



資 産 運 用 報 告

2018.9.1 → 2019.2.28

野村不動産マスターファンド投資法人



第 7 期

J-REIT市場を牽引する

国内最大級の総合型REIT



CONTENTS

ごあいさつ P.3

投資主の皆様へ／決算ハイライト

トピックス P.5

トップインタビュー

運用戦略 P.9

本投資法人の特徴／第2回公募増資 取得
物件一覧／内部成長の状況

ESGへの取り組み P.19

ESGへの取り組み

財務状況 P.21

財務状況／財務諸表解説（要旨）／マー
ケットレビュー

ポートフォリオ P.25

ポートフォリオ分析／外部成長のドライ
バー／主要ポートフォリオ物件

インフォメーション P.33

分配方針／投資法人／資産運用会社の概
要／投資主インフォメーション

資産運用の概況 P.37

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

ごあいさつ



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

野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 吉田 修平

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2019年2月期（第7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7期においては、引き続きオフィスセクターを中心とした好調な賃貸マーケットを追い風に内部成長を推進するとともに、運用会社独自のネットワークを活用した物件取得（2物件・91億円）や売却（5物件・53億円）を通じて、着実な外部成長を実現しています。

結果、第7期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、278物件、9,603億円となりました。さらに、第7期の業績は、営業収益35,428百万円、営業利益14,056百万円、当期純利益11,560百万円となりました。この結果、当期の1口当たり分配金につきましては3,128円とさせていただくことになりました。

また、本投資法人はこれまでの外部成長に加えて、第7期末以降において実施した設立後初となるグローバル・オフアリング（国内外を対象とする公募増資）により、資

産規模1兆円超の水準にまで成長することができました。本公募増資ではスポンサーが開発した優良資産を10物件取得することでポートフォリオクオリティを向上させるとともに、有利子負債比率の引下げと分配金の更なる成長を見込んでいます。

加えて、本投資法人は以前より、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続的な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、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いましたが、今後はさらに積極的に取り組みを推進するため、2019年2月より本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題「マテリアリティ」を設定しました。投資主の皆様をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを深め、協働しながらこれらの課題に取り組んでいきたいと考えています。

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。

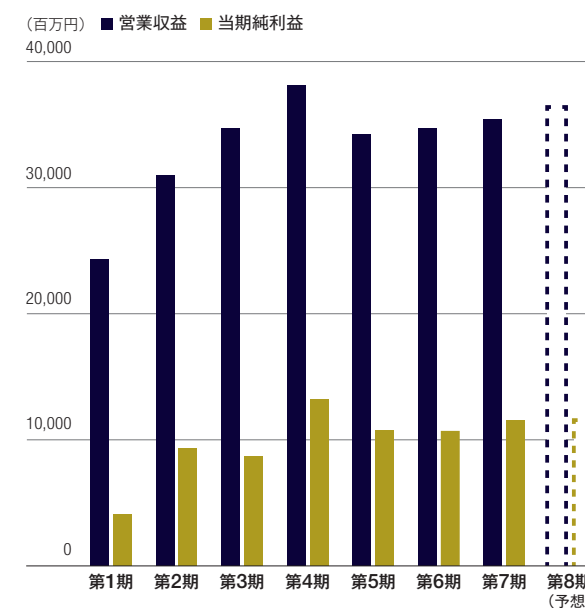
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

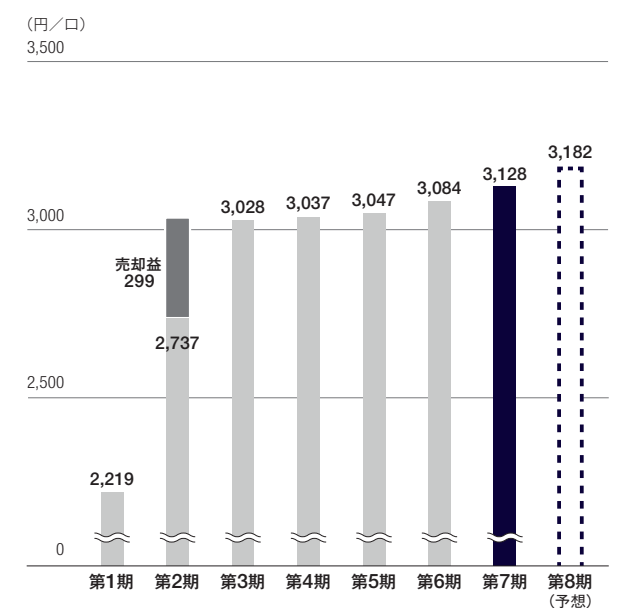
	第6期	第7期	第8期（予想）*
確定分配金 （利益超過分配金含む）	3,084 円/口	3,128 円/口	3,182 円/口
営業収益	34,731 百万円	35,428 百万円	36,394 百万円
当期純利益	10,709 百万円	11,560 百万円	11,561 百万円
総資産	1,118,644 百万円	1,117,851 百万円	1,164,883 百万円
純資産	571,836 百万円	569,843 百万円	600,690 百万円
1口当たり純資産	132,314 円/口	131,853 円/口	132,098 円/口

※上記の予想分配金は、2019年4月12日付「2019年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

営業収益推移・当期純利益推移



1口当たり分配金推移



トップインタビュー

成長戦略インタビュー

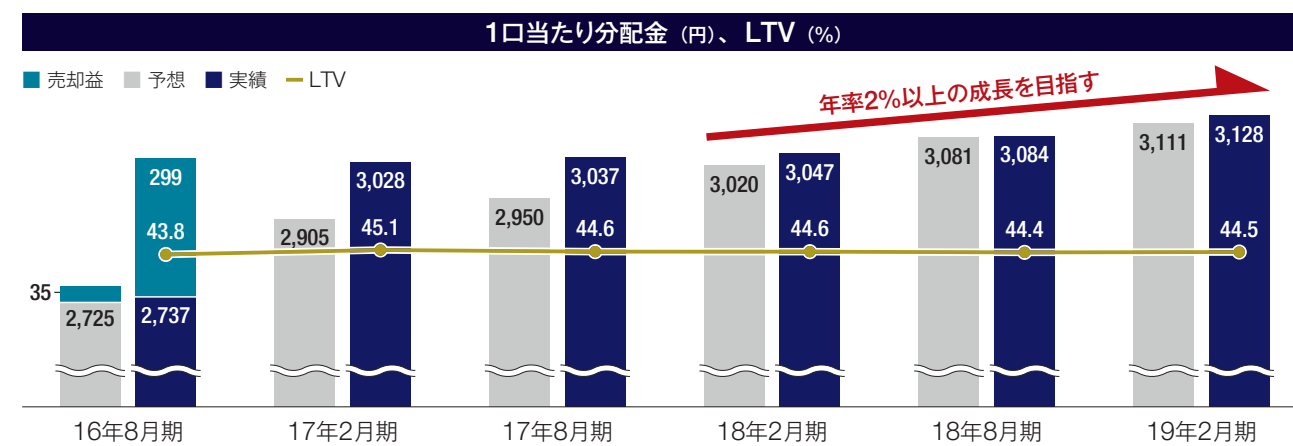
野村不動産投資顧問株式会社
執行役員
NMF 運用グループ統括部長、
NMF 運用グループ 資産運用二部長 囑託

石郷岡 弘

Q1. 現在の運用戦略を教えてください。

NMFは2017年の9月迄、設立以降約2年間にわたって戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）により、ポートフォリオの質的な向上を推進してきました。同時に、現在に至るまでは、保有物件の賃料増額改定等によるポートフォリオ全体の収益性向上（内部成長）への取り組みと、2018年2月に実施した第1回公募増資によるスポンサーが開発した9物件の取得

など、優良資産への厳選投資を通じて、より分配金の成長を意識した運用を行っています。その結果、分配金はこの1年間で3,047円（2018年2月期）から3,128円（2019年2月期）となり、81円（+2.7%）の増額を達成することができました。NMFでは、このような運用戦略に基づき、今後も引き続き年間2%以上の分配金成長を目指していきます。



Q2. 2019年2月期（第7期）の振り返りを教えてください。

第7期の運用状況について、資産の取得売却状況と、保有物件の収益性向上の側面からお話します。第7期においては新たに2物件91億円の取得と居住用施設5物件53億円の売却を行い、第7期末時点で278物件（9,603億円）のポートフォリオとなりました。取得物件の一つで

ある「セレンテ心斎橋グランデ」は、大阪市の中心市街地に位置する新築かつ大規模の非常にシンボリックな物件です。近年の大阪エリアにおいては賃貸需要の変化により、本物件のような中心市街地の物件が好まれる傾向がみられます。なお、売却した居住用施設5物件のうち4

物件は、以前は大阪エリアで高い人気を誇る地域に位置していましたが、こうした賃貸需要の変化によって今後、競争力が低下する可能性がある物件です。「セレンテ心斎橋グランデ」の取得及び今回の居住用施設の売却によって、築年数の若返りに加え、より賃貸需要の見込めるエリアへの物件の入替を推進したことで、ポートフォリオの質的向上と同時に収益性向上を期待しています。

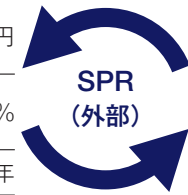
また、保有物件の収益性向上については、近年の賃

貸マーケットの旺盛な需要を追い風として、オフィスセクターを中心にテナント入替えや賃料改定交渉において賃料の増額を実現しています。オフィスセクターでは、第7期はテナント入替えにより7.5%の賃料増加を達成しており、引き続きNMFの内部成長を牽引しています。その他にも、住宅セクターではリニューアルを通じて物件の競争力を向上するなど様々な取り組みを実施しており、NMFでは今後も引き続き内部成長に注力していきます。

大阪エリアにおける資産入替「セレンテ心斎橋グランデ」

収益性を向上させつつ、大規模・シンボリックな新築物件へ入替え

資産売却の概要		資産取得の概要	
売却価格 合計	5,347百万円	取得価格	5,567百万円
平均 NOI利回り	4.1%	NOI利回り	4.5%
平均築年数	10.6年	築年数	0.1年
売却損益	662百万円		



Q3. 第2回公募増資について教えてください。

2019年2月7日に公表した設立以降初となるグローバル・オファリング（国内外を対象とする公募増資）では、第7期中に2物件（91億円）と、第7期末後にスポンサーである野村不動産から10物件（482億円）の、計12物件（574億円）取得しました。今回の公募増資は、エクイティ調達を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上、財務基盤の強化、分配金の引き上げを目指したものでした。ポイントとしては下記4点があげられます。

- ▶ アップサイドの見込めるオフィスや駅前商業を中心として、その多くが築浅で東京圏に立地する優良物件を取得すること
- ▶ 戦略的な資産入替を通じて、ポートフォリオの収益性やクオリティの向上を実現していること
- ▶ 良好なマーケットをとらえた賃料増額を着実に実現していること
- ▶ 増資によって有利子負債比率を0.5ポイント押し下げながらも、分配金を4%近く引き上げること

野村不動産から取得した10物件のうち9物件は、野村不動産が開発する賃貸収益不動産ブランドである「PMO」、「GEMS」、「Landport」として、いずれも築浅で付加価値の高い良質な物件であり、所在するそれぞれのエリアにおいて高い競争力を誇っています。2015年10月の設立時に資産規模7,836億円で運用を開始した

NMFは、今回の物件取得により、資産規模1兆86億円となり、国内最大の総合型REITとしてJ-REIT市場における存在感がさらに強まったものと考えています。

また、「サミットストア本天沼店」の取得については、NMFならではの新たな手法による成長サイクルをお見せできました。「サミットストア本天沼店」の所在地は、以前NMFが保有していた「三菱自動車 杉並店（底地）」があった場所です。「三菱自動車 杉並店（底地）」では2016年9月にテナントより解約予告を受領したことから、様々な選択肢から最も有効活用できる方法を検証し、結果として再開後の物件の取得に係る優先交渉権付売買契約により、2017年6月にスポンサーへ売却しました。杉並区の中でも当該立地は良好な住環境を有するエリアであることから、生活関連施設であるスーパーマーケットとして再開発がすすめられ、「サミットストア本天沼店」として2018年10月2日にオープンしています。その後、NMFでは売買契約時に付与された優先交渉権を行使し、今回の公募増資に合わせて2019年3月1日に本物件を取得しています。

この取引におきましては、①テナント退去によるダウンタイムを回避できたこと、②売却時に売却益を実現できたこと、③長期の安定収益を生む新築案件を入替前よりも相当高い利回りで取得できたこと、以上3つの効果を実現することができました。



今回のような再開発・再取得型SPRにおいては、総合デベロッパーである野村不動産が、用途を限定せず立地の優位性を最大限活用できる開発を行えることと、総合型REITであり用途を限定せずに物件を取得できるNMFの強みが存分に発揮されるものと考えています。「サミットストア本天沼店」については当初保有していた「三菱自動車 杉並店 (底地)」と同じ商業施設ですが、同様の優先交渉権付売買契約により売却した「三菱自動車 渋谷店(底地)」、「イトーヨーカドー東習志野店」については、それぞれ居住用施設である「PROUD FLAT渋谷富ヶ谷」、物流施設である「Landport東習志野」として、どちらも当初の使用用途を変えて再開発が進められています。

今回の公募増資においては、このような成長戦略が高く評価されたこともあり、**発行予定金額の約8.3倍もの旺盛な需要を獲得するとともに、投資口価格も公表から条件決定日において東証REIT指数を1.5pt上回るかたちで**

推移することができました。昨年2月の第1回公募増資に引き続き、今回の第2回公募増資においても大きな成功を収めたと考えています。

再開発後の優先交渉権付開発物件

プラウドフラット渋谷富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店 (底地))

総戸数	109戸
竣工時期	2019年2月

Landport東習志野計画 (予定)
(旧イトーヨーカドー東習志野店)

延床面積	74,724.58㎡
竣工予定時期	2019年7月

各種指標の変化				
	前期末 (2018年8月末)	取得	売却	公募増資後 (2019年4月末)
資産規模	9,559億円	574億円	53億円 ^(注1)	10,086億円
物件数	281物件	12物件	5物件	288物件
平均NOI利回り	5.1%	4.3%	4.1%	5.1%
平均築年数	18.8年	1.4年	10.6年	18.1年
東京圏比率	82.1%	77.5%	0.0%	82.3%
含み益	937億円			1,101億円^(注2)
1口当たり含み益	21,688円	31億円	1億円	24,220円 (+2,532円)
LTV	44.4%			43.9% (▲0.5%)
1口当たり分配金	2019年2月期当初予想 3,111円			2019年8月期予想 3,166円 (+1.8%) 2020年2月期予想 3,224円 (+3.6%)

(注1) 売却価格を記載しています。
(注2) 2019年2月期に再取得した鑑定評価の含み益増加も含まれます。

Q4. 近年注目されている「ESG」について、NMFの取り組みを教えてください。

近年、持続可能な社会の実現のため、環境 (Environment)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance)、いわゆる「ESG」関連活動への関心が飛躍的に高まってきています。持続可能な社会の実現は、NMFの持続的な成長に不可欠であるとの認識から、NMFでは以前より様々な角度からESGに配慮した運用を推進してきました。例えば、低環境負荷物件への投資や、保有物件における環境・省エネルギー対策等の、運用を通じたエネルギー利用の効率化、地域社会貢献への取り組みなど、その活動は多岐に渡ります。このような環境配慮やサステナビリティ課題に対するNMFの取り組みが高く評価され、**2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価においては、「上場・総合型セクター」において世界1位となり、「Global Sector Leader」に選出されています。**

こうした取り組みをさらに積極的かつ具体性をもって推進するため、NMFの事業へのインバクトやステークホルダーからの期待・関心などを踏まえて、NMFが取り組むべき重要性の高い8項目のESG課題 (マテリアリティ) を設定しました。マテリアリティの一例としては、「ポートフォリオの温室効果ガス (GHG) における床面積当たり排出量 (原単位) を、2030年度までに25%削減 (2016年基準) することを目指すこと」等があります。これらのマテリアリティの策定にあたっては、2015年9月に国連サミットで採択されたSDGsを参照しています。SDGsとは、持続可能な社会をつくるために世界各国が合意した17の目標であり、気候変動、水資源、食糧問題や人権問題などの様々な課題があげられています。NMFでは、引き続きESG関連の取り組みを推進するとともに、マテリアリティを含むESG情報の開示を行いながら、これらの課題解決に取り組んでいきたいと考えています。



マテリアリティ及び方針・目標		SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	7 7. Climate Action, 13 13. Climate Action
	気候変動への対応 方針・目標 ポートフォリオの温室効果ガス (GHG) における床面積当たり排出量 (原単位) を2030年度までに25%削減 (2016年基準) することを目指す。 KPI 温室効果ガス (GHG) の床面積当たり排出量 (原単位)	7 7. Climate Action, 13 13. Climate Action
社会 S	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上 方針・目標 社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施とテナント支援サービスの拡充を通じたテナント満足度の向上を目指す。	3 3. Good Health and Well-being, 11 11. Sustainable Cities and Communities
	公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足度の向上を目指す。	8 8. Decent Work and Economic Growth
ガバナンス G	人材育成とタレントマネジメント 方針・目標 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指す。	4 4. Quality Education, 8 8. Decent Work and Economic Growth
	ガバナンスの充実 方針・目標 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指す。 コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取り組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指す。	16 16. Peace, Justice and Strong Institutions
ガバナンス G	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示 方針・目標 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指す。	17 17. Partnerships for the Goals

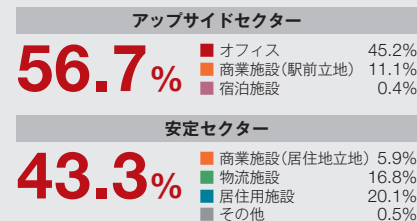
本投資法人の特徴

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。

特徴1 総合型戦略

安定性と成長性の追求

景気変動に左右されない収益の安定化が見込めるセクターおよび景気変動による収益の向上が期待できるセクターで構成されており、収益の安定化と成長性の両面を追求していくことが可能であると考えています。



特徴2 大型化戦略

分散効果によるリスク低減

ポートフォリオの分散効果を活かし、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスクの低減を図っていきます。



特徴3 野村不動産グループのバリューチェーン

「賃貸バリューチェーン」の確立

野村不動産グループとの間において、「物件取得パイプライン」と、「マネジメントパイプライン」の確立により、投資主価値の向上を目指します。

スポンサー開発物件取得総額

1,403億円超

※賃貸バリューチェーン契約締結以降

スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と資産規模拡大を実現

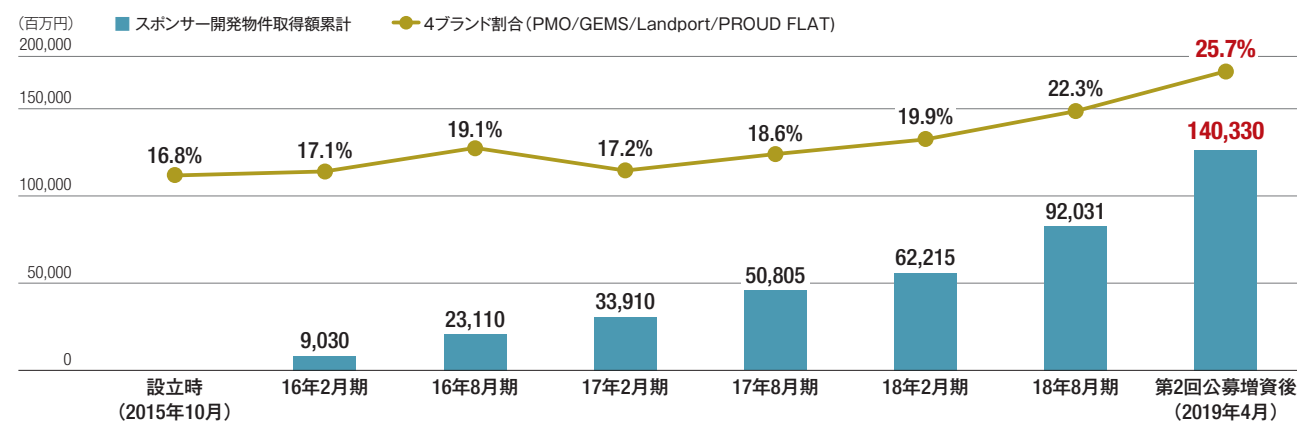


(注) 記載の金額は売却価格です。

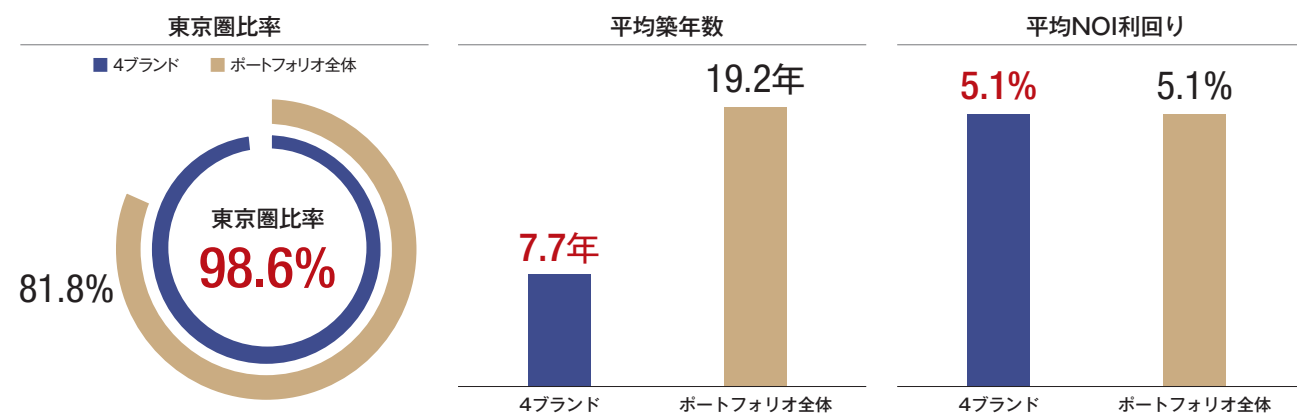
第2回公募増資 取得物件一覧

売主	物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得日
スポンサー	PMO田町東	オフィス	東京都港区	10,900	11,400	3.6	7,088.17	2018年2月	2019年3月1日
	PMO御茶ノ水	オフィス	東京都千代田区	3,890	4,080	3.8	2,670.12	2018年7月	2019年4月2日
	PMO八丁堀新川	オフィス	東京都中央区	3,805	3,990	3.9	5,000.86	2018年4月	2019年3月1日
	PMO京橋東	オフィス	東京都中央区	2,880	3,020	3.9	2,051.35	2018年5月	2019年3月1日
	GEMS新橋	駅前立地商業	東京都港区	2,810	2,870	3.9	1,478.44	2018年5月	2019年3月1日
	GEMS茅場町	駅前立地商業	東京都中央区	2,594	2,720	4.4	1,779.29	2018年2月	2019年3月1日
	GEMS新横浜	駅前立地商業	神奈川県横浜市	1,820	1,890	5.4	1,777.40	2018年5月	2019年3月1日
	GEMSなんば	駅前立地商業	大阪府大阪市	3,800	4,260	4.4	2,421.83	2018年11月	2019年3月1日
	サミットストア本天沼店	居住立地商業	東京都杉並区	2,160	2,880	6.0	2,014.36	2018年9月	2019年3月1日
	Landport青梅I	物流施設	東京都青梅市	13,640	14,200	4.6	57,721.34	2018年11月	2019年3月1日
外部	NMF神戸名谷ビル	居住立地商業	兵庫県神戸市	3,560	3,600	4.9	14,619.46	2000年8月	2018年11月30日
	セレニテ心斎橋グランデ	居住用施設	大阪府大阪市	5,567	5,630	4.5	7,794.23	2018年10月	2018年12月19日
第2回公募増資 取得物件合計/平均				57,426	60,540	4.3	106,416.85		

