



野村不動産マスターファンド投資法人

第13期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2021.9.1 → 2022.2.28

証券コード 3462





J-REIT市場を牽引する 国内最大級の総合型REIT

Contents

ごあいさつ 投資主の皆様へ／決算ハイライト	P.03
運用戦略 設立以降の成長の軌跡／外部成長の状況／内部成長の状況	P.05
ESGへの取り組み ESGへの取り組み	P.11
財務状況 財務状況／財務諸表解説（要旨）	P.15
ポートフォリオ ポートフォリオ分析／主要ポートフォリオ物件	P.17
インフォメーション 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	P.23
資産運用の概況 I. 資産運用報告 II. 貸借対照表 III. 損益計算書 IV. 投資主資本等変動計算書 V. 注記表 VI. 金銭の分配に係る計算書 VII. 会計監査人の監査報告書 VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	P.27



ごあいさつ

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



野村不動産マスターファンド投資法人

執行役員 吉田 修平

監督役員 大和田 公一^(注1)

(左から) 監督役員 内山 峰男

監督役員 岡田 美香^(注2)

(注1) 2022年4月末日付で監督役員を退任しています。

(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

投資主の皆様へ

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

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

お陰様で本投資法人は2022年2月期(第13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13期においては、外部成長方針に沿った施策として、取得4物件(Landport青梅Ⅲ、PMO浜松町Ⅱ、クラウドフラット戸越銀座、プライムアーバン東中野コート(取得価格合計320億円))、売却4物件(NMF宇都宮ビル、駿台あざみ野校、一番町stear、野村不動産東日本橋ビル(売却価格合計138億円))の資産入替を決定しました。

継続的な資産入替の結果、東京圏比率や築年数の改善といったポートフォリオのクオリティ向上を実現するとともに、コロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流・住宅セクターの比率が高まりました。

当期においては、新型コロナウイルス感染の長期化による緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出に伴い、商業施設等への営業時短要請等が継続するなか、本投資法人は、前期に引き続き、一部の商業系テナントに対する賃料減免等の支援を実施しましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。

また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいては、空室率上昇や募集賃料低下といったマーケットの動きが継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動により、オフィスセクターについては上場来最大規

模となる新規リーシングを実現するとともに、住宅セクターにおいても着実に稼働率の改善がみられています。物流セクターにおいては、コロナウイルス禍においても引き続き堅調なマーケット環境を背景として、契約更改時の賃料増額を実現しました。このように、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症に係る影響には濃淡がありますが、当期も本投資法人の強みを活かしつつ、マーケット環境の変化を踏まえた柔軟な運用を通じて、安定収益の確保を目指した運用を継続しました。

その結果、第13期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、298物件、1兆813億円となり、第13期の業績は、営業収益37,520百万円、営業利益14,593百万円、当期純利益12,377百万円となりました。業績予想では見込んでいなかった駿台あざみ野校の売却損相当額については、内部留保の一部を取崩す(300百万円)ことにより、当期の1口当たり分配金につきましても当初予想金額を上回る3,244円とさせていただくことになりました。

さらに、本投資法人が以前より推進しているESG(環境・社会・ガバナンス)分野の活動では、本投資法人の持続的な成長を実現するため策定したマテリアリティ(重要課題)とKPI目標の達成に向けて、省エネルギー化を目的とした環境分野の取り組みやテナント満足度向上や地域社会貢献を目的とした社会分野の取り組み等、今期も継続してESGの取り組みを推進しました。引き続きJ-REIT業界のフロントランナーとしてESGの取り組みを積極的に推進してまいります。

今後も、新型コロナウイルス感染症の影響と、これに付随するマーケット変化の動向を慎重に注視しつつ、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。

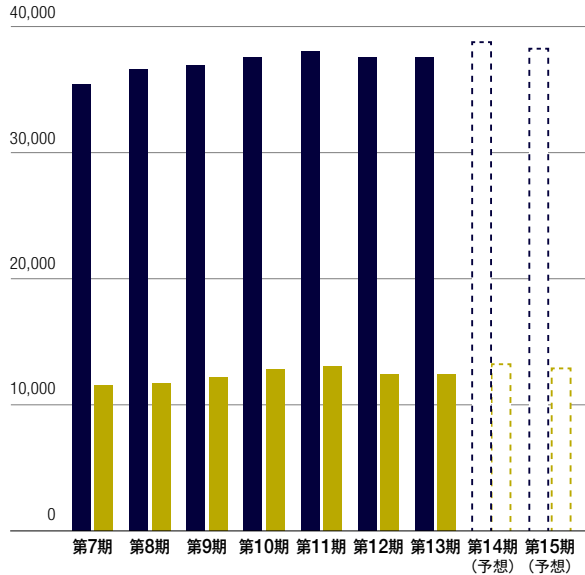
決算ハイライト

	第13期	第14期(予想)*	第15期(予想)*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,244円/口	3,296円/口	3,289円/口
営業収益	37,520百万円	38,762百万円	38,243百万円
営業費用	22,927百万円	23,294百万円	23,174百万円
当期純利益	12,377百万円	13,220百万円	12,888百万円
総資産	1,187,420百万円	1,187,144百万円	1,183,232百万円

※上記の予想分配金は、2022年4月19日付「2022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。

