



野村不動産マスターファンド投資法人

第6期 資産運用報告 2018.3.1 ~ 2018.8.31



# 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

投資主の皆様へ／決算ハイライト

### トピックス

本投資法人の特徴

### ESGへの取り組み

P.3

### 運用戦略

内部成長の状況／マーケットレビュー

### 財務状況

財務状況／財務諸表解説(要旨)

### ポートフォリオ

ポートフォリオ分析／外部成長のドライバー／主要ポートフォリオ物件

P.9

P.15

P.17

### インフォメーション

分配方針／アンケート集計結果のご報告／投資法人／資産運用会社の概要／投資主  
インフォメーション

P.25

### 資産運用の概況

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

P.31



## 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2018年8月期(第6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6期においては野村不動産グループの有する開発力を活用した外部成長及びマネジメントパイプラインの活性化による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を着実に推進しました。

結果、第6期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、281物件、9,559億円となりました。さらに、オフィスをはじめとするアップサイドセクター中心の内部成長等にも取り組むことで、第6期の業績は、営業収益34,731百万円、営業利益13,285百万円、当期純利益10,709百万円となりました。この結果、当期の1口当たり分配金につきましては3,084円とさせていただきました。

また、本投資法人は、第6期において設立後初となる公募増資を実施し、スポンサーが開発した優良資産を9物件取得するとともに、本投資法人初となる宿泊施設への投資を開始しました。

さらに、2018年度実施のGRESBリアルエステイト評価において「Green Star」・「5 Star」評価を取得し、加えて「Global Sector Leader」に選出されました。本投資法人は、中長期的な投資主価値向上のために、ESG(環境・社会・ガバナンス)に配慮した運用を積極的に進めてまいりましたが、一定の成果を得ることができたと考えております。

引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様の期待と信頼に応えるべく資産運用を行ってまいります。

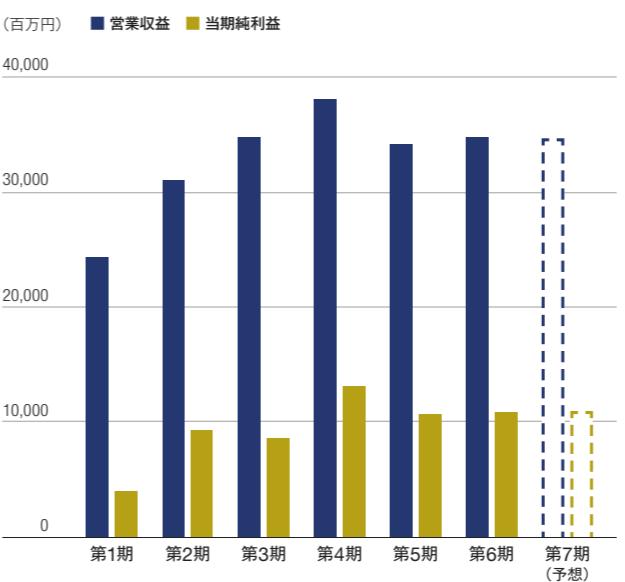
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 決算ハイライト

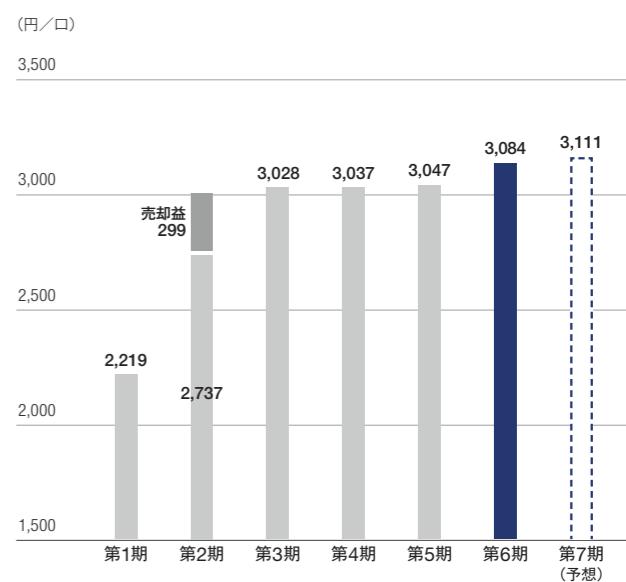
	第5期	第6期	第7期(予想)*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,047円/口	3,084円/口	3,111円/口
営業収益	34,218百万円	34,731百万円	34,644百万円
当期純利益	10,714百万円	10,709百万円	10,825百万円
総資産	1,089,820百万円	1,118,644百万円	1,116,093百万円
純資産	555,090百万円	571,836百万円	569,010百万円
1口当たり 純資産	132,697円/口	132,314円/口	131,661円/口

\*上記の予想分配金は、2018年10月15日付「2018年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

### ■ 営業収益推移・当期純利益推移

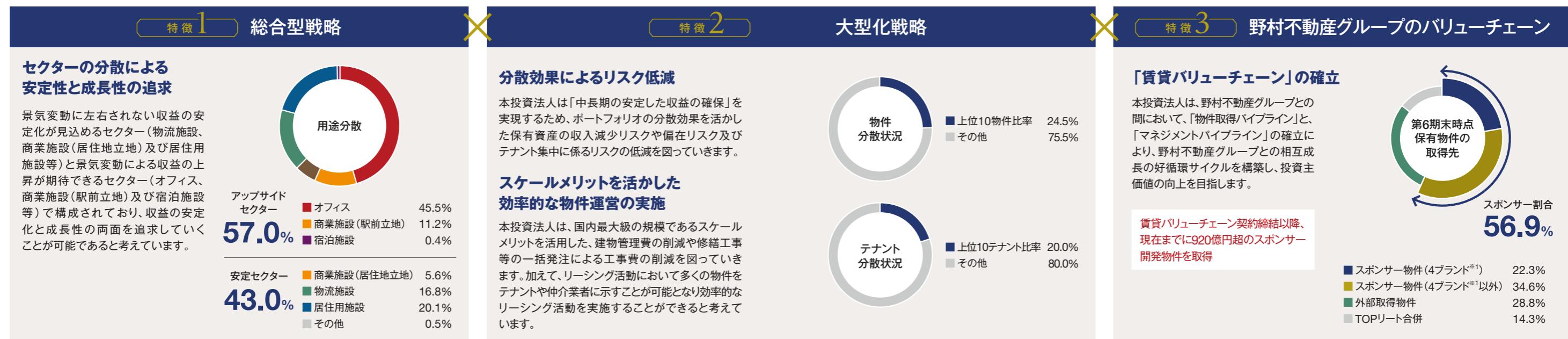


### ■ 1口当たり分配金推移



# 本投資法人の特徴

総合型戦略、大型化戦略、野村不動産グループのバリューチェーンの3本を柱とし、中長期的な安定運用を行ってまいります。



# ESGへの取り組み

本投資法人は、中長期的な投資家利益のために、  
ESGに配慮した運用に取り組みます。

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。



## 国際イニシアティブ・外部認証

### 本投資法人の取り組み

#### GRESBへの参加

##### Global Sector Leaderに選出 上場総合型セクターで世界第1位



GRESB は上場・非上場、用途、地域などの区分ごとに最も高い総合スコアを取得した不動産会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しており、本投資法人は、上場・総合型セクターで世界29社中第1位（「Global Sector Leader」）という結果を収めることができました。



リアルエステート評価  
「Green Star」「5 Star」  
「Green Star」を  
3年連続で取得。  
総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングは、2年連続で最上位「5 Star」を取得。



開示評価「A」  
環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、GRESB開示評価は、2年連続で最高水準「A」評価を取得。

#### DBJ Green Building認証の取得



物件数	当期は5物件で認証を取得し、 合計48物件へ
取得率	当期末時点で56.3%*に拡大 (前期比+2.2%)

#### 当期の新規認証取得物件

★★	川崎モアーズ
★	NMF茅場町ビル・NMF青山一丁目ビル・ニトリ幕張店・FESTA SQUARE

## 資産運用会社の取り組み

本投資法人の資産運用会社は運用資産の持続的な価値向上のためには、ESGに配慮した運用が不可欠と考え、2017年12月に国連がサポートする責任投資原則(PRI)及び国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)に署名致しました。



#### 責任投資原則(PRI)

2006年設立。元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を実現させるための投資家のネットワーク。2018年4月時点で署名機関数は約2,000。

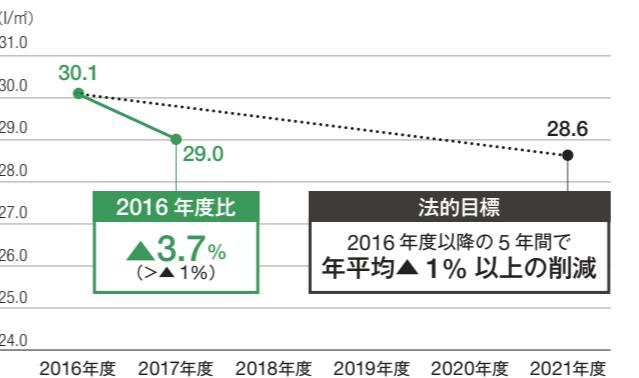


#### 国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。資産運用会社として、不動産ワーキンググループへも積極的に参加。

## E 環境への取り組み

### 省エネ法に基づく エネルギー使用量原単位削減状況



### 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  
(2018年以降に実施した事例)

#### LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・Landport浦安
- ・Landport八王子
- ・Recipe SHIMOKITA

#### トイレ機器更新

- ・NMF青山一丁目ビル
- ・NMF新横浜ビル
- ・イズミヤ八尾店

#### 空調設備更新

- ・NMF芝公園ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・中座くだれおれビル

### 省エネ診断の実施



## S 社会への取り組み

### 野村不動産グループによるダイバーシティの推進

- 多様な働き方の促進
- 従業員満足度調査の実施
- 働き方改革推進  
テレワーク制度やサテライトオフィス整備により、推進。

項目	2016年度	2017年度
女性従業員比率	28.60%	29.75%
女性管理職比率	5.38%	5.45%
女性ジュニアマネージャー	14.80%	15.08%
性別ごとの離職率	—	男性:3.57% 女性:4.46%
育児休業取得者数(内、男性)	119名(2)	86名(3)
育児休業復職率	—	92.59%
介護休業取得者数	2名	4名
60歳以上従業員数	434名	404名
外国人従業員数	7名	14名
障がい者雇用率	1.97%	1.90%

(注)2017年度の障がい者雇用率は、2018年6月1日時点のものです。障がい者雇用率制度の対象となるグループ企業が対象

## G ガバナンスへの取り組み

### 投資法人の役員会

構成	執行役員1名:弁護士 監督役員2名:公認会計士 :不動産鑑定士
開催頻度	定期開催:月1回(他臨時開催)
任期	執行役員/監督役員とともに原則2年 門家から選任。

本投資法人の業務執行における中立性を確保するため、執行役員及び監督役員の3名全て社外専門家から選任。

#### コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底。

コンプライアンス委員会	利害関係者との重要な取引の承認等の審議や、法令遵守の確認
投資委員会	資産の運用又は投資助言に係る基本方針等について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行う

### 資産運用会社での各種研修の実施

コンプライアンス研修	年12回	鑑定評価研修	年2回程度
BCP研修	原則年1回	その他業務関連研修	年6回程度
ER研修	年2回程度		

# 内部成長の状況

各セクターの状況

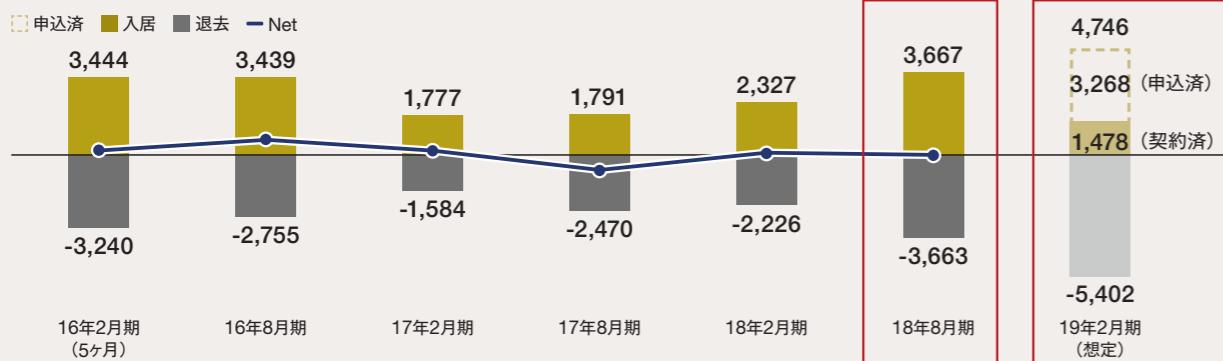
## オフィス

今期も平均賃料単価の上昇を実現(前期末:18,060円／坪→18,126円／坪(+0.4%))

## TOPICS

## ■ 旺盛な需要を背景に、積極的にテナントを入れ替え、アップサイドを追求

## 入退去面積の推移(坪)



&lt;第6期&gt;テナント入替の効果

計 3,667坪 入替による賃料増減率 +5.9%

## テナント入替事例 (入替対象面積／入替に伴う賃料増額率)



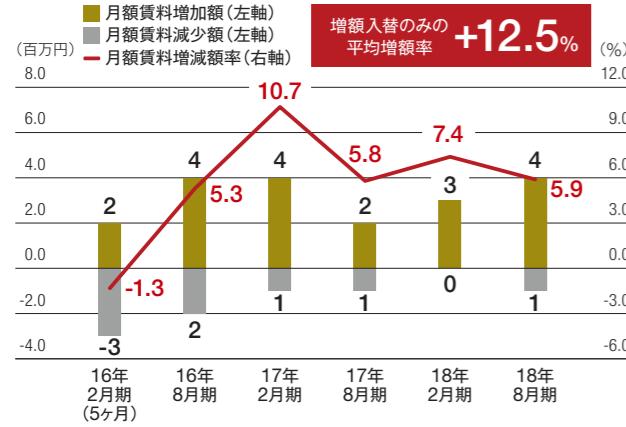
入替対象面積 計 5,402坪 (主な退去理由:立地改善、拡張希望等)  
このうち、契約済 1,478坪  
申込済 3,268坪<sup>(注)</sup>  
合計 4,746坪  
(内定率約87.9%)  
入替による賃料増減率 +9.4%

## テナント入替事例 (入替対象面積／入替に伴う賃料増額率)

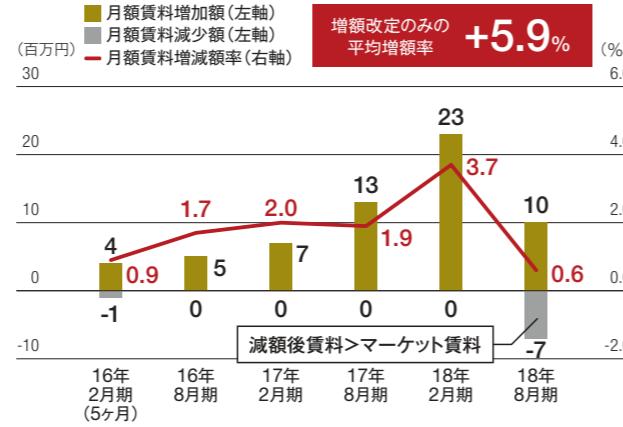


(注)「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

## ■ テナント入替による賃料増減



## ■ 賃料改定による賃料増減



## 新宿野村ビルでイノベーティブスペース「NEON(ネオン)」を開設

野村不動産株式会社及び本投資法人は、昨今の働き方改革などの社会的ニーズを受けて、今後はよりオフィスワーカー一人ひとりに寄り添い、その活躍や成長を引き出す新しいオフィスでの過ごし方を提案し、さらには、オフィスワーカーの成長と活躍を後押しすることで、入居企業だけでなく街や社会の発展に貢献するようなオフィスサービスの提供を進めていきます。

## ■ フロア構成と利用者の声

『NEON』は、「PARKING LIFE」をデザインコンセプトにしており、公園(PARK)のように開放的かつ、日常の暮らしに寄り添う空間であるとともに、多様なヒトが自由に往来し、立ち寄る(PARK)ような空間を目指しております。また、オフィスワーカーがお気に入りの場所を見つけて、新しいワークスタイルを創り出すことの支援も目的としております。施設コンセプトに共感したクリエイターによるオリジナルアートやプロダクトを施設内に配置し、ふと眺めた時の気づきの誘発と、心地よさも提供します。

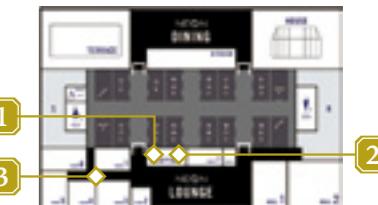
## ① コンシェルジュ

オフィスワーカーが主役となるようなセカンドコミュニティを創るために、コンシェルジュが常駐し、イベント企画、社外での人的ネットワークの構築、自己研鑽など、ワーカーの活躍をサポートします。



## ② カフェ

オフィスワーカーの働く意欲を高める「ココロとカラダの健康」をテーマにしたメニューを販売します。こだわりのコーヒーはもちろん、忙しいオフィスワーカーに向けたお弁当にプラス一品メニューなど、日替わりで有名店のお弁当を提供します。



## ③ NEON ROOM

「頭をフル回転させる」をコンセプトにした小会議室。香りと配色を変えて五感を刺激する異なる7種類の会議室(6~12席)を配置。4つのモードで選択できるBGMを導入。プロジェクトルームなどの一時的な増床ニーズに対応できる期間貸しの実施。



## 物流施設

## 早期交渉による再契約を通じた安定キャッシュフローの確保

## TOPICS

## ■ 2019年2月期に契約満了時期を迎えるテナントについて、再契約を完了。

## Landport板橋

11,276坪の区画において、2022年2月迄の延長再契約。

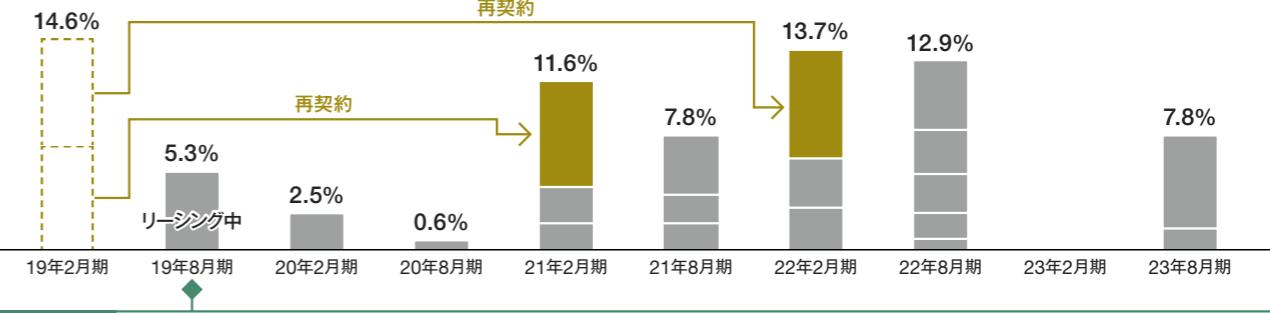


## Landport川越

全体の3/4フロアにあたる17,077坪において、2020年12月迄の延長再契約。



## ■ 契約満了テナントの分散状況(賃料ベース)



課題 Landport浦安の2019年8月期契約満了・10,570坪区画 → 物件競争力に鑑み、テナント入替を選択

(空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等の活用を検討)