スポンサー開発物件の取得実績 (注1)



良質なスポンサー開発物件 (注2)



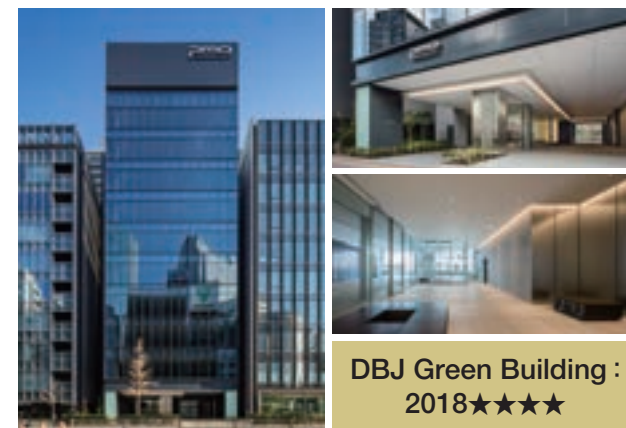
(注1)「4ブランド割合」は、本投資法人の設立時、各期末時点及び第2回公募増資後におけるポートフォリオの取得価格合計に占める4ブランドの取得価格合計の割合を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2)2019年2月期末時点のポートフォリオを対象として、「東京圏比率」は取得価格に基づく比率、「平均築年数」は2019年2月期末時点の築年数を取得価格に基づき加重平均した数値、「平均NOI利回り」は2019年2月期のNOIを年換算した金額の合計額を各対象物件の取得価格合計で除した数値を、それぞれ記載しています。

スポンサー開発物件 (東京圏比率：92.1%)

オフィス

PMO田町東



港区所在。基準階604㎡の大型PMO

都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩5分に所在し、2駅4路線が利用可能。「東京」駅や「品川」駅といった都心の主要エリアへのアクセスが良好であり、「品川」駅からの新幹線利用や、都営地下鉄浅草線の利用により空港へのダイレクトアクセスも可能であることから、幅広い業種の本社機能が集積し、高いテナント需要が見込まれる。

PMO御茶ノ水

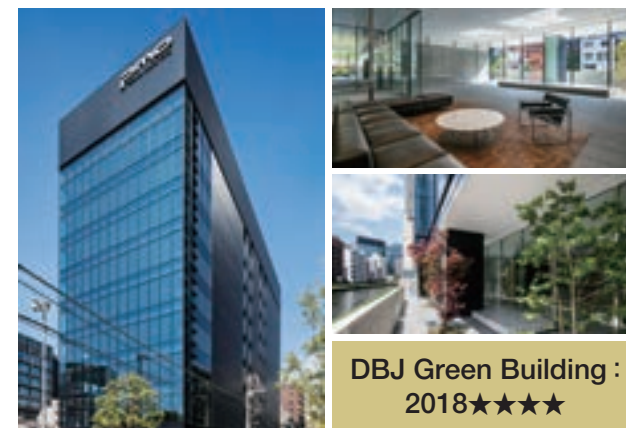


千代田区所在。5駅10路線のマルチアクセス

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩1分、JR中央総武線「御茶ノ水」駅徒歩2分に所在し、都営地下鉄新宿線「小川町」駅・東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、JR「秋葉原」駅を含む5駅10路線が利用可能。医療施設が集積する幅広いテナント需要に加え、JR「御茶ノ水」駅周辺の再開発によって「ワテラスタワー」や「御茶ノ水ソラシティ」といった大型複合ビルが誕生し、オフィスの集積が進んでおり、安定したテナント需要が見込まれる。

オフィス

PMO八丁堀新川



中央区所在。ドミナント戦略による優れた認知度

JR京葉線「八丁堀」駅徒歩1分に所在し、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅を含む2駅3路線が利用可能。JR山手線等「東京」駅の東側に位置し、北側は金融街である茅場町エリア、南側は築地エリアに近接することに加え、同エリアには古くから鉄鋼関連業を営む企業も多数存在しているため、幅広いテナント需要が期待できる。また、テナント専有部向けの非常用発電機を設置するなど、テナントの事業継続性に配慮している。PMOシリーズは、PMO京橋東を含め、中央区で15棟が竣工済みであり、高い認知度を有する。

PMO京橋東



中央区所在。「東京」駅徒歩圏の高い交通利便性

東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩1分に所在し、JR京葉線「八丁堀」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅、銀座線「京橋」駅を含む4駅5路線が利用可能。高い交通利便性を背景として、「東京」駅までのアクセスを重視した本社としての利用を志向する企業や地方に本社を構える企業を含め、幅広いテナント需要が期待できる。また、「パントリーセレクトプラン」を導入し、入居テナントの働き方の変化に柔軟に対応。

スポンサー開発物件（東京圏比率：92.1％）

商業施設

GEMS新橋



DBJ Green Building : 2018★

オフィスワーカーで賑わう「新橋」に所在

JR各線・東京メトロ銀座線「新橋」駅徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩3分と、好立地に所在。飲食や物販等の店舗集積を背景として、内幸町、汐留、虎ノ門等の近接オフィスエリアから飲食・買い物等を目的とした往来客が多く、周辺オフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できる。また、現在のテナント構成は、様々なニーズに応える多彩なジャンルの店舗を誘致。

GEMS茅場町



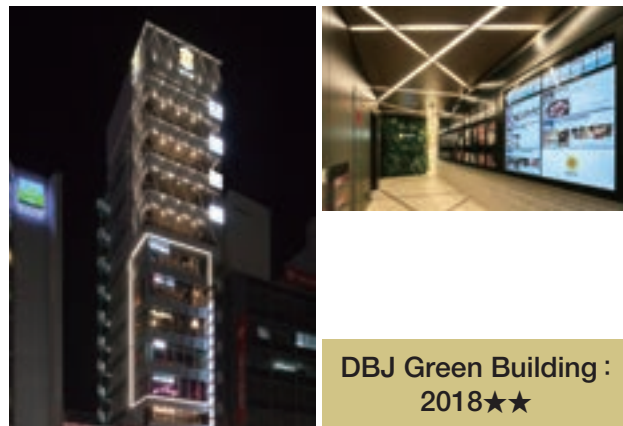
DBJ Green Building : 2017★★

運河や公園に隣接する環境を活かした解放感

東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩2分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していることに加え亀島川護岸に面した優れた視認性を有する。証券会社や大手化粧品会社等の企業集積のある日本橋・茅場町エリアにおいて、運河や公園に囲まれた環境を活かした解放感あるテラス席を設ける等、オフィスワーカーに癒しの空間を提供。

商業施設

GEMSなんば



DBJ Green Building : 2018★★

関西有数の繁華街「なんば」の中心の所在

Osaka Metro各線「なんば」駅徒歩1分、近畿日本鉄道・阪神電気鉄道「大阪難波」駅徒歩2分、南海電気鉄道「なんば」駅徒歩2分と、好立地に所在。ターミナル駅「なんば」駅を中心に、駅ビル、百貨店、商店街、地下街等が一大商業集積エリアを形成しており、駅利用者や観光客等の厚い需要が期待できる。また、大阪のメインストリートである御堂筋沿いに面し、優れた視認性を有する。

GEMS新横浜



DBJ Green Building : 2018★★

平日、週末を問わず安定した飲食ニーズ

JR東海道新幹線・JR横浜線「新横浜」駅徒歩4分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩2分と、好立地に所在。さらに2022年度には、相鉄・東急直通線「新横浜」駅（仮称）開通予定のエリア。平日は自動車関連企業や外資系企業の集積を背景としたオフィスワーカー、週末はイベントやライブ観戦で訪れた人々で賑わいを見せる新横浜エリアに所在し、現在のテナント構成は、地元神奈川の食材や素材にこだわった店舗を誘致。

スポンサー開発物件（東京圏比率：92.1％）

商業施設

サミットストア本天沼店



DBJ Green Building : 2018★★★

売場にも工夫した新規オープン店舗

JR中央総武線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅及び西武新宿線「下井草」駅のいずれにもアクセス可能であることに加え、第一種低層住居専用地域の割合が高い戸建住宅地として人気の高いエリアに所在。本物件は、2018年10月2日に新規開業し、新たな売場レイアウトの採用をはじめ、「サミCafe」等のイートインスペースの設置及び専任の「案内係」の配置など、買い回りがしやすく居心地の良い売り場サービスを提供する。

物流施設

Landport青梅I



DBJ Green Building : 2018★★★★★

新コンセプト「カテゴリーマルチ型物流施設」

首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.8km、国道16号線近傍に位置し、首都圏全域への広域配送が可能な好立地に所在。最寄駅から徒歩11分の工業団地内に位置し、24時間365日稼働が可能であり良好な雇用環境が確保可能。高い作業効率を確保した汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加したカテゴリーマルチの採用による物流の最適化・効率化を追求した施設設計。

外部取得物件（第7期中取得物件）

居住用施設

セレニテ心齋橋グランデ



シンボル性の高い新築・大規模賃貸住宅

Osaka Metro御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩8分、Osaka Metro堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩3分と、複数路線の利用が可能であり、梅田、本町、新大阪等主要なビジネス・商業エリアへダイレクトアクセスが可能。関西有数の繁華街であるなんばエリアを徒歩圏としながらも、周辺には近年、生活利便施設等も増えており、賃貸住宅として非常に優位性の高い立地に所在。外観に洗練された特徴的なデザインをしつらえ、総戸数252戸の大規模かつシンボリックな新築物件。

商業施設

NMF神戸名谷ビル



底堅い需要が見込まれる人気住宅街に所在

神戸市営地下鉄西神・山手線「名谷」駅徒歩4分、神戸市の主要都市である「三宮」駅まで約18分と通勤利便性が高く、さらに「名谷」駅には複合大型商業施設や生活利便施設が集積していることなどから、ファミリー層を中心に住宅地として人気が高いエリアに所在。本物件周辺は住居系用途地域の割合が高く、商業施設等の開発が限定的であるため、将来にわたり、テナントの安定的な店舗運営が期待できる。

内部成長の状況 ー各セクターの運用状況ー

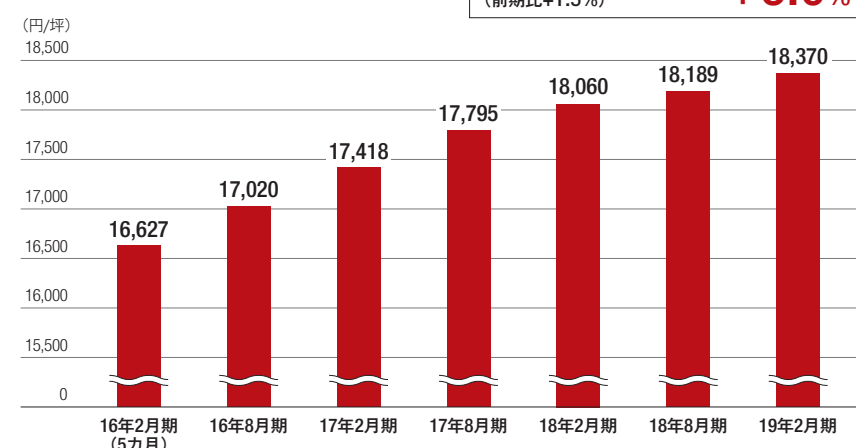
オフィス

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現(前期末:18,189円/坪→18,370円/坪(+1.0%))

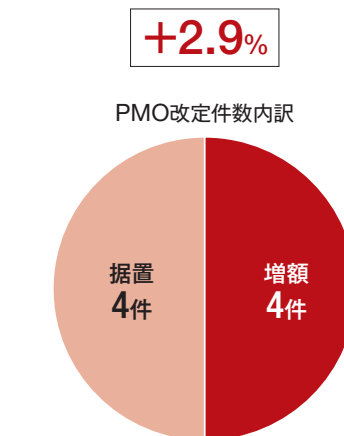
2019年2月期 運用ハイライト

⌵ 旺盛な需要を背景に、積極的なテナント入替えによるアップサイドを追求

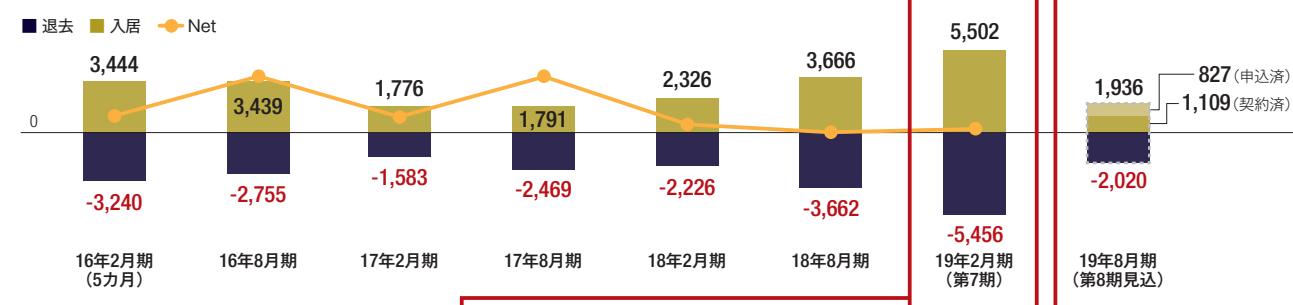
平均賃料単価推移



PMO改定による賃料増額率



入退去面積の推移 (坪)



<第7期>テナント入替の効果

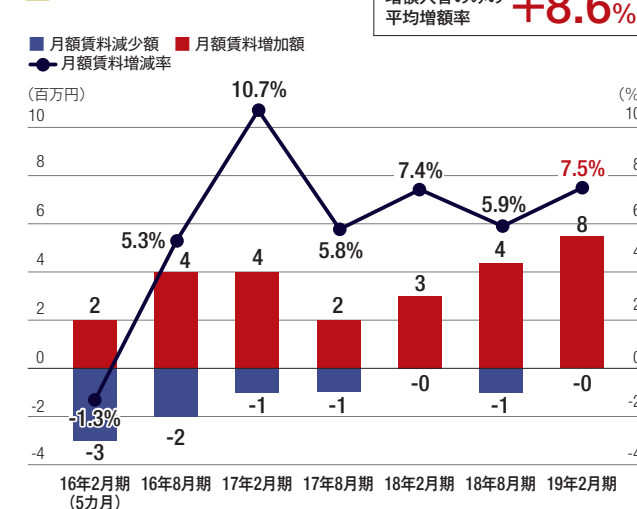


<第8期>テナント入替の進捗 (2019年3月20日時点)

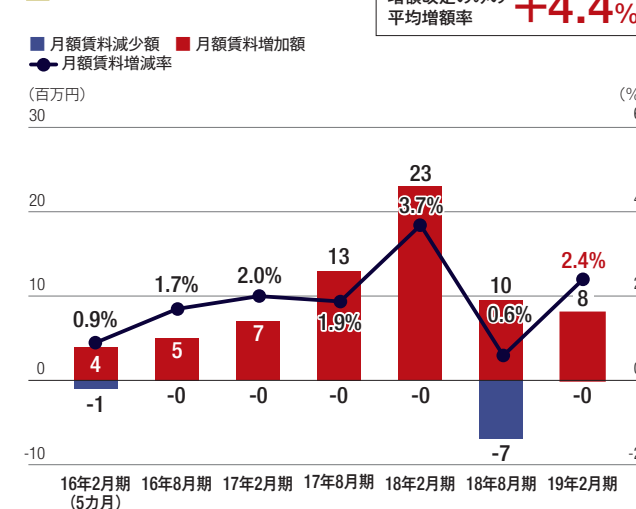


(注)「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



商業施設

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、改定における賃料増額を推進

2019年2月期 運用ハイライト

⌵ 高位安定した運用を継続

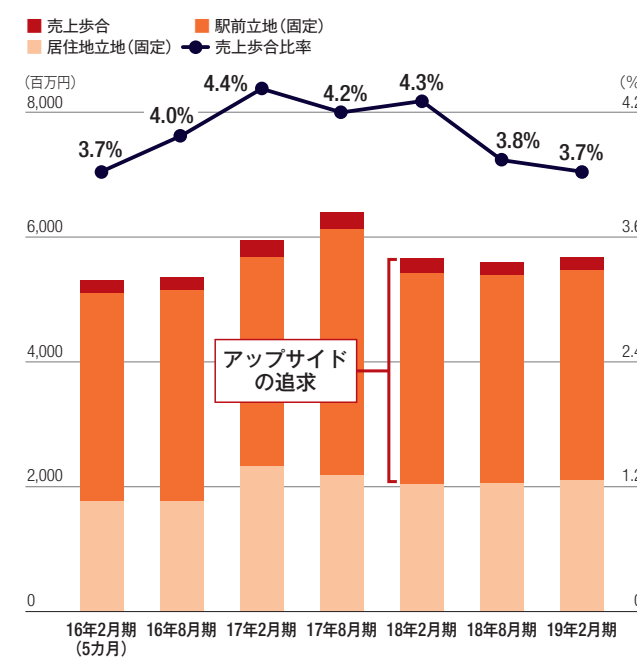
2019年2月期 稼働率 **99.6%**

	16年2月期	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

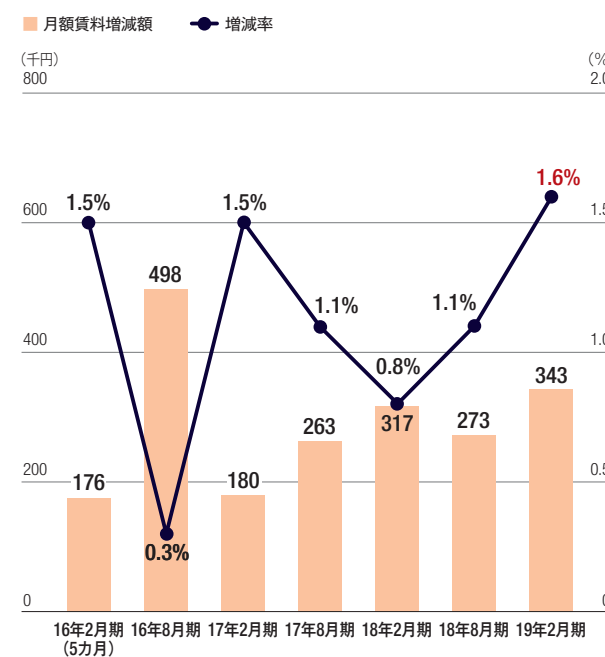
⌵ 賃料改定による賃料増減

賃料増減率 **1.6%**
(343千円/月)

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)



内部成長の状況 ―各セクターの運用状況―

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

2019年2月期 運用ハイライト

入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動

594件/966件 (61.5%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.8% (+2,934千円/月)**

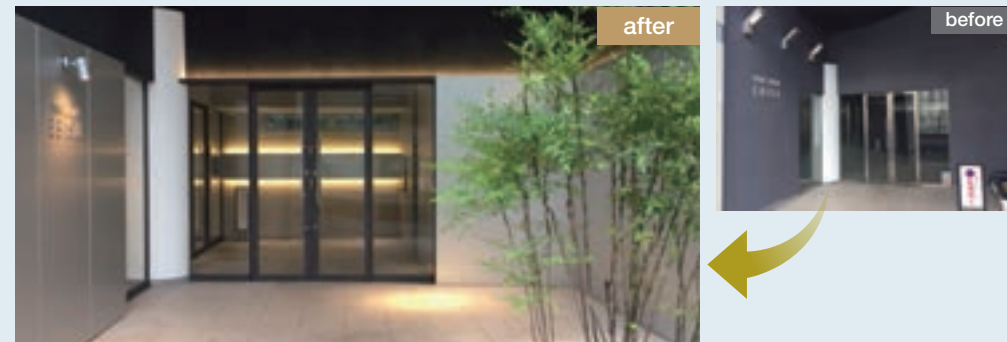
②更新時の賃料変動

96件/1,340件 (7.2%) の増額更新
月額賃料増減率 +0.2% (+253千円/月)