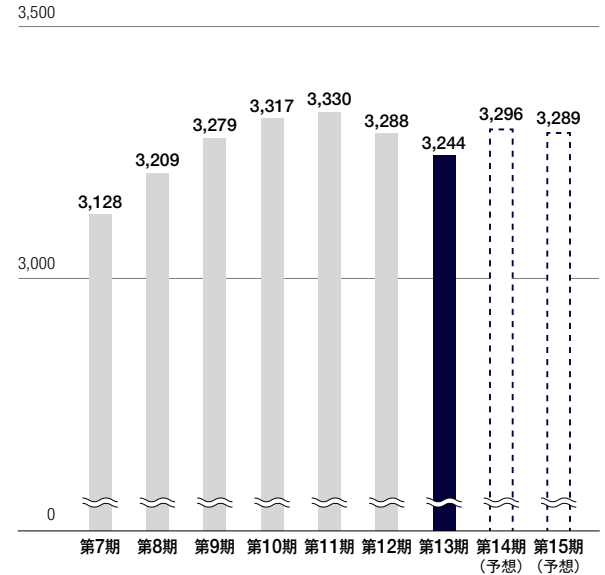
営業収益推移・当期純利益推移

(百万円) ■ 営業収益 ■ 当期純利益



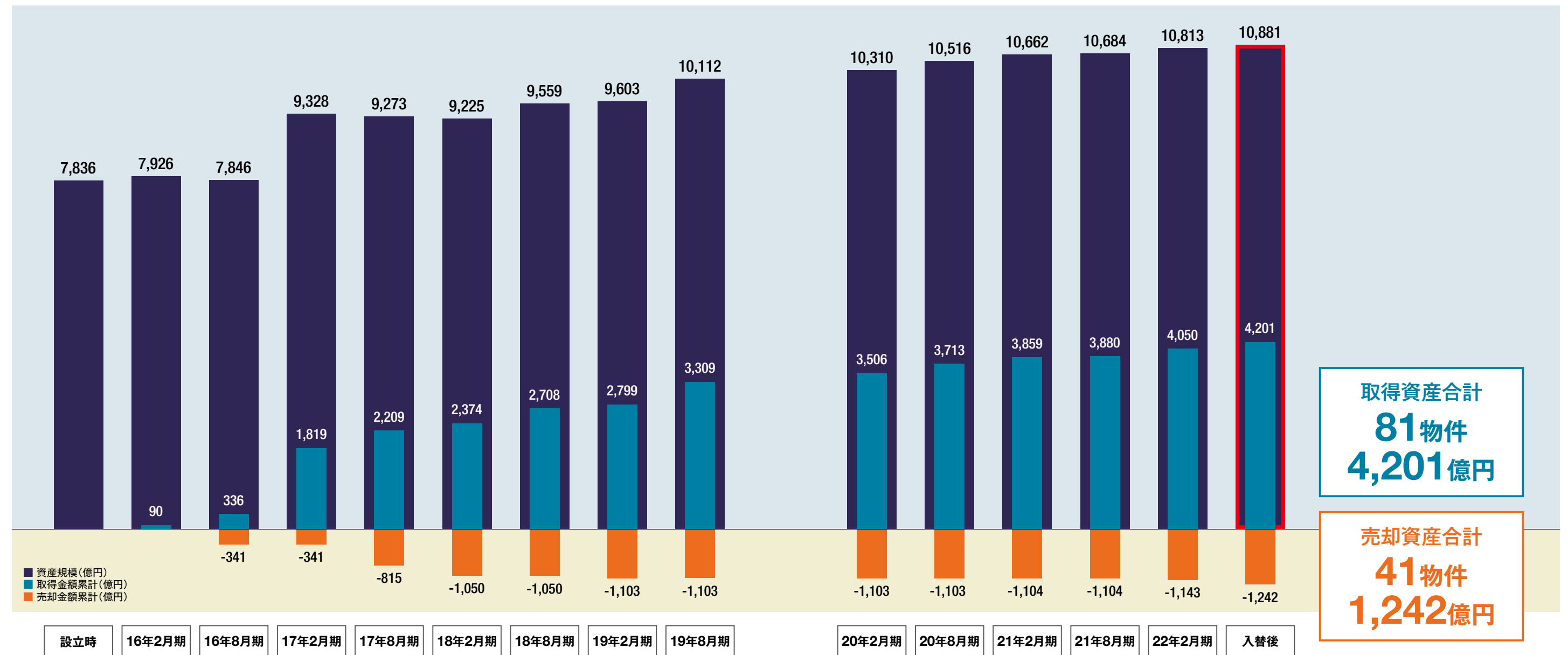
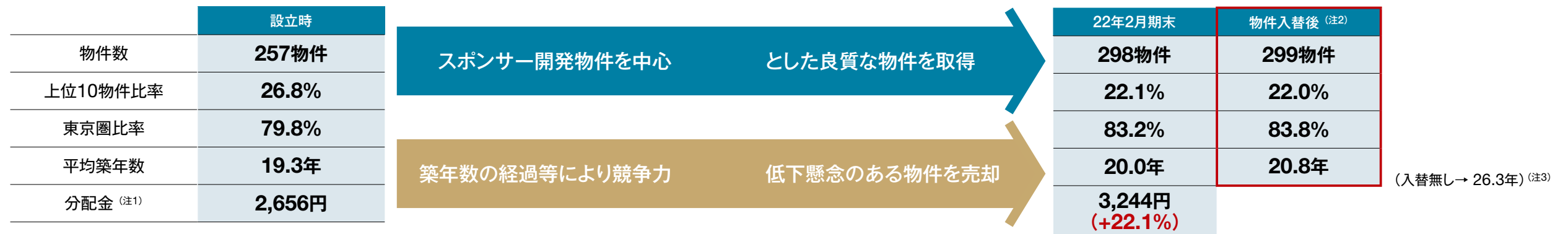
1口当たり分配金推移

(円/口)



設立以降の成長の軌跡

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



(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。

(注2) 2023年3月15日時点の数値を記載しています。

(注3) 設立時のポートフォリオから、2023年3月15日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

外部成長の状況

東京圏・築浅のスポンサー開発物件の取得に合わせ、将来的な競争力低下懸念のある物件を売却

	物流施設	オフィス	居住用施設
取得			
物件名称	Landport青梅Ⅲ	PMO浜松町Ⅱ	プライドフラット戸越銀座
取得価格	17,000百万円	5,500百万円	2,550百万円
鑑定評価額	18,300百万円	5,950百万円	2,640百万円
取得日	2022年1月6日	2022年4月1日	2022年3月1日
NOI利回り	4.5%	3.6%	4.2%
築年数	1.1年	1.6年	2.0年
立地・交通	・首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICより約2.9km ・JR青梅線「小作」駅 徒歩10分	・都営地下鉄浅草線「大門」駅 徒歩2分(3駅5路線利用可能) ・羽田空港へのアクセス良好	・東急電鉄池上線「戸越銀座」駅 徒歩4分(2駅2路線利用可能)

	オフィス	商業施設	商業施設
売却			
物件名称	NMF宇都宮ビル	駿台あざみ野校	一番町stear
売却価格	2,720百万円	6,582百万円	
鑑定評価額	2,390百万円	1,170百万円	5,270百万円
売却日	2021年10月29日	2022年1月31日	2022年3月18日
築年数	21.8年	13.2年	16.0年
売却益	162百万円	457百万円	

(注1) 築年数は取得日時点又は売却日時点を基に算出しています。

本投資法人の強みを活かし、希少性の高い大規模居住用施設を外部売主との交換により取得

【取得】プライムアーバン東中野コート



- ① 立地特性
- ・JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、3駅複数路線が利用可能な優れた交通アクセス
 - ・最寄駅前に各種商業施設が集積する高い生活利便性

- ② 物件特性
- ・全173戸のスケールメリットを活かした共用部や充実したセキュリティ
 - ・コロナ禍で需要の高まるファミリータイプ（2LDK・3LDK）が充実

交換における本投資法人の強み

- ・野村不動産グループが培ってきた幅広い事業会社とのリレーション
- ・総合型・大型REITならではの交換パターンの幅広さ



取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
築年数	12.9年

【売却】野村不動産東日本橋ビル



売却予定日	① 2022年9月15日 ② 2023年3月15日
売却予定価格	4,520百万円
鑑定評価額	4,350百万円
築年数	32.4年
売却益	① 370百万円 ② 386百万円

(注1) NOI利回りについて、取得価格又は売却予定価格を基に算出しています。(注2) 築年数は取得日時点又は売却予定日時点を基に算出しています。

資産入替えを通じたポートフォリオの拡大・クオリティ向上に加え、複数期にわたる含み益の顕在化も実現

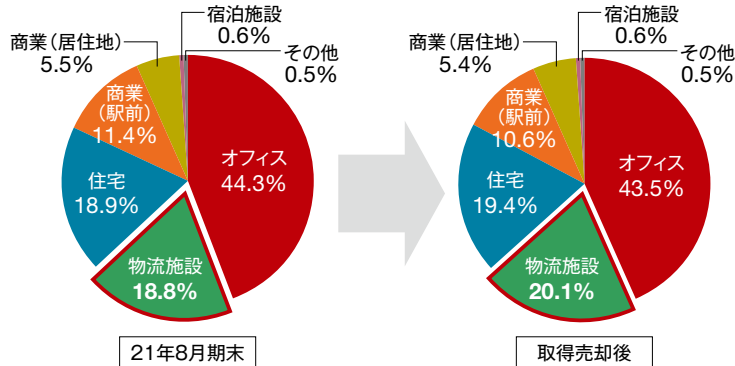
① 売却資金及び手元資金の活用による外部成長

- ・資産規模の拡大（ポートフォリオ合計 +19,780百万円）
- ・NOIの増加（鑑定NOI +757百万円／年）

【取得】 4物件 取得価格合計:32,070百万円
【売却】 4物件 売却価格合計:13,822百万円

② ポートフォリオのクオリティ向上

- ・コロナ禍でも堅調な物流・住宅セクターの比率向上
- ・東京圏比率の向上（82.8% ⇒ 83.8%）
- ・築年数の改善（取得物件平均 3.8年、売却物件平均 21.5年）



③ 複数期にわたる含み益の顕在化

	22年2月期	22年8月期(見込)	23年2月期(見込)	23年8月期(見込)
売却益	162百万円 ^(注)	757百万円	370百万円	386百万円

(注) 2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しています。

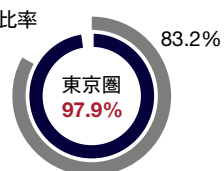
スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替え等も活用し分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

【取得】

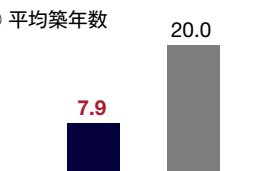
- ・高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資
- ・本投資法人の強み（総合型・多様な保有物件）を活かし、交換での外部優良物件の取得も狙う

＜スポンサー開発物件^(注)のクオリティ＞

① 東京圏比率



② 平均築年数



【売却】

将来的な競争優位性（収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等）を勘案して売却検討

分配金成長

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)



