6	24	0.1	1	95.2	25	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	19	0.1	1	97.0	18	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	94.9	24	0.1	1	97.6	24	0.1
		プライムアーバン用賀	1	100.0	42	0.1	1	93.2	44	0.1
		プライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	97.9	23	0.1
		プライムアーバン大崎	1	96.9	60	0.2	1	100.0	59	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.9	49	0.1	1	95.5	49	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	100.0	36	0.1				

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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 (%)
東京圏	プライムアーバン	プライムアーバン目黒三田	1	95.9	28	0.1	1	87.4	27	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	92.5	248	0.7	1	94.8	243	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.0	174	0.5	1	98.7	172	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	96.1	93	0.3	1	97.7	93	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	88.5	37	0.1	1	98.3	38	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	95.8	46	0.1	1	97.6	45	0.1
		プライムアーバン学芸大学 パークフロント	1	98.0	37	0.1	1	100.0	37	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	100.0	35	0.1	1	96.4	36	0.1
		プラウドフラット錦糸町	1	93.0	27	0.1	1	95.4	27	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		プラウドフラット外神田	1	100.0	68	0.2	1	100.0	69	0.2
		プラウドフラット登戸	1	100.0	42	0.1	1	100.0	43	0.1
		プラウドフラット代々木八幡	1	92.4	27	0.1	1	96.6	28	0.1
		プラウドフラット中落合	1	97.7	28	0.1	1	94.7	28	0.1
		プラウドフラット渋谷富ヶ谷(注5)	—	—	—	—	1	99.0	37	0.1
		プラウドフラット宮崎台(注5)	—	—	—	—	1	100.0	13	0.0
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ(注5)	—	—	—	—	1	100.0	11	0.0
居住用施設	プライムアーバン	プラウドフラット五橋	1	94.3	29	0.1	1	98.7	29	0.1
		プラウドフラット河原町	1	100.0	28	0.1	1	92.3	27	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	94.6	57	0.2	1	93.6	55	0.2
		プライムアーバン北14条	1	90.4	13	0.0	1	90.4	13	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	91.3	24	0.1	1	94.7	23	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23	0.1	1	94.5	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	96.8	18	0.1	1	95.4	18	0.0
		プライムアーバン知事公館	1	100.0	13	0.0	1	97.6	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	96.3	11	0.0	1	92.6	10	0.0
		プライムアーバン北24条	1	94.4	20	0.1	1	97.2	19	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	98.6	28	0.1	1	98.2	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	95.4	186	0.5	1	94.0	181	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	97.0	70	0.2	1	97.3	69	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	98.0	43	0.1	1	92.7	41	0.1
		プライムアーバンハ乙女中央	1	93.4	18	0.1	1	82.6	16	0.0
その他	プライムアーバン	プライムアーバン堤通雨宮	1	98.2	47	0.1	1	96.9	45	0.1
		プライムアーバン葵	1	94.2	23	0.1	1	90.4	24	0.1
		プライムアーバン金山	1	96.6	24	0.1	1	84.5	22	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	92.3	40	0.1	1	95.2	38	0.1
		プライムアーバン上前津	1	95.2	53	0.1	1	96.2	53	0.1
		プライムアーバン泉	1	95.5	122	0.3	1	97.2	124	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	96.2	64	0.2	1	94.3	61	0.2
		プライムアーバン博多	1	94.3	30	0.1	1	98.5	29	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン香椎	1	92.3	15	0.0	1	97.3	15	0.0
		プライムアーバン博多東	1	95.7	24	0.1	1	98.4	25	0.1
		プライムアーバン千早	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		セレニティ心斎橋グランデ	1	96.8	145	0.4	1	95.7	148	0.4
		居住用施設小計	151	96.8	6,607	18.0	154	97.3	6,605	17.9

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第9期 (2019年9月1日～2020年2月29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 (%)
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)
宿泊施設	その他	レッドプラネット沖縄那覇(注6)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,369	99.3	36,610	100.0	1,373	98.8	36,927	100.0

(注1) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約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・スリーブ型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、バス・スリーブ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

9 国及び地域毎の資産保有状況

第9期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
		対総資産比率		
日本	1,017,019百万円	1,158,232百万円	100.0%	294
合計	1,017,019百万円	1,158,232百万円	100.0%	294

(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9期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	第9期 支払額	既支出総額
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	発電機更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 8月	255,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2019年12月 至 2020年11月	83,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELVリニューアル工事 Ⅰ期	自 2019年10月 至 2021年 2月	95,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELVリニューアル工事 Ⅱ期	自 2020年 4月 至 2021年 8月	95,000	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (Ⅰ／Ⅱ)	自 2020年 4月 至 2021年 1月	130,000	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (Ⅱ／Ⅱ)	自 2020年12月 至 2021年 6月	130,000	—	—
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	空調更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	39,823	—	—
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	50,400	—	—
NMF竹橋ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事（1期工事）	自 2019年11月 至 2020年 8月	95,786	—	—
プライムアーバン池袋 (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	59,800	—	—
プライムアーバン千代田富士見 (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	39,360	—	—
プライムアーバン板橋区役所前 (東京都板橋区)	外壁改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 8月	26,940	—	—
プライムアーバン駒込 (東京都豊島区)	外壁改修工事（2期）	自 2020年 3月 至 2020年 4月	7,220	—	—