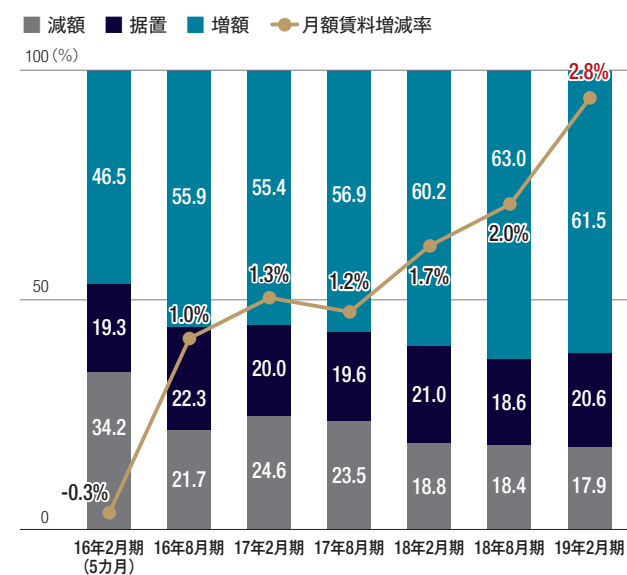
リニューアルによる賃料増額事例（プライムアーバン恵比寿）

エントランスや専有部のリニューアルを実施することにより、テナント入替時に賃料増額を実現

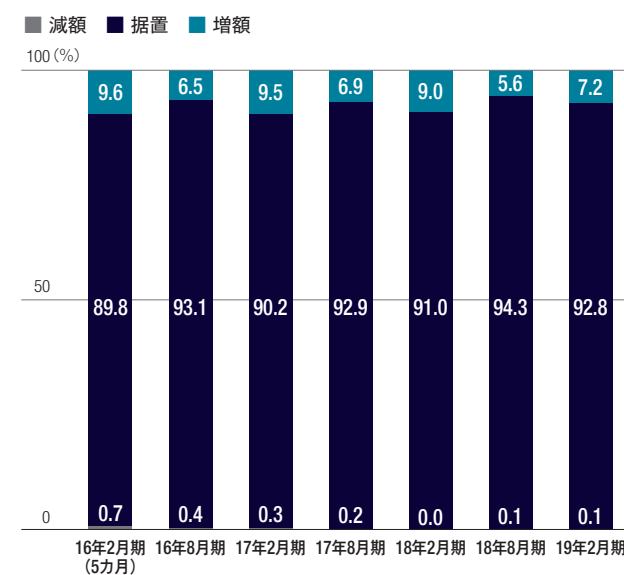
間取り	面積 (m ²)	入替後賃料 (円/月)	賃料増額率
1LDK	44.03	190,000	6.1%
2LDK	93.31	316,000	5.7%
1LDK	45.79	193,000	5.5%



入替時の賃料変動推移



更新時の賃料変動推移



物流施設

Landport浦安において、従前賃料比+3.8%でのリースアップを実現

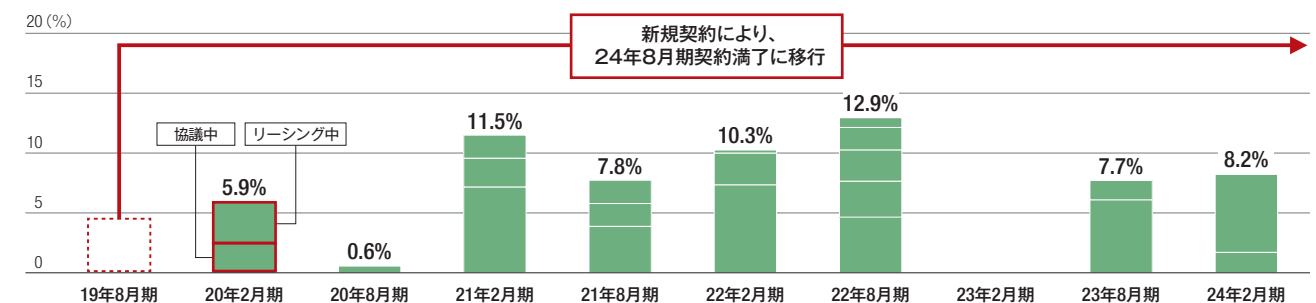
2019年2月期 運用ハイライト

重点課題であったLandport浦安のリーシングにおいて、賃料増額での入替を実現。

- ・Landport浦安 (2019/4末 契約満了により退去予定)
重点課題であった本物件のリーシング (10,569坪) について、早期リースアップ (ダウンタイムなし) と入替を通じたアップサイドを実現。従前テナント賃料比 **+3.8% の増額**
- ・相模原大野台ロジスティクスセンター
17,378坪の区画において、賃料増額改定 **(+0.8%)** を実施



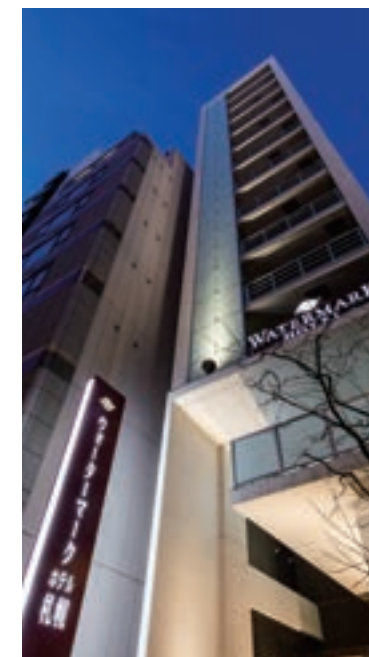
契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



課題 Landport岩槻 (7,287坪) において、解約予告を受領 (2020年2月期) ▶ Landport浦安と同様、早期リーシング完了を目指す (空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等を活用する予定)

ホテル

ホテルビスタ札幌大通について、自然災害の影響を受けつつも、2018年11月以降のRevPARは増加傾向 (前年同月比)



2019年2月期 運用ハイライト

運営実績比較

2018年9月～10月のRevPARは自然災害の影響で低下したものの、**11月以降は前年同月比より増加傾向**

	6月		7月		8月		9月		10月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	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%)	9,193円	6,052円 (▲34.2%)	6,460円	5,595円 (▲13.4%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%	88.2%	59.6%	82.5%	72.2%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円	10,423円	10,153円	7,831円	7,754円

	11月		12月		1月		2月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2018年	2019年	2018年	2019年
RevPAR	5,066円	5,334円 (+5.3%)	5,555円	5,912円 (+6.4%)	4,466円	4,626円 (+3.6%)	8,797円	9,387円 (+6.7%)
客室稼働率	74.2%	75.6%	75.0%	77.4%	65.2%	63.9%	88.4%	87.5%
ADR	6,828円	7,061円	7,407円	7,637円	6,851円	7,239円	9,952円	10,732円

(注) カッコ内の % 表記は前年同月比

リニューアルを通じたバリューアップ施策を推進

期間	2018年11月～ 2019年4月 (予定)	内容
		・フロント周辺・廊下等共用部の美装工事 ・ランドリールーム、喫煙コーナーの新設 ・宿泊者数拡大施策 ・シングル→ダブルへの変更 (12室)、ダブル→ツインへの変更 (12室) 等

ESGへの取り組み

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。



本投資法人は、持続可能な社会の実現のために、ESGに配慮した運用に取り組めます。

GRESBへの参加

2018年「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに



リアルエステイト評価
「Green Star」
「5 Star」



開示評価
「A」



- 「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。
- 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。

SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえたマテリアリティの設定

マテリアリティ	方針・目標及び主要指標（KPI）	SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を 2030年度までに70% まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	
	気候変動への対応 方針・目標 ポートフォリオの温室効果ガス(GHG)における床面積当たり排出量(原単位)を 2030年度までに25%削減 (2016年基準)することを目指します。 KPI 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)	
社会 S	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上 方針・目標 社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施とテナント支援サービスの拡充を通じたテナント満足度の向上を目指します。	
	公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足度の向上を目指します。	
ガバナンス G	人材育成とタレントマネジメント 方針・目標 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。	
	ガバナンスの充実 方針・目標 - 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指します。 - 当期利益に連動した資産運用報酬の導入を通じた投資主と本資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用体制の構築を目指します。	
ガバナンス G	コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取り組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指します。	
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示 方針・目標 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。	

環境への取り組み

KPI：温室効果ガス（GHG）の床面積あたり排出量（原単位）

【目標】 2030年度までに25%削減（2016年度比）

2017年度実績 **▲13.8%** / 2030年度目標 **▲25%**

KPI：グリーン認証取得割合

【目標】 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）

2019年4月1日時点 **60.0%**^(注) / 2030年度目標 **70%**

(注) 2019年4月1日時点において、DBJ Green Building認証（54.4%）またはBELS評価（18.9%）を取得している物件の延床面積ベースの割合です。

環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（当期に実施した事例）

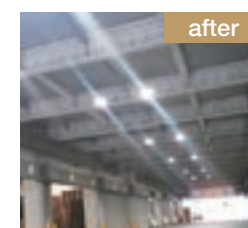
①LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・Landport浦安
- ・NMF茅場町ビル
- ・Landport板橋
- ・NMF青山一丁目ビル
- ・EQUINIA新宿
- ・麹町ミレニアムガーデン 等

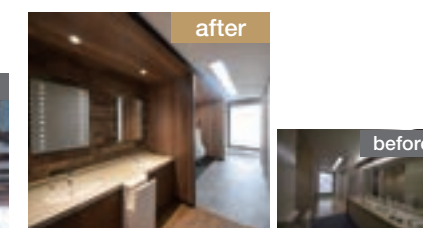
②トイレ機器更新による節水

- ・NMF仙台青葉通りビル

<Landport浦安 LED化工事事例>
1階中央車路及びバスで実施
想定電力: **▲51Mwh/年の削減(約▲51%)**



<NMF仙台青葉通りビル トイレ機器更新事例>
1階～8階共用部で実施
使用水量: **▲2,729L/年の削減(約▲52%)**



社会への取り組み

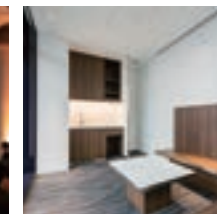
PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス

ソフト面



PMO 10周年イベント「経営者交流会」

ハード面



ワークスタイルに合わせて選べるバントリー

働き方改革の推進

野村不動産投資顧問では、多様な働き方の促進や業務効率化による労働時間の短縮等を通じて社員の幸せと企業成長の実現を目指しています。

・労働時間の削減

[全社員平均年間労働時間]

2018年度実績 **▲90時間**

2019年度目標 **▲113時間以上**（2017年度比）

・有給休暇取得状況^(注1)

2017年度実績 **16.3日**

2018年度実績 **16.9日**

2019年度目標 **15日 + 夏季休暇 3日**^(注2)

(注1) 2017年度及び18年度実績は、夏季休暇を含めた日数を記載しています。
(注2) 有給休暇とは別に夏季休暇制度（3日）を設けています。

ガバナンスへの取り組み

投資法人役員のダイバーシティ

投資法人役員における多様性確保とガバナンス強化を目的として、2019年5月23日開催予定の第2回投資主総会において、本投資法人初となる女性監督役員の選任を付議する予定です。

役員候補		
執行役員	吉田 修平（再任）	弁護士
監督役員	内山 峰男（再任）	会計士
	大和田 公一（再任）	不動産鑑定士
	岡田 美香（新規）	弁護士

PM・BMに対する継続評価

原則、年1回の頻度でPM・BM業務の委託先に対して、財務の健全性や業務水準に加えて、サステナビリティ方針や体制、法令遵守や情報管理体制等を評価項目とするPM・BM評価を実施しています。本評価に基づく委託先へのフィードバック等を通じて、委託先のマネジメントを行っています。

PM向けESG研修

PM会社のESGに対する意識啓蒙と本投資法人との協働体制の強化を目的として、外部専門家を講師として原則、年1回以上、PM向けのESG研修を実施しています。

2018年2月実施：13社 47名が参加

財務状況

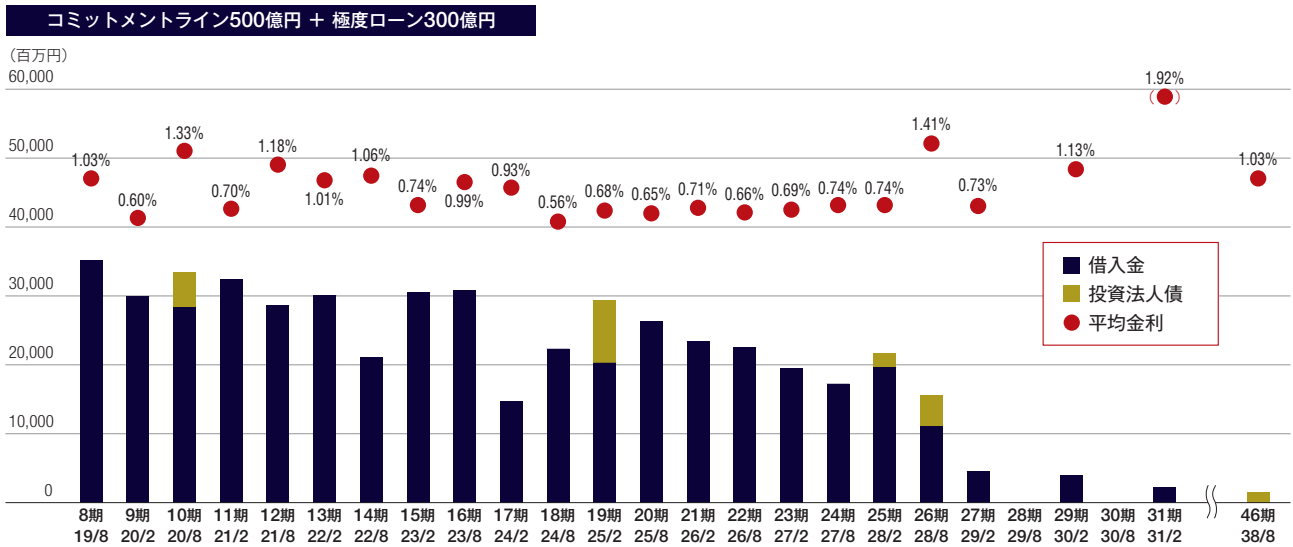
低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進。

設立後初となる投資法人債発行を実施。

有利子負債の状況（期末時点）

	16年2月期 （第1期）	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）	19年2月期 （第7期）
有利子負債の残高	403,164百万円	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	497,112百万円
平均残存年数	3.96年	4.36年	4.31年	4.54年	4.52年	4.61年	4.52年
平均借入金利	1.09%	1.03%	0.95%	0.92%	0.91%	0.88%	0.87%
長期借入比率	84.1%	85.9%	83.2%	88.0%	88.0%	87.2%	86.9%
固定金利比率	91.4%	95.8%	92.2%	94.9%	95.4%	95.4%	95.4%
LTV水準	43.4%	43.8%	45.1%	44.6%	44.6%	44.4%	44.5%

返済期限の分散化



2019年2月期のファイナンス

●リファイナンス

返済概要		調達概要		返済予定	
総 額	28,375百万円	総 額	28,375百万円	総 額	35,200百万円
平均金利	0.72%	平均金利	0.50%	平均金利	1.03%
平均借入年数	4.3年	平均借入年数	7.1年	平均借入年数	5.8年

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

(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注) 約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

格付の内容

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

財務諸表解説（要旨）

1口当たり分配金：2019年2月期 3,128円（前期実績比+44円（+1.4%）、予想比+17円）

単位：百万円

	2018年8月期 （第6期）	2019年2月期 （第7期）	差 異
	実績 (A)	実績 (B)	(B) - (A)
営業収益	34,731	35,428	696
賃貸事業収入	31,695	31,885	189
その他賃貸事業収入	3,035	2,857	-178
不動産等売却益	－	685	685
営業費用	21,445	21,372	-73
賃貸事業費用	15,158	14,977	-180
修繕費	1,555	1,515	-39
公租公課	2,846	2,831	-15
減価償却費	4,901	4,911	9
その他賃貸事業費用	5,854	5,719	-135
不動産等売却損	－	23	23
資産運用報酬	3,074	3,124	49
のれん償却額	2,622	2,622	－
その他営業費用	590	625	35
営業利益	13,285	14,056	770
営業外収益	6	7	1
営業外費用	2,536	2,546	10
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,462	-45
投資口交付費	19	75	56
その他営業外費用	8	8	0
経常利益	10,755	11,516	761
特別損益	-43	45	88
当期純利益	10,709	11,560	851
(売却損益除く当期純利益)	(10,709)	(10,898)	(188)

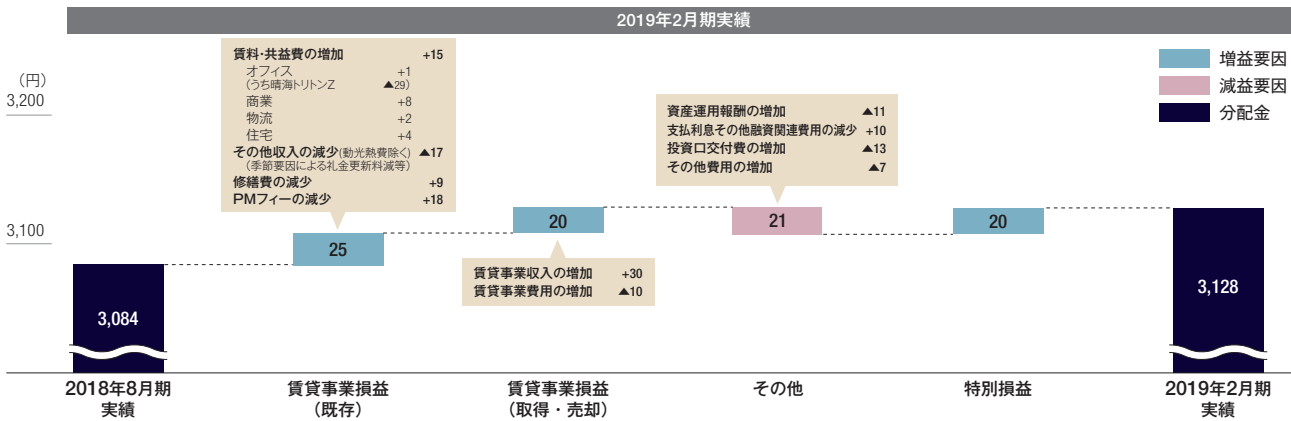
利益分配金	a	10,709	11,336	626
利益超過分配金	b	2,619	2,182	-436
分配総額	a+b	13,328	13,518	190

内部留保	－	662	－
(内部留保総額)	(3,694)	(4,357)	(662)

1口当たり分配金	3,084	3,128	44
うち利益分配	2,478	2,623	145
うち一時差異等調整引当額	306	361	55
うちその他の利益超過分配	300	144	-156

総資産	1,118,644	1,117,851	-793
取得価格	955,984	960,345	4,361
有利子負債	497,155	497,112	-42
LTV	44.4%	44.5%	0.0%
時価総額	669,014	659,506	-9,507
NOI	24,475	24,677	201
FFO	18,282	18,392	109

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）



(※) 2019年2月期に発生した不動産等売却損益相当額662百万円については内部留保しております。

マーケットレビュー

オフィス

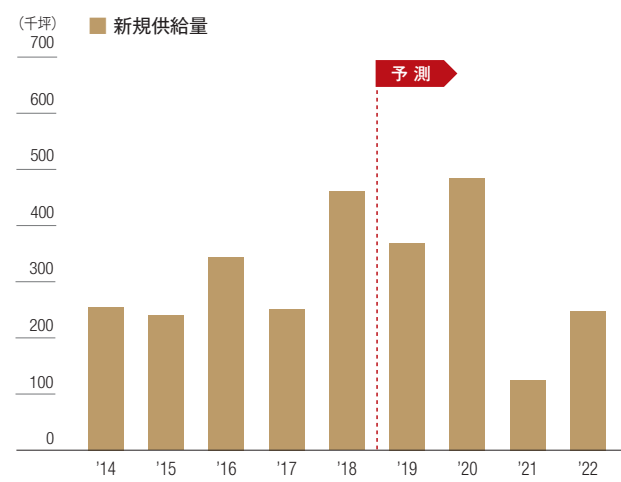
東京都心5区空室率推移



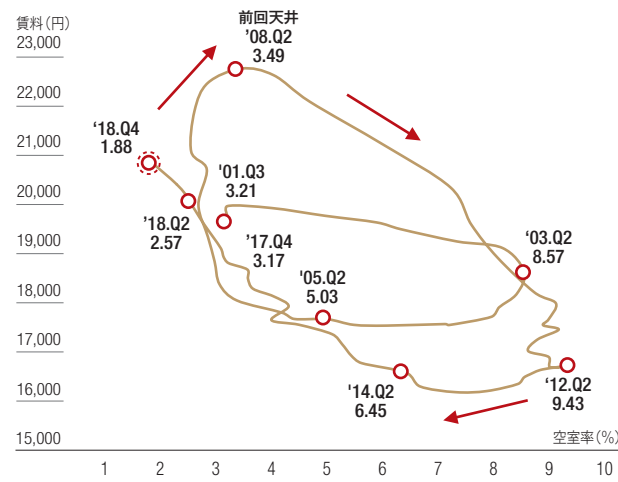
東京都心5区平均月額賃料



東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



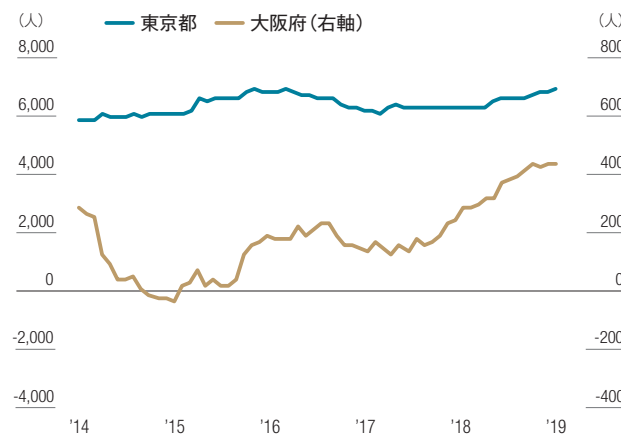
賃料・空室率マトリックス (東京都心5区・賃料・空室率)