## 内部成長の状況

各セクターの状況

## 商業施設

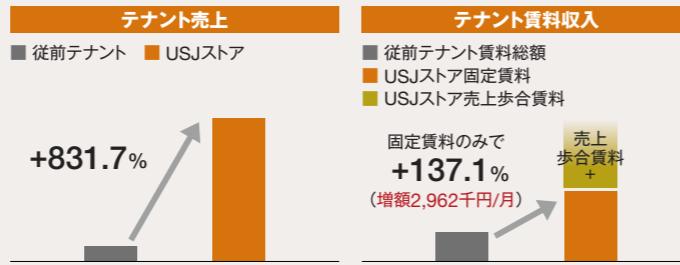
安定した固定賃料をベースに、テナント入替による内部成長を実現

## TOPICS

## ユニバーサル・シティウォーク大阪に、パーク外最大級のUSJオフィシャルストアを誘致



- 固定+売上歩合賃料の採用で、**賃料収入は従前テナント比大幅増加見込。**
- 店舗の話題性により、売上は従前テナント比大幅増



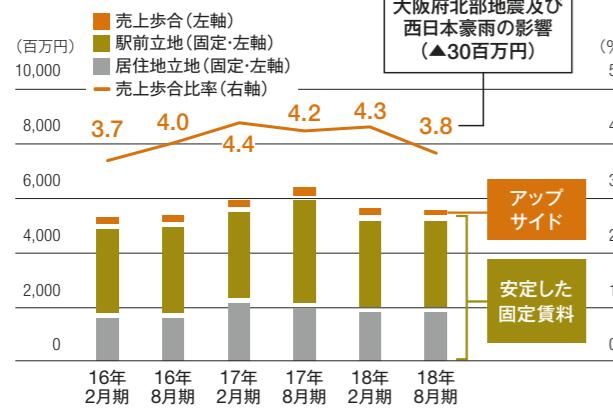
## ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（指標）



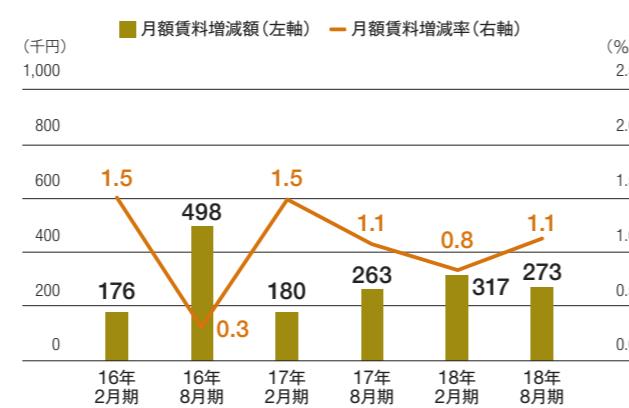
## テナント入替による賃料増減（売上歩合テナント除く）



## 賃料収入の内訳（商業全体）



## 賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



## 居住用施設

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

## TOPICS

## 入替・更新時の賃料増減

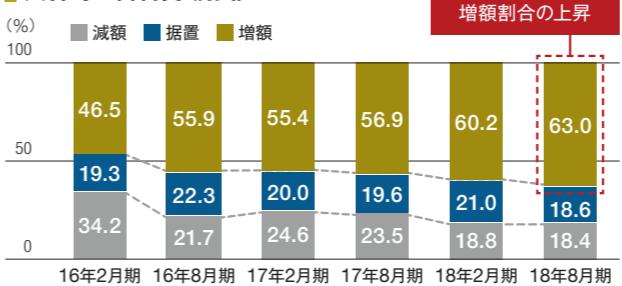
- ① **入替時の賃料変動**  
793件/1,259件(63.0%)の増額入替  
月額賃料増減率 +2.0% (+2,557千円/月)
- ② **更新時の賃料変動**  
119件/2,117件(5.6%)の増額更新  
月額賃料増減率 +0.1% (+278千円/月)

## テナント入替時の賃料増額に向けた施策

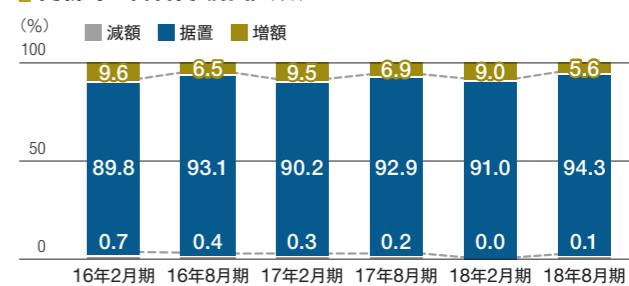
- ターゲット属性に合わせたモデルルーム設置  
**プライムアーバン豊洲（34件入替）**  
月額賃料増減率 +4.3% (+177,500円/月)
- プライムアーバン神楽坂（21件入替）  
月額賃料増減率 +5.5% (+153,000円/月)



## 入替時の賃料変動推移



## 更新時の賃料変動推移 (%)



## 課題

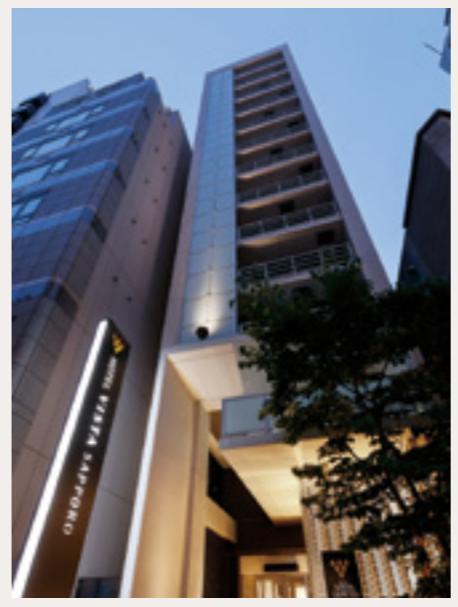
大阪、名古屋圏における中心市街地へのニーズの高まり。中長期的視点で入替も検討。

## ホテル

全国で実績を有するホテルオペレーターと、地産地消の食材を提供する地元レストランの誘致により、バリューアップを実現

## TOPICS

## ホテルビスタ札幌大通としてリブランドオープン（旧名称：ウォーターマークホテル札幌）



2018年6月より、オペレーター：（株）ビスタホテルマネジメントによる運営を開始。  
現在、ホテル・レストランのさらなる運用状況向上に向け、関係者間での継続協議中。



リブランドと同時にオープンした1階レストラン「和 およばれ」エントランス

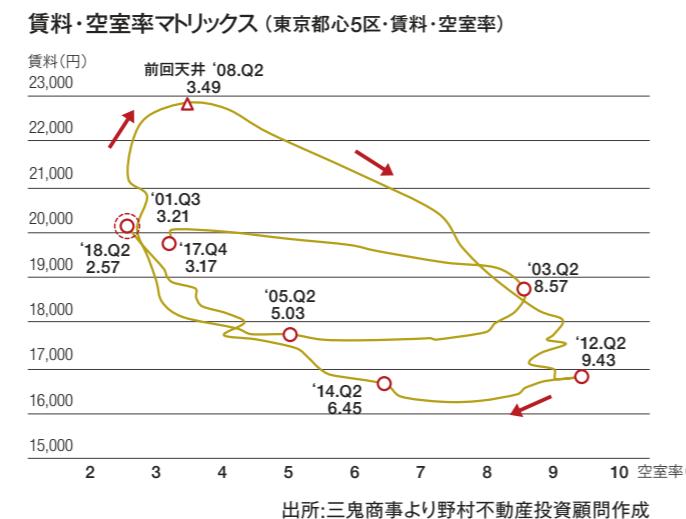
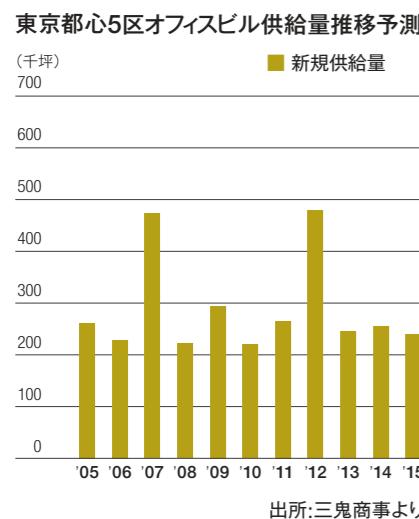
和 およばれ 朝食写真（参考）

## 運営実績比較（2018年カッコ内は前年同月比）

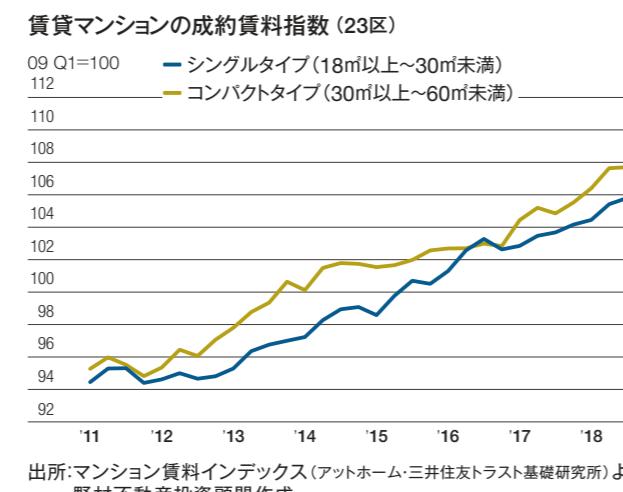
	6月		7月		8月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
RevPAR	7,954円	7,904円 (+0.6%)	9,028円	9,591円 (+6.2%)	9,506円	10,374円 (+9.1%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円

# マーケットレビュー

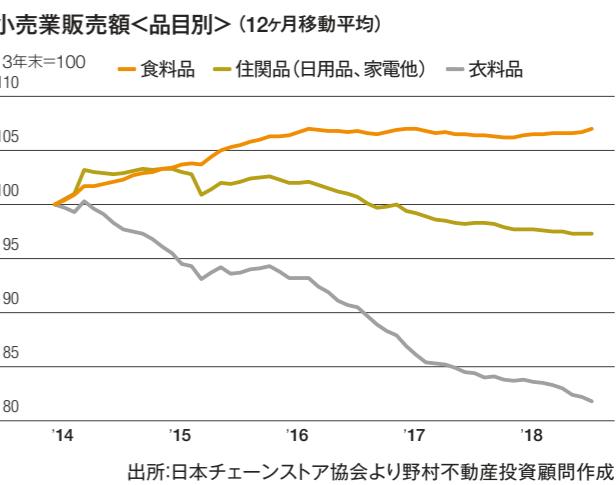
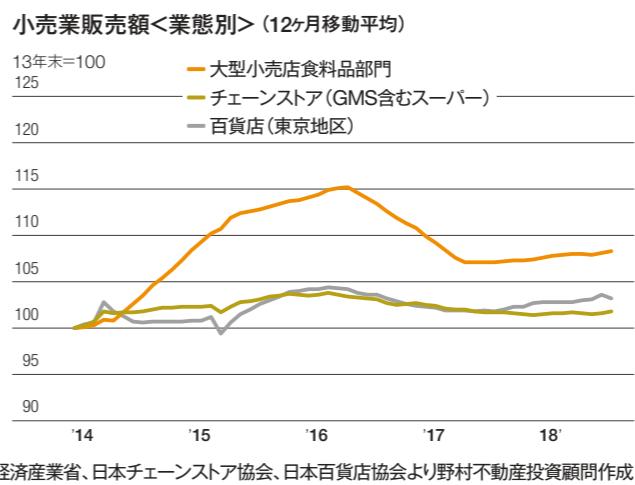
## オフィス



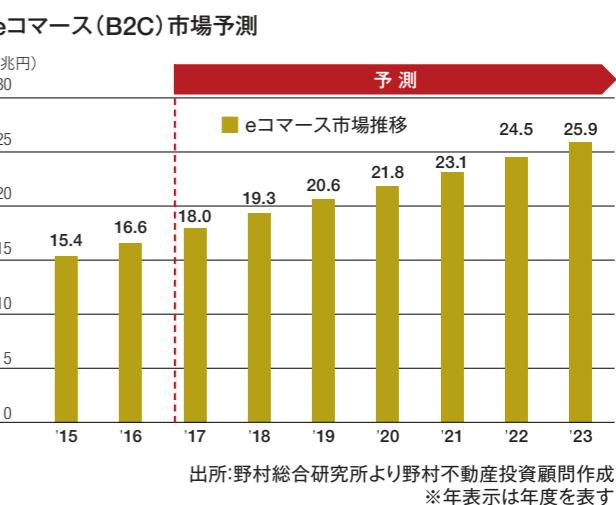
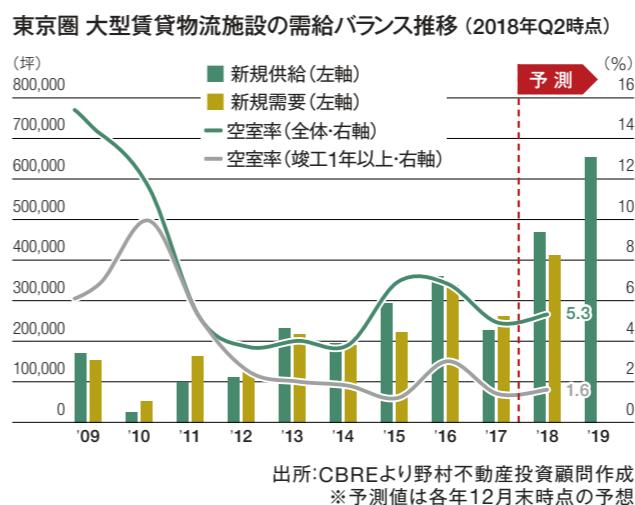
## 居住用施設



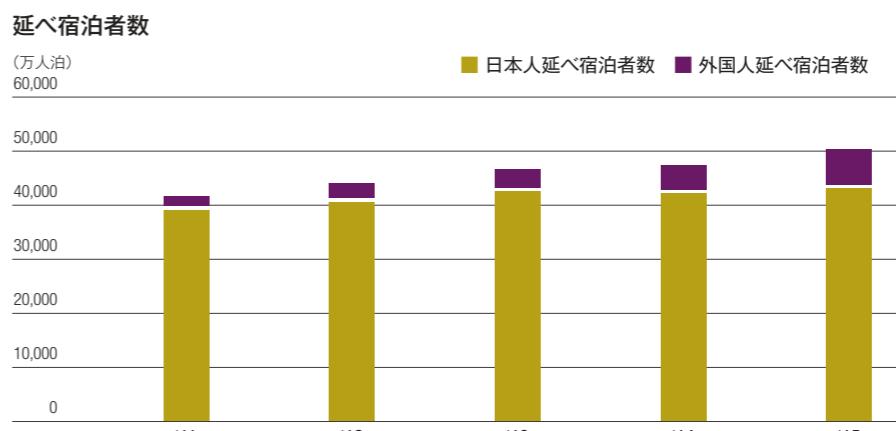
## 商業施設



## 物流施設



## ホテル



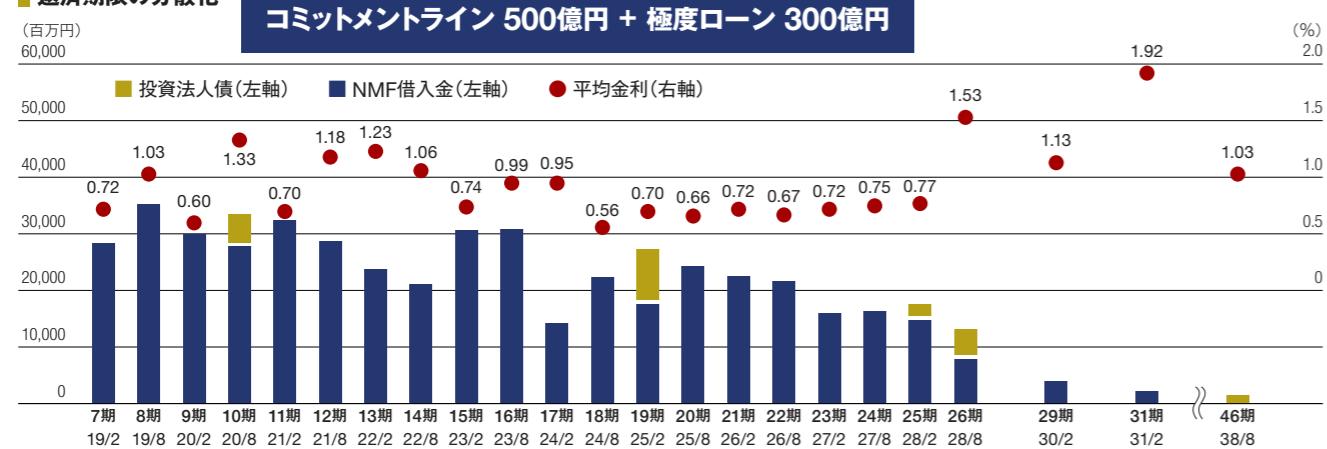
# 財務状況

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進。

## 有利子負債の状況(期末時点)

	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)
有利子負債の残高	409,771百万円	498,784百万円	488,741百万円	486,198百万円	497,155百万円
平均残存年数	4.36年	4.31年	4.54年	4.52年	4.61年
平均借入金利	1.03%	0.95%	0.92%	0.91%	0.88%
長期借入比率	85.9%	83.2%	88.0%	88.0%	87.2%
固定金利比率	95.8%	92.2%	94.9%	95.4%	95.4%
LTV水準	43.8%	45.1%	44.6%	44.6%	44.4%

## 返済期限の分散化



## 第3回無担保投資法人債

発行額	1,500百万円
利率	1.03%
発行年月日	2018年5月23日

償還期限: 2038年5月21日  
摘要: 無担保無保証

## 格付の状況

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 A+	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)	長期会社格付 A	アウトルック 安定的
	短期会社格付 A-1	

## コミットメントラインの状況\*

	コミットメントライン①	コミットメントライン②
借入限度額	400億円(期間1年)	100億円(期間3年)
参加金融機関	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行

\* 上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン300億円(期間1年)を設定しています。

# 財務諸表解説(要旨)

1口当たり分配金: 2018年8月期 3,084円 (予想比+3円)

単位: 百万円

科 目	第6期予想 (2018年8月期)	第6期実績 (2018年8月期)	差 異
営業収益	34,605	34,731	126
賃貸事業収入	31,596	31,695	98
その他賃貸事業収入	3,008	3,035	27
営業費用	21,352	21,445	93
賃貸事業費用	15,032	15,158	125
修繕費	1,535	1,555	20
公租公課	2,809	2,846	37
減価償却費	4,892	4,901	9
その他賃貸事業費用	5,795	5,854	59
資産運用報酬	3,074	3,074	0
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	623	590	-33
営業利益	13,253	13,285	32
営業外収益	—	6	6
営業外費用	2,554	2,536	-18
支払利息その他の融資関連費用	2,527	2,508	-18
投資口交付費	19	19	-0
その他営業外費用	8	8	0
経常利益	10,698	10,755	57
特別損失	—	43	43
当期純利益	10,697	10,709	12
利益分配金 a	10,692	10,709	17
利益超過分配金 b	2,623	2,619	-4
分配総額 a+b	13,315	13,328	12
内部留保 (内部留保総額)	—	—	—
(3,694)	(3,694)	(3,694)	—
1口当たり分配金(円)	3,081	3,084	3
うち利益分配金(円)	2,474	2,478	4
うち一時差異等調整引当額(円)	312	306	-6
うちその他の利益超過分配金(円)	295	300	5
総資産	1,118,585	1,118,644	59
取得価格	955,984	955,984	—
有利子負債	497,155	497,155	—
LTV	44.4%	44.4%	—
時価総額	—	669,014	—
NOI	24,465	24,475	9
FFO	18,214	18,282	68