(注) 既支出総額には第9期支払額は含まれません。

2 期中の資本的支出

第9期末保有資産について、第9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9期中の資本的支出は2,781,838千円であり、第9期中の費用に区分された修繕費1,658,591千円と合わせ、合計4,440,429千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額（千円）
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	特高受変電設備更新工事（Ⅳ／Ⅳ）	自 2019年 8月 至 2020年 2月	92,204
ファーレ立川センタースクエア (東京都立川市)	乗用エレベーター制御装置更新工事	自 2019年 9月 至 2019年12月	63,170
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	空調更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	32,470
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エントランス改修工事	自 2019年12月 至 2020年 2月	28,550
プライムアーバン川崎 (神奈川県川崎市)	エレベーター更新工事	自 2019年10月 至 2019年11月	11,869
その他の不動産等	機能更新等	自 2019年 9月 至 2020年 2月	2,553,573
合 計			2,781,838

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5期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第9期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期首積立金残高	5,354百万円	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円
当期積立額	2,132百万円	2,211百万円	3,265百万円	3,042百万円	2,963百万円
当期積立金取崩額	2,167百万円	2,814百万円	3,053百万円	2,983百万円	2,556百万円
次期繰越額	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	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
資産運用報酬(注)	3,224,402千円	3,291,289千円
資産保管業務報酬	57,119千円	59,207千円
一般事務委託報酬	173,069千円	169,605千円
役員報酬	6,900千円	7,800千円
その他費用	3,003,023千円	3,005,328千円
合計	6,464,514千円	6,533,231千円

(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8期は267,995千円、第9期は98,800千円あり、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8期は230千円あります。

2 借入状況

第9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	用途	摘要
短期借入金								
株式会社三菱UFJ銀行		3,800,000	—					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	—					
株式会社みずほ銀行		1,400,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		800,000	—					
小計		8,000,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	—					
株式会社三井住友銀行		500,000	—					
株式会社みずほ銀行		500,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	—					
株式会社三井住友銀行		800,000	—					
株式会社みずほ銀行		800,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		800,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		800,000	—					
株式会社三井住友銀行		400,000	—					
株式会社みずほ銀行		400,000	—					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
農林中央金庫		2,000,000	—					
株式会社りそな銀行		1,000,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	—					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
株式会社みずほ銀行		400,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		800,000	—					
みずほ信託銀行株式会社		800,000	—					
農林中央金庫		800,000	—					
株式会社八十二銀行		500,000	—					
株式会社京葉銀行		700,000	—					
株式会社中国銀行		500,000	—					
株式会社西日本シティ銀行		750,000	—					
株式会社きらぼし銀行		500,000	—					
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	—					
株式会社三井住友銀行		2,750,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	—					

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要	期限一括 (注3)
株式会社千葉銀行	2015年8月27日	1,000,000	—	0.64685	2020年2月26日				
株式会社西日本シティ銀行		1,500,000	—						
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						
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2013年6月13日	800,000	800,000	1.25875	2020年5月26日				
太陽生命保険株式会社	2013年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	2020年5月27日				
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2012年8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	2020年8月26日				
第一生命保険株式会社	2013年9月30日	800,000	800,000	1.28277	2020年8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		600,000	600,000						
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000						
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
日本生命保険相互会社	2013年10月25日	500,000	500,000	1.15566	2020年8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000						
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000						
野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
信金中央金庫		1,500,000	1,500,000						
損害保険ジャパン日本興亜株式会社(注4)	2015年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.72000	2020年8月26日				
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						
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		—	750,000						
株式会社伊予銀行		—	500,000						
株式会社百十四銀行		—	500,000						
株式会社七十七銀行		—	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行		—	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						
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	0.46190	2020年11月26日				
三井住友信託銀行株式会社		—	730,000						
株式会社りそな銀行		—	500,000						
みずほ信									

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	用途	摘要		
1年内長期借入金	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	期限一括 (注3)	無担保 無保証			
	日本生命保険相互会社		—	1,000,000							
	農林中央金庫	2015年2月26日	—	3,000,000	0.86350	2021年2月26日					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	—	700,000	0.85050	2021年2月26日					
	株式会社みずほ銀行		—	720,000							
	三井住友信託銀行株式会社		—	700,000							
	株式会社中国銀行	2015年12月28日	—	500,000	0.46725	2021年2月26日					
	野村信託銀行株式会社	2016年2月29日	—	2,000,000	0.22560	2021年2月26日					
	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	2013年6月13日	42,800	42,800	2.17000	(注5)	(注5)				
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	42,800	42,800	2.21812	(注5)	(注5)				
小計			58,385,600	60,885,600							
短期借入金合計			66,385,600	60,885,600							
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月26日	1,000,000	—	0.23909	2020年9月28日	期限一括 (注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—							
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—							
	野村信託銀行株式会社	2015年10月29日	500,000	—	0.46075	2020年11月26日					
	信金中央金庫		750,000	—							
	株式会社千葉銀行		750,000	—							
	株式会社伊予銀行		500,000	—							
	株式会社百十四銀行		500,000	—							
	株式会社七十七銀行		500,000	—							
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年11月26日	250,000	—	0.46190	2020年11月26日					
	株式会社三井住友銀行		250,000	—							
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	—							
	農林中央金庫		500,000	—							
	株式会社りそな銀行		350,000	—							
	株式会社福岡銀行		500,000	—							
	第一生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	—	0.47375	2020年11月26日					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年4月27日	730,000	—	0.20909	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		2,000,000	—							
	株式会社日本政策投資銀行	2013年2月26日	1,000,000	—	1.35250	2021年2月26日					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	—							
	太陽生命保険株式会社	2014年2月27日	2,000,000	—	1.17750	2021年2月26日					
	太陽生命保険株式会社	2014年3月19日	1,000,000	—	1.19211	2021年2月26日					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	—							
	株式会社日本政策投資銀行	2014年9月29日	1,000,000	—	0.80832	2021年2月26日					
	日本生命保険相互会社		1,000,000	—							
	農林中央金庫	2015年2月26日	3,000,000	—	0.86350	2021年2月26日					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	700,000	—	0.85050	2021年2月26日					
	株式会社みずほ銀行		720,000	—							
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	—							
	株式会社中国銀行	2015年12月28日	500,000	—	0.46725	2021年2月26日					
	野村信託銀行株式会社	2016年2月29日	2,000,000	—	0.22560	2021年2月26日					