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

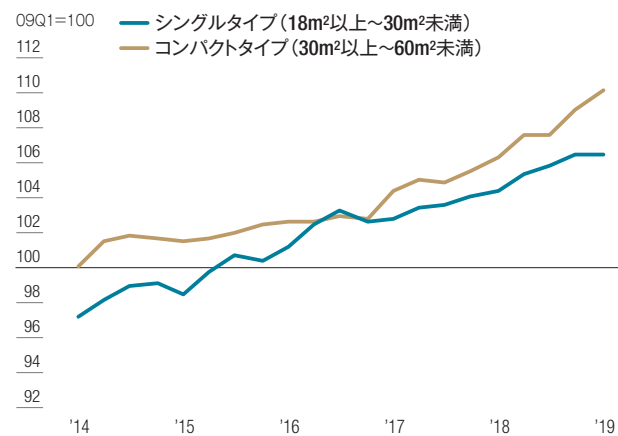
居住用施設

人口流入超過数 (12カ月移動平均)



出所:総務省よりNREAM作成

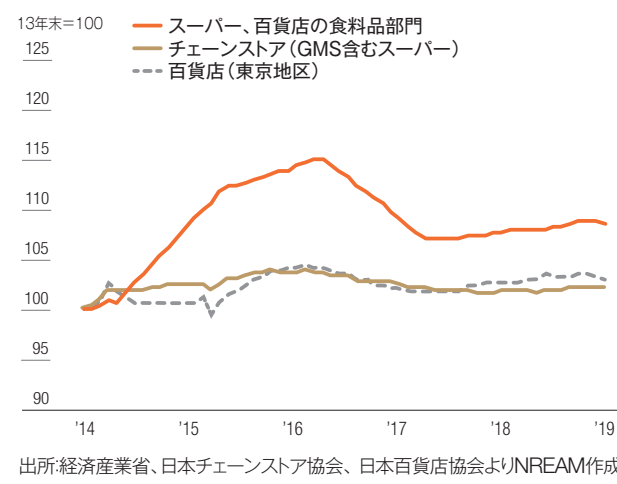
賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)



出所:マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所)よりNREAM作成

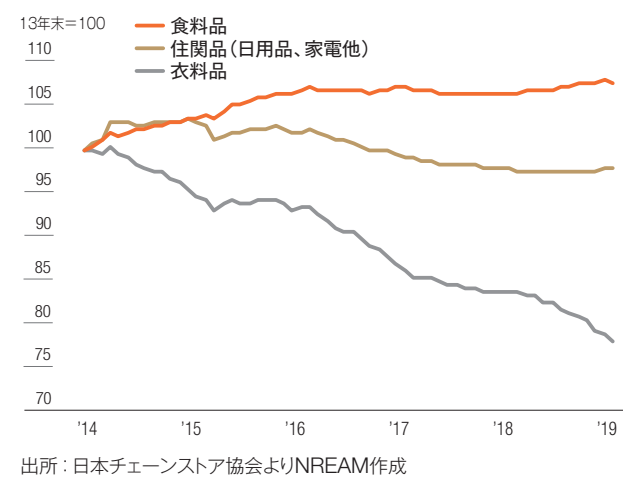
商業施設

小売販売額 (12カ月移動平均) 業態別



出所:経済産業省、日本チェーンストア協会、日本百貨店協会よりNREAM作成

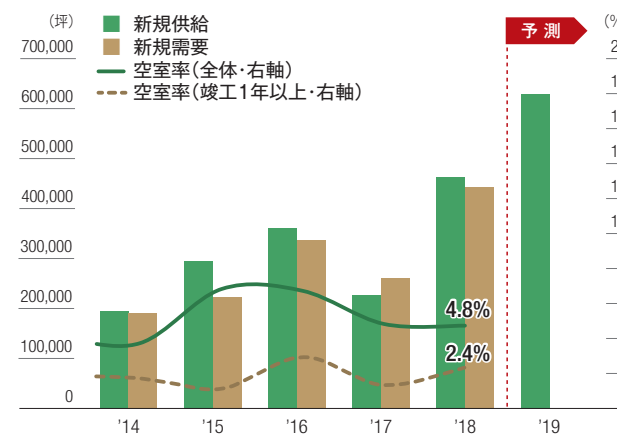
小売販売額 (12カ月移動平均) 品目別



出所:日本チェーンストア協会よりNREAM作成

物流施設

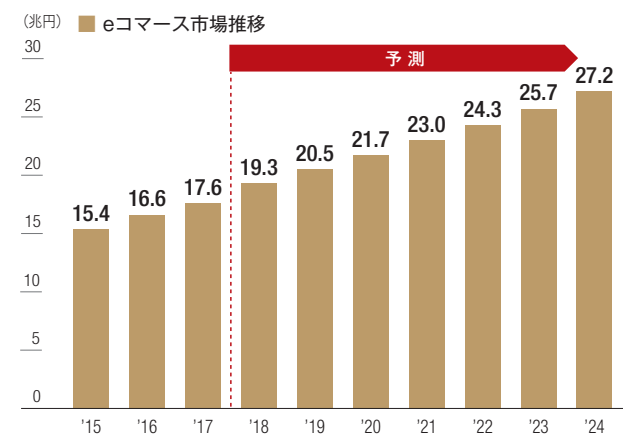
東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (2018年末時点)



出所:CBREよりNREAM作成

※空室率は各年12月末時点

eコマース (B2C)市場予測

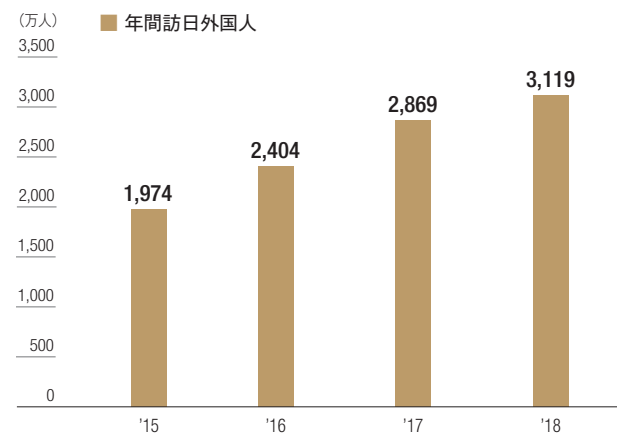


出所:野村総合研究所よりNREAM作成

※年表示は年度を表す

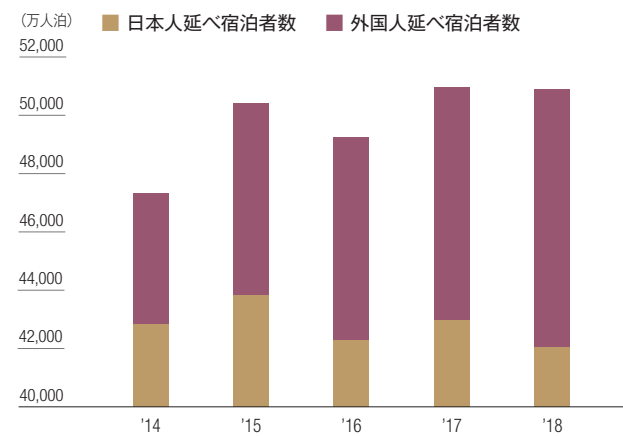
ホテル

年間訪日外国人数



出所:日本政府観光局 (JNTO) よりNREAM作成

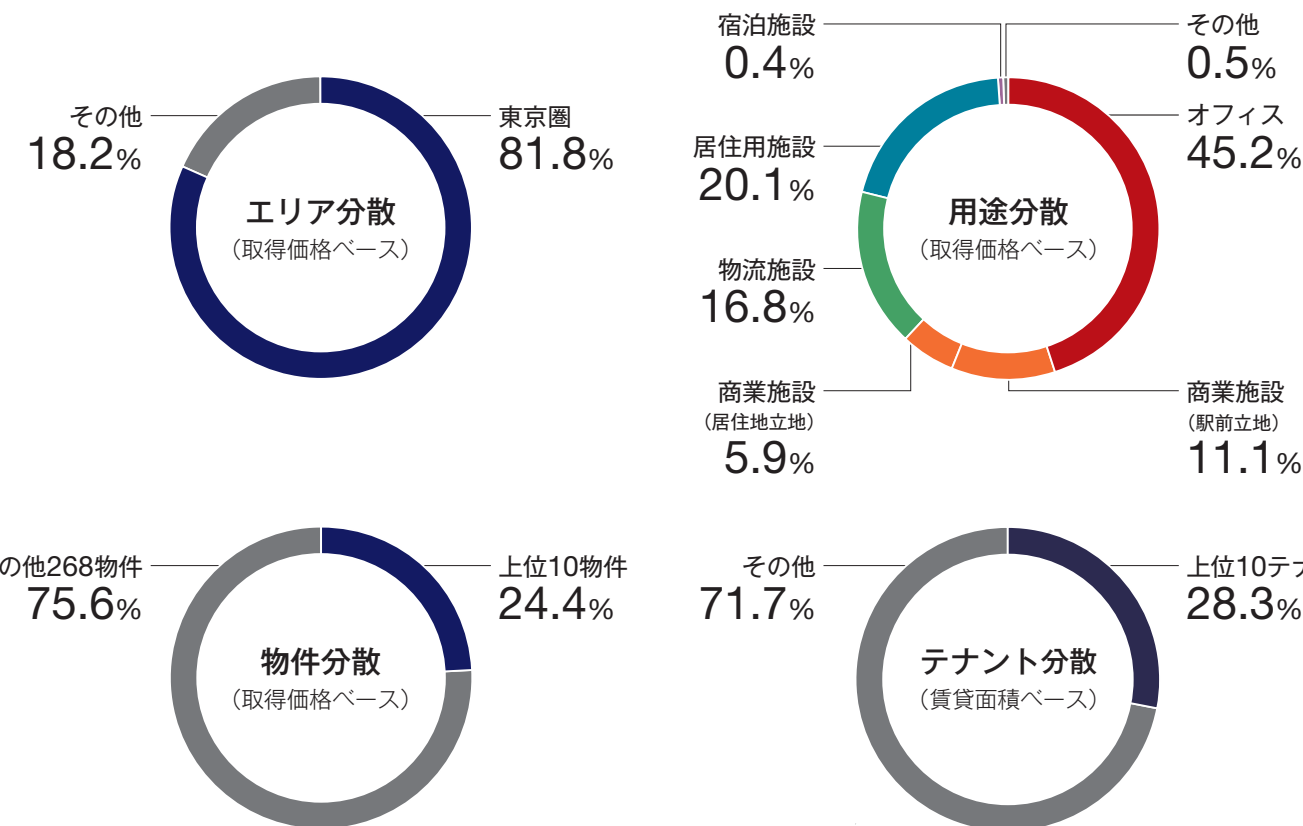
延べ宿泊者数



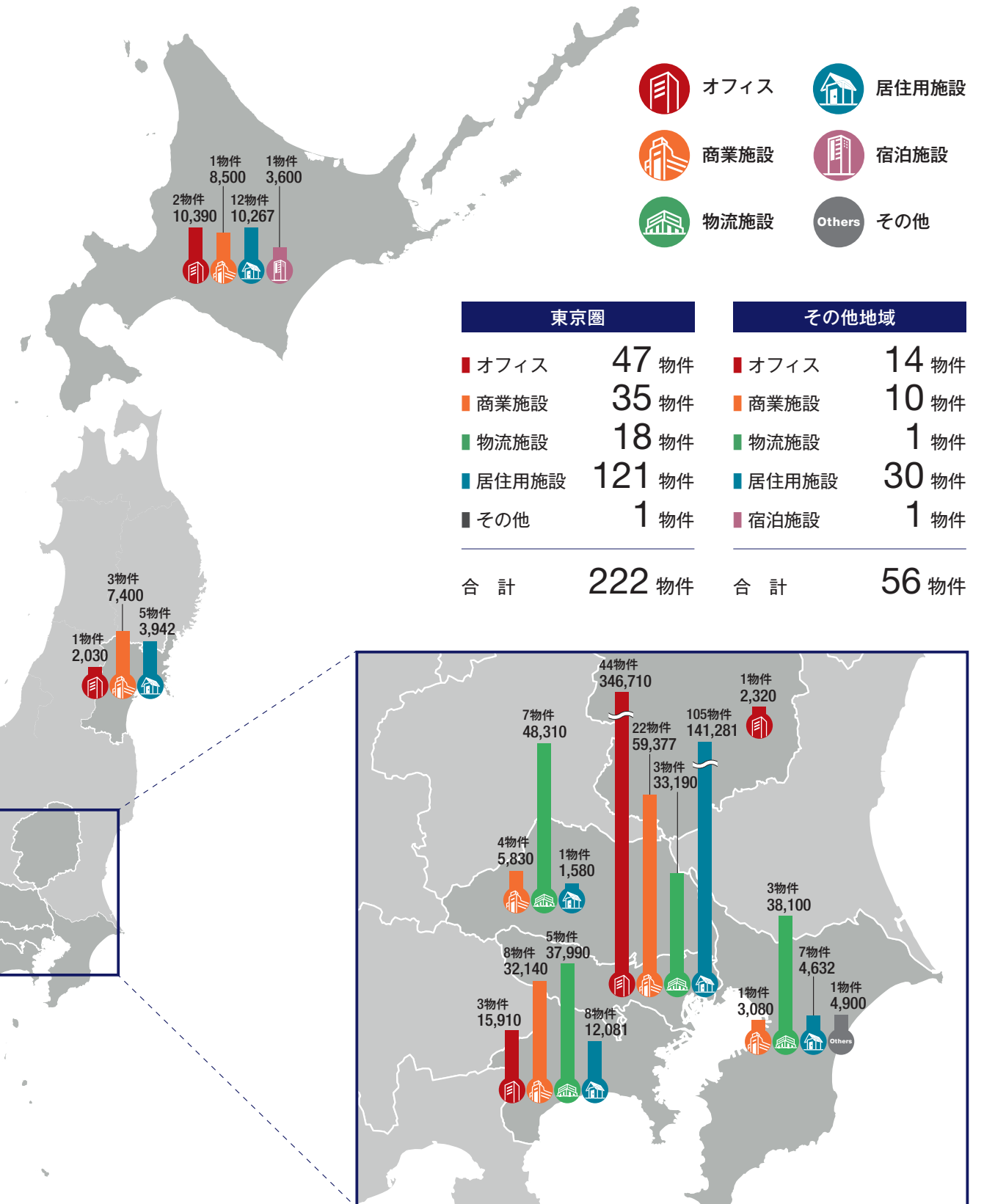
出所:観光庁よりNREAM作成

ポートフォリオ分析 (2019年2月末時点)

物件数	資産規模	稼働率
278 物件	960,345 百万円	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)



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

(注) テナント分散において、パス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの賃貸面積を元に算出しています。

外部成長のドライバー ースポンサーパイプライン

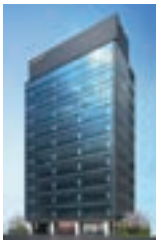
スポンサーは、2005年の「PROUD FLAT」を皮切りに、2007年に「Landport」、2008年に「PMO」、2012年には「GEMS」と、居住用施設、物流施設、オフィス及び商業施設の各用途毎に賃貸収益不動産に

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。

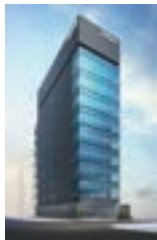
野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド



PMO神田万世橋計画



PMO渋谷Ⅱ計画



PMO浜松町大門前計画

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えて、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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO日本橋江戸通 ^(注2)	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新宿御苑計画(開発受託)	新宿区新宿	2019/5(予定)	工事中
PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
PMO浜松町	港区浜松町	2018/11	稼働中
PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1(予定)	計画中
PMO秋葉原北	台東区台東	2018/12	稼働中
PMO西新宿計画	新宿区西新宿	2019/6(予定)	工事中
PMO渋谷Ⅱ計画	渋谷区渋谷	2020/8(予定)	計画中
PMO五反田計画	品川区西五反田	2019/7(予定)	工事中
PMO浜松町大門前計画	港区芝公園	2020/7(予定)	計画中
千代田区計画	千代田区	2021/3(予定)	計画中
港区計画	港区	2022/9(予定)	計画中
PMO神田岩本町二丁目計画	千代田区	2021/1(予定)	工事中

<その他オフィス>			
中央区計画	中央区	2020/3(予定)	工事中
千代田区計画	千代田区	2021/1(予定)	工事中
渋谷区計画	渋谷区	2020/10(予定)	工事中
大阪市計画	大阪市	2021/6(予定)	計画中
千代田区計画	千代田区	2020/12(予定)	計画中
中央区計画	中央区	2021/11(予定)	計画中

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋



GEMS川崎計画

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
GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
GEMS田町計画	港区芝	2019/2(予定)	工事中
GEMS西新宿計画	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栄計画	名古屋市中区	2019/10(予定)	工事中
GEMS横浜計画	横浜市中区	2019/9(予定)	工事中
GEMS川崎計画	神奈川県川崎市	2020/10(予定)	計画中
港区計画	港区	2021/4(予定)	計画中
目黒区計画	目黒区	2021/1(予定)	計画中

<他の都市型商業施設>			
神保町計画	千代田区神田神保町	2020/1(予定)	計画中
広尾計画	渋谷区広尾	2020/2(予定)	工事中
片瀬海岸計画	藤沢市片瀬海岸	2019/9(予定)	工事中
茶屋町計画	大阪市北区	2020/3(予定)	工事中
神宮前計画	渋谷区	2020/8(予定)	計画中
阪急塚口駅前建替え	尼崎市	2022/3(予定)	計画中
所沢市計画	所沢市	2024/2(予定)	計画中
さいたま市計画	さいたま市	2020/7(予定)	計画中
浦安市計画	浦安市	2022/3(予定)	計画中
世田谷区計画	世田谷区	2021/2(予定)	計画中
港区計画	港区	2022/11(予定)	計画中

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド



Landport青梅Ⅱ計画

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東雲計画	東京都江東区	2020/5(予定)	計画中
Landport習志野計画	千葉県習志野市	2020/1(予定)	工事中
Landport川口計画	埼玉県川口市	2019/6(予定)	工事中
Landport東習志野計画	千葉県習志野市	2019/7(予定)	工事中
Landport青梅Ⅱ計画	東京都青梅市	2020/2(予定)	工事中
Landport青梅Ⅲ計画	東京都青梅市	2020/11(予定)	計画中
Landport越谷計画	埼玉県越谷市	2021/3(予定)	工事中
Landport春日部Ⅱ計画	埼玉県春日部市	2021/5(予定)	計画中
Landport厚木愛川町計画 ^(注2)	神奈川県厚木市	2020/3(予定)	工事中
Landport多摩計画	東京都八王子市	2021/3(予定)	計画中
Landport上尾計画	埼玉県上尾市	2022/1(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



ブラウドフラット東日本橋



ブラウドフラット宮崎台



ブラウドフラット浅草橋Ⅲ

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
ブラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
ブラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12	稼働中
ブ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
ブラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10	稼働中
ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8	稼働中
ブ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
ブラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/10(予定)	工事中
ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2(予定)	工事中
ブラウドフラット木場Ⅱ	東京都江東区	136戸	2020/4(予定)	工事中
ブラウドフラット南品川	東京都品川区	129戸	2019/5(予定)	工事中
ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	62戸	2020/1(予定)	工事中
ブラウドフラット両国Ⅱ	東京都墨田区	35戸	2019/12(予定)	工事中
亀戸6丁目計画	東京都江東区	99戸	2022/12(予定)	計画中
ブラウドフラット戸越銀座	東京都品川区	89戸	2020/2(予定)	工事中
台東区計画Ⅰ	東京都台東区	72戸	2020/6(予定)	計画中
台東区計画Ⅱ	東京都台東区	40戸	2020/5(予定)	計画中
新宿区計画	東京都新宿区	114戸	2021/1(予定)	計画中
墨田区計画Ⅰ	東京都墨田区	99戸	2021/10(予定)	計画中
台東区計画Ⅲ	東京都台東区	54戸	2020/9(予定)	計画中
江東区計画	東京都江東区	49戸	2020/11(予定)	計画中
墨田区計画Ⅱ	東京都墨田区	86戸	2020/9(予定)	計画中
墨田区計画Ⅲ	東京都墨田区	212戸	2022/1(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3四半期決算説明資料」に基づき、2019年4月1日時点の売却済物件を除外して記載
(注2) JV案件
(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプ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。