## 第6期実績-予想 主な差異要因 (百万円)

### 当期純利益(売却益除く) +12

● 賃貸事業損益	…	+1
(1) 賃貸事業収入	…	(+126)
賃料・共益費の増加	…	+98
受入動光熱費の増加	…	+59
その他	…	▲31
(2) 賃貸事業費用	…	(▲125)
公租公課の増加	…	▲37
支払動光熱費の増加	…	▲84

### 賃貸事業費用を除く営業費用 +33

● その他費用の減少(弁護士報酬等)	…	+33
--------------------	---	-----

### 営業外損益 +24

支払利息、融資関連費用の減少	…	+18
----------------	---	-----

### 特別損失(大阪府北部地震による復旧費用) ▲43

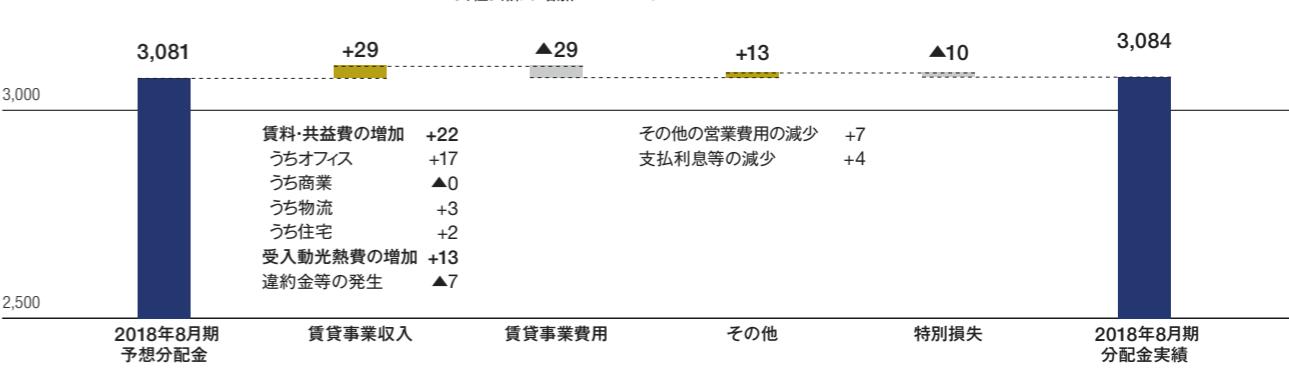
(注)当期純利益への影響を+/▲で表示

## 1口当たり分配金の主な差異要因 (円/口)

■ 分配金 ■ 増益要因 ■ 減益要因

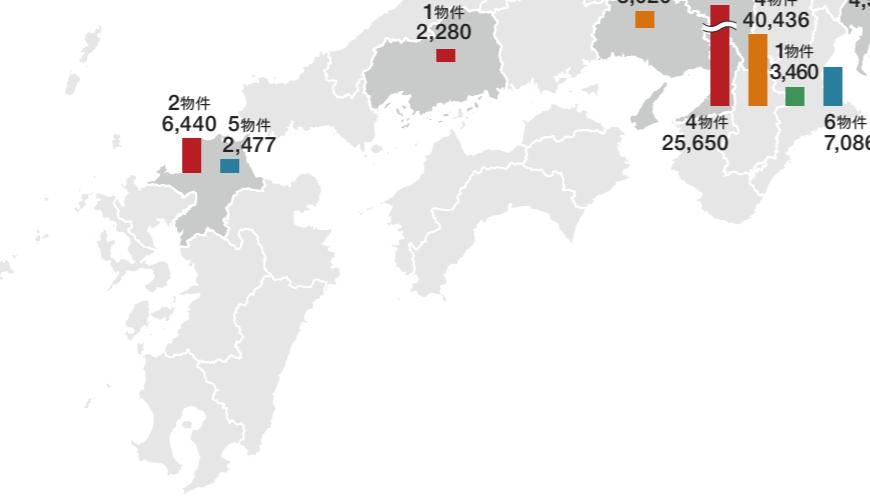
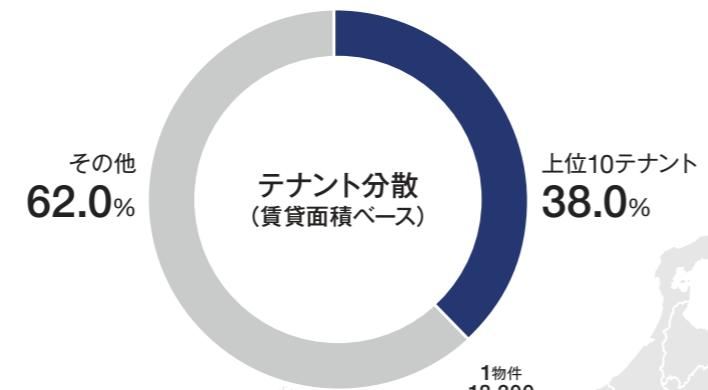
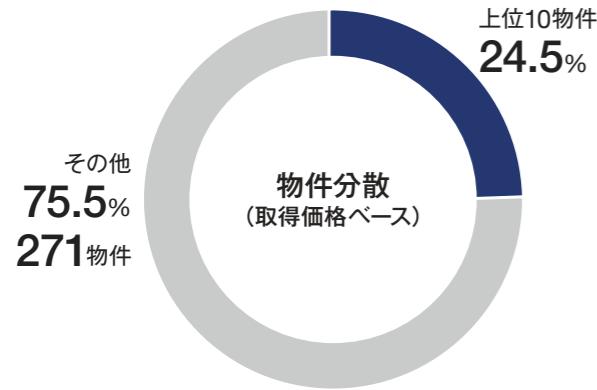
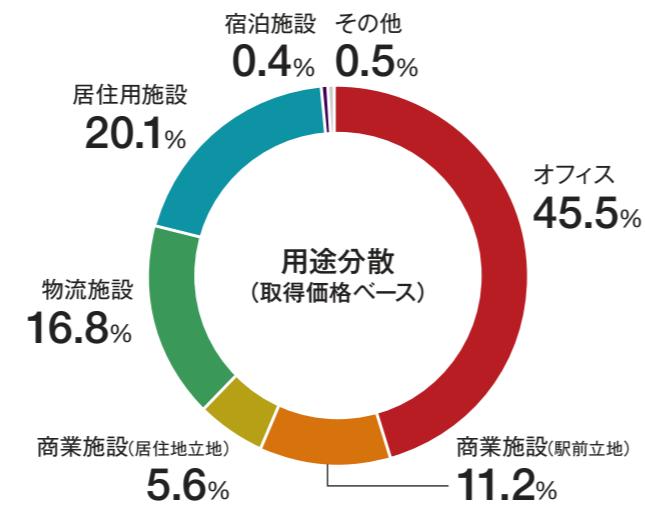
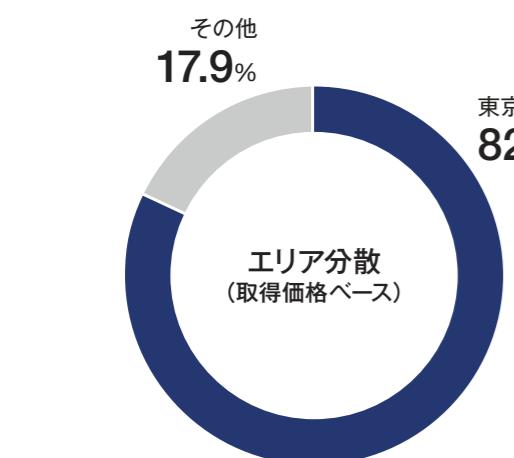
3,500 (円)

支払動光熱費の増加 ▲20  
公租公課の増加 ▲8

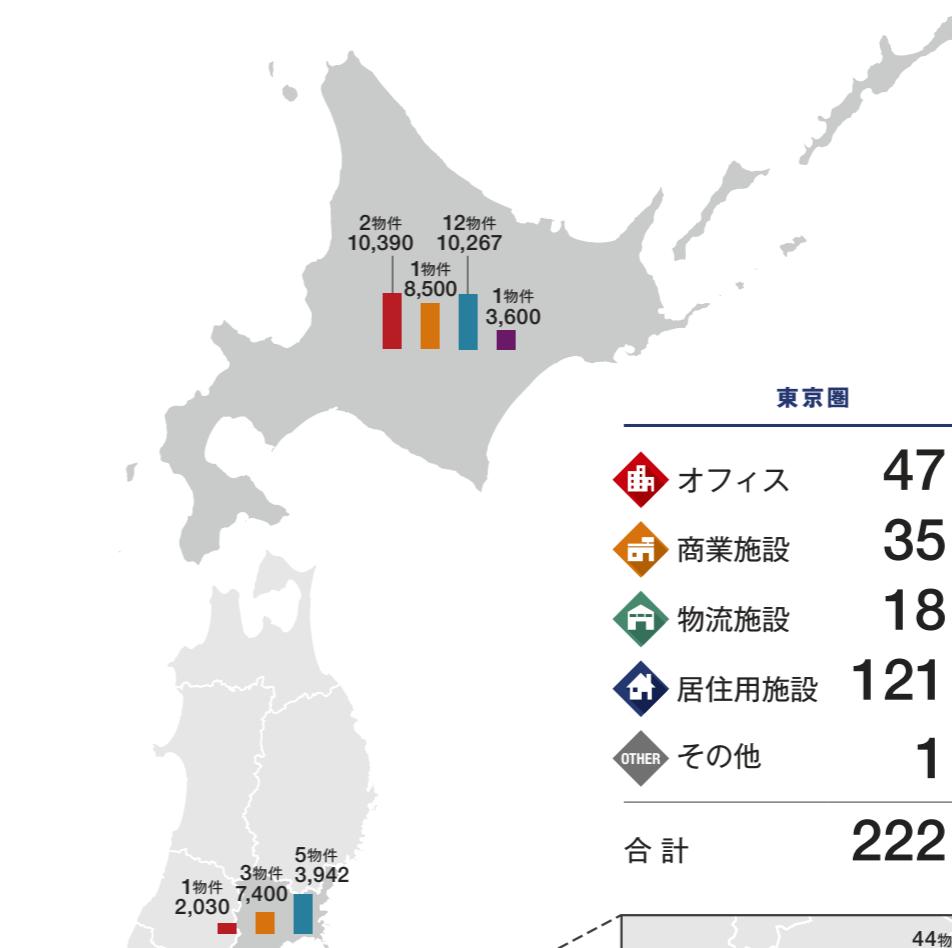


# ポートフォリオ分析 (2018年8月末時点)

**物件数** 281 **物件** **資産規模** 955,984 **百万円** **稼働率** 99.3%



ポートフォリオの分布状況(物件所在都道府県)(百万円)

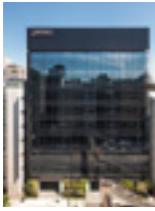


# 外部成長のドライバー

## スポンサーバイライン

### 野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド

**PMO**  
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



PMO京橋東PJ



PMO日本橋江戸通

時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズであり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

**戦略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

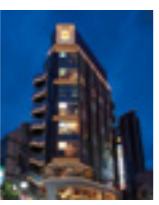
**戦略2**  
企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス

**戦略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

**戦略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

### 野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド

**GEMS**



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店舗構成

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO日本橋江戸通 <sup>(注2)</sup>	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
PMO半蔵門(開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
PMO新宿御苑プロジェクト(開発受託)新宿区新宿	2019/5(予定)	工事中	
PMO田町東	港区芝	2018/2	稼働中
PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
PMO京橋東	中央区八丁堀	2018/5	稼働中
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7(予定)	工事中
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11(予定)	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/1(予定)	計画中
PMO八丁堀新川プロジェクト <sup>(注2)</sup>	中央区新川	2018/4	稼働中
PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12(予定)	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/7(予定)	計画中
PMO渋谷IIプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8(予定)	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7(予定)	工事中
PMO浜松町大門前プロジェクト	港区芝公園	2020/7(予定)	計画中
千代田区プロジェクト	千代田区	2021/3(予定)	計画中

<その他オフィス>			
中央区プロジェクト	中央区	2020/3(予定)	計画中
千代田区プロジェクト	千代田区	2021/1(予定)	計画中
渋谷区プロジェクト	渋谷区	2020/10(予定)	計画中

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
GEMS茅場町	中央区新川	2018/2	稼働中
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11(予定)	工事中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2(予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7(予定)	工事中
GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/9(予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/10(予定)	計画中
GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9(予定)	計画中
川崎市プロジェクト	神奈川県川崎市	2020/10(予定)	計画中
港区プロジェクト	港区	2021/4(予定)	計画中

<他の都市型商業施設>			
神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2020/1(予定)	計画中
杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9(予定)	工事中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2020/2(予定)	工事中
片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/9(予定)	計画中
茶屋町プロジェクト	大阪市北区	2020/3(予定)	計画中
神宮前プロジェクト	東京都渋谷区	2020/8(予定)	計画中
阪急塚口駅前建替え	兵庫県尼崎市	2022/3(予定)	計画中
所沢プロジェクト	埼玉県所沢市	2024/2(予定)	計画中
さいたま市プロジェクト	埼玉県さいたま市	2020/7(予定)	計画中

スポンサーは、2005年の「PROUD FLAT」を皮切りに、2007年に「Landport」、2008年に「PMO」、2012年には「GEMS」と、居住用施設、物流施設、オフィス及び商業施設の各用途毎に賃貸収益不動産における新ブランドを立ち上げ、その開発・運営を進めてきました。

### 野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド

**Landport**



Landport 東習志野PJ(旧イトーヨーカドー東習志野店)

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
Landport小牧 <sup>(注2)</sup>	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/11(予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2020/1(予定)	工事中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2019/6(予定)	工事中
Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/7(予定)	工事中
Landport青梅Iプロジェクト	東京都青梅市	2018/11(予定)	工事中
Landport青梅IIプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport青梅IIIプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6(予定)	計画中
Landport春日部IIプロジェクト	埼玉県春日部市	2021/5(予定)	計画中
Landport厚木愛川町プロジェクト <sup>(注2)</sup>	神奈川県厚木市	2020/3(予定)	計画中

### 野村不動産が開発する居住用施設の中核ブランド

**PROUD FLAT**



富ヶ谷2丁目PJ(旧三菱自動車渋谷店(底地))



PROUD FLAT 宮崎台

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

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
プラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
プラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
プラウドフラット門前仲町V	東京都江東区	99戸	2017/10	稼働中
プラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
プラウドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12(予定)	工事中
プラウドフラット浅草橋II	東京都台東区	87戸	2019/3(予定)	工事中
プラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10(予定)	工事中
プラウドフラット浅草橋III	東京都台東区	41戸	2018/8(予定)	工事中
プラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/2(予定)	工事中
プラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/9(予定)	工事中
プラウドフラット富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2(予定)	工事中
木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2(予定)	計画中
プラウドフラット南品川II丁目	東京都品川区	129戸	2019/5(予定)	工事中
錦糸町IIプロジェクト	東京都墨田区	62戸	2020/1(予定)	計画中
両国3丁目プロジェクト	東京都墨田区	35戸	2019/12(予定)	計画中
亀戸6丁目プロジェクト	東京江東区	99戸	2022/12(予定)	計画中
戸越銀座プロジェクト	東京都品川区	89戸	2020/2(予定)	計画中
浅草6丁目プロジェクト	東京都台東区	72戸	2020/6(予定)	計画中

### スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

(注1)野村不動産ホールディングス「2019年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、2018年8月末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。