ポートフォリオクオリティ向上

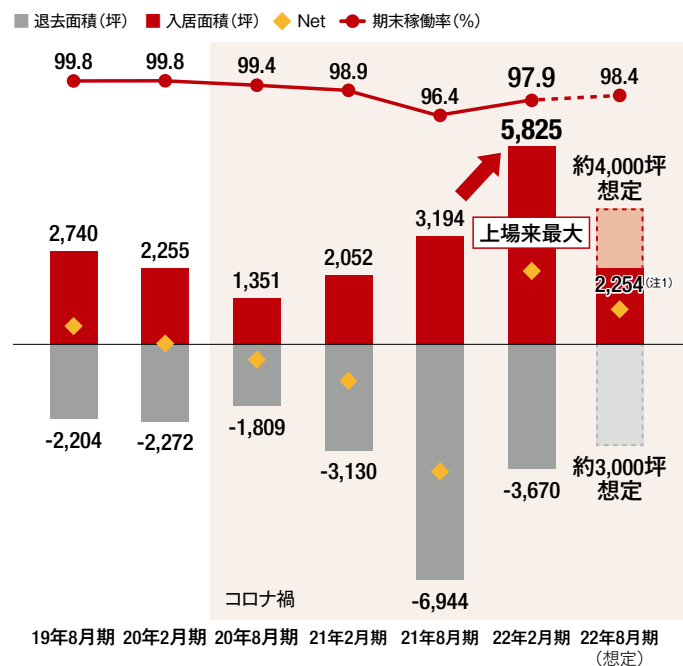
(注) 「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します。

内部成長の状況 ―各セクターの運用状況―

Office

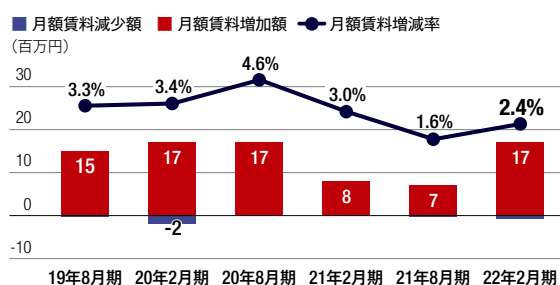
積極的なリーシングにより上場来最大規模となる入居を獲得し、稼働率の大幅な引き上げを実現

入退去面積・期末稼働率推移

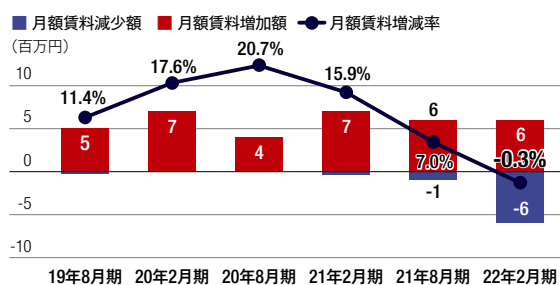


(注1) 2022年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。

賃料改定による賃料増減



テナント入替による賃料増減



(注2) 増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

Logistics

コロナ禍以降も変わらず高いパフォーマンスを実現、再契約においても賃料増額を継続

定期借地契約満了テナントとの増額での再契約

22年2月期満了テナント

・ Landport板橋:約16,000坪 (2テナント)
(賃料増加率 **+3.9%**)

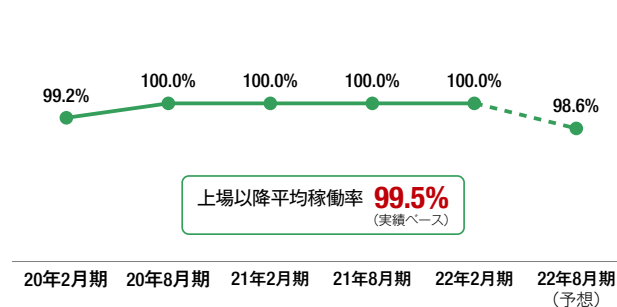
22年8月期満了テナント

・ 厚木南ロジスティクスセンターB棟:約7,500坪
(賃料増加率 **+2.9%**)
・ Landport厚木:約5,300坪
(賃料増加率 **+2.2%**)

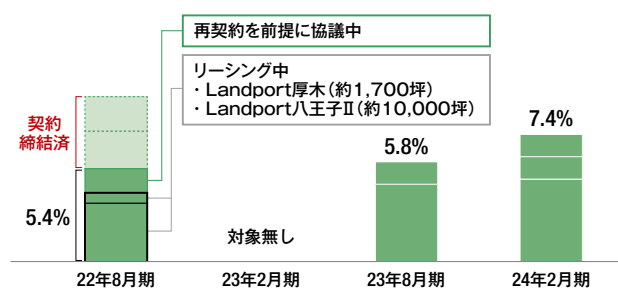


厚木南ロジスティクスセンターB棟

期中平均稼働率の推移



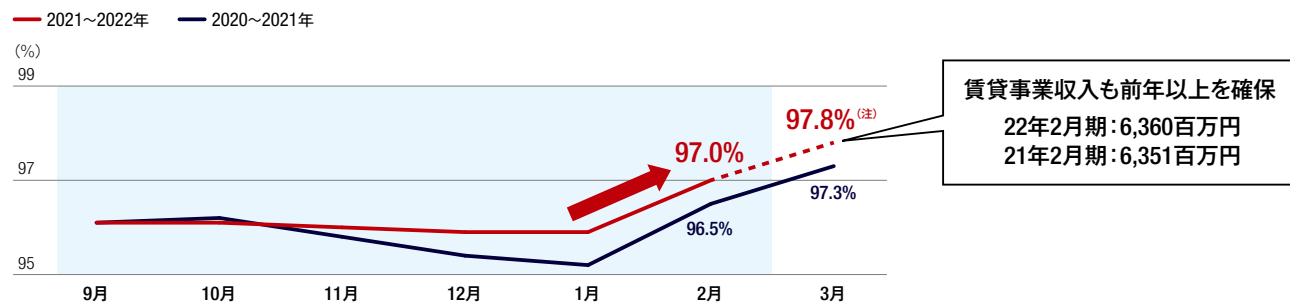
契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



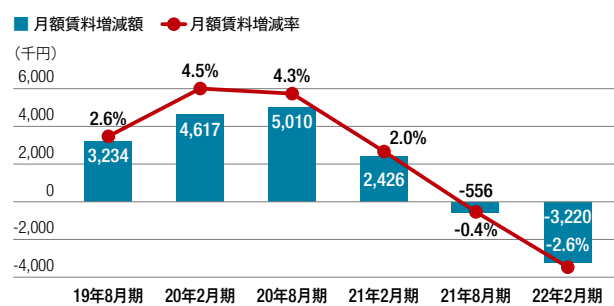
Residential

稼働重視のリーシング戦略を強化し前年同期を上回る稼働を実現、賃料収入でも前年以上の水準を確保

稼働率推移

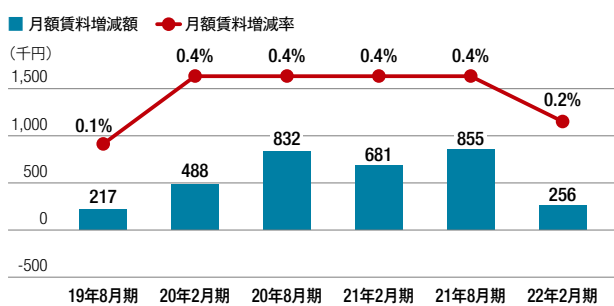


入替時の賃料変動



(注) 2022年4月19日時点の見込数値を記載しています。

更新時の賃料変動



Retail

コロナ禍の影響は継続するも、回復傾向にある出店ニーズの取り込みを確実に推進

施設タイプごとの売上状況

・ 居住地立地型の売上は引き続き堅調
・ 駅前立地型は緊急事態解除後(10月~)から回復に向かうも、22年1月以降はオミクロン株拡大により再び低迷

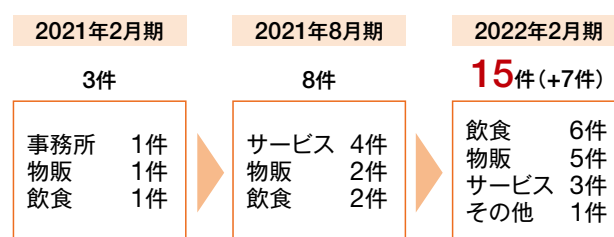
商業セクター全体の固定賃料割合 **97.0%** (注2)
▶売上に連動する賃料は極めて限定的