区分 借入先		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	用途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	700,000	—	0.14700	2021年2月26日	期限一括 (注3)	無担保 無保証	
	株式会社福岡銀行		1,260,000	—					
	株式会社広島銀行		420,000	—					
	株式会社山口銀行		420,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行	2016年3月1日	400,000	—	0.21810	2021年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		989,000	989,000					
	株式会社三井住友銀行	2018年3月27日	989,000	989,000	0.23909	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		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年5月26日			
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	2021年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2013年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	2021年5月27日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	2021年7月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000					
	野村信託銀行株式会社	2014年2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	2021年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年8月2			

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	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		100,000	100,000					
株式会社三井住友銀行	2014年9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022年8月26日			
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
第一生命保険株式会社	2015年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年8月26日			
太陽生命保険株式会社	2015年6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	2022年8月26日			
住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000					
株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行	2015年9月30日	710,000	710,000	0.76250	2022年9月30日			
三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		—	500,000					
株式会社みずほ銀行		—	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000					
三井住友信託銀行株式会社	2014年12月19日	550,000	550,000	0.92280	2022年11月28日			
みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
農林中央金庫		550,000	550,000					
株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
株式会社三井住友銀行	2014年12月24日	2,400,000	2,400,000	1.11000	2022年11月28日			
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年11月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2015年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年11月28日			
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社	2015年10月29日	1,000,000	1,000,000	0.71221	2022年11月28日			
太陽生命保険株式会社		500,000	500,000					
大同生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年11月28日			
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年2月27日			
みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
農林中央金庫	2016年3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年2月27日			
株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,300,000	2,300,000					
株式会社三井住友銀行	2016年2月29日	1,800,000	1,800,000	0.48700	2023年2月28日			
株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年5月26日			
株式会社三井住友銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年5月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年5月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2016年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年8月28日			
株式会社三井住友銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年8月28日			

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	用途	摘要
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		1,541,000	1,541,000					
株式会社三井住友銀行	2016年2月29日	1,206,000	1,206,000	0.55700	2023年8月31日			
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	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年11月27日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年11月27日			
三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年11月27日			
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					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年2月26日			
信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年2月26日			
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年2月26日			
株式会社りそな銀行	2016年5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年5月27日			
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年5月27日			
株式会社みずほ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年5月27日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年6月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年6月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年8月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2016年8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年8月26日			

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	用途	摘要
株式会社百十四銀行	2017年12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年11月26日			
株式会社八十二銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年11月26日			
株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2019年11月26日	—	800,000	0.21380	2024年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000					
株式会社みずほ銀行	2016年3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年2月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
株式会社りそな銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年2月26日			
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社伊予銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年2月26日			
株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年2月26日			
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2016年11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年5月26日			
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2017年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年5月26日			
株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年5月26日			
株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年5月26日			
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
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		1,350,000	1,350,000					
株式会社みずほ銀行	2016年8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年8月26日			
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		1,500,000	1,500,000					
株式会社みずほ銀行	2016年11月30日	500,000	500,000	0.64616	2025年11月26日			
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			

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	用途	摘要
株式会社京都銀行	2018年5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年2月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
信金中央金庫		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年2月26日			
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社中国銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年2月26日			
株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
株式会社中国銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年2月26日			
株式会社八十二銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年2月26日			
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年5月26日			
みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年5月26日			
農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年5月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行	2017年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.77669	2026年8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年8月26日			
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					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000						

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								
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	900,000	900,000					
株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
信金中央金庫	2019年2月26日	500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年2月26日			
信金中央金庫	2019年4月26日	500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000	0.48144	2027年2月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2020年2月26日	—	1,500,000	0.28500	2027年2月26日			
株式会社千葉銀行	2020年2月26日	—	1,000,000	0.28500	2027年2月26日			
株式会社みずほ銀行	2018年4月2日	500,000	500,000					
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	0.69068	2027年3月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月30日	1,530,000	1,530,000					
株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,400,000	1,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000	0.74736	2027年5月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年5月26日			
農林中央金庫	2019年11月26日	—	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					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	1,300,000	1,300,000					
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000	0.76290	2027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	0.74500	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					
株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000	0.29000	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					
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年11月26日			
株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行	2018年11月26日	700,000	700,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	0.70750	2027年11月26日			
株式会社みずほ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		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					
株式会社三井住友銀行		750,000	750,000	0.78296	2028年2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年2月28日			
三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年2月28日			
みずほ信託銀行株式会社	2019年4月26日	500,000	500,000					
農林中央金庫		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					

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月26日	—	1,500,000	0.52000	2030年2月26日	期限一括 (注3) 無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		—	2,750,000				
	株式会社西日本シティ銀行	2020年2月26日	—	1,500,000	0.48000	2030年2月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年10月28日		
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年10月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	689,700	668,300	2.17000	(注5)		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	689,700	668,300	2.21812	(注5)		
小計		422,384,400	419,841,600					
借入金合計		488,770,000	480,727,200					

(注1) 「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

(注2) 「返済期限」は、既に全額の返済（期限前弁済を含みます。）がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。

(注3) 「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) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社は2020年4月1日付で損害保険ジャパン株式会社に社名変更しています。