## 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／144,476.05m<sup>2</sup>



## 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／117,258.88m<sup>2</sup>



## 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／16,050.53m<sup>2</sup>



## 商業施設

## TOP3(取得価格)

## 1 ユニバーサル・シティウォーク大阪

所在地／大阪府大阪市  
取得価格／15,500百万円  
延床面積／86,888.64m<sup>2</sup>



## 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／43,890.82m<sup>2</sup>



## 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／8,280.08m<sup>2</sup>



## PMO日本橋三越前

所在地／東京都中央区  
延床面積／2,968.75m<sup>2</sup>

NEW



## NMF渋谷公園通りビル

所在地／東京都渋谷区  
延床面積／5,358.55m<sup>2</sup>



## 野村不動産天王洲ビル

所在地／東京都品川区  
延床面積／25,260.48m<sup>2</sup>



## GEMS大門

所在地／東京都港区  
延床面積／1,387.89m<sup>2</sup>



## EQUINIA池袋

所在地／東京都豊島区  
延床面積／3,476.36m<sup>2</sup>



## 川崎モアーズ

所在地／神奈川県川崎市  
延床面積／22,235.96m<sup>2</sup>



## PMO芝大門

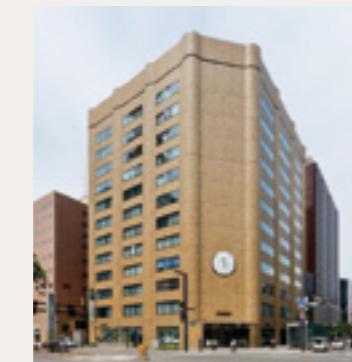
所在地／東京都港区  
延床面積／1,755.21m<sup>2</sup>

NEW



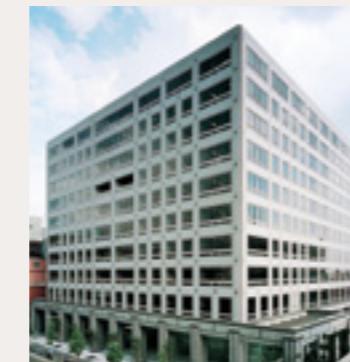
## 札幌ノースプラザ

所在地／北海道札幌市  
延床面積／18,842.51m<sup>2</sup>



## オムロン京都センタービル

所在地／京都府京都市  
延床面積／34,616.84m<sup>2</sup>



## GEMS神田

所在地／東京都千代田区  
延床面積／1,177.49m<sup>2</sup>



## コナミスポーツクラブ府中

所在地／東京都府中市  
延床面積／12,214.97m<sup>2</sup>



## サミットストア向台町店

所在地／東京都西東京市  
延床面積／10,659.55m<sup>2</sup>



## 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／71,570.64m<sup>2</sup>



## 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／53,561.44m<sup>2</sup>



## 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／72,352.88m<sup>2</sup>

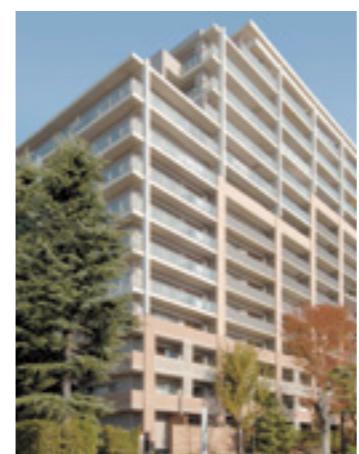


## 居住用施設

## TOP3(取得価格)

## 1 深沢ハウスHI棟

所在地／東京都世田谷区  
取得価格／7,140百万円  
延床面積／12,135.36m<sup>2</sup>



## 2 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／9,630.96m<sup>2</sup>



## 3 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  
取得価格／4,480百万円  
延床面積／21,239.84m<sup>2</sup>



## Landport八王子II

所在地／東京都八王子市  
延床面積／33,028.63m<sup>2</sup>

NEW



## Landport岩槻

所在地／埼玉県さいたま市  
延床面積／24,177.15m<sup>2</sup>

NEW



## Landport柏沼南II

所在地／千葉県柏市  
延床面積／51,485.62m<sup>2</sup>



## プラウドフラット三軒茶屋II

所在地／東京都世田谷区  
延床面積／3,522.92m<sup>2</sup>

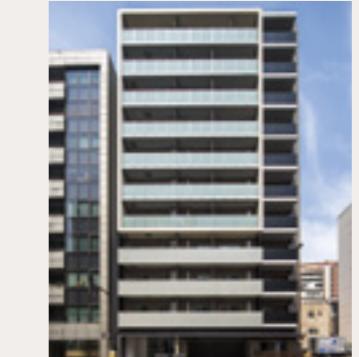
NEW



## 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／2,882.48m<sup>2</sup>

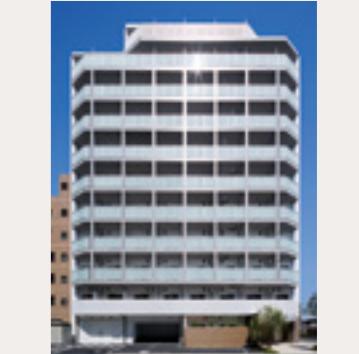
NEW



## プラウドフラット登戸

所在地／神奈川県川崎市  
延床面積／2,000.91m<sup>2</sup>

NEW



## Landport春日部

所在地／埼玉県春日部市  
延床面積／29,553.64m<sup>2</sup>



## 川口領家ロジスティクスセンター

所在地／埼玉県川口市  
延床面積／41,867.82m<sup>2</sup>



## 厚木南ロジスティクスセンターB棟

所在地／神奈川県厚木市  
延床面積／24,929.27m<sup>2</sup>



## プラウドフラット代々木八幡

所在地／東京都渋谷区  
延床面積／1,081.03m<sup>2</sup>

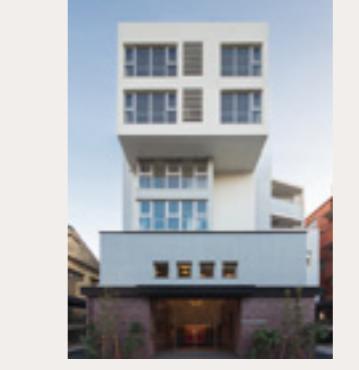
NEW



## プラウドフラット中落合

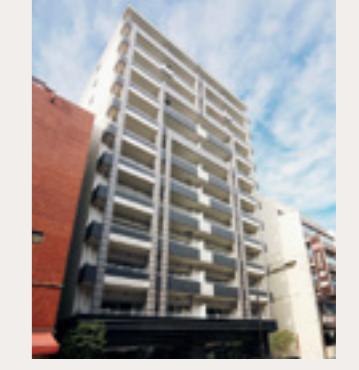
所在地／東京都新宿区  
延床面積／1,333.42m<sup>2</sup>

NEW



## プライムアーバン日本橋横山町

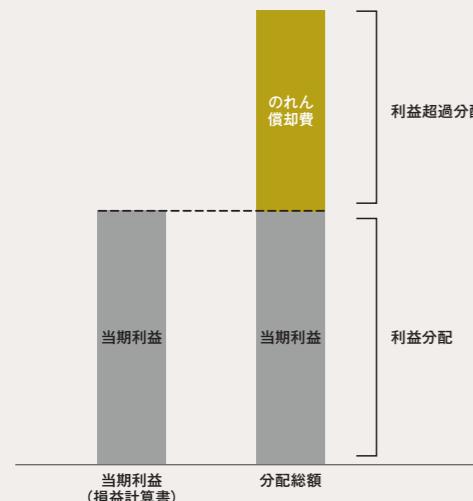
所在地／東京都中央区  
延床面積／6,898.33m<sup>2</sup>



# 分配方針

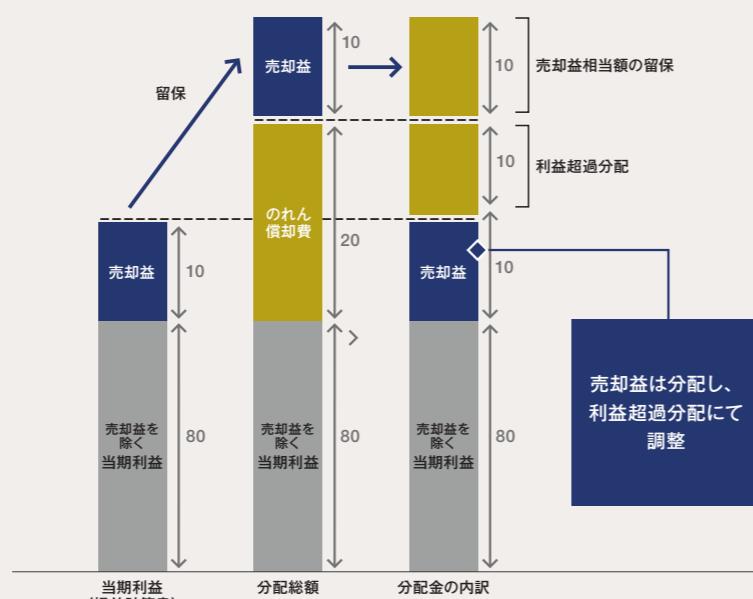
## ■ 基本的な分配方針

当期利益+のれん償却費を分配



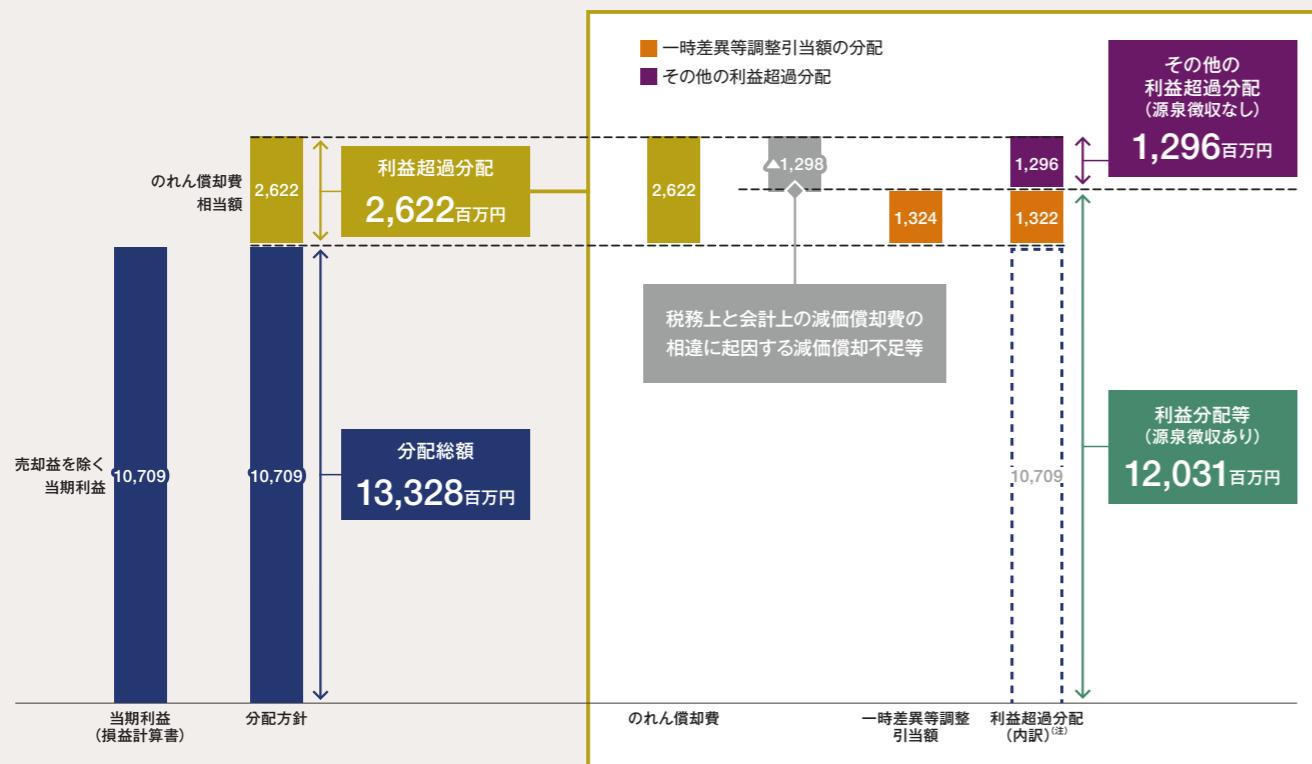
## ■ 売却益が生じた場合の分配方針

中長期的な安定分配を目的として、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ります。



※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6期における利益超過分配金(百万円)



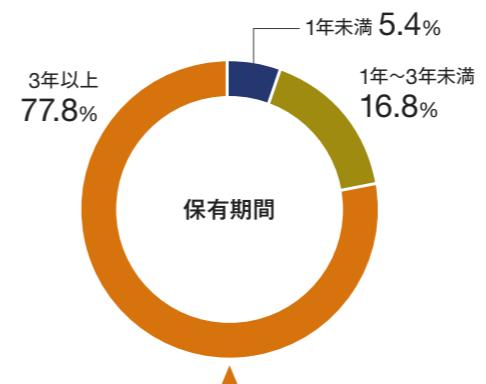
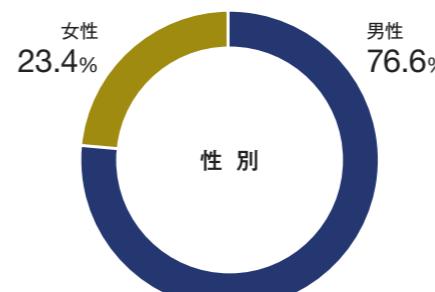
(注)各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額としています。

# アンケート集計結果のご報告

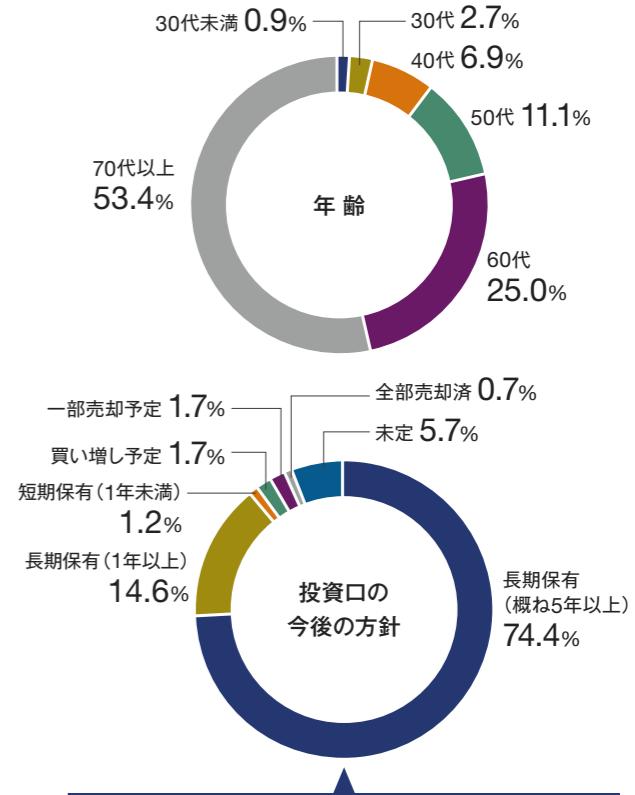
## 回答者プロフィール

投資主数	回答数	回答率
33,731人	3,085通	9.1%

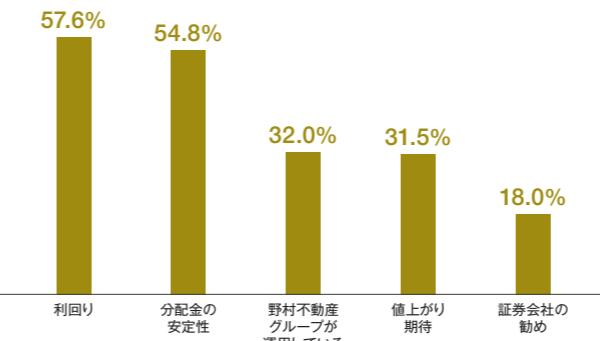
第5期資産運用報告でアンケートを実施させていただきました。ご協力いただき誠にありがとうございました。  
お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想は、今後の本投資法人の運営やIR活動に活かしてまいります。  
下記にてアンケート結果の一部をご紹介させていただきます。



77.8%が3年以上保有と回答



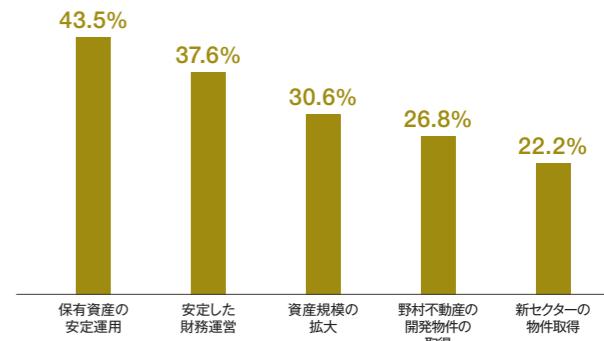
Q.1 本投資法人の投資口を購入された理由についてお聞かせください。



野村不動産グループの力を活用した、長期安定成長を期待します。



Q.2 今後の本投資法人の運用について期待する事をお聞かせください。



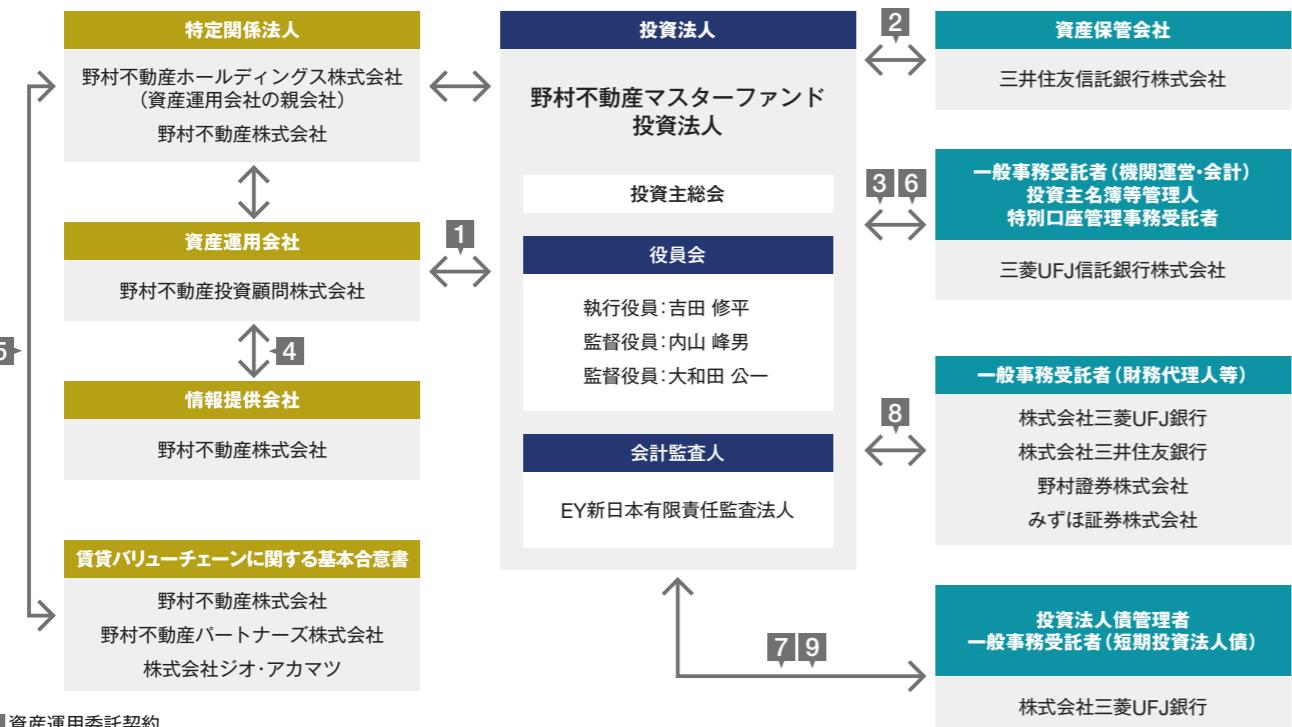
中長期的な観点で安定運用と安定分配を期待します。



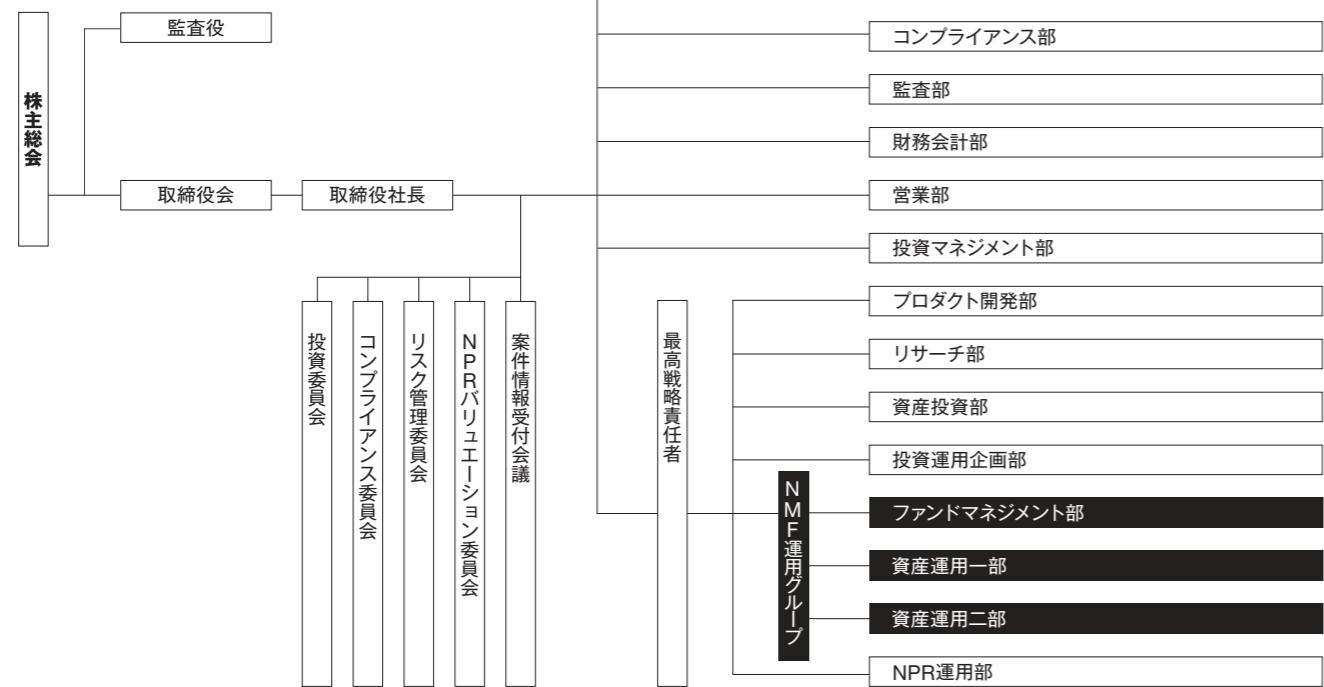
今後も「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上に努めてまいります。