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3（取得価格）

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



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



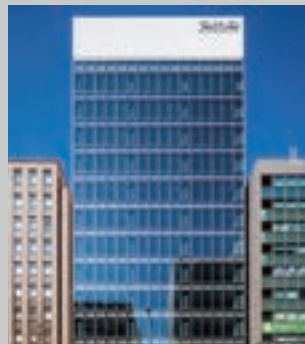
3 **麹町ミレニアムガーデン**
所在地／東京都千代田区
取得価格／26,700百万円
延床面積／16,050.53m²



NMF芝ビル
所在地／東京都港区
延床面積／11,425.20m²



PMO田町
所在地／東京都港区
延床面積／5,171.17m²



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



PMO新日本橋
所在地／東京都中央区
延床面積／3,721.63m²



NMF名古屋伏見ビル
所在地／愛知県名古屋市
延床面積／4,954.83m²



SORA新大阪21
所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92m²



TOP3（取得価格）

1 **ユニバーサル・シティウォーク
大阪**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／15,500百万円
延床面積／86,888.64m²



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

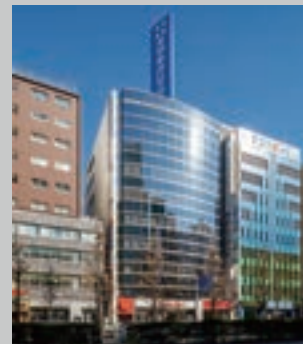


3 **中座くいだおれビル**
所在地／大阪府大阪市
取得価格／11,600百万円
延床面積／8,280.08m²



商業施設

EQUINIA新宿
所在地／東京都新宿区
延床面積／5,221.88m²



covirna machida
所在地／東京都町田市
延床面積／4,209.06m²



GEMS渋谷
所在地／東京都渋谷区
延床面積／2,000.70m²



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



武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／28,930.36m²



nORBESA
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,564.42m²



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3（取得価格）

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



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



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



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



相模原大野台ロジスティクスセンター
所在地／神奈川県相模原市
延床面積／49,927.89m²



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



川口ロジスティクスセンターA棟
所在地／埼玉県川口市
延床面積／11,580.06m²



川口ロジスティクスセンターB棟
所在地／埼玉県川口市
延床面積／13,186.31m²



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



TOP3（取得価格）

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



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



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／21,239.84m²



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



プライムアーバン芝浦LOFT
所在地／東京都港区
延床面積／2,429.98m²



プライムアーバン恵比寿
所在地／東京都目黒区
延床面積／1,710.35m²



プライムアーバン神楽坂
所在地／東京都新宿区
延床面積／4,079.83m²



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



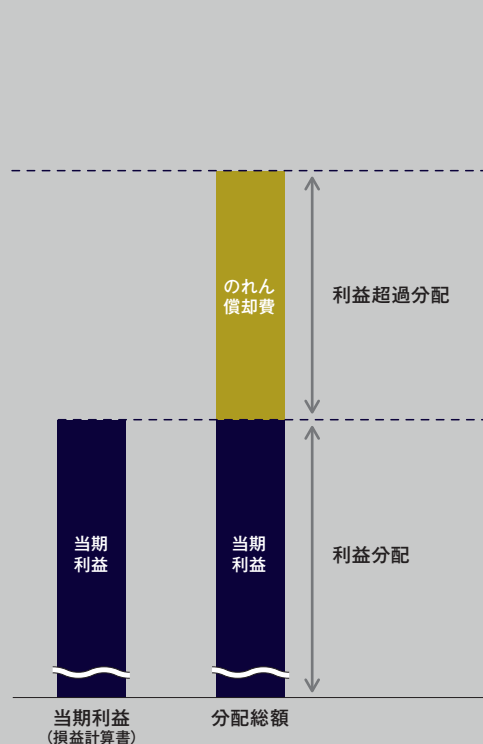
セレニテ心斎橋グランデ
所在地／大阪府大阪市
延床面積／7,794.23m² **NEW**



分配方針

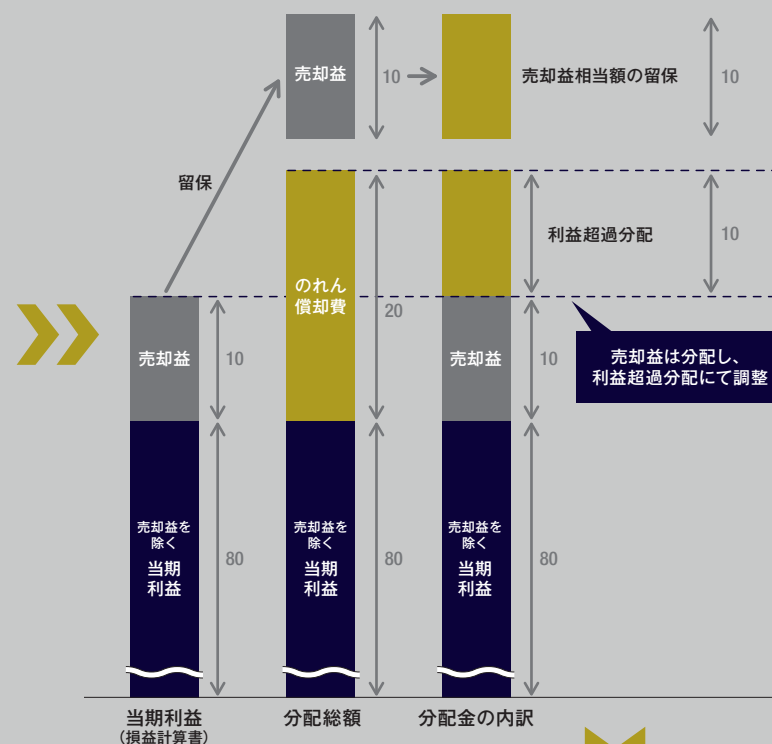
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



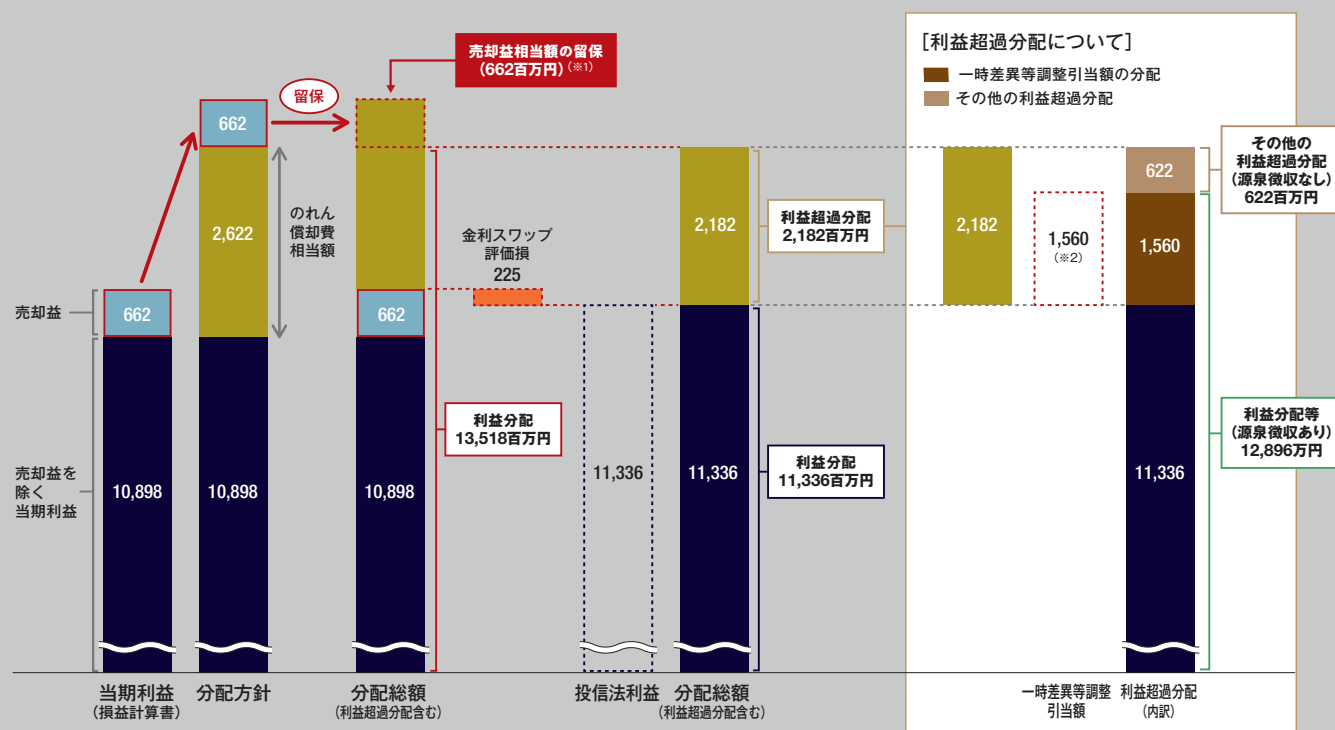
売却益が生じた場合の分配方針

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



(※)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7期における売却益相当額の留保

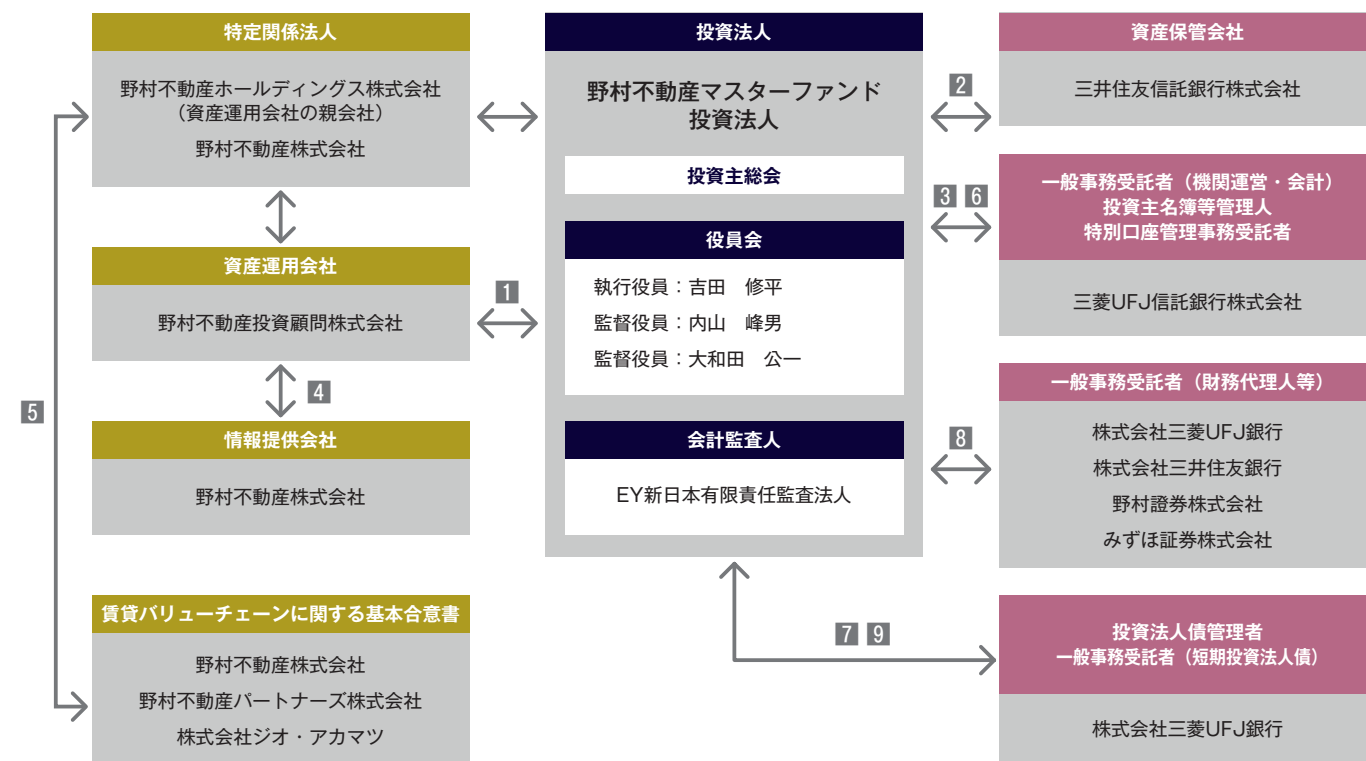


(※1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第7期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内におさまることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

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

投資法人／資産運用会社の概要

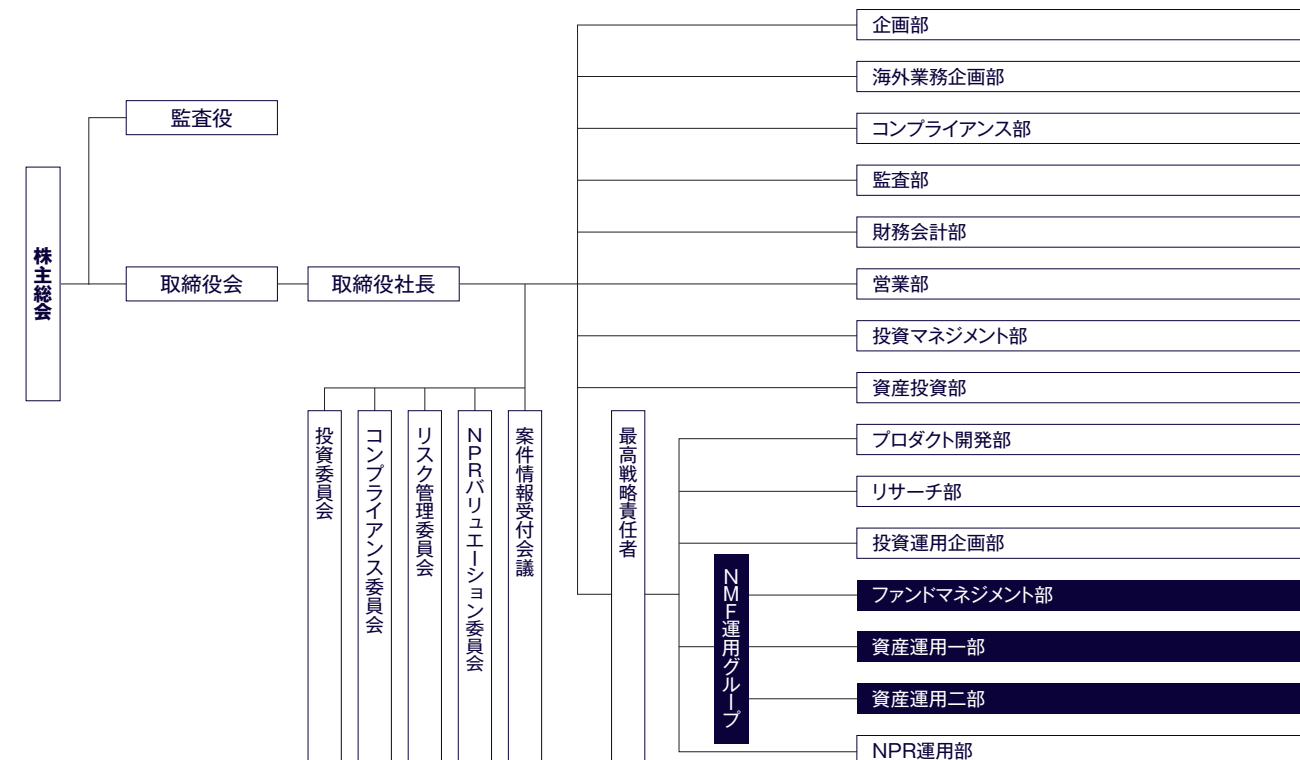
■ 本投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管委託契約
- ③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
- ④ 情報提供協定書
- ⑤ 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
- ⑥ 特別口座の管理に関する契約

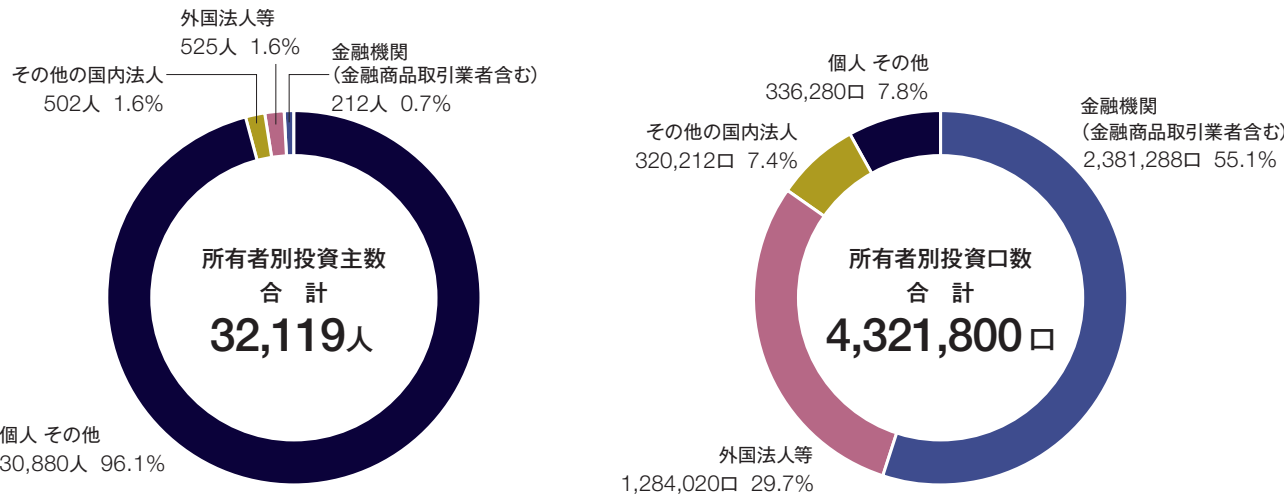
- 7 投資法人債管理委託契約（NOF第2回債関連）
- 8 財務代理契約（旧NMF第1回債、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第2回債、NMF第3回債）
／元利金支払事務委託契約（NOF第2回債）／登録事務委託契約（NOF第2回債）／投資法人
債事務委託契約（NOF第2回債関連）
- 9 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約／私票の取扱契約

資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

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

■NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について

■ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の推移

■プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

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

野村不動産マスターファンド 検索

「ESGへの取り組み」ページのコンテンツを充実させました。

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

今後も継続的に情報を更新していきます。

注目情報をトップページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

エクセルファイルによる詳細データを開示しています。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第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	第7期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
営業収益	百万円	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428
うち不動産賃貸事業収益	百万円	34,714	35,032	33,631	34,731	34,742
営業費用	百万円	23,470	22,403	21,006	21,445	21,372
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,791	15,962	14,785	15,158	14,977
営業利益	百万円	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056
経常利益	百万円	8,672	13,190	10,715	10,755	11,516
当期純利益	百万円	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560
総資産額	百万円	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851
（対前期比）	%	18.2	△0.9	△0.5	2.6	△0.1
有利子負債額	百万円	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112
純資産額	百万円	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843
（対前期比）	%	16.0	0.1	△0.3	3.0	△0.3
出資総額	百万円	161,883	162,592	162,791	181,730	182,051
発行済投資口の総口数	口	4,183,130	4,183,130	4,183,130	4,321,800	4,321,800
1口当たり純資産額	円	132,939	133,069	132,697	132,314	131,853
分配総額	百万円	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518
1口当たり分配金	円	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128
うち1口当たり利益分配金	円	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623
うち1口当たり利益超過分配金	円	955	—	423	606	505
総資産経常利益率 ^(注1)	%	0.8	1.2	1.0	1.0	1.0
年換算値 ^(注2)	%	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1
自己資本利益率 ^(注3)	%	1.7	2.4	1.9	1.9	2.0
年換算値 ^(注2)	%	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1
期末自己資本比率 ^(注4)	%	50.3	50.8	50.9	51.1	51.0
（対前期増減）	%	△0.9	0.5	0.1	0.2	△0.1
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
配当性向 ^(注6)	%	100.0	96.3	102.4	99.9	98.0
期末投資物件数	件	272	268	271	281	278
期末総賃貸可能面積	㎡	1,968,528.97	1,847,370.18	1,791,262.45	1,866,013.42	1,878,805.81
期末テナント数	件	1,345	1,340	1,261	1,291	1,297
期末稼働率	%	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3
当期減価償却費	百万円	4,757	4,862	4,737	4,901	4,911
当期資本的支出	百万円	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358
賃貸NOI（Net Operating Income） ^(注7)	百万円	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677
FFO（Funds from Operation） ^{(注8) (注10)}	百万円	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255

(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、第7期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く）÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額－減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数
(注10) 2019年2月期（第7期）より、FFOの計算式について変更を行い、「合併関連費用」を加算して算出しています。

2 当期（第7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「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます（「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。）。
不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

① 投資環境

日本経済は、米中貿易摩擦や中国経済の減速により輸出が弱含み、企業業績の先行きに関し不透明感が増しています。J-REIT市場については、好調な不動産賃貸市況や金融緩和政策の継続により、2019年2月の東証REIT指数は、2017年1月以来となる月間を通じ1,800ポイント台を維持するなど、堅調に推移しています。賃貸オフィス市場については、東京都において空室率は引き続き低い水準で推移しています。また、賃料は、増床・拡張移転のニーズが強く、緩やかな上昇が続いています。2019年に竣工予定の大型ビルのリーシングも順調に進んでおり、二次空室の影響はほとんど見られません。地方の主要都市においては、新規供給が更に限定的であり、引き続き空室率は低位で推移し、賃料も上昇基調にあります。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おり、小売業は衣料を中心にやや苦戦しています。また、好調を維持していた主要都心商業地区においては、中国での輸入品のインターネット通販規制や経済の減速により百貨店における高級品の販売が減少するなどの動きが見られます。但し、訪日客の増加傾向は継続しており、中国の規制等による今後への影響は限定的との見方もあります。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・パーティー・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。首都圏では物流施設の大量供給が継続し、一時的な空室率の上昇が予想されますが、底堅い需要に支えられ、次第に改善されるものと思われます。