売上状況 (2019-2020年同月比)

物件名	種別	2021-2022年 (2019-2020年実績比)						主なテナント
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	
居住地立地型 (注1)	居住地	97%	98%	93%	90%	96%	101%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	71%	93%	91%	88%	87%	80%	物販、サービス
nORBESA	駅前	41%	76%	76%	78%	59%	37%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウオーク大阪	駅前	32%	47%	78%	93%	67%	49%	飲食、物販
GEMS	駅前	25%	52%	60%	67%	45%	33%	飲食

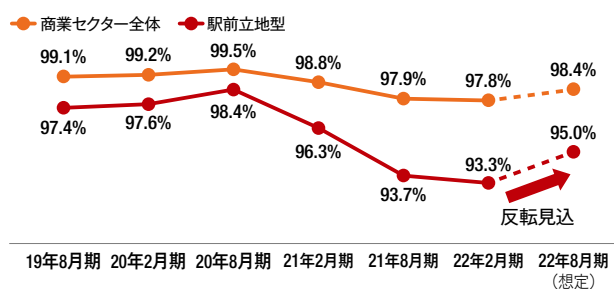
新規リーシング実績 (駅前立地型施設)

先を見据えた出店ニーズを確実に取り込み



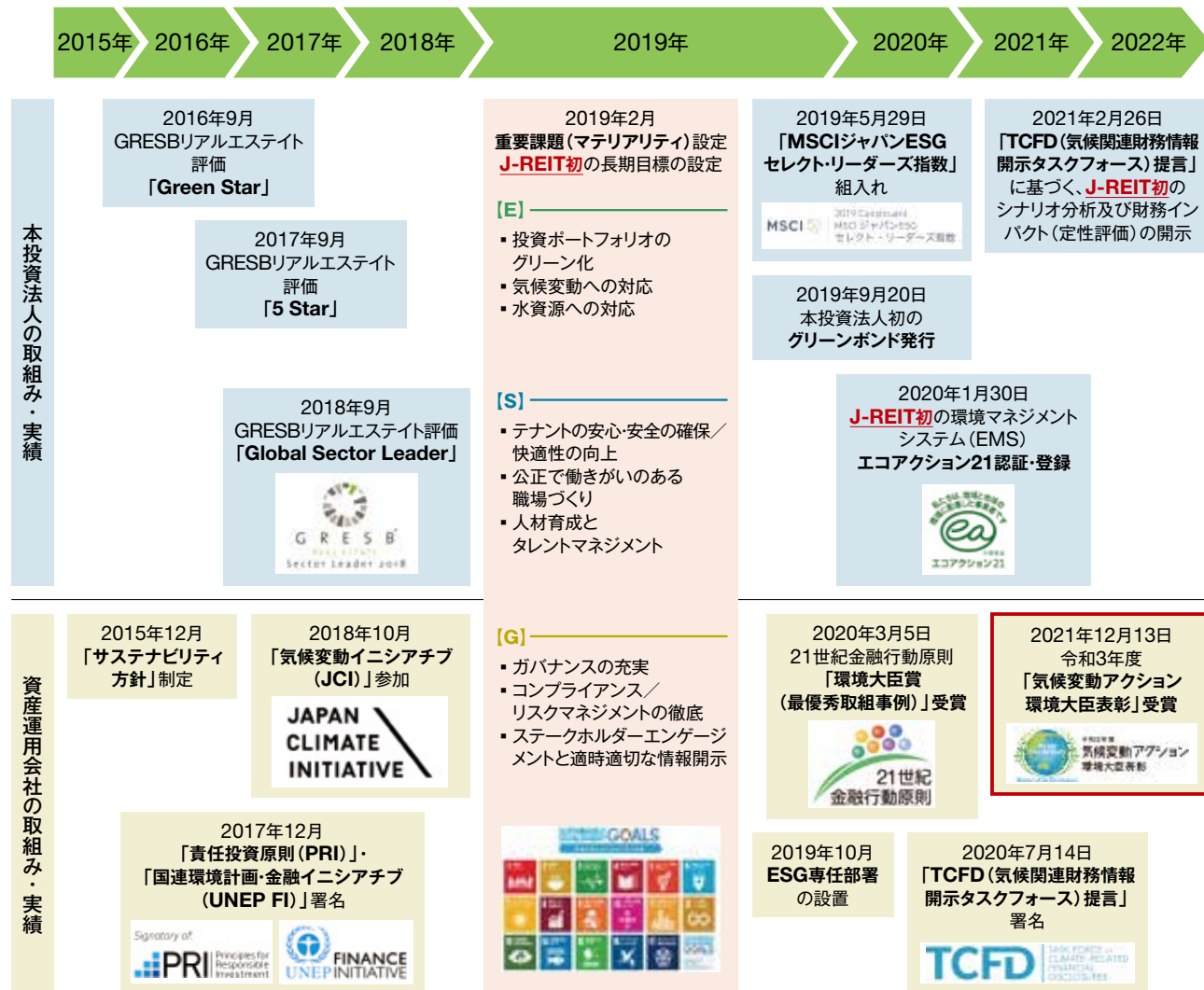
(注1) 2019年9月以降の売上が把握可能な2物件のテナントを対象としています。
(注2) コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。

期末稼働率推移



ESGへの取り組み

2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取組みを積極的に推進



気候変動への継続的な取組み、業界への波及性等が評価され、環境大臣賞を受賞

「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰(普及・促進部門)」受賞

本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社が、環境省主催の「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰(普及・促進部門)」を受賞。



(授賞式の様子)
左：環境省、正田 地球環境審議官
右：当社、三浦 代表取締役社長

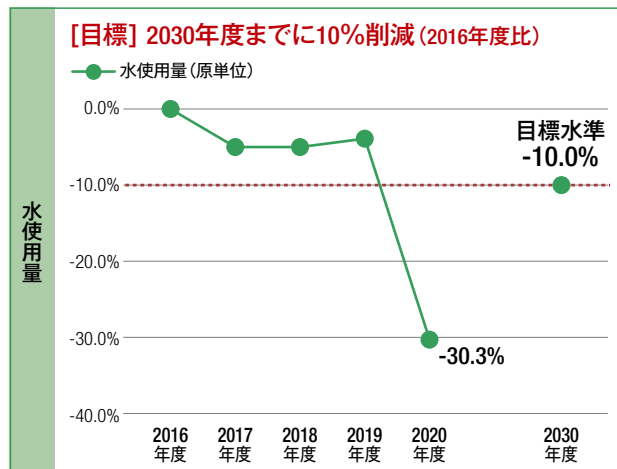
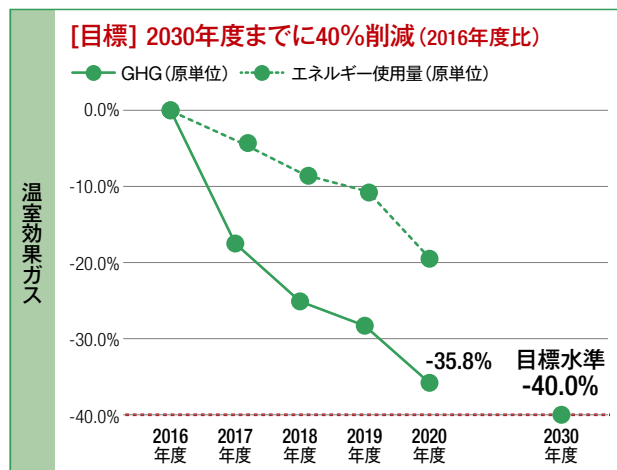
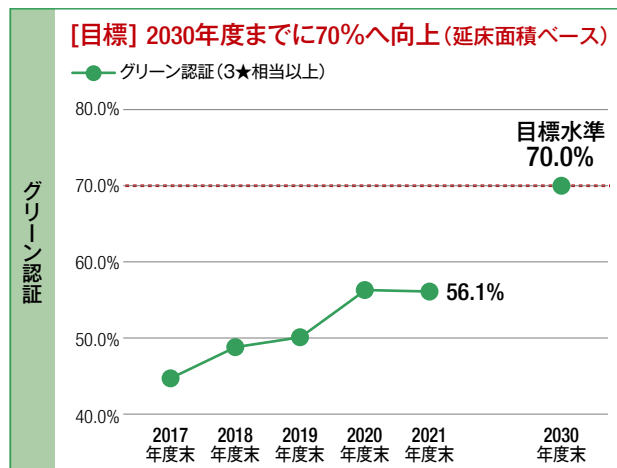
① 気候変動アクション環境大臣表彰の概要