# 投資法人／資産運用会社の概要

## ■ 本投資法人の仕組み



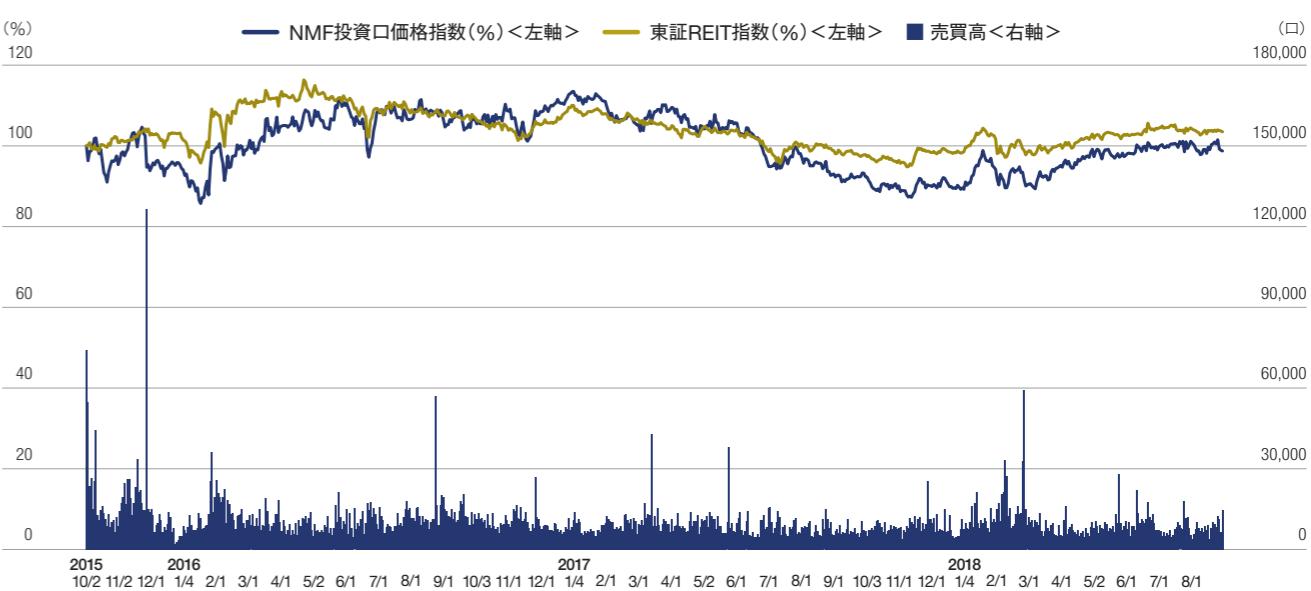
## ■ 資産運用会社の組織図



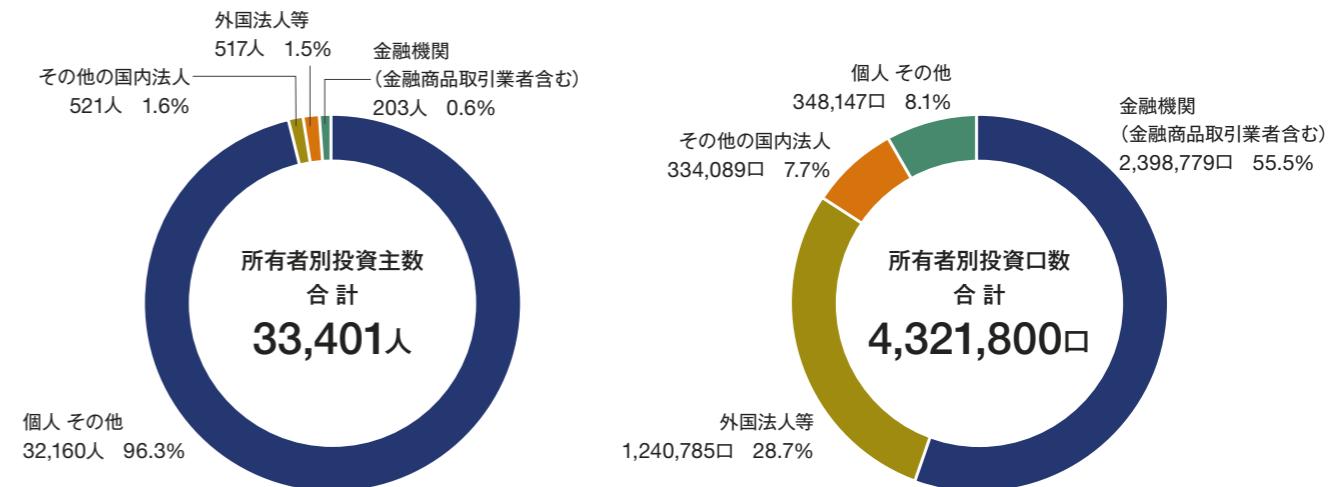
# 投資主インフォメーション

## ■ 投資口価格の推移

2015年10月2日(上場日)から2018年8月31日(当期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の2015年10月2日の投資口価格を100として算出したNMF投資口価格指数、東証REIT指数及び売買高の推移は以下のとおりです。



## ■ 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

### ■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	あらかじ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 ☎0120-232-711(通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

## IRトピックス

- ARES主催 個人投資家向け「Jリート普及全国キャラバン2018」参加
- 証券会社各社主催・協賛 個人投資家向けセミナー参加
- モーニングスター主催「J-REITセミナー」参加
- 「投資家向けプロパティツアー(都内PMO、新宿野村ビル等)」実施
- 海外投資家個別IR実施  
香港、シンガポール、スイス、オランダ、イギリス、アメリカ

## 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、

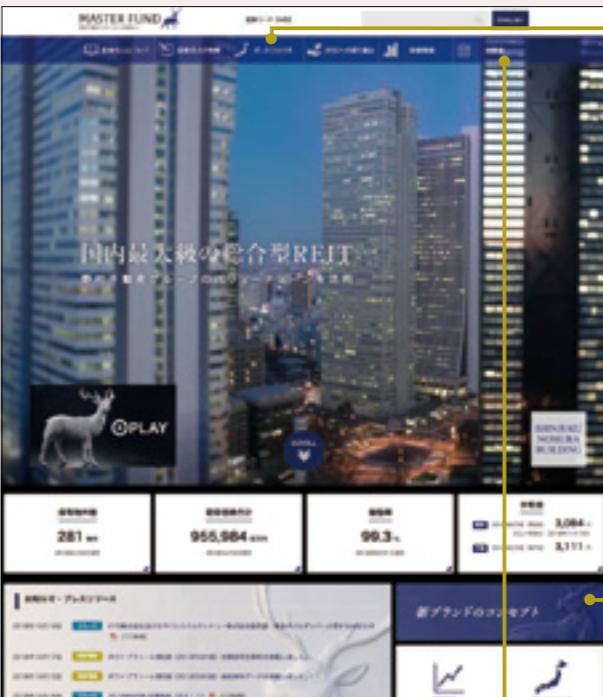
■NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について

■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

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。



ポートフォリオ概要

項目	件数	平均建物面積(㎡)	平均建物年齢(年)	平均賃料(万円)
ポートフォリオ総額	279	691,407	13.7	3,114,239.47
オフィス	80	431,800	14.2	485,700.00
商業施設	160	279,622	10.0	580,200.00
住宅	120	186,179	3.5	772,000.00
農地	1	104,548	3.5	200,000.00
その他	6	31,800	-	24,000.00

保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。



IRライブラリー

最新情報



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2期 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月 31日	第3期 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月 28日	第4期 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月 31日	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
営業収益	百万円	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731
うち不動産賃貸事業収益	百万円	29,532	34,714	35,032	33,631	34,731
営業費用	百万円	19,293	23,470	22,403	21,006	21,445
うち不動産賃貸事業費用	百万円	13,489	15,791	15,962	14,785	15,158
営業利益	百万円	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285
経常利益	百万円	9,356	8,672	13,190	10,715	10,755
当期純利益	百万円	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709
総資産額	百万円	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644
(対前期比)	%	0.8	18.2	△0.9	△0.5	2.6
有利子負債額	百万円	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155
純資産額	百万円	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836
(対前期比)	%	0.4	16.0	0.1	△0.3	3.0
出資総額	百万円	161,120	161,883	162,592	162,791	181,730
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	4,183,130	4,183,130	4,183,130	4,321,800
1口当たり純資産額	円	128,777	132,939	133,069	132,697	132,314
分配総額	百万円	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328
1口当たり分配金	円	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084
うち1口当たり利益分配金	円	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478
うち1口当たり利益超過分配金	円	563	955	—	423	606
総資産経常利益率(注1)	%	1.0	0.8	1.2	1.0	1.0
年換算値(注2)	%	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9
自己資本利益率(注3)	%	2.0	1.7	2.4	1.9	1.9
年換算値(注2)	%	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8
期末自己資本比率(注4)	%	51.2	50.3	50.8	50.9	51.1
(対前期増減)	%	△0.2	△0.9	0.5	0.1	0.2
期末有利子負債比率(注5)	%	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	98.3	100.0	96.3	102.4	99.9
期末投資物件数	件	252	272	268	271	281
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	1,654,570.95	1,968,528.97	1,847,370.18	1,791,262.45	1,866,013.42
期末テナント数	件	1,276	1,345	1,340	1,261	1,291
期末稼働率	%	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3
当期減価償却費	百万円	4,205	4,757	4,862	4,737	4,901
当期資本の支出	百万円	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	14,396	16,321	17,568	17,489	18,282
1口当たりFFO(注9)	円	3,868	3,901	4,199	4,181	4,230

(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2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4期運用日数184日、第5期運用日数181日、第6期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費+投資法人債償却額+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

(注9) 1口当たりFFO=FFO／発行済投資口の総口数

### 2 当期(第6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する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、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」の活用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」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

日本経済は、外需と設備投資に牽引され、総じて堅調に推移しています。もっとも、米中の貿易摩擦の拡大や日米貿易協議の成り行き次第では日本経済に大きな影響を与えるものと考えており、継続的に注視している状況です。

J-REIT市場については、日本銀行による長期金利誘導目標の柔軟化や、資産買入れの弾力化等が発表されて以降、長期金利の影響を若干受けつつも東証REIT指数は底堅い推移が続いています。

賃貸オフィス市場については、引き続き空室率は低い水準で推移しています。また、増床・拡張移転のニーズが強く、賃料は緩やかに上昇が続いている。一時話題となった東京都心部における大量供給問題も、未竣工物件においてテナントの内定が進んでいるとともに、二次空室の問題もマーケットに悪影響を与えるレベルではありません。地方の主要都市においては、新規供給が限定的であり、引き続き空室率は低位で推移し、賃料も上昇基調にあると考えます。

賃貸商業施設市場については、民間消費が低調な状況が続いていることから、百貨店における化粧品や高級品の売上が増加しています。主要都心商業地区においては、インバウンド消費の増加により、百貨店における化粧品や高級品の売上が増加しています。

賃貸物流施設市場については、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、ネット通販関連事業者の需要が堅調であり、全体として安定したパフォーマンスとなっています。首都圏及び近畿圏では物流施設の大量供給が見られ、エリアによってはテナント募集が長引いていますが、底堅い需要に支えられ、次第に消化されるものと思われます。

(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。

賃貸住宅市場については、東京圏においては人口流入超過と供給減少により高稼働の維持と賃料の引き上げが可能な状況です。一方、地方の主要都市においては立地により多少苦戦を強いられるケースもありますが、総じて順調なパフォーマンスとなっています。今後もタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな賃料上昇が続くと予想されます。

ホテル市場については、訪日外国人の数が過去最多ペースとなっていることから、東京及び地方の主要都市において稼働率や一日当たり客室売上(RevPAR)等の指標は概ね堅調に推移しています。

不動産売買市場においては、超低金利政策が継続されるなか、有効な運用手段として事業用不動産に対する投資家の取得意欲が引き続き高く、取得競争は更に激化しており、売買価格が高止まりしています。

#### 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」に記載のとおり設立以来初となる公募増資を実施し、2018年3月1日付で2物件(Landportハ王子Ⅱ及びLandport岩槻)(取得価格合計15,320百万円)を、2018年3月5日付で1物件(ホテルビスタ札幌大通(注1))(取得価格3,600百万円)を、2018年4月2日付で7物件(PMO日本橋三越前、PMO芝大門、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合)(取得価格合計14,496百万円)を、それぞれ取得しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は281物件(取得価格合計955,984百万円)、東京への投資比率は82.1%、総賃貸可能面積は1,866,013.42m<sup>2</sup>となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「①投資環境」に記載のとおり、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99.3%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター(注2)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ており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

(注1) 「ホテルビスタ札幌大通」については、ホテルオペレーターの変更に伴い、2018年6月1日付で「ウォーターマークホテル札幌」から物件名称を変更しています。以下同じです。

(注2) 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。以下同じです。

### ③資金調達の状況

当期において、本投資法人は、2018年3月1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:132,000口、発行価額の総額:17,572百万円)及び2018年3月20日を払込期日とする第三者割当(発行新投資口数:6,670口、発行価額の総額:887百万円)を行いました。

また、本投資法人は、上記の公募増資及び第三者割当による資金調達と併せて、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2018年4月2日に11,000百万円の借入を行いました。また、返済期限を迎える有利子負債29,855百万円のリファイナンスを借入により行うとともに、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、2018年5月23日に投資法人債(20年債、総額1,500百万円)を発行し、既存借入金の返済資金の一部に充当しました。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は497,155百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は44.4%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 : AA	格付の見通し : 安定的
株式会社格付情報センター(R&I)	発行体格付 : A+	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)	長期会社格付 : A 短期会社格付 : A-1	アウトルック : 安定的

### ③ 増資等の状況

設立以降当期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)

(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(以下「3REIT合併」といいます。)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(以下「TOP吸収合併」といいます。)に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更是ありません。

(注4) 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 1口当たり発行価格137,474円(発行価額133,125円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

### 【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2期 2016年8月	第3期 2017年2月	第4期 2017年8月	第5期 2018年2月	第6期 2018年8月
最高	176,200円	178,500円	173,200円	156,100円	159,500円
最低	149,500円	158,500円	145,300円	136,000円	139,700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2期 自2016年3月1日至2016年8月31日	第3期 自2016年9月1日至2017年2月28日	第4期 自2017年3月1日至2017年8月31日	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
当期末処分利益総額 千円	12,225,011	10,928,087	14,737,836	12,549,780	11,804,535
次期繰越利益 千円	2,257,132	1,547,638	1,835,119	1,094,730	773,423
金銭の分配金総額 千円	11,300,022	12,666,517	12,704,165	12,745,997	13,328,431
(1口当たり分配金) 円	(3,036)	(3,028)	(3,037)	(3,047)	(3,084)
うち利益分配金総額 千円	9,204,530	8,671,628	12,704,165	10,976,533	10,709,420
(1口当たり利益分配金) 円	(2,473)	(2,073)	(3,037)	(2,624)	(2,478)
うち出資払戻総額 千円	2,095,491	3,994,889	—	1,769,463	2,619,010
(1口当たり出資払戻額) 円	(563)	(955)	—	(423)	(606)
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	—	2,702,301	—	1,188,008	1,322,470
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) 円	—	(646)	—	(284)	(306)
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	2,095,491	1,292,587	—	581,455	1,296,540
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金) 円	(563)	(309)	—	(139)	(300)

当期においては、当期純利益10,709,804千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、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13,328,431千円(投資口1口当たり3,084円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)の戻入額を控除した10,709,420千円(投資口1口当たり2,478円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,322,470千円(投資口1口当たり306円)、その他の利益超過分配金として1,296,540千円(投資口1口当たり300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6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を活用した「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、外部成長と内部成長の両輪で分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

### ⑥ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別	第2期 2016年8月31日現在	第3期 2017年2月28日現在	第4期 2017年8月31日現在	第5期 2018年2月28日現在	第6期 2018年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口 20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口 3,722,010	4,183,130	4,183,130	4,183,130	4,321,800
出資総額	百万円 161,120	161,883	162,592	162,791	181,730
投資主数	人 31,437	34,294	33,837	33,731	33,401

### 2 投資口に関する事項

第6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(%)
日本トラステイ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	919,102	21.27
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	639,257	14.79
野村不動産株式会社	210,671	4.87
野村信託銀行株式会社(投信口)	172,719	4.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	150,994	3.49
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	120,162	2.78
NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	77,661	1.80
JPモルガン証券株式会社	66,336	1.53
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行	50,718	1.17
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 常任代理人 株式会社みずほ銀行	46,273	1.07
合 計	2,453,893	56.78

### 3 役員等に関する事項

①第6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<sup>(注1)</sup>。

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
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人 <sup>(注2)</sup>	—	(注3)26,000

(注1) 第6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) 2018年7月1日付で名称を「新日本有限責任監査法人」から「EY新日本有限責任監査法人」へ変更しています。

(注3) 会計監査人への報酬額のうち、1,500千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6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 <sup>(注)</sup> 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 株式会社三井住友銀行

(注) 2018年4月1日付で名称を「株式会社三菱東京UFJ銀行」から「株式会社三菱UFJ銀行」へ変更しています。本書において以下同じです。

## 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5期 2018年2月28日現在		第6期 2018年8月31日現在		
			保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に 対する比率 (%)(注3)	保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に 対する比率 (%)(注3)	
不動産	オフィス	東京圏	100,845	9.3	107,074	9.6	
		その他	21,521	2.0	21,458	1.9	
		小計	122,366	11.2	128,532	11.5	
商業施設	商業施設	東京圏	20,390	1.9	20,316	1.8	
		その他	12,159	1.1	12,161	1.1	
		小計	32,549	3.0	32,478	2.9	
物流施設	物流施設	東京圏	20,819	1.9	36,193	3.2	
		小計	20,819	1.9	36,193	3.2	
		東京圏	126,303	11.6	134,093	12.0	
居住用施設	居住用施設	その他	31,022	2.8	30,673	2.7	
		小計	157,326	14.4	164,766	14.7	
		その他	—	—	3,774	0.3	
宿泊施設	宿泊施設	小計	—	—	3,774	0.3	
		東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5	
		小計	5,136	0.5	5,136	0.5	
信託不動産	オフィス	東京圏	257,388	23.6	258,058	23.1	
		その他	50,524	4.6	51,009	4.6	
		小計	307,912	28.3	309,067	27.6	
	商業施設	東京圏	80,995	7.4	80,879	7.2	
		その他	47,066	4.3	46,925	4.2	
		小計	128,062	11.8	127,804	11.4	
	物流施設	東京圏	115,032	10.6	114,154	10.2	
		その他	3,430	0.3	3,408	0.3	
		小計	118,463	10.9	117,563	10.5	
	居住用施設	東京圏	22,199	2.0	22,131	2.0	
		小計	22,199	2.0	22,131	2.0	
不動産・信託不動産 合計			914,834	83.9	947,449	84.7	
預金その他資産			174,985	16.1	171,195	15.3	
資産総額			1,089,820	100.0	1,118,644	100.0	