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

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が維持され、賃料も緩やかに上昇している状況です。また、地方の主要都市においても総じて順調なパフォーマンスとなっています。ホテル市場については、訪日客の数は継続して過去最多ペースにあることを受け、東京及び地方の主要都市において稼働率や1日当たり客室売上（RevPAR）等の指標は概ね堅調に推移しています。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、当期（第7期）中に2物件（NMF神戸名谷ビル及びセレニテ心斎橋グランデ）（取得価格合計9,127百万円）を取得し、5物件（プライムアーバン江坂Ⅰ、プライムアーバン江坂Ⅱ、プライムアーバン江坂Ⅲ、プライムアーバン玉造及びプライムアーバン千種）（譲渡価格合計5,347百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末（2019年2月末日）時点において保有する物件は278物件（取得価格合計960,345百万円）、東京圏への投資比率は81.8%、総賃貸可能面積は1,878,805.81㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。また、本投資法人は、当期末後、公募増資及び借入れによる調達資金により、2019年3月1日付で9物件（PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Ⅰ）（取得価格合計44,409百万円）を、2019年4月1日付で1物件（PMO御茶ノ水）（取得価格3,890百万円）を、それぞれ取得しました。また、運営管理面においては、前記「① 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は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1) の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、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。

なお、本投資法人は、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針のもと、本投資法人は保有物件におけるDBJ Green Building認証及びBELS認証の取得を推進しています。本投資法人は、当期末日時点において、DBJ Green Building認証を計48物件で、BELS認証を計19物件で取得しており、DBJ Green Building認証の認証取得割合^(注2)は56.0%、BELS認証の認証取得割合^(注2)は19.6%となっています。

(注1) 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。
(注2) 「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

③ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債28,375百万円のリファイナンスを実施しました。
この結果、当期末時点の有利子負債残高は497,112百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.5%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：A A	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）	長期発行体格付け：A 短期発行体格付け：A-1	アウトルック：安定的

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円） ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	^(注2)
2016年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	^(注3)
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	763	161,883	^(注4)
2017年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	708	162,592	^(注4)
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	198	162,791	^(注4)
2018年 3 月 1 日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	^(注5)
2018年 3 月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	^(注6)
2018年 4 月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,321,800	478	181,730	^(注4)
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,321,800	321	182,051	^(注4)

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 決算年月	第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	第7期 2019年2月
最 高	178,500円	173,200円	156,100円	159,500円	158,800円
最 低	158,500円	145,300円	136,000円	139,700円	138,700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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	10,928,087	14,737,836	12,549,780	11,804,535	12,334,340
次期繰越利益	千円	1,547,638	1,835,119	1,094,730	773,423	998,259
金銭の分配金総額	千円	12,666,517	12,704,165	12,745,997	13,328,431	13,518,590
（1口当たり分配金）	円	(3,028)	(3,037)	(3,047)	(3,084)	(3,128)
うち利益分配金総額	千円	8,671,628	12,704,165	10,976,533	10,709,420	11,336,081
（1口当たり利益分配金）	円	(2,073)	(3,037)	(2,624)	(2,478)	(2,623)
うち出資払戻総額	千円	3,994,889	—	1,769,463	2,619,010	2,182,509
（1口当たり出資払戻額）	円	(955)	—	(423)	(606)	(505)
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	1,560,169
（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)	(361)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円	1,292,587	—	581,455	1,296,540	622,339
（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	(309)	—	(139)	(300)	(144)

当期においては、当期純利益11,560,917千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益685,596千円を控除し、不動産等売却損23,219千円を加算し、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13,518,590千円（投資口1口当たり3,128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11,336,081千円（投資口1口当たり2,623円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,560,169千円（投資口1口当たり361円）、その他の利益超過分配金として622,339千円（投資口1口当たり144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7期）の資産の運用の経過／1 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年2月7日及び2019年2月18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、2019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、2019年3月26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214,855,487千円、発行済投資口の総口数は4,547,300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	214,760口
発行価格	1口当たり150,223円
発行価格の総額	32,261,891,480円
払込金額（発行価額）	1口当たり145,471円
払込金額（発行価額）の総額	31,241,351,960円
払込期日	2019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	10,740口
払込金額（発行価額）	1口当たり145,471円
払込金額（発行価額）の総額	1,562,358,540円
払込期日	2019年3月26日
割当先	野村證券株式会社

資金使途

一般募集による新投資口発行の手取金は、2019年3月1日及び2019年4月1日に取得した不動産等10物件の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、当該不動産等10物件の取得資金等の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当しました。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、2019年2月7日付で取得を決定した以下の資産に関して、PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Ⅰについては2019年3月1日付で、PMO御茶ノ水については2019年4月1日付で取得を完了しました。

物件名称	PMO田町東	PMO八丁堀新川
特定資産の種類	不動産	不動産（注4）
所在地（注1）	（地 番） 東京都港区芝四丁目210番9 他3筆 （住居表示） 東京都港区芝四丁目13番3号	（地 番） 東京都中央区新川二丁目1番 （住居表示） 東京都中央区新川二丁目9番11号
構 造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	965.44㎡（注3）	830.08㎡（注5）
延床面積（注1）	7,088.17㎡	5,000.86㎡（注6）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）敷地権 （建物）区分所有権
竣工日（注1）	2018年2月28日	2018年4月20日
取得価格（注2）	10,900百万円	3,805百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年3月1日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	PMO京橋東	GEMS新橋
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都中央区八丁堀三丁目6番3 （住居表示） 東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	（地 番） 東京都港区新橋二丁目5番8 （住居表示） 東京都港区新橋二丁目12番8号
構 造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	279.17㎡	261.08㎡
延床面積（注1）	2,051.35㎡	1,478.44㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2018年5月11日	2018年5月24日
取得価格（注2）	2,880百万円	2,810百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年3月1日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	GEMS茅場町	サミットストア本天沼店
特定資産の種類	不動産	不動産を信託する信託の受益権
所在地（注1）	（地 番） 東京都中央区新川一丁目9番1 他1筆 （住居表示） 東京都中央区新川一丁目1番7号	（地 番） 東京都杉並区本天沼二丁目185番1 （住居表示） 東京都杉並区本天沼二丁目42番11号
構 造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根3階建
敷地面積（注1）	318.26㎡	1,831.00㎡
延床面積（注1）	1,779.29㎡	2,014.36㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2018年2月13日	2018年9月4日
取得価格（注2）	2,594百万円	2,160百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産信託受益権売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年3月1日 （不動産信託受益権の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		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	第7期 2019年2月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	4,183,130	4,183,130	4,183,130	4,321,800	4,321,800
出資総額	百万円	161,883	162,592	162,791	181,730	182,051
投資主数	人	34,294	33,837	33,731	33,401	32,119

2 投資口に関する事項

第7期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	899,270	20.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	626,358	14.49
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）	168,048	3.89
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	134,208	3.11
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	121,744	2.82
JPモルガン証券株式会社	65,729	1.52
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	63,119	1.46
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行	55,374	1.28
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	46,605	1.08
合 計	2,391,126	55.33

物件名称	GEMS新横浜	GEMSなんば
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番17 他1筆 （住居表示） 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17 他1筆（注7）	（地 番） 大阪府大阪市中央区難波三丁目42番20 （住居表示） 大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号
構 造（注1）	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 13階建
敷地面積（注1）	352.00㎡（注8）	256.09㎡（注9）
延床面積（注1）	1,777.40㎡	2,421.83㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2018年5月11日	2018年11月30日
取得価格（注2）	1,820百万円	3,800百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年3月1日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	Landport青梅 I	PMO御茶ノ水
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都青梅市末広町二丁目9番1 （住居表示） 東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注7）	（地 番） 東京都千代田区神田駿河台四丁目4番1 他1筆 （住居表示） 東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1 他1筆（注7）
構 造（注1）	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	39,391.90㎡	403.76㎡
延床面積（注1）	57,721.34㎡	2,670.12㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2018年11月30日	2018年7月31日
取得価格（注2）	13,640百万円	3,890百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年4月1日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注2）「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。
（注3）建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）第42条第2項により道路とみなされる部分（セットバック部分）10.37㎡を含みます。
（注4）区分所有建物の一部を取得しています。
（注5）建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、1,000分の625です。
（注6）建物全体の面積であり、本投資法人が取得した区分所有権の専有部分の面積は2,533.55㎡です。
（注7）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注8）新横浜北部地区街づくり協議指針等に基づくセットバック部分約27.05㎡を含みます。
（注9）大阪市建築美観誘導制度に基づくセットバック部分約14.18㎡を含みます。

B. 第2回投資主総会付議予定議案

2019年5月23日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会に、執行役員1名及び監督役員3名の選任議案、並びに資産運用報酬Ⅰの計算方法を日割計算から月割計算とするための変更その他必要な条項の整備等を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

3 役員等に関する事項

① 第7期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです^(注1)。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限公司 代表取締役	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	^(注2) 35,400

(注1) 第7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。また、本投資法人においては、前記「1.資産運用の概況」/ **2** 決算後に生じた重要な事実（参考情報）／B.第2回投資主総会付議予定議案」に記載のとおり、2019年5月23日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会において執行役員1名（候補者：吉田 修平）及び監督役員3名（候補者：内山 峰男、大和田 公一、岡田 美香^(注3)）の選任議案を付議する予定です。

(注2) 会計監査人への報酬のうち、3,000千円はコンフォートレター作成業務、7,000千円はESG情報開示改善支援業務に係る報酬です。

(注3) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

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7期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地 域 (注1)	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	107,074	9.6	106,886	9.6
		その他	21,458	1.9	21,375	1.9
		小 計	128,532	11.5	128,261	11.5
	商業施設	東京圏	20,316	1.8	20,230	1.8
		その他	12,161	1.1	12,150	1.1
		小 計	32,478	2.9	32,381	2.9
	物流施設	東京圏	36,193	3.2	36,055	3.2
		小 計	36,193	3.2	36,055	3.2
	居住用施設	東京圏	134,093	12.0	133,499	11.9
		その他	30,673	2.7	31,583	2.8
		小 計	164,766	14.7	165,082	14.8
	宿泊施設	その他	3,774	0.3	3,758	0.3
		小 計	3,774	0.3	3,758	0.3
	その他	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	258,058	23.1	258,125	23.1
		その他	51,009	4.6	51,237	4.6
		小 計	309,067	27.6	309,362	27.7
	商業施設	東京圏	80,879	7.2	80,717	7.2
		その他	46,925	4.2	50,316	4.5
		小 計	127,804	11.4	131,033	11.7
	物流施設	東京圏	114,154	10.2	113,346	10.1
		その他	3,408	0.3	3,385	0.3
		小 計	117,563	10.5	116,732	10.4
	居住用施設	東京圏	22,131	2.0	22,063	2.0
		小 計	22,131	2.0	22,063	2.0
不動産・信託不動産 合計			947,449	84.7	949,867	85.0
預金その他資産			171,195	15.3	167,984	15.0
資産総額			1,118,644	100.0	1,117,851	100.0

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

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

2 主要な保有資産

第7期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	46,437	31,139.80	31,133.29	100.0	5.1	オフィス
日本電気本社ビル	44,198	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	26,452	16,384.19	16,139.52	98.5	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,486	25,127.12	25,127.12	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	18,083	24,288.08	24,288.08	100.0	2.4	オフィス
オムロン京都センタービル	18,053	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Landport浦安	16,381	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	15,392	9,555.28	9,555.28	100.0	2.7	商業施設
Landport板橋	14,812	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
横須賀モアーズシティ	13,814	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業施設
合 計	234,112	327,605.41	327,354.23	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本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

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

(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動産等組入資産明細

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (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	49,700	46,437
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	22,000	20,486
		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	27,800	26,452
		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	11,900	10,142
		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	10,900	10,447
		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	11,600	10,843
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,280	7,050
		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	8,138
		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	5,770	5,311
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,610	4,055
		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	5,560	4,675
		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	4,940	4,162
		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	5,930	4,852
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,090	4,640
		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	3,590	3,594
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,130	4,081
		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	2,530	2,451
		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	4,230	4,218
		NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,010	2,824

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	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,340	2,760
		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	2,630	2,129
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,960	1,606
		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	6,810	6,511
		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	5,070	4,858
		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	3,352
		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	2,060	1,857
		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	4,490	3,823
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注5）	信託受益権	9,300	7,946
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	7,100	5,646
		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	2,803
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	7,310	6,179
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,690	3,959
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,570	3,876
		日本電気本社ビル（注4）	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	45,300	44,198
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,500	18,083
		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	12,800	10,469
		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	8,287
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,650	8,090
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	7,020	6,110
商業施設	東京圏	NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,210	5,680
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,020	3,777
		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	2,060	1,883
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,010	1,863
		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	4,920	4,446
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	3,750	3,423
		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	4,780	4,362
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,310	2,154
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	7,600	6,315
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	4,910	3,845
		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	2,510	2,203
		NMF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,380	2,543
		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	2,420	2,089
		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	2,345
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	18,600	18,053
		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	12,300	11,943
		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	6,390	7,141
		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	3,670	3,496
		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	4,270	4,065
		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	2,690	2,281
		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	5,200	4,170
		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	2,370	2,115
		オフィス小計	－	－	474,070	437,624
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,900	13,814
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,100	10,478
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1（注5）	信託受益権	8,750	6,819
		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	4,480	4,051
		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	3,792
		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	3,890	2,791
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1（注5）	信託受益権	3,350	2,574

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）
商業施設	東京圏	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	3,380	2,332
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,650	2,412
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13（注5）	信託受益権	2,040	1,539
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14（注5）	信託受益権	2,050	1,606
		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	1,510	965
		三菱自動車 目黒店（底地）	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,250	2,764
		三菱自動車 調布店（底地）	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,760	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（注5）	信託受益権	1,220	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	880	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	885	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	889	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	989	779
		三菱自動車 関町店（底地）	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	691	606
		三菱自動車 東大和店（底地）	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	531	455
		三菱自動車 元住吉店（底地）	神奈川県川崎市高津区明津10番地1（注5）	信託受益権	388	375
		三菱自動車 川越店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	392	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	183	204
		三菱自動車 狹山店（底地）	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	181	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	10,315
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,110	2,068
		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	6,960	6,849
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注4）	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,870	2,628
		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	2,057
		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	1,500
		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	5,125
	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	18,300	15,392
		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	11,300	8,472
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,590	4,095
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,222
		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	4,520
		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	1,970	1,406
		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	1,052
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注5）	信託受益権	8,540	8,552
		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	12,150
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,600	3,601
		商業施設小計	—	—	185,988	163,414
		Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	22,000	16,381
物流施設	東京圏	Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,800	14,812
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15（注5）	信託受益権	16,600	12,310
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,000	10,547
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地（注5）	信託受益権	12,400	10,004
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,100	8,039
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	9,840	7,500
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	8,620	6,527
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	5,730	4,256
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10（注5）	信託受益権	4,400	3,477
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,630	3,637
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,510	2,781
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地1（注5）	信託受益権	3,440	2,560
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	13,200	10,509
		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	10,720

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）
物流施設	東京圏	Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,100	9,896
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	9,330	9,284
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9（注5）	不動産	6,110	6,153
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地（注5）	信託受益権	3,890	3,385
物流施設小計					—	188,100
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,450	3,283
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	946	970
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	771	691
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	694	722
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	785	714
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,020	903
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,510	2,162
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,740	1,520
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注5）	不動産	1,210	1,056
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	937	904
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,260	1,133
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,250	1,089
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,390	3,141
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	547	585
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	937	877
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	605	619
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	955	970
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,660	1,400
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,170	1,803
		ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注5）	不動産	2,210	1,971
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,690	2,559
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,780	1,554
		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	991	1,102
		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	947	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	960	946
		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	1,762
		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	333	347
		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	1,310	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	662	661
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,820	1,973
		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	1,280	1,251
		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	1,380	1,388
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	810	754
		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	471	466
		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	394
		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	3,140	2,863
		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	1,550	1,279
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,230	1,054
		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	3,160	2,828
		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	2,430	2,589
		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	2,075
		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	4,025
		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	1,770	1,505
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	610	535
		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	818
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注5）	不動産	1,400	1,470

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	東京圏	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	1,063
		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	879	857
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注5）	不動産	430	431
		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	451	398
		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	596
		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	1,590	1,396
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注5）	不動産	3,230	2,784
		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	632	721
		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	634	738
		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	710	702
		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	635
		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	523
		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	324
		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	733	716
		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	1,580	1,337
		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	488
		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	1,840	1,825
		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	1,020	1,075
		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	736	945
		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	852	863
		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	719	734
		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	1,790	1,674
		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	543	471
		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	1,920	1,755
		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	685	703
		プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	391	434
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,160	3,653
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,440	2,330
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	758	736
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	609	597
		プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	465	526
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,220	1,208
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	720	722
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	692	678
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区葛西六丁目18番5号	不動産	617	606
		プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	不動産	900	924
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,230	1,077
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,170	1,021
		プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	301	385
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,980	1,858
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,010	1,910
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,340	1,277
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	853	763
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,500	1,412
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注5）	不動産	2,200	1,962
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注5）	不動産	1,060	941
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,220	967
		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	398	489
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	765	767
		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	588	607

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	東京圏	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	691	695
		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	461	464
		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	506	453
		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	811	730
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注5）	不動産	732	709
		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	1,512
		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	1,050	934
		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	828	728
		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	1,124
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,530	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	5,440	5,150
		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	2,802
		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	1,293
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,420	1,275
		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	1,310	1,387
		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	1,250	1,142
		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	920	809
		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	2,930	2,832
		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	2,500	2,365
		プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆（注5）	不動産	1,320	1,272
		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	1,060	999
		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	892	879
	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	597
		プラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	677	668
		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	1,730	1,488
		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	255
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注5）	不動産	476	466
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注5）	不動産	293	312
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	603	502
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区笥寒六条九丁目10番20号	不動産	504	434
		プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注5）	不動産	431	364
		プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注5）	不動産	279	226
		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	233	209
		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	400
		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	654	566
		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	4,145
		プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注5）	不動産	1,860	1,586
		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	1,062
		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	426
		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	942	941
		プライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	不動産	666	678
		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	604	510
		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	1,090	937
		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	1,660	1,479
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	4,030	3,517
		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	1,890	1,689
		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	620	547
		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	245
		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	364
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号	不動産	527	572
		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	566	567
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,630	5,814
居住用施設小計			—	—	199,676	187,145

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）
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,850	3,758
宿泊施設小計		—	—	—	3,850	3,758
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,310	5,136
その他小計		—	—	—	5,310	5,136
ポートフォリオ合計		—	—	—	1,056,994	949,867

（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7期決算日（2019年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りにによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

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

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

（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

用途	地域	不動産等の名称	第6期 （2018年3月1日～2018年8月31日）				第7期 （2018年9月1日～2019年2月28日）			
			テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）	テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	100	100.0	1,761	5.1	100	100.0	1,769	5.1
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	（注2）	（注2）	6	100.0	（注2）	（注2）
		麹町ミレニアムガーデン	2	99.7	（注2）	（注2）	2	98.5	（注2）	（注2）
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	312	0.9	17	100.0	311	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	287	0.8	7	100.0	291	0.8
		セコムメディカルビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF芝ビル	10	100.0	250	0.7	10	100.0	248	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	281	0.8	20	100.0	285	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	153	0.4	8	100.0	161	0.5
		岩本町東洋ビル	7	100.0	137	0.4	7	100.0	138	0.4
		NMF駿河台ビル	3	100.0	158	0.5	4	100.0	151	0.4
		PMO日本橋本町	6	100.0	118	0.3	6	100.0	119	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	141	0.4	8	100.0	151	0.4
		NMF五反田駅前ビル	13	100.0	246	0.7	13	100.0	251	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	7	100.0	130	0.4	7	100.0	131	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	130	0.4	5	100.0	128	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	90	0.3	7	100.0	90	0.3
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	131	0.4	8	100.0	132	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	101	0.3	15	100.0	99	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	82	0.2	8	100.0	90	0.3
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	74	0.2	9	100.0	76	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	61	0.2	7	100.0	61	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	208	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	126	0.4	10	98.6	124	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	69	0.2	8	100.0	70	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第6期 （2018年3月1日～2018年8月31日）				第7期 （2018年9月1日～2019年2月28日）			
			テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）	テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）
オフィス	東京圏	ファーレ立川 センタースクエア	17	100.0	218	0.6	17	100.0	217	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	320	0.9	32	100.0	317	0.9
		NMF横浜西口ビル	36	97.4	230	0.7	37	100.0	235	0.7
		NMF新横浜ビル	8	100.0	153	0.4	8	100.0	153	0.4
		PMO田町	11	100.0	182	0.5	11	100.0	177	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	105	0.3	7	100.0	106	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	841	2.4	6	100.0	850	2.4
		NMF青山一丁目ビル	5	100.0	318	0.9	8	100.0	314	0.9
		NMF竹橋ビル	9	100.0	273	0.8	9	100.0	272	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）	2	81.8	（注2）	（注2）
		NMF茅場町ビル	10	100.0	208	0.6	11	100.0	218	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	243	0.7	3	100.0	230	0.7
		NMF芝公園ビル	7	100.0	119	0.3	7	100.0	120	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.3	8	100.0	94	0.3
		ファーレイーストビル	7	72.0	118	0.3	10	100.0	108	0.3
		PMO新日本橋	4	100.0	134	0.4	4	100.0	134	0.4
		PMO平河町	9	100.0	99	0.3	9	100.0	94	0.3
		PMO日本橋三越前（注3）	10	100.0	97	0.3	10	100.0	115	0.3
		PMO芝大門（注3）	8	100.0	54	0.2	8	100.0	65	0.2
	その他	札幌ノースプラザ	49	100.0	350	1.0	49	100.0	360	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	190	0.5	4	100.0	191	0.6
		NMF仙台青葉通りビル	37	98.4	145	0.4	38	100.0	148	0.4
		NMF宇都宮ビル	31	100.0	146	0.4	28	94.0	142	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	81	0.2	20	100.0	85	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	113	0.3	18	100.0	116	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	41	99.7	524	1.5	42	99.7	538	1.6
		野村不動産大阪ビル	24	95.0	338	1.0	26	98.4	375	1.1
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	176	0.5	16	100.0	172	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	254	0.7	19	100.0	252	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	177	0.5	20	100.0	179	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	207	0.6	54	100.0	207	0.6
		NMF天神南ビル	23	100.0	92	0.3	22	100.0	93	0.3
		オフィス小計	859	99.4	16,278	46.9	869	99.4	16,233	46.7
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		Recipe SHIMOKITA	10	100.0	323	0.9	10	100.0	313	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	177	0.5	14	100.0	183	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	151	0.4	13	100.0	151	0.4
		covirna machida	7	100.0	165	0.5	7	100.0	160	0.5
		ニトリ幕張店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		FESTA SQUARE	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		GEMS渋谷	10	100.0	97	0.3	10	100.0	96	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）