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うもの。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始したが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアル。



環境への取り組み

環境指標推移



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

環境負荷軽減への具体的な取組み

① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施(当期に工事完了した事例)

① LED化による省エネ促進

- ・ NMF竹橋ビル
- ・ PMO八丁堀
- ・ NMF名古屋伏見ビル
- ・ 相模原大野台ロジスティクスセンター
- ・ Landport春日部
- ・ 横須賀モアーズシティ
- ・ EQUINIA青葉通り
- ・ プライムアーバン新川 等



NMF名古屋柳橋ビル

当期実施工事
エネルギー使用量削減
▲1,382Mwh/年の削減
(約▲55.9%)

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 野村不動産天王洲ビル
- ・ オムロン京都センタービル
- ・ 札幌ノースプラザ

当期実施工事
エネルギー使用量削減
▲385Mwh/年の削減
(約▲7.9%)

③ トイレ機器更新による節水

- ・ NMF吉祥寺本町ビル
- ・ Recipe SHIMOKITA

当期実施工事
水使用量削減
▲949Kl/年の削減
(約▲63.1%)

② 二重サッシ設置による省エネ促進

二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。



札幌ノースプラザ

ESGへの取り組み

S 社会への取り組み

地域社会貢献への取り組み

① GEMSにて「みんな食堂」、「長崎フェア」を開催

① 「みんな食堂」を開催

- ・港区のひとり親世帯の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻を創作し、各店舗100世帯（一世帯2本）に無料配布
- ・各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる



（実施物件：GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町）

② 「長崎フェア」を開催

- ・地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、テナントの要望に応じて長崎県の特産品を買い取り、テナントへ提供



（実施物件：関東圏GEMS）

② 大阪市×ユニバーサル・スタジオ・ジャパン成人式への協賛

- ・2021年1月に予定されていた2020年度大阪市「成人の日記念のつどい」が新型コロナウイルスの感染拡大の影響で延期になっていたことをうけて、2022年1月にユニバーサル・スタジオ・ジャパンにおいて実施
- ・本投資法人は、ユニバーサル・シティウォーク大阪のオーナーとして当イベントへ協賛



TM & © Universal Studios. All rights reserved.

テナント満足度向上のための施策

① 保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開

- ・クックパッドマート
 - ・・・新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



- ・モノのシェアリングサービス
 - ・・・高級家電の月額制サブスクリプションサービス「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案



② 保有物件（GEMS）において、テナント売上向上のための各種施策を展開

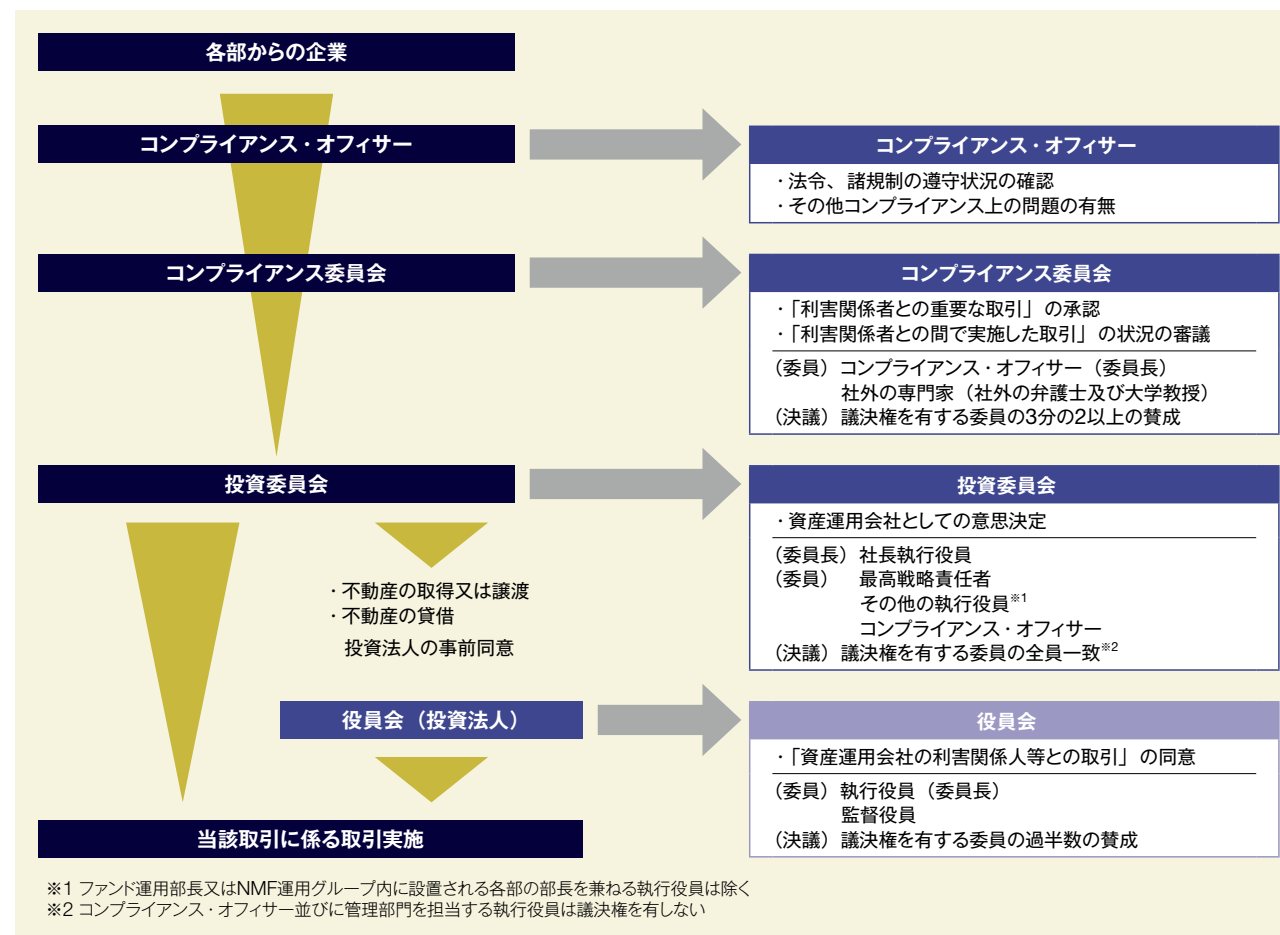
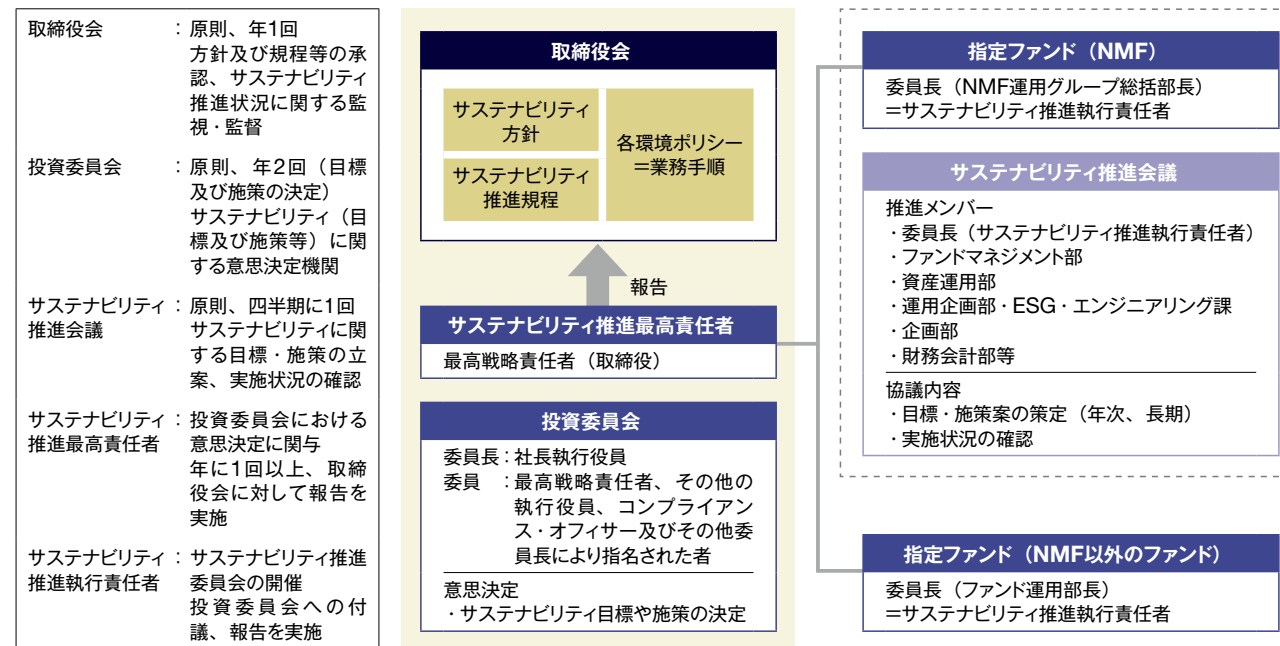
- ・シェアサイクル
 - ・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・移動式店舗
 - ・・・良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出