(注1)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

(注2) 保有総額は貸賃対照表計上額(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6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 <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )(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	46,388	31,139.80	31,133.29	100.0	5.1	オフィス
日本電気本社ビル	44,268	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	26,478	16,384.19	16,327.85	99.7	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,487	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	18,096	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	18,067	24,288.08	24,288.08	100.0	2.4	オフィス
Landport浦安	16,441	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	15,458	9,760.55	9,555.28	97.9	2.6	商業施設
Landport板橋	14,903	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
横須賀モアーズシティ	13,842	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業施設
合 計	234,431	327,810.68	327,542.56	99.9	25.4 (注5)	

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

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

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

(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

### 3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オ フ ィ ス	東 京 圏	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,200	46,388
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,800	20,487
		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	27,200	26,478
		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	11,600	10,147
		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	10,800	10,434
		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	11,400	10,884
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,250	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	8,050	8,143
		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	5,760	5,308
		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	4,500	4,067
		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	5,230	4,687
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,780	4,190
		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	5,700	4,873
		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	4,960	4,600
		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	3,520	3,559
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,830	4,106
		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	2,520	2,457
		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	4,140	

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 オフィス	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	2,560	2,142
	PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,900	1,619
	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	6,640	6,473
	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	5,080	4,853
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,370	3,350
	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	2,000	1,861
	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	4,400	3,827
	NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駿前本町3番地1 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	9,300	7,940
	NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	6,900	5,661
	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	3,070	2,824
	PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	7,110	6,204
	PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,560	3,973
	PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,460	3,893
	日本電気本社ビル <sup>(注4)</sup>	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	45,300	44,268
	晴海アーランド 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	18,500	18,067
	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	11,900	10,445
	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	8,850	8,285
	晴海アーランド 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	8,330	8,084
	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	6,400	6,044
	NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,070	5,703
	NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	3,810	3,778
	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	2,000	1,877
	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	1,970	1,857
	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	4,800	4,462
	PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	3,660	3,436
	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	4,630	4,362
	PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,240	2,153
その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	7,380	6,312
	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 <sup>(注5)</sup>	不動産	4,800	3,889
	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	2,480	2,176
	NMF宇都宮ビル <sup>(注6)</sup>	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	2,577
	NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,350	2,114
	NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,190	2,348
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入不動堂町801番地 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	18,100	18,096
	SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,100	11,966
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	6,290	6,902
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,640	3,488
商業施設 東京圏	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	4,240	4,016
	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,650	2,278
	NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,000	4,166
	NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,450	2,134
	オフィス小計	-	-	465,280	437,600
	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	15,900	13,842
	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,100	10,522
	川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駿前本町7番地1 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	8,160	6,858
	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	4,950	4,307
	EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,460	4,053
商業施設	covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,280	3,778
	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	3,820	2,818
	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	3,350	2,583

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 商業施設	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	3,310	2,357
	GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,670	2,423
	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	2,100	1,554
	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	2,050	1,615
	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	1,430	971
	三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷺藩一丁目4番7号	信託受益権	3,230	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	1,770	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	1,400	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	1,190	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	882	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	882	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	886	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	961	779
	三菱自動車 閔町店(底地)	東京都練馬区閔町南四丁目5番26号	信託受益権	690	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	521	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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	386	375
	三菱自動車 川越店(底地)	埼玉県川越市神明町12番地5 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	386	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	184	204
	三菱自動車 狹山店(底地)	埼玉県狭山市笛井三丁目1番25号	信託受益権	178	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	11,100	10,346
	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3 <sup>(注5)</sup>	不動産	2,080	2,076
	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,920	6,808
	武蔵浦和ショッピングスクエア <sup>(注4)</sup>	埼玉県さいたま市南区所七丁目3番1号	信託受益権	2,830	2,647
	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	779	747
	GEMS大門	東京都港区大門一丁目15番3号	不動産	2,110	2,067
	GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,530	1,507
	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	5,190	5,138
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	18,200	15,458
	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	11,100	8,507
	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	5,490	4,124
	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	4,040	3,239
	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	5,650	4,544
	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,960	1,424
	メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,054
	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	8,540	8,571
	中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	11,100	12,161
	商業施設小計	-	-	180,945	160,282

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
物流施設	東京圏	Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,400	10,774
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,100	9,943
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3 <sup>(注5)</sup>	不動産	9,330	9,324
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9 <sup>(注5)</sup>	不動産	6,110	6,151
		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 <sup>(注5)</sup>	信託受益権	3,870	3,408
物流施設小計				—	187,350	153,757
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,450	3,298
		プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	945	975
		プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	770	694
		プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	693	727
		プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	789	718
		プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,020	908
		プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,500	2,179
		プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,730	1,530
		プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巣町521番地9他5筆 <sup>(注5)</sup>	不動産	1,200	1,063
		プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	936	911
		プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,260	1,142
		プラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,250	1,099
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,390	3,169
		プラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	547	591
		プラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	983	885
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	605	624
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	955	978
		プラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,630	1,409
		プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,170	1,820
		プラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18 <sup>(注5)</sup>	不動産	2,190	1,987
		プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,690	2,581
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,760	1,567
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	982	1,101
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	926	929
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	956	949
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,960	1,774
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	323	348
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,280	1,125
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,110	1,069
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	658	663
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,050	1,981
		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	1,270	1,249
		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	1,370	1,392
		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	820	758
		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	485	469
		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	441	397
		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	3,130	2,880
		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	1,500	1,284
		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	1,190	1,058
		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	3,080	2,829
		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	2,400	2,577
		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	2,300	2,082
		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	4,560	4,051
		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	1,720	1,509
		プライムアーバン本郷堀崎坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	607	538

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	961	824
		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 <sup>(注5)</sup>	不動産	1,400	1,465
		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	1,160	1,066
		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	975	863
		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 <sup>(注5)</sup>	不動産	466	428
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	449	401
		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	637	595
		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	1,550	1,402
		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 <sup>(注5)</sup>	不動産	3,140	2,801
		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	631	720
		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	754	740
		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	772	705
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	759	640
		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	574	527
		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	325
		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	728	721
		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	1,540	1,344
		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	403	490
		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	1,820	1,826
		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	1,100	1,055
		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	735	946
		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	843	867
		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	720	740
		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	1,780	1,680
		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	547	474
		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	789	1,057
		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	422	402
		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	1,870	1,761
		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	775	707
		プライムア				

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 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏	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	397	490
	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	764	772
	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	575	612
	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	677	700
	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	453	469
	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	495	455
	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	792	733
	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 <sup>(注5)</sup>	不動産	717	717
	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	1,710	1,524
	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	1,040	938
	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	809	733
	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	1,110	1,126
	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	7,400	7,055
	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	5,390	5,182
	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	2,900	2,817
	プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,330	1,299
	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町4丁目14番18号	信託受益権	1,420	1,277
	プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,300	1,391
	プラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,220	1,148
	プラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋1丁目12番9号	不動産	896	815
	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	2,860	2,826
	プラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,420	2,376
	プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆 <sup>(注5)</sup>	不動産	1,290	1,271
	プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,030	1,002
	プラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	890	876
その他	プラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	711	604
	プラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆 <sup>(注5)</sup>	不動産	686	677
	プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,700	1,507
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	267	258
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地 <sup>(注5)</sup>	不動産	467	472
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1 <sup>(注5)</sup>	不動産	288	316
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十二条東一丁目1番3号	不動産	602	509
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条9丁目10番20号	不動産	504	437
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63 <sup>(注5)</sup>	不動産	432	368
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12 <sup>(注5)</sup>	不動産	277	229
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	235	212
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	471	405
	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	655	573
	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	4,650	4,189
	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 <sup>(注5)</sup>	不動産	1,860	1,606
	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	1,080	1,074
	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	442	433
	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	926	944
	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	665	684
	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	516
	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	1,100	946
	プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,670	1,494
	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	4,110	3,555
	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	不動産	641	619
	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	不動産	828	752
	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,150	1,109

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 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	プライムアーバン玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	1,050	965
	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	1,850	1,704
	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	615	553
	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	282	248
	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	342	369
	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	527	580
	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	565	572
	プライムアーバン千種	愛知県名古屋市東区葵三丁目9番8号	不動産	1,120	1,174
居住用施設小計					198,468 186,897
宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,850	3,774
宿泊施設小計					3,850 3,774
その他	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	5,290	5,136
その他小計					5,290 5,136
ポートフォリオ合計					1,041,183 947,449

(注1)「期末算定価額」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6期決算日(2018年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。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による売却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さ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方法)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ounト・キャッシュフロー法)」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注2)「帳簿価額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額(取得に係る諸費用を含みます。)の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

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

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

(注5)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注6)以下の物件については、2018年4月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	NOF宇都宮ビル	NMF宇都宮ビル

用途 地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)</
-------	---------	---------------------------------

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	PMO日本橋茅場町	8	100.0	140	0.4	8	100.0	141	0.4
		NMF五反田駅前ビル	12	96.5	236	0.7	13	100.0	246	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	7	100.0	128	0.4	7	100.0	130	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	128	0.4	5	100.0	130	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	88	0.3	7	100.0	90	0.3
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	140	0.4	8	100.0	131	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	102	0.3	15	100.0	101	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	78	0.2	8	100.0	82	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	71	0.2	9	100.0	74	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	60	0.2	7	100.0	61	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	125	0.4	10	98.6	126	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	69	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	216	0.6	17	100.0	218	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	319	0.9	32	100.0	320	0.9
		NMF横浜西口ビル	35	94.2	227	0.7	36	97.4	230	0.7
		NMF新横浜ビル	8	100.0	151	0.5	8	100.0	153	0.4
		PMO田町	11	100.0	177	0.5	11	100.0	182	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	94	0.3	7	100.0	105	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	6	100.0	840	2.5	6	100.0	841	2.4
		NMF青山一丁目ビル	5	100.0	309	0.9	5	100.0	318	0.9
		NMF竹橋ビル	9	100.0	267	0.8	9	100.0	273	0.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF茅場町ビル	10	100.0	204	0.6	10	100.0	208	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	82.6	190	0.6	3	100.0	243	0.7
		NMF芝公園ビル	7	100.0	117	0.3	7	100.0	119	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.3	8	100.0	93	0.3
		ファーレイーストビル	8	100.0	148	0.4	7	72.0	118	0.3
		PMO新日本橋(注3)	4	100.0	113	0.3	4	100.0	134	0.4
		PMO平河町(注3)	9	100.0	80	0.2	9	100.0	99	0.3
		PMO日本橋三越前(注4)	—	—	—	—	10	100.0	97	0.3
		PMO芝大門(注4)	—	—	—	—	8	100.0	54	0.2
その他		札幌ノースプラザ	49	100.0	354	1.1	49	100.0	350	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	189	0.6	4	100.0	190	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	38	100.0	144	0.4	37	98.4	145	0.4
		NMF宇都宮ビル	31	100.0	147	0.4	31	100.0	146	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	19	100.0	78	0.2	20	100.0	81	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	17	96.8	112	0.3	18	100.0	113	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	40	97.0	536	1.6	41	99.7	524	1.5
		野村不動産大阪ビル	24	100.0	402	1.2	24	95.0	338	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	169	0.5	16	100.0	176	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	248	0.7	19	100.0	254	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	176	0.5	20	100.0	177	0.5

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	その他	NMF博多駅前ビル	54	100.0	201	0.6	54	100.0	207	0.6
オフィス	その他	NMF天神南ビル	23	100.0	90	0.3	23	100.0	92	0.3
オフィス	その他	オフィス小計	838	99.4	15,833	47.1	859	99.4	16,278	46.9
商業施設	東京圏	Morisia津田沼(注5)	—	—	186	0.6	—	—	—	—
		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	11	100.0	294	0.9	10	100.0	323	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	176	0.5	14	100.0	177	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	150	0.4	13	100.0	151	0.4
		covirna machida	7	100.0	161	0.5	7	100.0	165	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			

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	3	77.2	243	0.7	4	100.0	338	1.0
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	298	0.9	6	100.0	301	0.9
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター(注7)	—	—	(注2)	(注2)	—	—	—	—
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ(注8)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻(注8)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		その他 枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		物流施設小計	29	98.3	5,004	14.9	32	100.0	5,363	15.4
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	97.6	96	0.3	1	97.5	98	0.3
		プラウドフラット代々木上原	1	98.0	30	0.1	1	100.0	31	0.1
		プラウドフラット初台	1	100.0	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	100.0	24	0.1	1	97.7	25	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	98.3	76	0.2	1	97.7	77	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	98.5	36	0.1	1	95.4	36	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	98.1	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	100.0	36	0.1	1	98.3	35	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	95.7	37	0.1	1	98.6	39	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.4	105	0.3	1	97.5	108	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	100.0	20	0.1	1	97.2	20	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	20	0.1	1	100.0	22	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	34	0.1	1	98.2	34	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	100.0	53	0.2	1	96.1	56	0.2
		プラウドフラット浅草駒形	1	100.0	64	0.2	1	100.0	65	0.2
		プラウドフラット横浜	1	97.0	72	0.2	1	98.4	77	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	94	0.3	1	100.0	94	0.3
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	100.0	63	0.2	1	99.0	64	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.9	32	0.1	1	97.9	33	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	96.6	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	97.9	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	100.0	60	0.2	1	98.0	59	0.2
		プライムアーバン代々木	1	100.0	11	0.0	1	96.0	12	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	92.8	34	0.1	1	93.7	35	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン番町	1	93.6	32	0.1	1	96.4	34	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	98.9	63	0.2	1	97.8	64	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	89.7	36	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	95.9	40	0.1	1	95.9	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	100.0	24	0.1	1	86.6	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	94.8	15	0.0	1	93.6	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	85	0.3	1	93.7	86	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	96.8	39	0.1	1</td			

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン亀戸	1	94.4	25	0.1	1	98.1	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.4	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	96.3	20	0.1	1	98.2	21	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	41	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	100.0	24	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	95.6	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	30	0.1	1	97.1	32	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	100.0	38	0.1	1	98.7	39	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	97.6	37	0.1	1	100.0	39	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	96.3	71	0.2	1	100.0	73	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	96.1	71	0.2	1	97.6	77	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	100.0	49	0.1	1	98.6	48	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	97.3	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン久米川	1	97.7	57	0.2	1	97.0	58	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	95.5	74	0.2	1	92.6	70	0.2
		プライムアーバン川崎	1	95.8	37	0.1	1	98.9	38	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.8	36	0.1	1	98.2	40	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	19	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	98.3	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	22	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	100.0	16	0.0	1	97.3	16	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	97.8	19	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	97.4	31	0.1	1	96.1	33	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	96.7	25	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン川口	1	95.9	58	0.2	1	95.9	57	0.2
		プラウドフラット八丁堀	1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プラウドフラット板橋本町	1	93.1	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	96.4	27	0.1	1	97.7	27	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	99.3	247	0.7	1	98.4	251	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.5	166	0.5	1	98.8	171	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	99.4	92	0.3	1	99.4	93	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	88.8	36	0.1	1	96.7	36	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	97.8	43	0.1	1	97.8	44	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	100.0	36	0.1	1	94.1	34	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	98.3	35	0.1	1	94.3	35	0.1
		プラウドフラット錦糸町	1	94.0	26	0.1	1	91.7	25	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ(注4)	—	—	—	—	1	100.0	55	0.2
		プラウドフラット外神田(注4)	—	—	—	—	1	97.0	58	0.2
		プラウドフラット登戸(注4)	—	—	—	—	1	98.7	37	0.1
		プラウドフラット代々木八幡(注4)	—	—	—	—	1	100.0	23	0.1
		プラウドフラット中落合(注4)	—	—	—	—	1	95.3	22	0.1
その他		プラウドフラット五橋	1	93.8	29	0.1	1	97.8	31	0.1
		プラウドフラット河原町	1	98.1	29	0.1	1	94.6	29	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	99.0	58	0.2	1	100.0	59	0.2
		プライムアーバン北14条	1	96.8	13	0.0	1	91.3	13	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第5期 (2017年9月1日~2018年2月28日)				第6期 (2018年3月1日~2018年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.1	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	96.5	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	94.6	22	0.1	1	96.2	22	0.1
		プライムアーバン大通東	1	97.6	18	0.1	1	97.6	18	0.1
		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	96.3	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	98.2	27	0.1	1	97.8	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	98.2	187	0.6	1	95.8	187	0.5
		プライムアーバン北3条通	1							

## 保有不動産の資本的支出

### 4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

### 5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

### 6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

### 7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第6期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	218,855	175,912	△1,524
合計		218,855	175,912	△1,524

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

### 8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第6期末現在、前記「3 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

### 9 国及び地域毎の資産保有状況

第6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	947,449百万円	1,041,183百万円	100.0%	281
合計	947,449百万円	1,041,183百万円	100.0%	281

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

(注2) 期末算定価額は、不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額の合計額を記載しています。

### 1 資本的支出の予定

第6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6期支払額	既支出総額
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	受変電設備更新工事	自2017年5月 至2020年2月	730,000	354,000	—
新宿野村ビル (東京都新宿区)	防災設備更新工事	自2017年5月 至2019年8月	380,760	118,987	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	防災設備更新工事	自2018年3月 至2019年8月	220,889	—	—
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	共用部空調機更新工事 (1F.B1.B2)	自2018年10月 至2018年11月	20,400	—	—
プライムアーバン田町 (東京都港区)	外壁改修工事	自2018年6月 至2019年1月	18,000	—	—
プライムアーバン代々木 (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自2018年9月 至2019年1月	12,950	—	—
プラウドフラット清澄白河 (東京都江東区)	外壁改修工事	自2018年10月 至2019年2月	19,600	—	—

(注) 既支出総額には第6期支払額は含みません。

### 2 期中の資本的支出

第6期末保有資産について、第6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6期中の資本的支出は3,255,593千円であり、第6期中の費用に区分された修繕費1,555,208千円と合わせ、合計4,810,801千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(I/IV)	自2017年6月 至2018年7月	338,722
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	受変電設備更新工事Ⅲ期	自2017年9月 至2018年6月	93,382
NMF芝公園ビル (東京都港区)	全館空調改修工事(2期)	自2018年3月 至2018年5月	45,465
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	トイレ改修工事(基準階5フロア)	自2018年7月 至2018年8月	28,288
NMF吉祥寺本町ビル (東京都武蔵野市)	エレベーター大規模改修	自2018年2月 至2018年3月	18,225
プライムアーバン千歳烏山 (東京都世田谷区)	エレベーターリニューアル	自2018年5月 至2018年7月	15,012
プライムアーバン高井戸 (東京都杉並区)	エレベーターリニューアル	自2018年6月 至2018年7月	11,128
その他の不動産等	機能更新等	自2018年3月 至2018年8月	2,705,369
合計			3,255,593

### 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2期 自2016年3月1日 至2016年8月31日	第3期 自2016年9月1日 至2017年2月28日	第4期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	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
当期首積立金残高	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円	5,354百万円	5,320百万円
当期積立額	2,753百万円	3,778百万円	2,417百万円	2,132百万円	2,211百万円
当期積立金取崩額	2,934百万円	3,921百万円	3,386百万円	2,167百万円	2,814百万円
次期繰越額	6,466百万円	6,323百万円	5,354百万円	5,320百万円	4,716百万円

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

項目	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
資産運用報酬(注)	3,007,249千円	3,074,928千円
資産保管業務報酬	56,139千円	55,871千円
一般事務委託報酬	154,619千円	165,937千円
役員報酬	6,000千円	6,000千円
その他費用	2,997,058千円	2,984,822千円
合 計	6,221,067千円	6,287,560千円

(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5期は108,050千円、第6期は185,080千円あり、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報酬が、第5期は144,800千円あります。