用途	地域	不動産等の名称	第6期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第7期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業施設	東京圏	EQUINIA青葉台	7	100.0	77	0.2	7	100.0	77	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狹山店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	73	0.2	10	100.0	72	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.4	3	100.0	127	0.4
		サミットストア成田東店 (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	GEMS大門	9	100.0	72	0.2	9	100.0	70	0.2
		GEMS神田	9	100.0	56	0.2	9	100.0	55	0.2
		サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		ユニバーサル・シティウォーク大阪	44	97.9	915	2.6	44	100.0	940	2.7
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear	7	100.0	223	0.6	7	100.0	229	0.7
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	159	0.5	16	100.0	154	0.4
		メルビル	6	100.0	57	0.2	6	100.0	58	0.2
		nORBESA	31	100.0	441	1.3	30	98.4	409	1.2
		中座くいだおれビル	16	78.5	257	0.7	16	78.5	258	0.7
		NMF神戸名谷ビル (注4)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		商業施設小計	242	99.6	6,404	18.4	242	99.6	6,420	18.5
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	4	100.0	338	1.0	4	100.0	370	1.1
		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	301	0.9	6	100.0	290	0.8
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第6期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第7期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
物流施設	東京圏	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5)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻 (注5)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方樟葉ロジスティクス センター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			32	100.0	5,363	15.4	32	100.0	5,391	15.5
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.5	98	0.3	1	98.4	98	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	31	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	97.7	25	0.1	1	97.2	24	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	29	0.1	1	97.5	29	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.7	77	0.2	1	99.3	77	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	48	0.1	1	100.0	49	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	95.4	36	0.1	1	98.5	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	30	0.1	1	96.3	29	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	98.3	35	0.1	1	98.1	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	98.6	39	0.1	1	100.0	39	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	108	0.3	1	100.0	108	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	97.2	20	0.1	1	97.2	19	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	96.1	56	0.2	1	99.1	55	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	100.0	65	0.2	1	96.0	64	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	98.4	77	0.2	1	100.0	74	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	94	0.3	1	100.0	93	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	64	0.2	1	99.0	64	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.9	33	0.1	1	97.3	34	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	28	0.1	1	96.7	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	100.0	32	0.1	1	95.9	31	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.0	59	0.2	1	94.6	61	0.2
		プライムアーバン代々木	1	96.0	12	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	93.7	35	0.1	1	97.9	35	0.1
		プライムアーバン番町	1	96.4	34	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	97.8	64	0.2	1	100.0	64	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	38	0.1	1	100.0	39	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	95.9	40	0.1	1	100.0	41	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	86.6	24	0.1	1	93.4	23	0.1
		プライムアーバン洗足	1	93.6	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	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	93.7	86	0.2	1	99.2	86	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	92.9	39	0.1	1	100.0	39	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	95.5	31	0.1	1	98.3	32	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	92.6	80	0.2	1	98.9	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	98.2	96	0.3	1	99.1	96	0.3
		プライムアーバン新川	1	96.5	75	0.2	1	96.6	74	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	98.4	134	0.4	1	99.2	137	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	100.0	50	0.1	1	98.3	48	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第6期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第7期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン本郷壹岐坂	1	96.3	17	0.1	1	100.0	17	0.1
		プライムアーバン白山	1	96.4	26	0.1	1	96.4	26	0.1
		プライムアーバン西新谷外苑東	1	97.5	45	0.1	1	98.5	46	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	39	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.9	28	0.1	1	97.8	28	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	96.5	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	95.6	21	0.1	1	97.5	20	0.1
		プライムアーバン目白	1	95.7	44	0.1	1	94.1	44	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.6	84	0.2	1	96.5	84	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	91.2	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	95.5	25	0.1	1	96.8	27	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	97.0	19	0.1	1	96.9	19	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	95.7	12	0.0	1	95.7	11	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	23	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン用賀	1	98.5	40	0.1	1	97.6	42	0.1
		プライムアーバン品川西	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	99.0	61	0.2	1	99.0	60	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.6	47	0.1	1	95.1	48	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	94.6	35	0.1	1	100.0	36	0.1
		プライムアーバン大森	1	100.0	30	0.1	1	98.1	30	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	98.0	25	0.1	1	92.6	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	93.7	48	0.1	1	98.2	48	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	97.5	19	0.1	1	97.5	19	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	97.2	39	0.1	1	98.2	38	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	95.9	13	0.0	1	95.1	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	97.4	49	0.1	1	96.2	50	0.1
		プライムアーバン大塚	1	97.9	24	0.1	1	95.7	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	100.0	18	0.1	1	96.0	17	0.1
		プライムアーバン池袋	1	91.5	104	0.3	1	91.9	108	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	96.7	79	0.2	1	96.7	80	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	98.1	25	0.1	1	96.2	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	100.0	20	0.1	1	95.0	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	98.2	21	0.1	1	98.2	22	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	100.0	43	0.1	1	100.0	42	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	98.1	24	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	100.0	22	0.1	1	97.8	21	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	32	0.1	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	98.7	39	0.1	1	98.7	39	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	100.0	39	0.1	1	92.5	37	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	95.6	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	100.0	73	0.2	1	98.5	75	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	97.6	77	0.2	1	97.9	74	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.6	48	0.1	1	100.0	49	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン久米川	1	97.0	58	0.2	1	97.2	54	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	92.6	70	0.2	1	100.0	72	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第6期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第7期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン川崎	1	98.9	38	0.1	1	98.8	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.2	40	0.1	1	95.3	37	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	20	0.1	1	94.1	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	28	0.1	1	98.3	27	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	24	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	28	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16	0.0	1	100.0	16	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	96.1	33	0.1	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	100.0	28	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン川口	1	95.9	57	0.2	1	97.5	57	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	100.0	29	0.1	1	96.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	100.0	23	0.1	1	93.1	26	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	97.7	27	0.1	1	88.7	26	0.1
		深沢ハウスH棟	1	98.4	251	0.7	1	97.5	251	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.8	171	0.5	1	98.7	174	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	99.4	93	0.3	1	99.3	92	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	96.7	36	0.1	1	97.1	38	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	97.8	44	0.1	1	98.5	44	0.1
		プライムアーバン学芸大学 パークフロント	1	94.1	34	0.1	1	98.0	36	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	94.3	35	0.1	1	98.4	37	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	91.7	25	0.1	1	96.3	27	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ(注3)	1	100.0	55	0.2	1	100.0	66	0.2
		ブラウドフラット外神田(注3)	1	97.0	58	0.2	1	100.0	73	0.2
		ブラウドフラット登戸(注3)	1	98.7	37	0.1	1	98.7	43	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡(注3)	1	100.0	23	0.1	1	97.4	27	0.1
		ブラウドフラット中落合(注3)	1	95.3	22	0.1	1	96.9	26	0.1
	その他	ブラウドフラット五橋	1	97.8	31	0.1	1	93.0	29	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	94.6	29	0.1	1	95.2	27	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	100.0	59	0.2	1	100.0	57	0.2
		プライムアーバン北14条	1	91.3	13	0.0	1	96.8	13	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	100.0	25	0.1	1	98.3	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	96.2	22	0.1	1	95.7	22	0.1
		プライムアーバン大通東	1	97.6	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	97.6	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	96.3	11	0.0	1	96.3	10	0.0
		プライムアーバン北24条	1	100.0	20	0.1	1	94.6	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	97.8	27	0.1	1	94.9	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	95.8	187	0.5	1	95.4	182	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	95.5	69	0.2	1	97.6	67	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	89.3	42	0.1	1	98.5	43	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	96.1	18	0.1	1	87.7	17	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	98.2	47	0.1	1	100.0	45	0.1
		プライムアーバン葵	1	96.2	24	0.1	1	92.3	24	0.1
		プライムアーバン金山	1	94.8	23	0.1	1	94.8	23	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	94.2	41	0.1	1	92.3	40	0.1
		プライムアーバン上前津	1	90.4	53	0.2	1	91.4	50	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第6期 (2018年3月1日～2018年8月31日)				第7期 (2018年9月1日～2019年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	ブライムアーバン泉	1	93.0	121	0.4	1	91.7	119	0.3
		ブライムアーバン江坂Ⅰ（注6）	1	95.9	19	0.1	—	—	17	0.0
		ブライムアーバン江坂Ⅱ（注6）	1	98.3	26	0.1	—	—	22	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅲ（注6）	1	98.8	40	0.1	—	—	34	0.1
		ブライムアーバン玉造（注6）	1	92.9	35	0.1	—	—	30	0.1
		ブライムアーバン堺筋本町	1	93.8	60	0.2	1	94.4	60	0.2
		ブライムアーバン博多	1	98.4	29	0.1	1	96.9	29	0.1
		ブライムアーバン薬院南	1	100.0	13	0.0	1	97.2	13	0.0
		ブライムアーバン香椎	1	87.0	17	0.1	1	97.3	15	0.0
		ブライムアーバン博多東	1	98.7	25	0.1	1	97.7	24	0.1
		ブライムアーバン千早	1	95.8	22	0.1	1	98.0	22	0.1
		ブライムアーバン千種（注6）	1	92.2	33	0.1	—	—	29	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ（注7）	—	—	—	—	1	86.9	48	0.1
居住用施設小計			155	97.0	6,515	18.8	151	97.2	6,540	18.8
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通（注8）	2	100.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
宿泊施設小計			2	100.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
その他小計			1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
ポートフォリオ合計			1,291	99.3	34,731	100.0	1,297	99.3	34,742	100.0

(注1) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

(注3) 当該資産は、2018年4月2日に取得しており、開示されている第6期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注4) 当該資産は、2018年11月30日に取得しており、開示されている第7期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注5) 当該資産は、2018年3月1日に取得しており、開示されている第6期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注6) 当該資産は、2019年2月8日に譲渡しており、開示されている第7期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注7) 当該資産は、2018年12月19日に取得しており、開示されている第7期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注8) 当該資産は、2018年3月5日に取得しており、開示されている第6期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第7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）	199,833	152,991	△1,975
合 計		199,833	152,991	△1,975

(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7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7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	949,867百万円	1,056,994百万円	100.0%	278
合 計	949,867百万円	1,056,994百万円	100.0%	278

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第7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7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	190,380	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	－	－
ブライムアーバン小金井本町 （東京都小金井市）	外壁改修工事	自 2019年 4月 至 2019年 8月	20,800	－	－
ブライムアーバン大塚 （東京都豊島区）	外壁改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 7月	23,970	－	－

(注) 既支出総額には第7期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第7期末保有資産について、第7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7期中の資本的支出は2,358,330千円であり、第7期中の費用に区分された修繕費1,515,609千円と合わせ、合計3,873,939千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（Ⅱ／Ⅳ）	自 2018年 8月 至 2019年 1月	217,440
その他の不動産等	機能更新等	自 2018年 9月 至 2019年 2月	2,140,889
合 計			2,358,330

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	第7期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
当期首積立金残高	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
当期積立額	3,778百万円	2,417百万円	2,132百万円	2,211百万円	3,265百万円
当期積立金取崩額	3,921百万円	3,386百万円	2,167百万円	2,814百万円	3,053百万円
次期繰越額	6,323百万円	5,354百万円	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第6期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	第7期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日
資産運用報酬（注）	3,074,928千円	3,124,065千円
資産保管業務報酬	55,871千円	57,154千円
一般事務委託報酬	165,937千円	167,475千円
役員報酬	6,000千円	6,000千円
その他費用	2,984,822千円	3,017,006千円
合 計	6,287,560千円	6,371,702千円

（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6期は185,080千円、第7期は91,270千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第7期は53,470千円あります。

2 借入状況

第7期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	237,500	237,500	0.46091	2019年 4月2日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		125,000	125,000					
	株式会社みずほ銀行		87,500	87,500					
	三井住友信託銀行株式会社		50,000	50,000					
小 計			500,000	500,000					
1年内長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	—	0.93600	2018年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月12日	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	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	農林中央金庫		1,000,000	—					
	株式会社八十二銀行	2014年 6月10日	1,000,000	—	0.77650	2018年 11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	—					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月29日	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	—	0.50250	2018年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		700,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	2,725,000	—	0.17273	2018年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	—					
	株式会社みずほ銀行		925,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 3月16日	1,250,000	—	1.44450	2019年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	—					
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	住友生命保険相互会社	2014年 3月19日	2,000,000	—	0.90759	2019年 2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 3月27日	1,000,000	—	0.87695	2019年 2月26日			
	信金中央金庫		500,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行		500,000	—					
	株式会社中国銀行		500,000	—					
	株式会社百十四銀行		300,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月31日	1,400,000	1,400,000	0.81625	2019年 3月29日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	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	2014年 6月30日	400,000	400,000	0.89635	2019年 3月29日			
	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					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	2019年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.04875	2019年 5月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2014年 12月18日	1,100,000	1,100,000	0.69894	2019年 5月27日			

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
1 年 内 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月27日	3,500,000	3,500,000	1.25200	2019年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月27日	2,200,000	2,200,000	1.22000	2019年 8月26日			
	太陽生命保険株式会社	2012年 8月27日	1,000,000	1,000,000	1.27625	2019年 8月26日			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	三井生命保険株式会社 (注4)		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2014年 8月26日	500,000	500,000	0.81080	2019年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		700,000	700,000					
	株式会社七十七銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月31日	—	1,000,000	0.23091	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		—	500,000					
	株式会社みずほ銀行		—	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月13日	—	1,600,000	0.20091	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		—	800,000					
	株式会社みずほ銀行		—	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 12月3日	—	800,000	1.16500	2019年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	400,000					
	株式会社みずほ銀行		—	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 5月26日	—	1,000,000	0.72650	2019年 11月26日			
	農林中央金庫		—	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月30日	—	1,800,000	0.54065	2019年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	800,000					
	農林中央金庫		—	800,000					
	株式会社八十二銀行		—	500,000					
株式会社京葉銀行	2015年 11月26日	—	700,000	0.37420	2019年 11月26日				
株式会社中国銀行		—	500,000						
株式会社西日本シティ銀行		—	750,000						
株式会社きらぼし銀行		—	500,000						
三井住友海上火災保険株式会社		—	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	—	1,500,000	1.01150	2020年 2月26日				
株式会社三井住友銀行		—	2,750,000						
三井住友信託銀行株式会社		—	1,500,000						
株式会社千葉銀行	2015年 8月27日	—	1,000,000	0.64685	2020年 2月26日				
株式会社西日本シティ銀行	—	1,500,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.17000	(注5)	(注5)			
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.21812	(注5)	(注5)			
小 計			63,160,600	64,685,600					
短期借入金合計			63,660,600	65,185,600					
長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月31日	1,000,000	—	0.23091	2019年 10月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月13日	1,600,000	—	0.20091	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	—					
	株式会社みずほ銀行		800,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	—					

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	2012年 12月3日	800,000	—	1.16500	2019年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		400,000	—					
	株式会社みずほ銀行		400,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 5月26日	1,000,000	—	0.72650	2019年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月30日	1,800,000	—	0.54065	2019年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		400,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	—					
	農林中央金庫	2015年 11月26日	800,000	—	0.37420	2019年 11月26日			
	株式会社八十二銀行		500,000	—					
	株式会社京葉銀行		700,000	—					
	株式会社中国銀行		500,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行		750,000	—					
	株式会社きらぼし銀行	2014年 3月27日	500,000	—	1.01150	2020年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年 8月27日	2,750,000	—	0.64685	2020年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	—					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 6月13日	1,500,000	—	1.33750	2020年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		4,000,000	4,000,000					
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月13日	2,000,000	2,000,000	1.25875	2020年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2013年 6月13日	800,000					
	太陽生命保険株式会社	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	2020年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.43000	2020年 5月29日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2012年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	2020年 8月26日				
第一生命保険株式会社	2013年 9月30日	800,000	800,000	1.28277	2020年 8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月25日	2,000,000	2,000,000	1.18000	2020年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		600,000	600,000						
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000						
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
日本生命保険相互会社	2013年 10月25日	500,000	500,000	1.15566	2020年 8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月26日	500,000	500,000	1.08100	2020年 8月26日				
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000						
野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
信金中央金庫		1,500,000	1,500,000						
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.72000	2020年 8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.23091	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						

	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	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	2015年 11月26日	250,000	250,000	0.46190	2020年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	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	730,000	730,000	0.20091	2020年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	4月27日	500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	2021年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	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	1,000,000	1,000,000	1.19211	2021年 2月26日			
	大同生命保険株式会社	3月19日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	1,000,000	1,000,000	0.80832	2021年 2月26日			
	日本生命保険相互会社	9月29日	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	989,000	0.23091	2021年 3月26日			
	株式会社三井住友銀行		989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行	2,000,000		2,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	1,000,000		1,000,000	1.46375			2021年 5月26日		
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日				
株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	2021年 5月27日				
株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	2021年 7月26日				
株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000						
野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	2021年 8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年 8月26日				
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000						
株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2014年	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	5月26日	1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日			
	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 12月26日	—	2,725,000	0.23091	2021年 12月27日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		—	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	925,000					
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	2,500,000	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	2022年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2014年 8月26日	3,000,000	3,000,000	1.16000	2022年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	2022年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	2022年 5月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年 8月26日			
	太陽生命保険株式会社	2015年 6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	2022年 8月26日			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月30日	1,110,000	1,110,000	0.76250	2022年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月19日	550,000	550,000	0.92280	2022年 11月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000					
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
農林中央金庫	550,000		550,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月24日	650,000	650,000	1.11000	2022年 11月28日				
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	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年 11月28日				
大同生命保険株式会社		500,000	500,000						
住友生命保険相互会社		500,000	500,000						

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年 2月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年 2月27日			
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	2,300,000	2,300,000	0.48700	2023年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年 8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年 8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年 11月27日			
農林中央金庫	500,000		500,000						
株式会社りそな銀行	500,000		500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年 2月26日				
信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年 2月26日				
株式会社伊予銀行		500,000	500,000						
株式会社西日本シティ銀行	2019年 2月26日	—	500,000	0.24000	2024年 2月26日				
株式会社りそな銀行	2016年	600,000	600,000	0.51000	2024年 5月27日				
株式会社福岡銀行	5月26日	500,000	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年 5月27日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年 6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年 6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年 8月26日			
	信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年			
	農林中央金庫	11月28日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年	—	1,000,000	0.42630	2024年			
	株式会社広島銀行	11月26日	—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年			
	三井住友信託銀行株式会社	8月28日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年			
	株式会社きらぼし銀行	2月26日	500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年	500,000	500,000	0.50604	2025年			
	三井住友海上火災保険株式会社	4月2日	500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年			
	日本生命保険相互会社	11月30日	500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日			
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年 5月26日			
	株式会社伊予銀行	2018年	—	1,000,000	0.46301	2025年			
株式会社京葉銀行	11月26日	—	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年				
三井住友信託銀行株式会社	8月26日	1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年				
株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000						
株式会社日本政策投資銀行	2017年	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年				
株式会社りそな銀行		2月27日	500,000			500,000			
株式会社みずほ銀行	2017年	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年				
三井住友信託銀行株式会社	6月30日	1,000,000	1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年				
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000						
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年 11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年 11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年 5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行	2019年 2月26日	—	500,000	0.37630	2026年 2月26日			
	株式会社百十四銀行		—	300,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	—	1,000,000	0.42118	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						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 11月26日	—	1,000,000	0.60750	2026年 11月26日			
	農林中央金庫		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫	2019年 2月26日	—	500,000	0.46630	2027年 2月26日			
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	株式会社山口銀行		—	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	—	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	—	700,000	0.70750	2027年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	—	500,000	0.52234	2027年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年 5月26日			
株式会社三井住友銀行	1,600,000		1,600,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	—	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日				
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000						
株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	—	500,000	0.61005	2028年 8月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	—	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日				
株式会社三井住友銀行		—	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月26日	—	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日				
株式会社三井住友銀行		—	1,250,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日				

期中の売買状況

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

資産の種類	名 称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	NMF神戸名谷ビル	2018年 11月30日	3,560	—	—	—	—
不動産	セレニテ心斎橋グランデ	2018年 12月19日	5,567	—	—	—	—
不動産	プライムアーバン江坂Ⅰ	—	—	2019年 2月8日	729	612	101
不動産	プライムアーバン江坂Ⅱ	—	—	2019年 2月8日	910	743	147
不動産	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	2019年 2月8日	1,334	1,095	211
不動産	プライムアーバン玉造	—	—	2019年 2月8日	1,206	955	225
不動産	プライムアーバン千種	—	—	2019年 2月8日	1,168	1,167	△23
合 計		—	9,127	—	5,347	4,574	662