G ガバナンスへの取り組み

実効性あるサステナビリティ推進体制

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



※1 ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員は除く
 ※2 コンプライアンス・オフィサー並びに管理部門を担当する執行役員は議決権を有しない

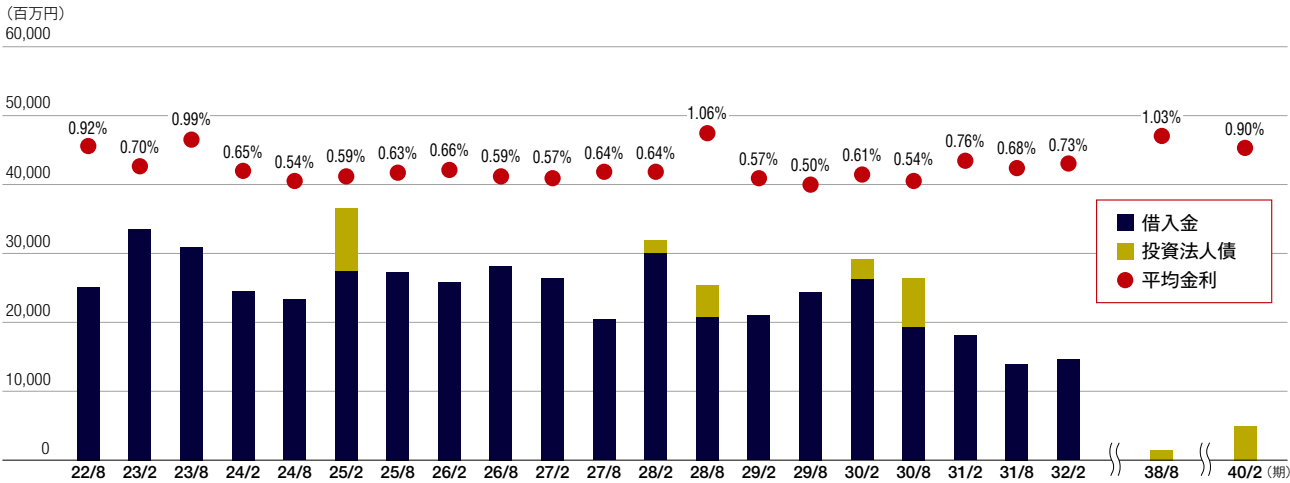
財務状況

リファイナンスでは金利引き下げと一層の長期化を実現し、財務の安定性を継続的にコントロール

有利子負債の状況（期末時点）

	19年8月期 （第8期）	20年2月期 （第9期）	20年8月期 （第10期）	21年2月期 （第11期）	21年8月期 （第12期）	22年2月期 （第13期）
有利子負債の残高	510,770百万円	510,727百万円	517,884百万円	517,841百万円	517,798百万円	517,756百万円
平均残存年数	4.64年	4.82年	4.97年	4.97年	4.92年	4.88年
平均借入金利	0.83%	0.82%	0.76%	0.74%	0.71%	0.68%
長期借入比率	86.0%	87.1%	88.2%	88.7%	89.4%	88.7%
固定金利比率	94.1%	95.6%	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%
LTV水準	43.9%	42.8%	43.2%	43.3%	43.4%	43.6%

返済期限の分散化（期末時点）



2022年2月期のリファイナンス

返済概要 （注1）		調達概要 （注2）	
総 額	30,025百万円	総 額	30,025百万円
平均金利	1.02%	平均金利	0.59%
平均借入年数	6.6年	平均借入年数	7.9年

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

（注2）金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

2022年8月期の返済予定

返済予定 （注3）	
総 額	24,980百万円
平均金利	0.92%
平均借入年数	6.7年

（注3）年数は調達時の数値、金利は2022年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

格付けの状況

信用格付業者	格付内容
日本格付研究所（JCR）	AA（長期発行体格付）
格付投資情報センター（R&I）	AA-（発行体格付）

財務諸表解説（要旨）

単位：百万円

	2021年8月期 （第12期）	2022年2月期 （第13期）	差 異 （B）-（A）
	実績（A）	実績（B）	
営業収益	37,519	37,520	1
賃貸事業収入	34,679	34,654	-24
その他賃貸事業収入	2,839	2,703	-136
不動産等売却益	—	162	162
営業費用	22,777	22,927	149
賃貸事業費用	16,097	15,972	-124
うち修繕費	1,531	1,273	-258
うち公租公課	3,263	3,246	-17
うち減価償却費	5,586	5,609	23
うちその他賃貸事業費用	5,715	5,842	127
不動産等売却損	—	300	300
資産運用報酬	3,394	3,385	-8
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	663	646	-17
営業利益	14,741	14,593	-148
営業外収益	4	3	-1
営業外費用	2,310	2,216	-94
支払利息その他融資関連費用	2,297	2,205	-92
その他営業外費用	12	10	-2
経常利益	12,435	12,380	-55
当期純利益	12,434	12,377	-56
（売却損益除く当期純利益）	（12,434）	（12,515）	（80）

利益分配金	a	12,433	12,377	-56
利益超過分配金	b	3,069	2,918	-150
分配総額	a+b	15,503	15,296	-207

内部留保	-447	-300	146
（内部留保総額）	（2,691）	（2,391）	（-300）

単位：円

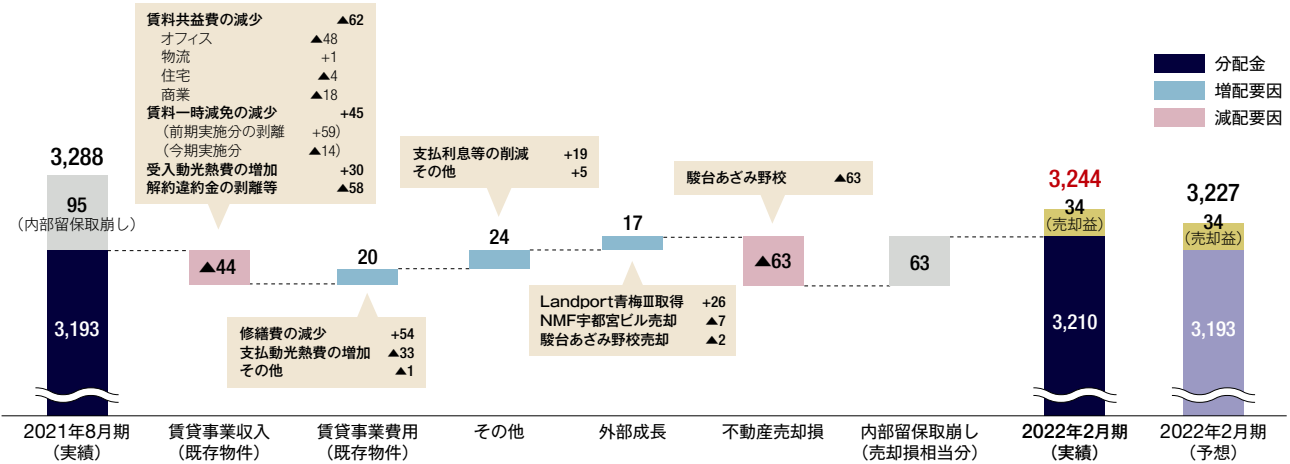
一口当たり分配金	3,288	3,244	-44
うち利益分配	2,637	2,625	-12
うち一時差異等調整引当額	387	444	57
うちその他の利益超過分配	264	175	-89