### 2 借入状況

第6期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2018年4月2日	—	237,500	0.45545	2019年4月2日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		—	125,000					
	株式会社みずほ銀行		—	87,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	50,000					
小 計		—	500,000	—	—	—	—	—	—
1年内長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月27日	989,000	—	0.64870	2018年3月27日			
	株式会社三井住友銀行		989,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年3月27日	2,355,000	—	1.08448	2018年3月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2013年4月30日	730,000	—	0.65545	2018年4月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2013年7月18日	3,400,000	—	0.86250	2018年5月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	—					
	農林中央金庫		1,800,000	—					
	株式会社中国銀行	2013年6月24日	2,000,000	—	1.09000	2018年6月26日			
	株式会社福岡銀行	2013年8月26日	2,000,000	—	1.03500	2018年8月27日			
1年内長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2013年9月30日	3,600,000	—	0.99000	2018年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000	0.93600	2018年11月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	2018年11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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	2014年6月10日	1,000,000	1,000,000	0.77650	2018年11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.48250	2018年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2014年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.50250	2018年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	700,000	700,000	0.16545	2018年12月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)		2,725,000	2,725,000					
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年3月16日	1,250,000	1,250,000	1.44450	2019年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社	2014年3月19日	2,000,000	2,000,000	0.90759	2019年2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		300,000	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					

区分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要			
借入先												
1年内長期借入金	株式会社りそな銀行	2014年8月26日	—	500,000	0.81080	2019年8月26日	期限一括	(注4)	無担保無保証			
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000								
	株式会社八十二銀行		—	1,000,000								
	株式会社百十四銀行		—	700,000								
	株式会社七十七銀行		—	1,500,000								
	株式会社三菱UFJ銀行		42,800	42,800								
短期借入金合計	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	42,800	42,800	2.17000	(注5)	(注5)					
	小計		58,315,600	63,160,600								
短期借入金合計			58,315,600	63,660,600								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年3月31日	1,400,000	—	0.81625	2019年3月29日	(注4)	無担保無保証	期限一括			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—								
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	—								
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—								
	株式会社福岡銀行		200,000	—								
	株式会社三井住友銀行	2014年6月30日	400,000	—	0.89635	2019年3月29日						
	株式会社みずほ銀行		300,000	—								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—								
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	—								
	株式会社福岡銀行		300,000	—								
	第一生命保険株式会社	2013年6月13日	1,000,000	—	1.11750	2019年5月27日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)		3,000,000	—								
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—								
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	—								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—								
	みずほ信託銀行株式会社	2013年6月13日	1,000,000	—	1.11750	2019年5月27日						
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	—								
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	—								
	株式会社三菱UFJ銀行		3,500,000	—								
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	—								
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2012年8月27日	500,000	—	1.25200	2019年8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行		2,200,000	—								
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	—								
	大同生命保険株式会社		500,000	—								
	三井生命保険株式会社		1,000,000	—								
	株式会社りそな銀行	2012年8月27日	500,000	—	1.22000	2019年8月26日						
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—								
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—								
	株式会社百十四銀行		700,000	—								
	株式会社七十七銀行		1,500,000	—								
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.22545	2019年10月28日						
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000								
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)		1,600,000	1,600,000								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年3月13日	800,000	800,000	0.19545	2019年10月28日						
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000								
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000								

区分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2012年12月3日	800,000	800,000	1.16500	2019年11月26日	(注4)	無担保無保証	期限一括
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)		1,800,000	1,800,000					
	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		400,000	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社八十二銀行		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
<b>借入先</b>								
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.22545	2020年 9月28日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
野村信託銀行株式会社	2015年 10月29日	500,000	500,000	0.46075	2020年 11月26日			
信金中央金庫		750,000	750,000					
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		250,000	250,000					
株式会社三井住友銀行	2015年 11月26日	250,000	250,000	0.46190	2020年 11月26日			
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		350,000	350,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.47375	2020年 11月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月27日	—	730,000	0.19545	2020年 11月26日			
株式会社りそな銀行	2013年 2月26日	—	500,000	1.35250	2021年 2月26日			
みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
太陽生命保険株式会社	2014年 2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	2021年 2月26日			
太陽生命保険株式会社	2014年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	2021年 2月26日			
大同生命保険株式会社	2014年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	2021年 2月26日			
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	0.86350	2021年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	700,000	700,000	0.85050	2021年 2月26日			
株式会社みずほ銀行		720,000	720,000					
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社中国銀行	2015年 12月28日	500,000	500,000	0.46725	2021年 2月26日			
野村信託銀行株式会社	2016年 2月29日	2,000,000	2,000,000	0.22560	2021年 2月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	700,000	700,000	0.14700	2021年 2月26日			
株式会社福岡銀行		1,260,000	1,260,000					
株式会社広島銀行		420,000	420,000					
株式会社山口銀行		420,000	420,000					
株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月1日	400,000	400,000	0.21810	2021年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	—	989,000	0.22545	2021年 3月26日			
株式会社三井住友銀行		—	989,000					
株式会社みずほ銀行		—	1,264,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	1,428,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日			
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日			

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
<b>借入先</b>								
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	2014年 2月27日	1,430,000	1,430,000	1.24100	2021年 8月26日			
野村信託銀行株式会社	2014年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2013年 12月12日	1,800,000	1,800,000	1.30289	2021年 11月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日			
日本生命保険相互会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日			
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社福岡銀行	2013年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.48300	2022年 1月26日			
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2014年 2月27日	2,500,000	2,500,000	1.31850	2022年 2月28日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		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
<b>借入先</b>								
株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年 11月28日			
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		800,000	800,000					
株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行(注3)		2,300,000	2,300,000					
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年 5月26日			
株式会社三井住友銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年 5月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年 5月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年 5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年 5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年 8月28日			
株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年 8月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年 8月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年 8月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社三井住友銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年 8月28日			
株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年 8月28日			
株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年 8月28日			
日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	—	500,000	0.41435	2023年 8月28日			
株式会社三菱UFJ銀行(注3)		1,541,000	1,541,000					
株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
株式会社三菱UFJ銀行	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					

(注4)

無担保  
無保証

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
<b>借入先</b>								
株式会社三菱UFJ銀行		1,100,000	1,100,000					
三井住友信託銀行株式会社	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000					
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					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫	2016年 11月30日	500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000					
信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	800,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	600,000					
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					
株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000					
株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000					
信金中央金庫		1,720,000	1,720,000					
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000					
みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000					
株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000					
株式会社みずほ銀行	2017年 3月1日	1,400,000	1,400,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000					
株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	—	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	2016年 11月30日	2,000,000	2,00					

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社日本政策投資銀行	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	0.50506	2025年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		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			
株式会社みずほ銀行	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	0.64616	2025年11月26日			
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
株式会社みずほ銀行	2017年6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年11月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2017年6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年11月26日			
株式会社福岡銀行	2017年9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年11月26日			
株式会社京都銀行	2018年5月28日	—	500,000	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					
株式会社福岡銀行		—	500,000					
株式会社七十七銀行		—	500,000					
株式会社山口銀行		—	500,000					
住友生命保険相互会社		—	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	0.60880	2026年5月26日			
農林中央金庫	2018年5月28日	—	1,800,000					
株式会社中国銀行	2018年6月26日	—	1,000,000	0.59614	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			

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	0.64500	2026年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年11月26日			
株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年11月26日			
三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年11月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		—	500,000					
農林中央金庫	2018年4月2日	—	500,000	0.64999	2026年11月26日			
株式会社りそな銀行		—	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		900,000	900,000					
株式会社みずほ銀行	2018年2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年2月26日			
三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
株式会社みずほ銀行		—	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年4月2日	—	500,000	0.69068	2027年3月26日			
株式会社日本政策投資銀行		—	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年5月26日			
株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年5月26日			
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	—	1,800,000	0.70250	2027年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年8月26日			
株式会社三井住友銀行	2018年2月27日	2,000,000	2,000,000	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	0.74500	2027年8月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年11月26日			
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	—	1,800,000	0.75050	2027年11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年2月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	—	2,355,0					

## 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)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産	Landport八王子Ⅱ	2018年3月1日	9,230	—	—	—	—
不動産	Landport岩槻	2018年3月1日	6,090	—	—	—	—
不動産	ホテルビスタ札幌大通	2018年3月5日	3,600	—	—	—	—
不動産	PMO日本橋三越前	2018年4月2日	4,310	—	—	—	—
不動産	PMO芝大門	2018年4月2日	2,130	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2018年4月2日	2,750	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット外神田	2018年4月2日	2,280	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット登戸	2018年4月2日	1,216	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット代々木八幡	2018年4月2日	966	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット中落合	2018年4月2日	844	—	—	—	—
合 計		—	33,416	—	—	—	—

(注1)「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。  
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

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

(注3) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする吸収分割により、2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の国内本支店に記載されている法人貸出等業務は、株式会社三菱UFJ銀行に承継されております。これに伴い、当期首残高については三菱UFJ信託銀行株式会社分を含めて表示しています。

(注4)「資金使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金等の返済資金等です。

(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。

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

### 2 その他の資産の売買状況等

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

## 3 投資法人債の状況

第6期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	(注2)	(注1)	(注3)	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	Landport八王子Ⅱ	2018年3月1日	9,230	9,310	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年12月1日
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							取得	不動産	Landport岩槻	2018年3月1日	6,090	6,110	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年12月1日
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							取得	不動産	ホテルビスタ札幌大通	2018年3月5日	3,600	3,850	日本ヴァリュアーズ株式会社	2017年11月1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							取得	不動産	PMO日本橋三越前	2018年4月2日	4,310	4,520	一般財団法人日本不動産研究所	2017年12月1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							取得	不動産	PMO芝大門	2018年4月2日	2,130	2,180	一般財団法人日本不動産研究所	2017年12月1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							取得	不動産	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2018年4月2日	2,750	2,800	JLL森井鑑定株式会社(注3)	2017年12月1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	1.03	2038年5月21日							取得	不動産	プラウドフラット外神田	2018年4月2日	2,280	2,370	JLL森井鑑定株式会社	2017年12月1日
合 計		20,500	22,000									取得	不動産	プラウドフラット登戸	2018年4月2日	1,216	1,260	JLL森井鑑定株式会社	2017年12月1日
取得	不動産	プラウドフラット代々木八幡	2018年4月2日	966	1,000	JLL森井鑑定株式会社	2017年12月1日												
取得	不動産	プラウドフラット中落合	2018年4月2日	844	873	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年12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。

(注3) 2018年4月1日付で名称を「森井総合鑑定株式会社」から「JLL森井鑑定株式会社」へ変更しています。以下同じです。

## 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

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6期に係る利害関係人等<sup>(注)</sup>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	33,416,000千円	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	29,816,000千円 (89.2%)	一千円 (−%)

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

### ②支払手数料等の金額

第6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	1,604,399千円	野村不動産株式会社	24,305千円	1.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,159,075千円	72.2%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,080千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	980,132千円	野村不動産株式会社	350,845千円	35.8%
		野村不動産パートナーズ株式会社	366,633千円	37.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	82,972千円	8.5%
水道光熱費	1,882,466千円	野村不動産パートナーズ株式会社	23,318千円	1.2%
		NFパワーサービス株式会社	92,690千円	4.9%
		野村不動産株式会社	23,927千円	2.1%
その他費用	1,128,627千円	野村不動産パートナーズ株式会社	93,065千円	8.2%
		株式会社プライムクロス	824千円	0.1%
		野村不動産株式会社	20千円	0.0%
その他営業費用	362,580千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,876千円	0.5%
		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6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	49,115千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,405,455千円
株式会社ジオ・アカマツ	14,273千円
野村不動産アーニティサービス株式会社	410千円

## 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、2018年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②投資法人役員会

該当事項はありません。

### 2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### 4 その他

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

## II. 貸借対照表

### 貸借対照表

	前期(ご参考) 2018年2月28日現在	当期 2018年8月31日現在	(単位:千円)
<b>資産の部</b>			
流動資産			
現金及び預金	64,532,866	62,071,925	
信託現金及び信託預金	12,004,072	12,484,905	
営業未収入金	556,648	719,156	
前払費用	696,790	749,788	
未収還付法人税等	54	—	
未収消費税等	—	206,657	
その他	276,924	530,464	
流動資産合計	<u>78,067,357</u>	<u>76,762,897</u>	
固定資産			
有形固定資産			
建物	121,437,497	131,591,703	
減価償却累計額	△8,322,612	△10,249,808	
建物(純額)	113,114,885	121,341,895	
構築物	423,996	537,118	
減価償却累計額	△171,650	△213,878	
構築物(純額)	252,345	323,240	
機械及び装置	620,042	650,784	
減価償却累計額	△298,650	△363,337	
機械及び装置(純額)	321,391	287,446	
工具、器具及び備品	190,500	237,337	
減価償却累計額	△37,880	△56,101	
工具、器具及び備品(純額)	152,619	181,235	
土地	223,024,636	247,417,363	
信託建物	178,717,511	181,115,458	
減価償却累計額	△17,195,122	△19,907,431	
信託建物(純額)	※3 161,522,389	※3 161,208,027	
信託構築物	969,309	974,886	
減価償却累計額	△697,276	△766,440	
信託構築物(純額)	272,032	208,445	
信託機械及び装置	284,564	429,315	
減価償却累計額	△36,334	△53,443	
信託機械及び装置(純額)	248,230	375,871	
信託工具、器具及び備品	379,389	599,842	
減価償却累計額	△104,417	△141,226	
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 274,972	※3 458,615	
信託土地	※3 406,677,823	※3 406,677,823	
信託リース資産	23,900	10,107	
減価償却累計額	△18,850	△7,369	
信託リース資産(純額)	5,050	2,737	
建設仮勘定	98,999	7,228	
有形固定資産合計	<u>905,965,376</u>	<u>938,489,931</u>	
無形固定資産			
のれん	93,453,708	90,831,465	
借地権	1,331,702	1,331,702	
信託借地権	7,628,377	7,627,991	
その他	49,156	45,950	
無形固定資産合計	<u>102,462,945</u>	<u>99,837,109</u>	
投資その他の資産			
長期前払費用	1,725,575	1,908,481	
長期預け金	537,247	527,786	
敷金及び保証金	945,963	946,367	
デリバティブ債権	74,639	109,110	
投資その他の資産合計	<u>3,283,426</u>	<u>3,491,745</u>	
固定資産合計	<u>1,011,711,748</u>	<u>1,041,818,787</u>	
繰延資産			
投資法人債発行費	40,964	63,159	
繰延資産合計	<u>40,964</u>	<u>63,159</u>	
資産合計	<u>1,089,820,070</u>	<u>1,118,644,844</u>	

	前期(ご参考) 2018年2月28日現在	当期 2018年8月31日現在	(単位:千円)
<b>負債の部</b>			
流動負債			
営業未払金	2,223,178	2,558,715	
短期借入金	—	※1 500,000	
1年内返済予定の長期借入金	58,315,600	63,160,600	
信託リース債務	3,797	2,728	
未払金	2,437,546	2,370,672	
未払費用	291,069	322,498	
未払法人税等	605	2,120	
未払消費税等	223,118	—	
前受金	4,896,718	5,069,434	
前受収益	263,512	228,281	
災害損失引当金	—	17,922	
デリバティブ債務	49,325	62,643	
その他	46,668	7,603	
流動負債合計	<u>68,751,140</u>	<u>74,303,221</u>	
固定負債			
投資法人債	20,500,000	22,000,000	
長期借入金	407,382,800	411,495,000	
信託リース債務	1,591	227	
長期前受収益	449,677	346,546	
預り敷金及び保証金	9,737,166	10,647,205	
信託預り敷金及び保証金	※3 26,788,158	※3 27,197,704	
デリバティブ債務	1,118,774	818,237	
固定負債合計	<u>465,978,169</u>	<u>472,504,921</u>	
負債合計	<u>534,729,310</u>	<u>546,808,142</u>	
<b>純資産の部</b>			
投資主資本			
出資総額	162,791,125	181,730,086	
剰余金			
出資剰余金	394,012,959	394,012,959	
出資剰余金控除額			
一時差異等調整引当額	※4 △7,169,175	※4 △7,878,667	
その他の出資剰余金控除額	△6,000,467	△7,060,439	
出資剰余金控除額合計	<u>△13,169,643</u>	<u>△14,939,107</u>	
出資剰余金(純額)	380,843,315	379,073,851	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,549,780	11,804,535	
剰余金合計	<u>393,393,095</u>	<u>390,878,386</u>	
投資主資本合計	<u>556,184,220</u>	<u>572,608,472</u>	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△1,093,460	△771,769	
評価・換算差額等合計	△1,093,460	△771,769	
純資産合計	※2 555,090,759	※2 571,836,702	
負債純資産合計	<u>1,089,820,070</u>	<u>1,118,644,844</u>	

### III. 損益計算書

#### 損益計算書

	(前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)		(当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	
<b>営業収益</b>				(単位:千円)
賃貸事業収入	※1	30,724,009	※1	31,695,901
その他賃貸事業収入	※1	2,907,617	※1	3,035,967
不動産等売却益	※2	587,249	—	
営業収益合計		34,218,876		34,731,869
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用	※1	14,785,472	※1	15,158,332
資産運用報酬		3,007,249		3,074,928
資産保管手数料		56,139		55,871
一般事務委託手数料		154,619		165,937
役員報酬		6,000		6,000
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		374,816		362,580
営業費用合計		21,006,539		21,445,892
営業利益		13,212,336		13,285,976
<b>営業外収益</b>				
受取利息		635		571
未払分配金戻入		11,437		5,198
還付加算金		—		132
その他		19		103
営業外収益合計		12,092		6,006
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,873,772		1,908,070
投資法人債利息		187,113		182,048
投資法人債発行費償却		2,147		2,951
融資関連費用		396,804		418,730
投資口交付費		42,462		19,231
その他		6,862		5,319
営業外費用合計		2,509,162		2,536,351
経常利益		10,715,266		10,755,631
特別損失		—		43,651
災害による損失		—		43,651
特別損失合計		—		43,651
税引前当期純利益		10,715,266		10,711,980
法人税、住民税及び事業税		605		2,175
法人税等合計		605		2,175
当期純利益		10,714,661		10,709,804
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		1,835,119		1,094,730
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,549,780		11,804,535

### 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 2017年9月1日 至 2018年2月28日)(ご参考) (単位:千円)

	投資主資本		出資剩余额控除額	出資剩余额(純額)
	出資総額	出資剩余额		
当期首残高	162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916 △13,169,643 380,843,315
当期変動額				
剩余金の配当	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	198,551	—	198,551	△198,551
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	—	—
その他の利益超過分配	—	—	—	—
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	198,551	—	198,551	△198,551
当期末残高	162,791,125	394,012,959	△7,169,175	△6,000,467 △13,169,643 380,843,315

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剩余额	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
当期首残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682 556,649,043
当期変動額					
剩余金の配当	△12,704,165	△12,704,165	△12,704,165	—	— △12,704,165
一時差異等調整引当額の戻入	△198,551	△198,551	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	—	—	—
その他の利益超過分配	—	—	—	—	—
当期純利益	10,714,661	10,714,661	10,714,661	—	— 10,714,661
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	431,221	431,221 431,221
当期変動額合計	△2,188,056	△2,188,056	△1,989,504	431,221	431,221 △1,558,283
当期末残高	12,549,780	393,393,095	556,184,220	△1,093,460	△1,093,460 555,090,759