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

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
不動産	PMO秋葉原北	2020年1月7日	8,450	—	—	—
不動産	PMO東新橋	2020年1月7日	4,730	—	—	—
信託受益権	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	2020年1月7日	3,960	—	—	—
不動産	プラウドフラット宮崎台	2020年1月7日	1,390	—	—	—
不動産	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	2020年1月7日	1,230	—	—	—
合 計		—	19,760	—	—	—

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

3 投資法人債の状況

第9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	用途	摘要
野村不動産オフィスファンド 投資法人第2回無担保投資法人債	2005年3月16日	5,000	5,000	2.47	2020年3月16日	期限一括 (注1) (注2)		
野村不動産マスターファンド 投資法人第1回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年10月30日			
野村不動産オフィスファンド 投資法人第10回無担保投資法人債	2014年11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年11月25日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第2回無担保投資法人債	2017年11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年11月16日			
野村不動産オフィスファンド 投資法人第7回無担保投資法人債	2007年3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年3月17日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年9月20日	—	3,000	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	0.90	2039年9月20日			
合 計		22,000	30,000					

(注1) 「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2) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	PMO秋葉原北	2020年1月7日	8,450	8,930	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 11月1日
取得	不動産	PMO東新橋	2020年1月7日	4,730	5,180	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 11月1日
取得	信託 受益権	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	2020年1月7日	3,960	4,440	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 11月1日
取得	不動産	プラウドフラット宮崎台	2020年1月7日	1,390	1,490	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 11月1日
取得	不動産	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	2020年1月7日	1,230	1,260	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 11月1日

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

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

② その他

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

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第9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	19,760,000千円	一千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	19,760,000千円 (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的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9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	1,760,058千円	野村不動産株式会社	38,655千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,286,195千円	73.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,800千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	950,345千円	野村不動産株式会社	343,146千円	36.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	340,359千円	35.8%
		株式会社ジオ・アカマツ	87,827千円	9.2%
水道光熱費	1,829,299千円	野村不動産パートナーズ株式会社	21,533千円	1.2%
		NFパワーサービス株式会社	111,288千円	6.1%
		野村不動産株式会社	30,309千円	2.6%
その他費用	1,147,795千円	野村不動産パートナーズ株式会社	114,274千円	10.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	16,200千円	1.4%
		株式会社プライムクロス	1,490千円	0.1%
その他営業費用	383,086千円	野村不動産パートナーズ株式会社	328千円	0.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第9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	57,827千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,898,820千円
株式会社ジオ・アカマツ	2,316千円
株式会社プライムクロス	50千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、2020年2月29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、以下の通りです。

役員会承認日	件名	概要
2019年9月20日	投資法人債の発行に係る包括決議の件	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2019年9月28日から2020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。
2019年12月5日	増資関連諸契約等の締結の件	2019年12月5日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集等に係る一般事務を、引受け会社 ^(注) に委託することにつき承認しました。

(注) 引受け会社は、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、いちよし証券株式会社及び東海東京証券株式会社です。

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) 2019年8月31日現在	当期 2020年2月29日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,371,346	75,057,695
信託現金及び信託預金	13,049,407	12,541,371
営業未収入金	695,682	593,233
前払費用	827,367	803,222
デリバティブ債権	—	2,226
未消費税等	657,804	—
その他	846,392	800,785
流動資産合計	76,448,000	89,798,534
固定資産		
有形固定資産		
建物	145,112,589	149,862,536
減価償却累計額	△14,044,860	△16,204,854
建物(純額)	131,067,728	133,657,682
構築物	614,595	643,022
減価償却累計額	△287,489	△315,110
構築物(純額)	327,105	327,911
機械及び装置	729,577	834,291
減価償却累計額	△465,179	△500,882
機械及び装置(純額)	264,397	333,409
工具、器具及び備品	333,772	398,249
減価償却累計額	△103,877	△134,487
工具、器具及び備品(純額)	229,895	263,761
土地	282,632,048	294,597,869
信託建物	186,078,102	188,908,437
減価償却累計額	△25,331,413	△28,109,043
信託建物(純額)	※3 160,746,688	※3 160,799,393
信託構築物	1,020,290	1,063,016
減価償却累計額	△871,345	△885,893
信託構築物(純額)	※3 148,945	※3 177,122
信託機械及び装置	602,951	681,985
減価償却累計額	△106,849	△138,124
信託機械及び装置(純額)	496,102	543,861
信託工具、器具及び備品	801,449	860,947
減価償却累計額	△249,652	△315,398
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 551,797	※3 545,548
信託土地	※3 413,608,883	※3 416,796,827
信託リース資産	14,859	4,752
減価償却累計額	△10,028	△528
信託リース資産(純額)	4,830	4,224
建設仮勘定	12,050	24,761
有形固定資産合計	990,090,472	1,008,072,373
無形固定資産		
のれん	85,586,980	82,964,737
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,627,218	7,626,831
その他	35,565	32,785
無形固定資産合計	94,581,466	91,956,057
投資その他の資産		
長期前払費用	2,131,942	2,065,881
長期預け金	508,948	519,577
敷金及び保証金	946,452	936,452
デリバティブ債権	3,320	—
投資その他の資産合計	3,590,665	3,521,911
固定資産合計	1,088,262,603	1,103,550,341
繰延資産		
投資法人債発行費	56,838	123,090
繰延資産合計	56,838	123,090
資産合計	1,164,767,442	1,193,471,967