単位：百万円

総資産	1,192,507	1,187,420	-5,086
有利子負債	517,798	517,756	-42
LTV	43.4%	43.6%	0.2%
時価総額	800,169	715,767	-84,402
NOI	27,008	26,995	-13
FFO	20,651	20,755	103

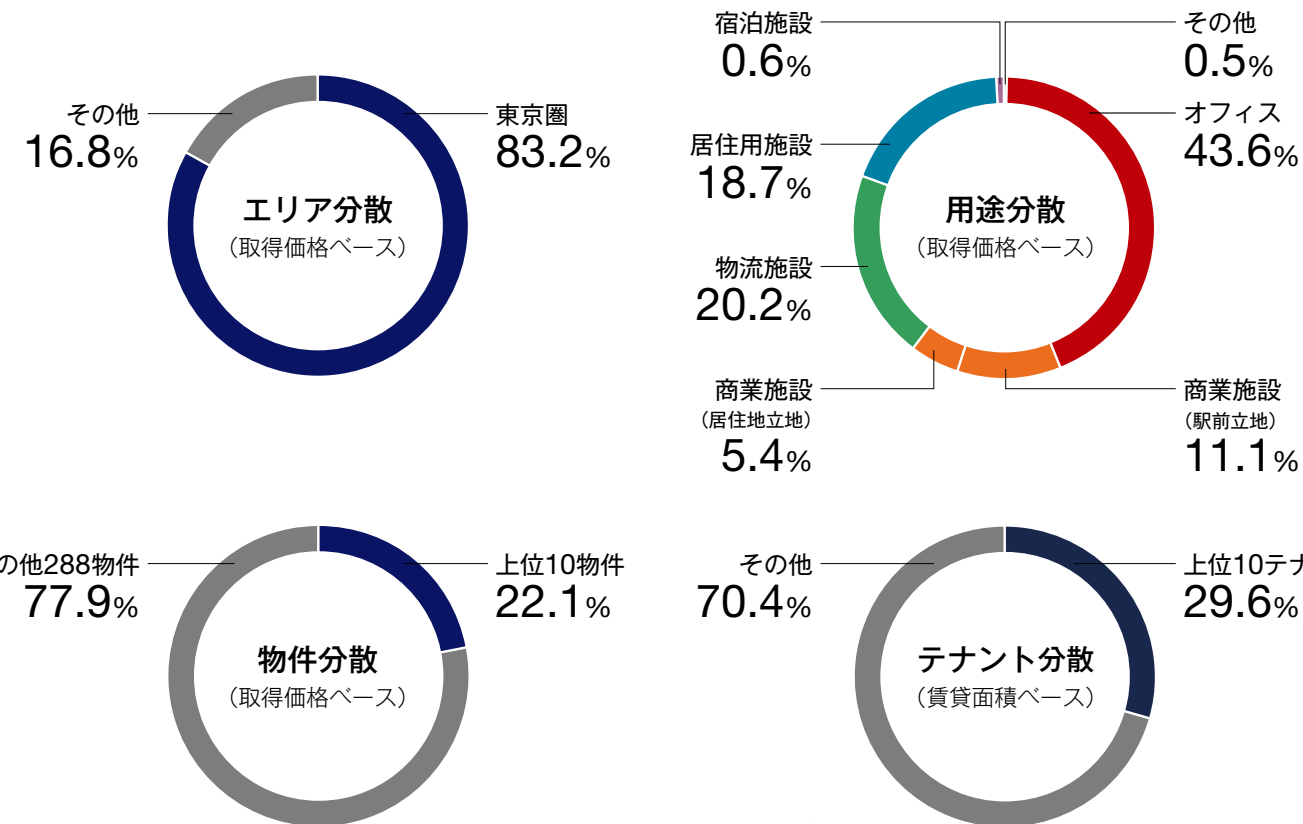
内部留保取崩しの剥離により減配となるも、外部成長・売却益還元等により業績予想比では+17円で着地

一口当たり分配金の増減要因（円／口）

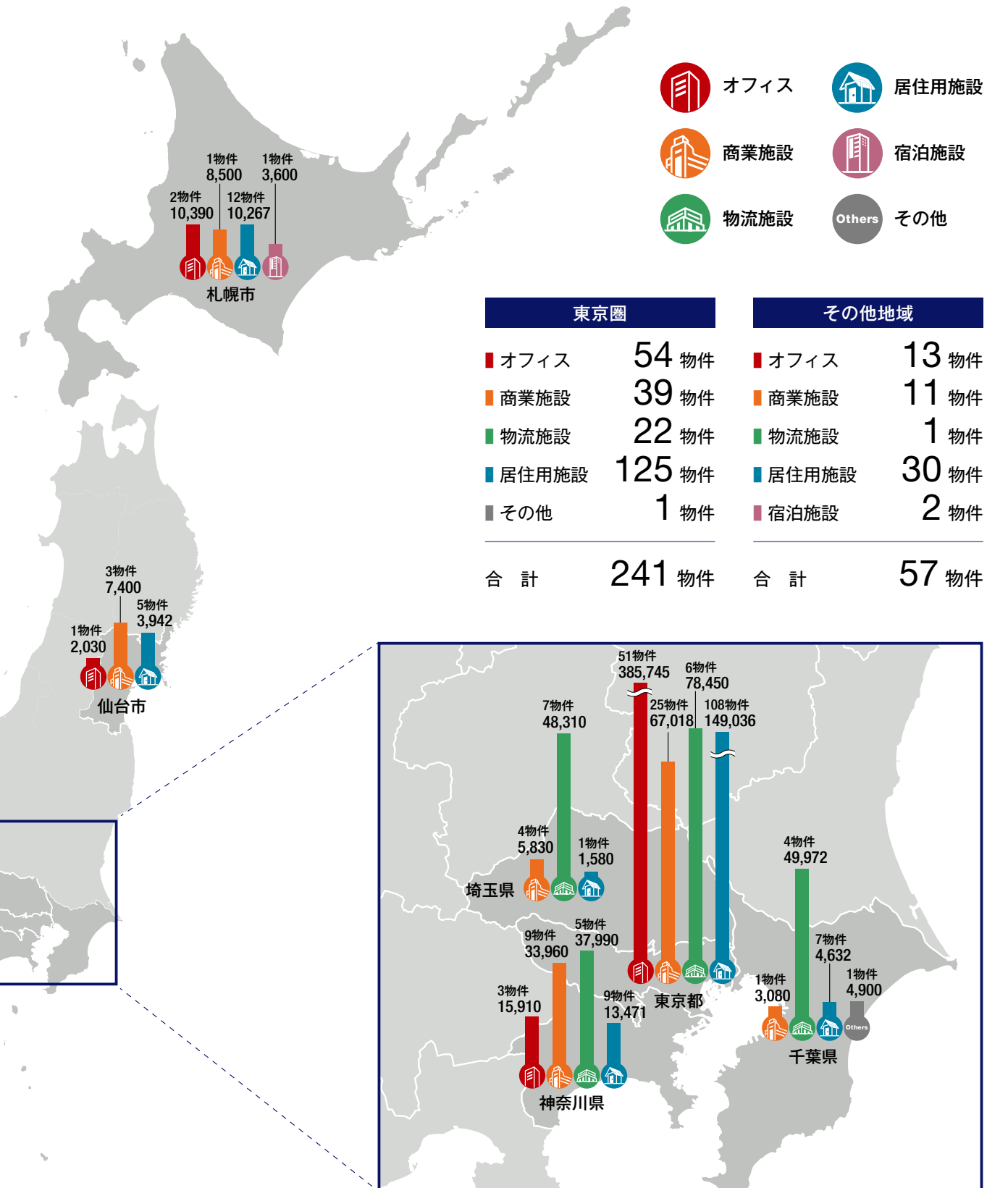


ポートフォリオ分析 (2022年2月末時点)

物件数	資産規模	稼働率
298 物件	1,081,389 百万円	98.7 %



ポートフォリオの分布状況 (物件所在都道府県) (百万円)