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	信託 受益権	NMF神戸名谷ビル	2018年 11月30日	3,560	3,600	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2018年 10月1日
取得	不動産	セレニテ心斎橋グランデ	2018年 12月19日	5,567	5,630	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 11月1日
譲渡	不動産	プライムアーバン江坂Ⅰ	2019年 2月8日	729	640	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 2月8日
譲渡	不動産	プライムアーバン江坂Ⅱ	2019年 2月8日	910	828	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 2月8日
譲渡	不動産	プライムアーバン江坂Ⅲ	2019年 2月8日	1,334	1,140	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 2月8日
譲渡	不動産	プライムアーバン玉造	2019年 2月8日	1,206	1,050	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 2月8日
譲渡	不動産	プライムアーバン千種	2019年 2月8日	1,168	1,120	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2019年 2月8日

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

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

3 投資法人債の状況

第7期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド 投資法人第2回無担保投資法人債	2005年 3月16日	5,000	5,000	2.47	2020年 3月16日	期限 一括	(注1)	(注2)
野村不動産マスターファンド 投資法人第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年 10月30日			(注3)
野村不動産オフィスファンド 投資法人第10回無担保投資法人債	2014年 11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年 11月25日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年 11月16日			
野村不動産オフィスファンド 投資法人第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年 3月17日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.03	2038年 5月21日			
合 計		22,000	22,000					

(注1)「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の返済資金等です。

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

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

② その他

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

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第7期に係る利害関係人等^(注1)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	1,626,785千円	野村不動産株式会社	37,725千円	2.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,165,867千円	71.7%
		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	904,698千円	野村不動産株式会社	333,960千円	36.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	339,074千円	37.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	71,596千円	7.9%
水道光熱費	1,774,192千円	野村不動産パートナーズ株式会社	20,027千円	1.1%
		N F パワーサービス株式会社	91,272千円	5.1%
		野村不動産株式会社	28,813千円	2.5%
その他費用	1,154,020千円	野村不動産パートナーズ株式会社	95,255千円	8.3%
		株式会社ジオ・アカマツ	3,500千円	0.3%
		株式会社プライムクロス	862千円	0.1%
その他営業費用	394,763千円	株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注1) 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。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第7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	33,076千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,451,630千円
株式会社ジオ・アカマツ	4,608千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	2,758千円

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、2019年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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

役員会承認日	件 名	概 要
2018年9月18日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2018年9月27日から2019年9月26日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。
2019年2月7日	増資関連諸契約等の締結	2019年2月7日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集等に係る一般事務を、引受会社 ^(注) に委託することにつき承認しました。

(注) 日本国内における募集の引受会社は、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、いちよし証券株式会社及び東海東京証券株式会社です。米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における募集の引受会社は、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及びMizuho International plcです。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） 2018年8月31日現在	当 期 2019年2月28日現在
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		62,071,925	61,654,628
信託現金及び信託預金		12,484,905	12,558,115
営業未収入金		719,156	659,719
前払費用		749,788	736,985
未収消費税等		206,657	－
その他		530,464	671,089
流動資産合計		76,762,897	76,280,538
固定資産			
有形固定資産			
建物		131,591,703	131,838,208
減価償却累計額		△10,249,808	△11,918,499
建物（純額）		121,341,895	119,919,709
構築物		537,118	540,314
減価償却累計額		△213,878	△247,274
構築物（純額）		323,240	293,039
機械及び装置		650,784	699,374
減価償却累計額		△363,337	△405,602
機械及び装置（純額）		287,446	293,771
工具、器具及び備品		237,337	275,363
減価償却累計額		△56,101	△77,742
工具、器具及び備品（純額）		181,235	197,620
土地		247,417,363	248,639,023
信託建物		181,115,458	183,254,186
減価償却累計額		△19,907,431	△22,583,752
信託建物（純額）	※3	161,208,027	※3 160,670,434
信託構築物		974,886	993,054
減価償却累計額		△766,440	△832,411
信託構築物（純額）		208,445	※3 160,642
信託機械及び装置		429,315	559,318
減価償却累計額		△53,443	△77,583
信託機械及び装置（純額）		375,871	481,735
信託工具、器具及び備品		599,842	696,047
減価償却累計額		△141,226	△194,795
信託工具、器具及び備品（純額）	※3	458,615	※3 501,252
信託土地	※3	406,677,823	※3 409,741,005
信託リース資産		10,107	10,107
減価償却累計額		△7,369	△8,633
信託リース資産（純額）		2,737	1,473
建設仮勘定		7,228	8,186
有形固定資産合計		938,489,931	940,907,896
無形固定資産			
のれん		90,831,465	88,209,223
借地権		1,331,702	1,331,702
信託借地権		7,627,991	7,627,604
その他		45,950	43,192
無形固定資産合計		99,837,109	97,211,723
投資その他の資産			
長期前払費用		1,908,481	1,947,644
長期預け金		527,786	492,905
敷金及び保証金		946,367	946,367
デリバティブ債権		109,110	4,384
投資その他の資産合計		3,491,745	3,391,301
固定資産合計		1,041,818,787	1,041,510,921
繰延資産			
投資法人債発行費		63,159	59,999
繰延資産合計		63,159	59,999
資産合計		1,118,644,844	1,117,851,458

(単位：千円)			
		前 期（ご参考） 2018年8月31日現在	当 期 2019年2月28日現在
負債の部			
流動負債			
営業未払金		2,558,715	1,957,136
短期借入金	※1	500,000	※1 500,000
1年内返済予定の長期借入金		63,160,600	64,685,600
信託リース債務		2,728	1,591
未払金		2,370,672	2,672,988
未払費用		322,498	316,253
未払法人税等		2,120	870
未払消費税等		－	990,633
前受金		5,069,434	5,036,231
前受収益		228,281	187,784
災害損失引当金		17,922	43,480
デリバティブ債務		62,643	52,907
その他		7,603	22,718
流動負債合計		74,303,221	76,468,194
固定負債			
投資法人債		22,000,000	22,000,000
長期借入金		411,495,000	409,927,200
信託リース債務		227	－
長期前受収益		346,546	261,893
預り敷金及び保証金		10,647,205	10,656,786
信託預り敷金及び保証金	※3	27,197,704	※3 27,744,947
デリバティブ債務		818,237	948,957
固定負債合計		472,504,921	471,539,785
負債合計		546,808,142	548,007,980
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		181,730,086	182,051,777
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	△7,878,667	※4 △8,879,447
その他の出資剰余金控除額		△7,060,439	△8,678,670
出資剰余金控除額合計		△14,939,107	△17,558,118
出資剰余金（純額）		379,073,851	376,454,840
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		11,804,535	12,334,340
剰余金合計		390,878,386	388,789,181
投資主資本合計		572,608,472	570,840,958
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△771,769	△997,480
評価・換算差額等合計		△771,769	△997,480
純資産合計	※2	571,836,702	※2 569,843,478
負債純資産合計		1,118,644,844	1,117,851,458

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
		前期（ご参考）		当 期
		自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日		自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	31,695,901	※1	31,885,544
その他賃貸事業収入	※1	3,035,967	※1	2,857,373
不動産等売却益		—	※2	685,596
営業収益合計		34,731,869		35,428,514
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,158,332	※1	14,977,514
不動産等売却損		—	※3	23,219
資産運用報酬		3,074,928		3,124,065
資産保管手数料		55,871		57,154
一般事務委託手数料		165,937		167,475
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		362,580		394,763
営業費用合計		21,445,892		21,372,436
営業利益		13,285,976		14,056,078
営業外収益				
受取利息		571		378
未払分配金戻入		5,198		5,674
還付加算金		132		1,213
その他		103		11
営業外収益合計		6,006		7,278
営業外費用				
支払利息		1,908,070		1,871,984
投資法人債利息		182,048		183,376
投資法人債発行費償却		2,951		3,160
融資関連費用		418,730		407,627
投資口交付費		19,231		75,287
その他		5,319		5,280
営業外費用合計		2,536,351		2,546,715
経常利益		10,755,631		11,516,640
特別利益				
受取保険金		—	※4	53,297
特別利益合計		—		53,297
特別損失				
災害による損失		43,651		8,097
特別損失合計		43,651		8,097
税引前当期純利益		10,711,980		11,561,841
法人税、住民税及び事業税		2,175		923
法人税等合計		2,175		923
当期純利益		10,709,804		11,560,917
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		1,094,730		773,423
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		11,804,535		12,334,340

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 2018年3月1日 至 2018年8月31日）（ご参考）							（単位：千円）
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金				出資剰余金 （純額）	
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計		
当期首残高	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	—	—	—	—	—	
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
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	※1 181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107	379,073,851	
	投資主資本						純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
	当期首残高	12,549,780				393,393,095	
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	18,460,443	—	—	18,460,443	
剰余金の配当	△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	△771,769	571,836,702	
■ 当 期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）							（単位：千円）
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金				出資剰余金 （純額）	
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計		
当期首残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107	379,073,851	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	321,691	—	321,691	△321,691	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	△1,322,470	—	△1,322,470	△1,322,470	
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,296,540	△1,296,540	△1,296,540	
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	321,691	—	△1,000,779	△1,618,231	△2,619,010	△2,619,010	
当期末残高	※1 182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118	376,454,840	
	投資主資本						純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
	当期首残高	11,804,535				390,878,386	
当期変動額							
剰余金の配当	△10,709,420	△10,709,420	△10,709,420	—	—	△10,709,420	
一時差異等調整引当額の戻入	△321,691	△321,691	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	△1,322,470	△1,322,470	—	—	△1,322,470	
その他の利益超過分配	—	△1,296,540	△1,296,540	—	—	△1,296,540	
当期純利益	11,560,917	11,560,917	11,560,917	—	—	11,560,917	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	△225,710	△225,710	△225,710	
当期変動額合計	529,805	△2,089,205	△1,767,514	△225,710	△225,710	△1,993,224	
当期末残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480	569,843,478	

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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 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 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 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 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 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。	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 2018年台風24号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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。	固定資産税等の処理方法 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2,052千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2018年8月31日現在	当 期 2019年2月28日現在
※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関 2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関 4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 500,000千円 差引額 39,500,000千円	※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関 2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関 4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 500,000千円 差引額 39,500,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,294,755千円 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 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,324,031千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 2,634千円 信託工具、器具及び備品 164千円 合計 9,423,198千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円

前期（ご参考） 2018年8月31日現在	当 期 2019年2月28日現在
-------------------------	---------------------

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）（ご参考）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	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
繰延ヘッジ損益	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	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	9,489,126	5,432,649	1,328,225	－	6,760,875	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,352,557	△5,754	－	1,346,802	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,093,460	－	△321,691	771,769	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	－
合 計		－	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■ 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入29,254,971 共益費収入2,440,930 その他賃貸事業収入 駐車場収入588,545 付帯収益2,376,113 その他賃料収入71,308 不動産賃貸事業収益合計34,731,869 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費1,604,399 プロパティ・マネジメント報酬980,132 公租公課2,846,279 水道光熱費1,882,466 保険料43,614 修繕費1,555,208 支払地代215,680 減価償却費4,901,925 その他費用1,128,627 不動産賃貸事業費用合計15,158,332 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）19,573,536	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入29,453,615 共益費収入2,431,928 その他賃貸事業収入 駐車場収入595,154 付帯収益2,189,215 その他賃料収入73,003 不動産賃貸事業収益合計34,742,917 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費1,626,785 プロパティ・マネジメント報酬904,698 公租公課2,831,124 水道光熱費1,774,192 保険料41,641 修繕費1,515,609 支払地代217,806 減価償却費4,911,636 その他費用1,154,020 不動産賃貸事業費用合計14,977,514 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）19,765,403
該当事項はありません。	※2. 不動産等売却益の内訳（単位：千円） プライムアーバン江坂Ⅰ 不動産等売却収入729,000 不動産等売却原価612,553 その他売却費用15,182 不動産等売却益101,263 プライムアーバン江坂Ⅱ 不動産等売却収入910,000 不動産等売却原価743,930 その他売却費用18,908 不動産等売却益147,160 プライムアーバン江坂Ⅲ 不動産等売却収入1,334,000 不動産等売却原価1,095,159 その他売却費用27,513 不動産等売却益211,327 プライムアーバン玉造 不動産等売却収入1,206,000 不動産等売却原価955,449 その他売却費用24,705 不動産等売却益225,844
該当事項はありません。	※3. 不動産等売却損の内訳（単位：千円） プライムアーバン千種 不動産等売却収入1,168,000 不動産等売却原価1,167,276 その他売却費用23,942 不動産等売却損23,219
該当事項はありません。	※4. 特別利益の内訳 2018年台風21号及び台風24号により損傷した資産に関連する保険金額139,976千円を、損失額86,678千円と相殺した金額を受取保険金53,297千円として計上しています。

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期（ご参考） 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日		当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数		発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	4,321,800口

■ 税効果会計に関する注記

前 期（ご参考） 2018年8月31日現在		当 期 2019年2月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産）	
合併時受入評価差額		合併時受入評価差額	21,204,411
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	243,830
前受利息		前受利息	180,889
長期前払費用償却超過額		長期前払費用償却超過額	18,753
信託借地権償却否認額		信託借地権償却否認額	1,099
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	95
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	21,649,079
評価性引当額		評価性引当額	△21,649,079
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）		（繰延税金資産の純額）	－
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳（単位：％） 法定実効税率 （調整）		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳（単位：％） 法定実効税率 （調整）	
支払配当の損金算入額		支払配当の損金算入額	△35.65
評価性引当額		評価性引当額	△3.84
のれん償却額		のれん償却額	7.77
その他		その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

■ 金融商品に関する注記

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
- デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。
- 預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することとで、リスクを限定しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	62,071,925	－	－	－	－	－
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額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	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

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
- デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差 額
(1) 現金及び預金	61,654,628	61,654,628	－
(2) 信託現金及び信託預金	12,558,115	12,558,115	－
(3) 短期借入金	(500,000)	(500,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(64,685,600)	(64,808,960)	123,360
(5) 投資法人債	(22,000,000)	(23,298,479)	1,298,479
(6) 長期借入金	(409,927,200)	(416,632,574)	6,705,374
(7) デリバティブ取引	(1,001,597)	(1,001,597)	－

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時 価（注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	116,080,000	91,330,000	(注3) △1,001,597
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	83,753,900	61,661,100	(注4) △974,332
合 計			199,833,900	152,991,100	△1,975,930

(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、△4,117千円については、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、△974,332千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	61,654,628	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,558,115	－	－	－	－	－
合 計	74,212,743	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	5,000,000	－	－	－	17,000,000
長期借入金	64,685,600	60,885,600	58,760,600	51,615,600	45,535,600	193,129,800
合 計	65,185,600	65,885,600	58,760,600	51,615,600	45,535,600	210,129,800

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。
これら2018年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、Landport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）の取得によるものであり、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。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。
これら2019年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
947,449,625	2,417,578	949,867,203	1,056,994,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、NMF神戸名谷ビル（3,604,747千円）及びセレニテ心斎橋グランデ（5,832,185千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン江坂Ⅰ（612,553千円）、プライムアーバン江坂Ⅱ（743,930千円）、プライムアーバン江坂Ⅲ（1,095,159千円）、プライムアーバン玉造（955,449千円）及びプライムアーバン千種（1,167,276千円）の譲渡並びに減価償却費（4,906,599千円）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2019年2月期（第7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。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合（％）	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.87	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
				借入金の返済	4,158,000	長期借入金	50,585,000
				支払利息	198,282	1年内返済予定の長期借入金	5,325,000
				融資関連費用	35,396	未払費用	26,178
						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。

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合（％）	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,086,866	営業未収入金	14,141
						前受金	782,769
						預り敷金	1,053,179
						信託預り敷金	264,993
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	1,925,000	短期借入金	50,000
				借入金の返済	1,925,000	長期借入金	48,410,000
				支払利息	196,353	1年内返済予定の長期借入金	7,500,000
				融資関連費用	33,806	未払費用	26,339
						前払費用	55,635
						長期前払費用	209,593

（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 2018年3月1日 至 2018年8月31日		当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
1口当たり純資産額	132,314円	1口当たり純資産額	131,853円
1口当たり当期純利益	2,478円	1口当たり当期純利益	2,675円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
当期純利益（千円）	10,709,804	当期純利益（千円）	11,560,917
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	10,709,804	普通投資口に係る当期純利益（千円）	11,560,917
期中平均投資口数（口）	4,321,111	期中平均投資口数（口）	4,321,800

■ 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
該当事項はありません。	1. 新投資口の発行 本投資法人は、2019年2月7日及び2019年2月18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、2019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、2019年3月26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214,855,487千円、発行済投資口の総口数は4,547,300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 214,760口 ●発行価格 1口当たり150,223円 ●発行価格の総額 32,261,891,480円 ●払込金額（発行価額） 1口当たり145,471円 ●払込金額（発行価額）の総額 31,241,351,960円 ●払込期日 2019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 10,740口 ●払込金額（発行価額） 1口当たり145,471円 ●払込金額（発行価額）の総額 1,562,358,540円 ●払込期日 2019年3月26日 ●割当先 野村證券株式会社 資金使途 一般募集による新投資口発行の手取金は、2019年3月1日及び2019年4月1日に取得した不動産等10物件の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、当該不動産等10物件の取得資金等の一部に充当するための借入金の返済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 2018年 3 月 1 日

至 2018年 8 月31日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	1,613
増加小計		2,623,856
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△1,142,482
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	△137,860
その他	－	△21,042
減少小計		△1,301,385
合 計		1,322,470

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△321,691
合 計		△321,691

※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

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

(3) 長期預け金

原則、戻入れしません。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期

自 2018年 9 月 1 日

至 2019年 2 月28日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	8,015
繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	225,710
増加小計		2,855,968
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△657,016
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	△124,655
土地	土地売却原価の発生	△494,720
その他	－	△19,406
減少小計		△1,295,799
合 計		1,560,169

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－※
合 計		－

※当期解消分（12,910千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 長期預け金

原則、戻入れしません。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
I. 当期末処分利益	11,804,535,046円	12,334,340,732円
II. 利益超過分配金加算額	2,619,010,800円	2,182,509,000円
うち一時差異等調整引当額	1,322,470,800円	1,560,169,800円
うちその他の出資剰余金控除額	1,296,540,000円	622,339,200円
III. 出資総額組入額	321,691,082円	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	321,691,082円	—
IV. 分配金の額	13,328,431,200円	13,518,590,400円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,084円)	(3,128円)
うち利益分配金	10,709,420,400円	11,336,081,400円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,478円)	(2,623円)
うち一時差異等調整引当額	1,322,470,800円	1,560,169,800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））	(306円)	(361円)
うちその他の利益超過分配金	1,296,540,000円	622,339,200円
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(300円)	(144円)
V. 次期繰越利益	773,423,564円	998,259,332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10,709,804,925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。	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11,560,917,168円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益685,596,431円を控除し、不動産等売却損23,219,265円を加算した金額13,520,782,822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13,518,590,400円（投資口1口当たり3,128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11,336,081,400円（投資口1口当たり2,623円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,560,169,800円（投資口1口当たり361円）、その他の利益超過分配金として622,339,200円（投資口1口当たり144円）を分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年4月12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 金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋木夏生

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9月1日から2019年2月28日までの第7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種類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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	10,711,980	11,561,841
減価償却費	4,904,202	4,913,913
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	19,231	75,287
投資法人債発行費償却	2,951	3,160
災害損失引当金の増減額（△は減少）	17,922	25,557
受取利息	△571	△378
支払利息	2,090,118	2,055,360
固定資産除却損	11,491	2,352
営業未収入金の増減額（△は増加）	△162,508	59,436
前払費用の増減額（△は増加）	△53,500	12,308
未収消費税等の増減額（△は増加）	△206,657	206,657
長期前払費用の増減額（△は増加）	△182,905	△39,163
長期預け金の増減額（△は増加）	9,460	34,880
営業未払金の増減額（△は減少）	335,536	△601,578
未払金の増減額（△は減少）	△5,783	52,250
未払消費税等の増減額（△は減少）	△223,118	990,633
未払費用の増減額（△は減少）	△830	55,198
前受金の増減額（△は減少）	172,716	△33,203
有形固定資産の売却による減少額	－	4,574,369
その他	△294,876	△126,968
小計	19,767,104	26,444,158
利息の受取額	571	378
利息の支払額	△2,196,550	△2,186,260
法人税等の支払額	△605	△2,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,570,519	24,256,101
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	△34,624,878	△6,388,479
信託有形固定資産の取得による支出	△2,817,160	△5,379,780
信託無形固定資産の取得による支出	△6,913	△5,698
預り敷金及び保証金の返還による支出	△373,009	△185,061
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,283,082	194,912
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△494,332	△948,038
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	903,878	1,495,121
敷金及び保証金の差入による支出	△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	△36,129,771	△11,217,024
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	38,855,000	28,375,000
長期借入金の返済による支出	△29,897,800	△28,417,800
投資法人債の発行による収入	1,500,000	－
投資法人債発行費の支出	△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	△7,400
利益分配金の支払額	△10,982,284	△10,715,350
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,188,092	△1,322,360
その他の利益超過分配金の支払額	△581,282	△1,295,252
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,579,143	△13,383,164
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,980,108	△344,086
現金及び現金同等物の期首残高	76,536,938	74,556,830
現金及び現金同等物の期末残高	※1 74,556,830	※1 74,212,743

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

期 別	前 期（ご参考） 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2018年8月31日現在)	(2019年2月28日現在)
(単位：千円)	(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
62,071,925	61,654,628
12,484,905	12,558,115
74,556,830	74,212,743