	前期(ご参考) 2019年8月31日現在	当期 2020年2月29日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金		2,820,452
短期借入金	※1	8,000,000
1年内償還予定の投資法人債		5,000,000
1年内返済予定の長期借入金		58,385,600
信託リース債務		1,082
未払金		2,535,771
未払費用		344,928
未払法人税等		1,999
未払消費税等		—
前受金		5,260,541
前受収益		159,244
災害損失引当金		—
デリバティブ債務		65,574
その他		9,683
流動負債合計		82,584,878
固定負債		
投資法人債		17,000,000
長期借入金		422,384,400
信託リース債務		4,134
長期前受収益		187,302
預り敷金及び保証金		12,755,962
信託預り敷金及び保証金	※3	28,096,232
デリバティブ債務		843,558
固定負債合計		481,271,590
負債合計		563,856,468
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		214,855,487
剰余金		244,185,429
出資剰余金		394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4	△10,439,617
その他の出資剰余金控除額		△9,301,010
出資剰余金控除額合計		△19,740,627
出資剰余金(純額)		374,272,331
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,688,967
剰余金合計		386,961,298
投資主資本合計		601,816,786
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		△905,812
評価・換算差額等合計		△905,812
純資産合計	※2	600,910,974
負債純資産合計		1,164,767,442
		1,193,471,967

III. 損益計算書

損益計算書

	前期(ご参考)		当期	
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 33,388,571	※1	33,877,972	
その他賃貸事業収入	※1 3,222,419	※1	3,049,384	
不動産等売却益	※2 6,213		—	
営業収益合計	36,617,204		36,927,357	
営業費用				
賃貸事業費用	※1 15,887,320	※1	15,720,670	
資産運用報酬	3,224,402		3,291,289	
資産保管手数料	57,119		59,207	
一般事務委託手数料	173,069		169,605	
役員報酬	6,900		7,800	
のれん償却額	2,622,242		2,622,242	
その他営業費用	380,780		383,086	
営業費用合計	22,351,834		22,253,901	
営業利益	14,265,370		14,673,456	
営業外収益				
受取利息	596		415	
未払分配金戻入	4,975		4,123	
還付加算金	—		3,379	
その他	107		176	
営業外収益合計	5,679		8,095	
営業外費用				
支払利息	1,907,676		1,813,077	
投資法人債利息	185,270		210,186	
投資法人債発行費償却	3,160		5,584	
融資関連費用	421,076		416,210	
投資口交付費	55,843		55,727	
その他	5,259		5,255	
営業外費用合計	2,578,287		2,506,040	
経常利益	11,692,763		12,175,510	
特別利益				
受取保険金	—	※3	28,611	
特別利益合計	—		28,611	
特別損失				
災害による損失	—	※4	12,344	
特別損失合計	—		12,344	
税引前当期純利益	11,692,763		12,191,777	
法人税、住民税及び事業税	2,055		3,057	
法人税等合計	2,055		3,057	
当期純利益	11,690,708		12,188,719	
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	998,259		906,191	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,688,967		13,094,910	

IV. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■前 期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日) (ご参考)

(単位:千円)

出資額	投資主資本				
	出資		剩余金		
	出資額	出資	出資	出資	出資
当期首残高	182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118
当期変動額					376,454,840
新投資口の発行	32,803,710	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,560,169	—	△1,560,169
その他の利益超過分配	—	—	—	△622,339	△622,339
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	32,803,710	—	△1,560,169	△622,339	△2,182,509
当期末残高	※1 214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627

出資額	投資主資本				
	出資		評価・換算差額等		
	出資額	出資	投資主資本	総資産合計	評価・換算差額等合計
当期首残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480
当期変動額					569,843,478
新投資口の発行	—	—	32,803,710	—	32,803,710
剰余金の配当	△11,336,081	△11,336,081	△11,336,081	—	△11,336,081
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,560,169	△1,560,169	—	△1,560,169
その他の利益超過分配	—	△622,339	△622,339	—	△622,339
当期純利益	11,690,708	11,690,708	11,690,708	—	11,690,708
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	91,667	91,667
当期変動額合計	354,626	△1,827,882	30,975,828	91,667	91,667
当期末残高	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	600,910,974

■当 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

出資額	投資主資本				
	出資		剩余金		
	出資額	出資	出資	出資	出資
当期首残高	214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627
当期変動額					374,272,331
新投資口の発行	29,238,273	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	91,667	—	91,667	△91,667	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,555,176	—	△1,555,176
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,346,000	△1,346,000
当期純利益	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	29,329,941	—	△1,463,508	△1,437,668	△2,901,177
当期末残高	※1 244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804

出資額	投資主資本				
	出資		評価・換算差額等		
	出資額	出資	投資主資本	総資産合計	評価・換算差額等合計
当期首残高	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	600,910,974
当期変動額					
新投資口の発行	—	—	29,238,273	—	29,238,273
剰余金の配当	△11,691,108	△11,691,108	△11,691,108	—	△11,691,108
一時差異等調整引当額の戻入	△91,667	△91,667	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,555,176	△1,555,176	—	△1,555,17

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 3~70年 構築物 2~45年 機械及び装置 4~15年 工具、器具及び備品 3~20年</p> <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 2~45年 機械及び装置 4~15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>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>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>① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>② 災害損失引当金 2019年台風15号及び台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は182,534千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は67,984千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</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ことにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</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ことにより有効性の評価を行っています。</p>