■当 期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日) (単位:千円)

	投資主資本		出資剩余额	出資剩余额控除額	出資剩余额(純額)
	出資総額	出資剩余额			
当期首残高	162,791,125	394,012,959	△7,169,175	△6,000,467	△13,169,643 380,843,315
当期変動額					
新投資口の発行	18,460,443	—	—	—	—
剩余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	478,516	—	478,516	△478,516	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,188,008	—	△1,188,008 △1,188,008
その他の利益超過分配	—	—	—	△581,455	△581,455 △581,455
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	18,938,960	—	△709,492	△1,059,971	△1,769,463 △1,769,463
当期末残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107 379,073,851

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剩余额	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
当期首残高	12,549,780	393,393,095	556,184,220	△1,093,460	△1,093,460 555,090,759
当期変動額					
新投資口の発行	—	—	18,460,443	—	— 18,460,443
剩余金の配当	△10,976,533	△10,976,533	△10,976,533	—	— △10,976,533
一時差異等調整引当額の戻入	△478,516	△478,516	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,188,008	△1,188,008	—	— △1,188,008
その他の利益超過分配	—	△581,455	△581,455	—	— △581,455
当期純利益	10,709,804	10,709,804	10,709,804	—	— 10,709,804
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	321,691	321,691 321,691
当期変動額合計	△745,244	△2,514,708	16,424,251	321,691	321,691 16,745,942
当期末残高	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769</td	

## V. 注記表

### 注記表

#### ■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月 28日	当期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

#### ■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月 28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~20年</td></tr> </table> <p><b>②無形固定資産</b> 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><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	2~45年	機械及び装置	2~15年	工具、器具及び備品	2~20年	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~20年</td></tr> </table> <p><b>②無形固定資産</b> 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><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	2~45年	機械及び装置	2~15年	工具、器具及び備品	2~20年
建物	3~70年																	
構築物	2~45年																	
機械及び装置	2~15年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
建物	3~70年																	
構築物	2~45年																	
機械及び装置	2~15年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p><b>①投資法人債発行費</b> 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><b>②投資口交付費</b> 発生時に全額費用処理しています。</p>	<p><b>①投資法人債発行費</b> 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><b>②投資口交付費</b> 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><b>貸倒引当金</b> 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><b>②災害損失引当金</b> 大阪府北部地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>	<p><b>①貸倒引当金</b> 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><b>②災害損失引当金</b> 大阪府北部地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産等にかかる固定資産税、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12,466千円です。</p>	<p><b>固定資産税等の処理方法</b> 保有する不動産等にかかる固定資産税、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116,332千円です。</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p><b>①ヘッジ会計方法</b> 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><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p><b>③ヘッジ方針</b> 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><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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により有効性の評価を行っています。</p>	<p><b>①ヘッジ会計方法</b> 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><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p><b>③ヘッジ方針</b> 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><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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 2017年 9月 1日 至 2018年 2月 28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p><b>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</b> 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3)信託借地権</li> <li>(4)信託リース債務</li> <li>(5)信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p><b>②消費税等の処理方法</b> 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><b>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</b> 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3)信託借地権</li> <li>(4)信託リース債務</li> <li>(5)信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p><b>②消費税等の処理方法</b> 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) 2018年 2月 28日現在	当 期 2018年 8月 31日現在																																
<p><b>※1. コミットメントライン契約</b></p> <p><b>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。</b></p> <table> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>一千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>10,000,000千円</td></tr> </table> <p><b>②本投資法人は、取引金融機関5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。</b></p> <table> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>一千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>40,000,000千円</td></tr> </table>	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	コミットメントライン		契約の総額	40,000,000千円	借入実行残高	一千円	差引額	40,000,000千円	<p><b>※1. コミットメントライン契約</b></p> <p><b>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。</b></p> <table> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>一千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>10,000,000千円</td></tr> </table> <p><b>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。</b></p> <table> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>500,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>39,500,000千円</td></tr> </table>	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	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	500,000千円	差引額	39,500,000千円
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																																
コミットメントライン																																	
契約の総額	40,000,000千円																																
借入実行残高	一千円																																
差引額	40,000,000千円																																
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																																
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	500,000千円																																
差引額	39,500,000千円																																
<p><b>※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</b></p> <p>50,000千円</p>	<p><b>※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</b></p> <p>50,000千円</p>																																
<p><b>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</b></p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>3,327,532千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>206千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,424,106千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,327,532千円	信託土地	6,096,368千円	信託工具、器具及び備品	206千円	合計	9,424,106千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円	<p><b>※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務</b></p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託建物</td><td>3,294,755千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>185千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,391,308千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,294,755千円	信託土地	6,096,368千円	信託工具、器具及び備品	185千円	合計	9,391,308千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円								
信託建物	3,327,532千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託工具、器具及び備品	206千円																																
合計	9,424,106千円																																
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																																
合計	726,648千円																																
信託建物	3,294,755千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託工具、器具及び備品	185千円																																
合計	9,391,308千円																																
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) 2018年2月28日現在		当期 2018年8月31日現在						
-------------------------	--	--------------------	--	--	--	--	--	--

## ※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)(ご参考)

## 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

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	(単位:千円)
のれん	のれんの償却の発生	4,244,640	4,244,640	—	—	4,244,640	—	
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,491,074	—	△91,221	1,399,852	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却	
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,545,633	—	△20,951	1,524,682	デリバティブ取引の時価の変動	
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	86,378	—	△86,378	—	減損損失計上物件の売却	
増加小計		—	7,367,727	—	△198,551	7,169,175	—	
合 計		—	7,367,727	—	△198,551	7,169,175	—	

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2)合併関連費用

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

## (3)減損損失

該当物件の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。

## (4)緑延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

## 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由	(単位:千円)
のれん	のれんの償却の発生	6,866,883	4,244,640	1,188,008	—	5,432,649	—	
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,399,852	—	△47,295	1,352,557	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却	
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,524,682	—	△431,221	1,093,460	デリバティブ取引の時価の変動	
増加小計		—	7,169,175	1,188,008	△478,516	7,878,667	—	
合 計		—	7,169,175	1,188,008	△478,516	7,878,667	—	

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2)合併関連費用

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

## (3)緑延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

## ■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
--	-----------------------------------

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

A. 不動産賃貸事業収益	(単位:千円)
賃貸事業収入	
賃料収入	28,294,468
共益費収入	2,429,540
その他賃貸事業収入	30,724,009
駐車場収入	584,742
付帯収益	2,198,012
その他賃料収入	124,862
不動産賃貸事業収益合計	33,631,626
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	1,592,435
プロパティ・マネジメント報酬	888,375
公租公課	2,699,055
水道光熱費	1,784,615
保険料	43,247
修繕費	1,758,408
支払地代	210,439
減価償却費	4,737,224
その他費用	1,071,669
不動産賃貸事業費用合計	14,785,472
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	18,846,154

## ※2. 不動産等売却益の内訳

Morisia津田沼	(単位:千円)
不動産等売却収入	18,000,000
不動産等売却原価	17,897,287
その他売却費用	94,503
不動産等売却益	8,208
船橋ロジスティクスセンター	
不動産等売却収入	5,480,000
不動産等売却原価	4,537,933
その他売却費用	363,026
不動産等売却益	579,040

## ■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
--	-----------------------------------

## ※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,183,130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	4,321,800口

## ■税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2018年2月28日現在		当期 2018年8月31日現在	
1. 緯延税金資産及び緯延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	(緯延税金資産)	1. 緯延税金資産及び緯延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	(緯延税金資産)
合併時受入評価差額	21,567,576	合併時受入評価差額	21,204,411
緯延ヘッジ損益	345,465	緯延ヘッジ損益	243,830
前受利息	224,444	前受利息	180,889
長期前払費用償却超過額	22,193	長期前払費用償却超過額	18,753
信託借地権償却否認額	977	信託借地権償却否認額	1,099
緯延税金資産小計	22,160,656	未払事業税損金不算入額	95
評価性引当額	△22,160,656	緯延税金資産小計	21,649,079
緯延税金資産合計	—	評価性引当額	△21,649,079
(緯延税金資産の純額)	—	緯延税金資産合計	—
		(緯延税金資産の純額)	—
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:%)	(調整)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	(調整)
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.74
支払配当の損金算入額	△35.26	支払配当の損金算入額	△35.65
評価性引当額	△4.24	評価性引当額	△3.84
のれん償却額	7.77	のれん償却額	7.77
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年2月28日における貸借対照表上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表上額(注1)	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	64,532,866	64,532,866	—
(2)信託現金及び信託預金	12,004,072	12,004,072	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	(58,315,600)	(58,423,277)	107,677
(4)投資法人債	(20,500,000)	(21,791,171)	1,291,171
(5)長期借入金	(407,382,800)	(412,310,168)	4,927,368
(6)デリバティブ取引	(1,097,928)	(1,097,928)	—

(注1)負債となる項目については、( )で示しています。

(注2)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4)投資法人債  
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(6)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (6)デリバティブ取引
  - ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
  - ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	うち1年以内	
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	134,780,000	116,080,000	(注3) △1,097,928
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	101,696,700	83,753,900	(注4) △1,043,451
	合計		236,476,700	199,833,900	△2,141,379

(注1)契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3)時価の金額のうち、△4,467千円については、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、△1,043,451千円については、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

	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	64,532,866	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,004,072	—	—	—	—	—
合計	76,536,938	—	—	—	—	—

## (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

	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	—	—	15,500,000
長期借入金	58,315,600	64,685,600	59,655,600	47,715,600	51,615,600	183,710,400
合計	58,315,600	64,685,600	64,655,600	47,715,600	51,615,600	199,210,400

## 当期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1)金融商品に対する取組方針

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

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

#### (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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。

#### (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。

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	62,071,925	62,071,925	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,484,905	12,484,905	—
(3) 短期借入金	(500,000)	(500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(63,160,600)	(63,349,094)	188,494
(5) 投資法人債	(22,000,000)	(23,221,767)	1,221,767
(6) 長期借入金	(411,495,000)	(415,825,820)	4,330,820
(7) デリバティブ取引	(778,253)	(778,253)	—

(注1) 債権となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(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。

(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、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものはありません。

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価 (注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	129,380,000	101,180,000	(注3) △778,253
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	89,475,300	74,732,500	(注4) △745,750
	合 計		218,855,300	175,912,500	△1,524,003

(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、△6,483千円については、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、△745,750千円については、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

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	62,071,925	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,484,905	—	—	—	—	—
合 計	74,556,830	—	—	—	—	—

### (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

(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	500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	17,000,000
長期借入金	63,160,600	58,385,600	61,135,600	44,715,600	61,435,600	185,822,600
合 計	63,660,600	63,385,600	61,135,600	44,715,600	61,435,600	202,822,600

### ■ 貸貸等不動産に関する注記

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)(ご参考)

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

これら2018年2月28における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
923,155,804	△8,321,623	914,834,180	1,001,250,000

(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新日本橋(4,496,617千円)、PMO平河町(3,460,311千円)、GEMS大門(2,087,357千円)、GEMS神田(1,520,710千円)及びサミットストア向台町店(5,159,847千円)の取得によるものであり、主な減少額は、Morisia津田沼(17,897,287千円)及び船橋ロジスティクスセンター(4,537,933千円)の譲渡並びに減価償却費(4,733,427千円)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2018年2月期(第5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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

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

これら2018年8月31における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
914,834,180	32,615,444	947,449,625	1,041,183,000

(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、Landport八王子Ⅱ(9,365,947千円)、Landport岩槻(6,176,597千円)、ホテルビスタ札幌大通(3,784,521千円)、PMO日本橋三越前(4,374,216千円)、PMO芝大門(2,160,398千円)、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ(2,836,531千円)、プラウドフラット外神田(2,384,706千円)、プラウドフラット登戸(1,278,507千円)、プラウドフラット代々木八幡(1,005,747千円)及びプラウドフラット中落合(880,458千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(4,897,379千円)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2018年8月期(第6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 2017年9月1日 至 2018年2月28日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.04	不動産の購入	11,410,000	—	—
				不動産信託 受益権の売却	18,000,000	—	—
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	4,773,517	営業未収入金	17,639
						前受金	714,253
						預り敷金	1,015,374
						信託預り敷金	265,719
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	0.20	資金の借入	1,420,000	長期借入金	49,527,000
				借入金の返済	1,420,000	1年内返済予定の長期借入金	5,883,000
				支払利息	195,320	未払費用	20,553
				融資関連費用	36,897	前払費用	59,614
						長期前払費用	232,234

(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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.87	不動産の購入	29,816,000	—	—
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	5,056,661	営業未収入金	16,907
						前受金	766,802
						預り敷金	1,092,699
						信託預り敷金	264,832
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	0.19	資金の借入	4,708,000	短期借入金	50,000
						長期借入金	50,585,000
				借入金の返済	4,158,000	1年内返済予定の長期借入金	5,325,000
				支払利息	198,282	未払費用	26,178
				融資関連費用	35,396	前払費用	59,311
						長期前払費用	226,471

(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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
--	-----------------------------------

1口当たり純資産額	132,697円	1口当たり純資産額	132,314円
1口当たり当期純利益	2,561円	1口当たり当期純利益	2,478円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
当期純利益(千円)	10,714,661
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)	10,714,661
期中平均投資口数(口)	4,183,130
当期純利益(千円)	10,709,804
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)	10,709,804
期中平均投資口数(口)	4,321,111

### ■重要な後発事象に関する注記

	前期(ご参考) 自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日
1. 新投資口の発行		該当事項はありません。
本投資法人は、2018年2月1日及び2018年2月13日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は181,251,569千円、発行済投資口の総口数は4,321,800口となっています。		
公募による新投資口の発行(一般募集)		
・発行投資口数	132,000口	
・発行価格	1口当たり137,474円	
・発行価格の総額	18,146,568,000円	
・払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円	
・払込金額(発行価額)の総額	17,572,500,000円	
・払込期日	2018年3月1日	
第三者割当による新投資口の発行		
・発行投資口数	6,670口	
・払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円	
・払込金額(発行価額)の総額	887,943,750円	
・払込期日	2018年3月20日	
・割当先	野村證券株式会社	
資金用途		
一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取り金は、2018年3月1日及び2018年4月2日に取得した不動産9物件の取得資金の一部に充当しました。		

### ■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 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31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
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	7,570
増加小計		2,629,813
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△1,234,822
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	△161,277
その他	—	△45,704
減少小計		△1,441,804
合 計		1,188,008
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
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	△47,295
線延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△431,221
合 計		△478,516
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
(2)合併関連費用	原則、戻入れしません。	(2)合併関連費用
項目	戻入れの方法	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。	建物等
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。	土地
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。	信託建物等
信託土地		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。	借地権
信託借地権		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
(4)線延ヘッジ損益	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)線延ヘッジ損益

\*当期解消分(5,754千円)は上記1の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額  
原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用  
原則、戻入れしません。

項目 戻入れの方法

建物等 減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。

土地 売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

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

信託土地

借地権 売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

信託借地権

(3)長期預け金  
原則、戻入れしません。

(4)線延ヘッジ損益  
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

## VII. 監査報告書

項目	期別	前期(ご参考) 自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月 28日	当期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日
I. 当期末処分利益		12,549,780,041円	11,804,535,046円
II. 利益超過分配金加算額		1,769,463,990円	2,619,010,800円
うち一時差異等調整引当額		1,188,008,920円	1,322,470,800円
うちその他の出資剩余金控除額		581,455,070円	1,296,540,000円
III. 出資総額組入額		478,516,800円	321,691,082円
うち一時差異等調整引当額戻入額		478,516,800円	321,691,082円
IV. 分配金の額		12,745,997,110円	13,328,431,200円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,047円)	(3,084円)
うち利益分配金		10,976,533,120円	10,709,420,400円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,624円)	(2,478円)
うち一時差異等調整引当額		1,188,008,920円	1,322,470,800円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(284円)	(306円)
うちその他の利益超過分配金		581,455,070円	1,296,540,000円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))		(139円)	(300円)
V. 次期繰越利益		1,094,730,121円	773,423,564円
分配金の額の算出方法		本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。  当期においては、当期純利益10,714,661,036円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益587,249,509円を控除した金額12,749,654,347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13,328,431,200円(投資口1口当たり3,084円)を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。  当期においては、当期純利益10,709,804,925円にのれん償却額2,622,242,820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13,328,431,200円(投資口1口当たり3,084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項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)の戻入額を控除した10,709,420,400円(投資口1口当たり2,478円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,322,470,800円(投資口1口当たり306円)、その他の利益超過分配金として1,296,540,000円(投資口1口当たり300円)を分配することとしました。  分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)の戻入額を控除した10,976,533,120円(投資口1口当たり2,624円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,188,008,920円(投資口1口当たり284円)、その他の利益超過分配金として581,455,070円(投資口1口当たり139円)を分配することとしました。

## 独立監査人の監査報告書

2018年10月15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

向井誠

指定有限責任社員  
業務執行社員  
公認会計士

竹木貞生

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2018年3月1日から2018年8月31日までの第6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を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関連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を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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,715,266	10,711,980
減価償却費	4,738,059	4,904,202
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	42,462	19,231
投資法人債発行費償却	2,147	2,951
災害損失引当金の増減額(△は減少)	—	17,922
受取利息	△635	△571
支払利息	2,060,886	2,090,118
固定資産除却損	6,256	11,491
営業未収入金の増減額(△は増加)	226,256	△162,508
前払費用の増減額(△は増加)	81,225	△53,500
未消費税等の増減額(△は増加)	—	△206,657
長期前払費用の増減額(△は増加)	△32,959	△182,905
長期預け金の増減額(△は増加)	28,771	9,460
営業未払金の増減額(△は減少)	△855,186	335,536
未払金の増減額(△は減少)	318	△5,783
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,004,447	△223,118
未払費用の増減額(△は減少)	839,836	△830
前受金の増減額(△は減少)	△45,530	172,716
信託有形固定資産の売却による減少額	22,433,392	—
信託無形固定資産の売却による減少額	1,828	—
その他	△21,837	△294,876
小計	41,838,353	19,767,104
利息の受取額	635	571
利息の支払額	△2,264,760	△2,196,550
法人税等の支払額	△603	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	39,573,624	17,570,519
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	△11,649,878	△34,624,878
信託有形固定資産の取得による支出	△6,890,362	△2,817,160
無形固定資産の取得による支出	△393,847	—
信託無形固定資産の取得による支出	△3,464	△6,913
預り敷金及び保証金の返還による支出	△272,297	△373,009
預り敷金及び保証金の受入による収入	905,217	1,283,082
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,327,230	△494,332
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	648,688	903,878
敷金及び保証金の差入による支出	△210	△648
敷金及び保証金の回収による収入	—	210
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,983,384	△36,129,771
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	—	2,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入れによる収入	24,320,000	38,855,000
長期借入金の返済による支出	△24,862,800	△29,897,800
投資法人債の発行による収入	2,000,000	1,500,000
投資法人債の償還による支出	△4,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△23,444	△25,147
投資口の発行による収入	—	18,460,443
投資口交付費の支出	—	△61,693
利益分配金の支払額	△12,712,708	△10,982,284
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,108	△1,188,092
その他の利益超過分配金の支払額	△915	△581,282
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,280,976	16,579,143
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,309,263	△1,980,108
現金及び現金同等物の期首残高	71,227,675	76,536,938
現金及び現金同等物の期末残高	*1 76,536,938	*1 74,556,830

(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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

### ■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2018年2月28日現在) (単位:千円)	(2018年8月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物