期別 項目	前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29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） 2019年8月31日現在	当期 2020年2月29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	
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 8,000,000千円	
差引額 32,000,000千円	
※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 3,349,815千円	
信託土地 6,096,368千円	
信託構築物 2,581千円	
信託工具、器具及び備品 143千円	
合計 9,448,908千円	
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） 2019年8月31日現在	当期 2020年2月29日現在																																																
※4. 一時差異等調整引当額																																																	
前期（自 2019年3月1日 至 2019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																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>発生した事由</th> <th>当初発生額</th> <th>当期首残高</th> <th>当期引当額</th> <th>当期戻入額</th> <th>当期末残高</th> <th>戻入れの事由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td> <td>のれんの償却の発生</td> <td>12,111,369</td> <td>6,760,875</td> <td>1,347,369</td> <td>—</td> <td>8,108,244</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>土地、建物等</td> <td>合併関連費用の発生</td> <td>4,029,135</td> <td>1,346,802</td> <td>△12,910</td> <td>—</td> <td>1,333,892</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>金利スワップ評価損の発生</td> <td>2,867,594</td> <td>771,769</td> <td>225,710</td> <td>—</td> <td>997,480</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>増加小計</td> <td></td> <td>—</td> <td>8,879,447</td> <td>1,560,169</td> <td>—</td> <td>10,439,617</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>—</td> <td>8,879,447</td> <td>1,560,169</td> <td>—</td> <td>10,439,617</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		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	12,111,369	6,760,875	1,347,369	—	8,108,244	—	土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,346,802	△12,910	—	1,333,892	—	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	771,769	225,710	—	997,480	—	増加小計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—	合 計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—
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	12,111,369	6,760,875	1,347,369	—	8,108,244	—																																										
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,346,802	△12,910	—	1,333,892	—																																										
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	771,769	225,710	—	997,480	—																																										
増加小計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—																																										
合 計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—																																										
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																																																	
<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></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></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		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																																			
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 2019年9月1日 至 2020年2月29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																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>発生した事由</th> <th>当初発生額</th> <th>当期首残高</th> <th>当期引当額</th> <th>当期戻入額</th> <th>当期末残高</th> <th>戻入れの事由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td> <td>のれんの償却の発生</td> <td>14,733,612</td> <td>8,108,244</td> <td>1,560,840</td> <td>—</td> <td>9,669,084</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>土地、建物等</td> <td>合併関連費用の発生</td> <td>4,029,135</td> <td>1,333,892</td> <td>△5,663</td> <td>—</td> <td>1,328,228</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>金利スワップ評価損の発生</td> <td>2,867,594</td> <td>997,480</td> <td>—</td> <td>△91,667</td> <td>905,812</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> </tr> <tr> <td>増加小計</td> <td></td> <td>—</td> <td>10,439,617</td> <td>1,555,176</td> <td>△91,667</td> <td>11,903,126</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>—</td> <td>10,439,617</td> <td>1,555,176</td> <td>△91,667</td> <td>11,903,126</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由	のれん	のれんの償却の発生	14,733,612	8,108,244	1,560,840	—	9,669,084	—	土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,333,892	△5,663	—	1,328,228	—	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	997,480	—	△91,667	905,812	デリバティブ取引の時価の変動	増加小計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—	合 計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—
発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由																																										
のれん	のれんの償却の発生	14,733,612	8,108,244	1,560,840	—	9,669,084	—																																										
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,333,892	△5,663	—	1,328,228	—																																										
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	997,480	—	△91,667	905,812	デリバティブ取引の時価の変動																																										
増加小計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—																																										
合 計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—																																										
2. 戻入れの具体的な方法																																																	
(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。																																																	
(2) 合併関連費用																																																	
<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></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></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		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																																			
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 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円）		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円）	
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 30,916,343		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 31,441,906	
共益費収入 2,472,228		共益費収入 2,436,066	
その他賃貸事業収入 駐車場収入 598,968		その他賃貸事業収入 駐車場収入 609,203	
付帯収益 2,368,743		付帯収益 2,267,052	
その他賃料収入 254,707		その他賃料収入 173,128	
不動産賃貸事業収益合計 36,610,991		不動産賃貸事業収益合計 3,049,384	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,716,309		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,760,058	
プロパティ・マネジメント報酬 1,005,772		プロパティ・マネジメント報酬 950,345	
公租公課 2,982,222		公租公課 2,976,127	
水道光熱費 1,883,595		水道光熱費 1,829,299	
保険料 42,787		保険料 42,831	
修繕費 1,727,718		修繕費 1,658,591	
支払地代 211,417		支払地代 204,347	
減価償却費 5,135,610		減価償却費 5,151,274	
その他費用 1,181,885		その他費用 1,147,795	
不動産賃貸事業費用合計 15,887,320		不動産賃貸事業費用合計 15,720,670	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 20,723,671		C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 21,206,687	
※2. 不動産等売却益の内訳 （単位：千円）		該当事項はありません。	
プラウドフラット新宿河田町（敷地の一部） 不動産等売却収入 23,000			
不動産等売却原価 14,403			
その他売却費用 2,383			
不動産等売却益 6,213			
該当事項はありません。		※3. 特別利益の内訳 2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する保険金額71,833千円を、損失額43,222千円と相殺した金額を受取保険金28,611千円として計上しています。	
該当事項はありません。		※4. 特別損失の内訳 2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する損失額13,840千円を、受取保険金1,495千円と相殺した金額を災害による損失額12,344千円として計上しています。	

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口	
発行済投資口の総口数 4,547,300口		発行済投資口の総口数 4,715,200口	
1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (緑延税金資産)		1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (緑延税金資産)	
合併時受入評価差額 20,452,773		合併時受入評価差額 20,204,388	
緑延ヘッジ損益 284,970		緑延ヘッジ損益 246,437	
前受利息 108,620		前受利息 82,144	
長期前払費用償却超過額 12,332		長期前払費用償却超過額 9,300	
信託借地権償却否認額 1,338		信託借地権償却否認額 1,459	
未払事業税損金不算入額 86		未払事業税損金不算入額 170	
緑延税金資産小計 20,860,121		緑延税金資産小計 20,543,900	
評価性引当額 △20,860,121		評価性引当額 △20,543,900	
緑延税金資産合計 —		緑延税金資産合計 —	
(緑延税金資産の純額) —		(緑延税金資産の純額) —	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率 31.51		法定実効税率 31.51	
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額 △35.69		支払配当の損金算入額 △35.99	
評価性引当額 △2.87		評価性引当額 △2.28	
のれん償却額 7.07		のれん償却額 6.78	
その他 0.01		その他 0.00	
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02		税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	

■ 金融商品に関する注記

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入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た場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額（注1）	時 価（注1）	差 額
(1) 現金及び預金	60,371,346	60,371,346	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,049,407	13,049,407	—
(3) 短期借入金	(8,000,000)	(8,000,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,061,335)	61,335
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(58,385,600)	(58,577,585)	191,985
(6) 投資法人債	(17,000,000)	(18,376,555)	1,376,555
(7) 長期借入金	(422,384,400)	(432,947,922)	10,563,522
(8) デリバティブ取引	(909,813)	(909,813)	—

(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、(3) 短期借入金

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) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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（8）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。

(8) 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	101,180,000	78,130,000	(注3) △909,813
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	74,732,500	51,639,700	(注4) △1,019,257
合 計			175,912,500	129,769,700	△1,929,071

(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値額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、△4,001千円については、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、△1,019,257千円については、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期額

	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	60,371,346	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,049,407	—	—	—	—	—
合 計	73,420,753	—	—	—	—	—

(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期額

(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
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	17,000,000
長期借入金	58,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	210,687,000
合 計	71,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	227,687,000

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入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た場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 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。

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し

(注3) 金銭債権の償還予定額

	(単位：千円)					
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	75,057,695	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,541,371	—	—	—	—	—
合 計	87,599,067	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

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

■賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）（ご参考）

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

これら2019年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
949,867,203	49,182,189	999,049,393	1,123,089,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、PMO田町東（11,055,064千円）、PMO八丁堀新川（3,863,665千円）、PMO京橋東（2,926,836千円）、PMO御茶ノ水（3,941,809千円）、GEMS新橋（2,856,526千円）、GEMS茅場町（2,628,660千円）、サミットストア本天沼店（2,183,962千円）、GEMS新横浜（1,844,634千円）、GEMSなんば（3,851,753千円）、Landport青梅I（13,874,977千円）及びレッドプラネット沖縄那覇（2,692,522千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プラウドフラット新宿河田町（敷地の一部）（14,403千円）の譲渡及び減価償却費（5,130,411千円）の計上によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2019年8月期（第8期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

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

これら2020年2月29日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
999,049,393	17,969,957	1,017,019,350	1,158,232,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、PMO秋葉原北（8,547,300千円）、PMO東新橋（4,801,865千円）、プラウドフラット渋谷富ヶ谷（4,080,033千円）、プラウドフラット宮崎台（1,461,354千円）及びプラウドフラット浅草橋Ⅲ（1,282,437千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費（5,146,129千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期（第9期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2019年3月1日 至 2019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	4.63	不動産の購入	46,139,000	—	—
				不動産信託受益権の購入	2,160,000	—	—
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,169,816	—	—
				資金の借入	5,510,000	—	—
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	4,010,000	年内返済予定の長期借入金	7,200,000
				支払利息	197,127	未払費用	25,450
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	融資関連費用	33,017	前払費用	57,465
				資金の借入	4,100,000	長期前払費用	216,097

(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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	15,800,000	—	—
				不動産信託受益権の購入	3,960,000	—	—
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,190,268	—	—
				資金の借入	4,100,000	短期借入金	—
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	4,900,000	年内返済予定の長期借入金	5,230,000
				支払利息	192,758	未払費用	24,114
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	融資関連費用	32,398	前払費用	56,742
				資金の借入	4,000,000	長期前払費用	204,579

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

■ 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
1口当たり純資産額	132,146円	1口当たり純資産額	133,158円
1口当たり当期純利益	2,571円	1口当たり当期純利益	2,642円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			
(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。			

前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
当期純利益（千円）	11,690,708	当期純利益（千円）	12,188,719
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	11,690,708	普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,188,719
期中平均投資口数（口）	4,545,840	期中平均投資口数（口）	4,612,315

■ 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
該当事項はありません。		新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発出を受け、当投資法人の一部のテナントに対して営業自粛要請を行う等の対応策を決定しております。これに伴い、今後の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。影響額については、現時点で合理的に算定することは困難であります。	

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考） 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日																																																										
1. 引当での発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		1. 引当での発生事由、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>引当での発生事由</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>4,753</td> </tr> <tr> <td>増加小計</td> <td></td> <td>2,626,996</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>△953,085</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>△102,629</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>土地売却原価の発生</td> <td>△781</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> <td>△15,323</td> </tr> <tr> <td>減少小計</td> <td></td> <td>△1,071,819</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>1,555,176</td> </tr> </tbody> </table>		発生した資産等	引当での発生事由	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	4,753	増加小計		2,626,996	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△953,085	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	△102,629	土地	土地売却原価の発生	△781	その他	—	△15,323	減少小計		△1,071,819	合 計		1,555,176	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>引当での発生事由</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>10,097</td> </tr> <tr> <td>増加小計</td> <td></td> <td>2,632,339</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>△797,086</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>△84,157</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> <td>△15,902</td> </tr> <tr> <td>減少小計</td> <td></td> <td>△897,146</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>1,735,193</td> </tr> </tbody> </table>		発生した資産等	引当での発生事由	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	10,097	増加小計		2,632,339	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△797,086	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	△84,157	その他	—	△15,902	減少小計		△897,146	合 計		1,735,193
発生した資産等	引当での発生事由	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	4,753																																																										
増加小計		2,626,996																																																										
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△953,085																																																										
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	△102,629																																																										
土地	土地売却原価の発生	△781																																																										
その他	—	△15,323																																																										
減少小計		△1,071,819																																																										
合 計		1,555,176																																																										
発生した資産等	引当での発生事由	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	10,097																																																										
増加小計		2,632,339																																																										
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△797,086																																																										
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	△84,157																																																										
その他	—	△15,902																																																										
減少小計		△897,146																																																										
合 計		1,735,193																																																										
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>△91,667</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>△91,667</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	△91,667	合 計		△91,667	<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>△122,481</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>△122,481</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	△122,481	合 計		△122,481																																	
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	△91,667																																																										
合 計		△91,667																																																										
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	△122,481																																																										
合 計		△122,481																																																										
※当期解消分（5,663千円）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。																																																												
※当期解消分（5,534千円）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		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。		(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。																																																										
(2) 合併関連費用		(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>—</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>—</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	—	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	—	<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>—</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>—</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	—	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	—																													
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	—																																																											
項目	戻入れの方法																																																											
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																											
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																											
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																											
信託土地	—																																																											
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																											
信託借地権	—																																																											
(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。		(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。		(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。																																																										

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
I. 当期末処分利益		12,688,967,476円	13,094,910,659円
II. 利益超過分配金加算額		2,901,177,400円	3,272,348,800円
うち一時差異等調整引当額		1,555,176,600円	1,735,193,600円
うちその他の出資剰余金控除額		1,346,000,800円	1,537,155,200円
III. 出資総額組入額		91,667,763円	122,481,948円
うち一時差異等調整引当額戻入額		91,667,763円	122,481,948円
IV. 分配金の額		14,592,285,700円 (投資口1口当たり分配金の額)	15,461,140,800円 (3,209円)
うち利益分配金		11,691,108,300円 (うち1口当たり利益分配金)	12,188,792,000円 (2,571円)
うち一時差異等調整引当額		1,555,176,600円	1,735,193,600円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(342円)	(368円)
うちその他の利益超過分配金		1,346,000,800円	1,537,155,200円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))		(296円)	(326円)
V. 次期繰越利益		906,191,413円	783,636,711円
分配金の額の算出方法		<p>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。</p> <p>当期においては、当期純利益11,690,708,144円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益6,213,058円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額及び新投資口発行に伴う投資口数の増加等による1口当たり分配金への影響を考慮した金額14,595,412,415円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計14,592,285,700円(投資口1口当たり3,209円)を分配することとしました。</p> <p>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11,691,108,300円(投資口1口当たり2,571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1,555,176,600円(投資口1口当たり342円)、その他の利益超過分配金として1,346,000,800円(投資口1口当たり296円)を分配することとしました。</p>	

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020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

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士




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2019年9月1日から2020年2月29日までの第9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これらの附属明細書(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。)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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に連関する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,692,763	12,191,777
減価償却費	5,137,887	5,153,337
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	55,843	55,727
投資法人債発行費償却	3,160	5,584
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△43,480	20,244
受取利息	△596	△415
支払利息	2,092,946	2,023,263
固定資産除却損	5,302	4,042
営業未収入金の増減額(△は増加)	△37,771	102,448
前払費用の増減額(△は増加)	△90,884	23,650
未収消費税等の増減額(△は増加)	△657,804	657,804
長期前払費用の増減額(△は増加)	△184,298	66,061
長期預け金の増減額(△は増加)	△16,043	△10,628
営業未払金の増減額(△は減少)	863,316	△260,939
未払金の増減額(△は減少)	△21,753	16,901
未払消費税等の増減額(△は減少)	△990,633	1,158,419
未払費用の増減額(△は減少)	8,739	53,619
前受金の増減額(△は減少)	224,309	119,954
有形固定資産の売却による減少額	14,403	—
その他	△189,585	45,524
小計	20,488,065	24,048,621
利息の受取額	596	415
利息の支払額	△2,166,900	△2,088,004
法人税等の支払額	△925	△2,059
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,320,837	21,958,973
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	△47,446,128	△16,921,301
信託有形固定資産の取得による支出	△6,934,588	△5,988,050
信託無形固定資産の取得による支出	△551	△4,620
預り敷金及び保証金の返還による支出	△241,234	△452,444
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,342,219	1,085,861
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△775,464	△413,385
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,126,749	428,100
敷金及び保証金の回収による収入	35	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,928,965	△22,255,840
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	13,600,000	—
短期借入金の返済による支出	△6,100,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	40,900,000	29,900,000
長期借入金の返済による支出	△34,742,800	△29,942,800
投資法人債の発行による収入	—	8,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△71,836
投資口の発行による収入	32,803,710	29,238,273
投資口交付費の支出	△123,730	△55,727
利益分配金の支払額	△11,334,400	△11,691,370
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,563,076	△1,554,693
その他の利益超過分配金の支払額	△623,564	△1,346,666
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,816,137	14,475,179
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△791,990	14,178,313
現金及び現金同等物の期首残高	74,212,743	73,420,753
現金及び現金同等物の期末残高	※1	87,599,067

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (参考情報)

項目	期別	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29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)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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29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 (2019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 (2020年2月29日現在) (単位：千円)
現金及び預金 60,371,346	現金及び預金 75,057,695
信託現金及び信託預金 13,049,407	信託現金及び信託預金 12,541,371
現金及び現金同等物 73,420,753	現金及び現金同等物 87,599,067