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



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

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3（取得価格）

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



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／117,258.88㎡



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／16,050.53㎡



PMO田町Ⅱ
所在地／東京都港区
延床面積／7,088.17㎡



PMO日本橋本町
所在地／東京都中央区
延床面積／3,507.37㎡



PMO御茶ノ水
所在地／東京都千代田区
延床面積／2,670.12㎡



NMF青山一丁目ビル
所在地／東京都港区
延床面積／10,063.05㎡



NMF川崎東口ビル
所在地／神奈川県川崎市
延床面積／10,932.69㎡



SORA新大阪21
所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92㎡



TOP3（取得価格）

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



2 **横須賀モアーズシティ**
所在地／神奈川県横須賀市
取得価格／13,640百万円
延床面積／40,030.08㎡



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／8,280.08㎡



商業施設

野村不動産吉祥寺ビル
所在地／東京都武蔵野市
延床面積／5,550.35㎡



nORBESA
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,564.42㎡



川崎モアーズ
所在地／神奈川県川崎市
延床面積／18,727.37㎡



EQUINIA新宿
所在地／東京都新宿区
延床面積／5,221.88㎡



NMF神戸名谷ビル
所在地／兵庫県神戸市
延床面積／14,619.46㎡



GEMS大門
所在地／東京都港区
延床面積／1,387.89㎡



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／71,570.64㎡



2 **Landport青梅Ⅲ** **NEW**
所在地／東京都青梅市
取得価格／17,000百万円
延床面積／73,087.15㎡



3 **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／53,561.44㎡



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



Landport青梅Ⅱ
所在地／東京都青梅市
延床面積／63,879.98㎡



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



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



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／49,927.89㎡



厚木南ロジスティクスセンターB棟
所在地／神奈川県厚木市
延床面積／24,929.27㎡



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／12,135.36㎡



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



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



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



ブラウドフラット戸越公園
所在地／東京都品川区
延床面積／3,354.13㎡



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



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



プライムアーバン神楽坂
所在地／東京都新宿区
延床面積／4,079.83㎡



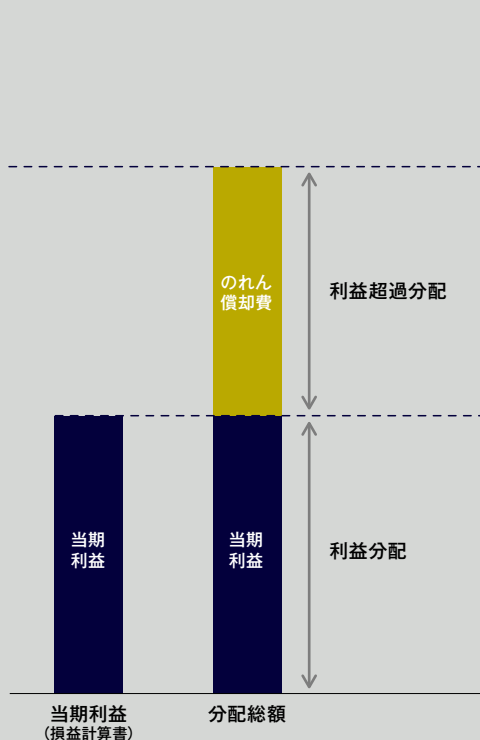
プライムアーバン堺筋本町
所在地／大阪府大阪市
延床面積／4,231.41㎡



分配方針

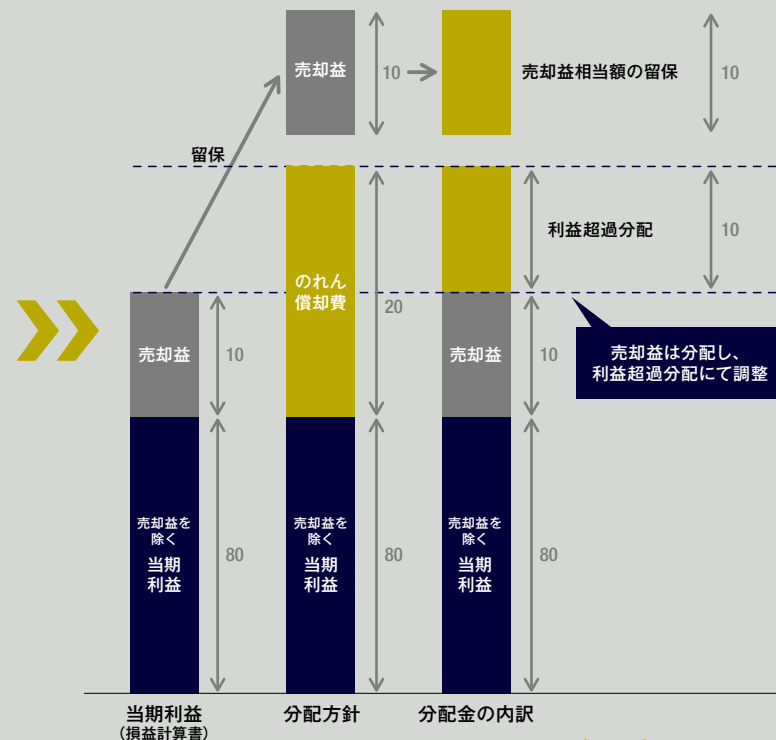
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



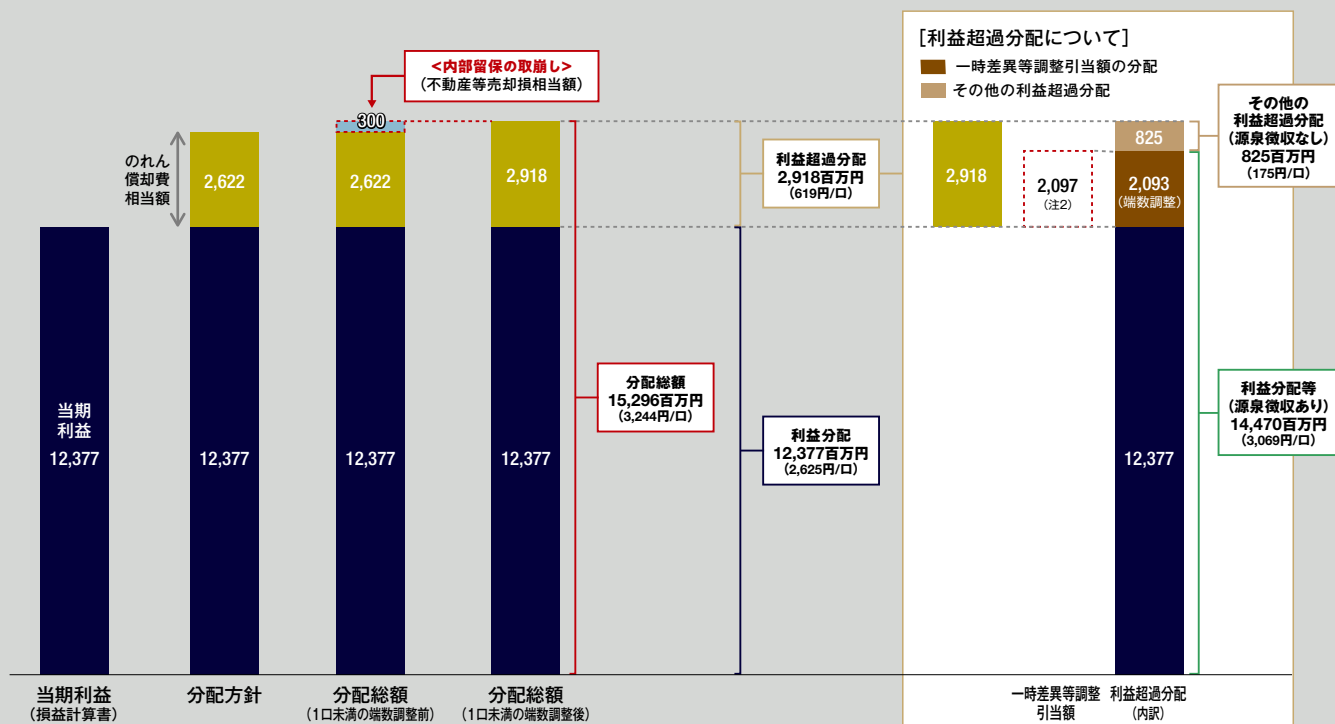
売却益が生じた場合の分配方針

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



(※)記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

2022年2月期における利益超過分配金

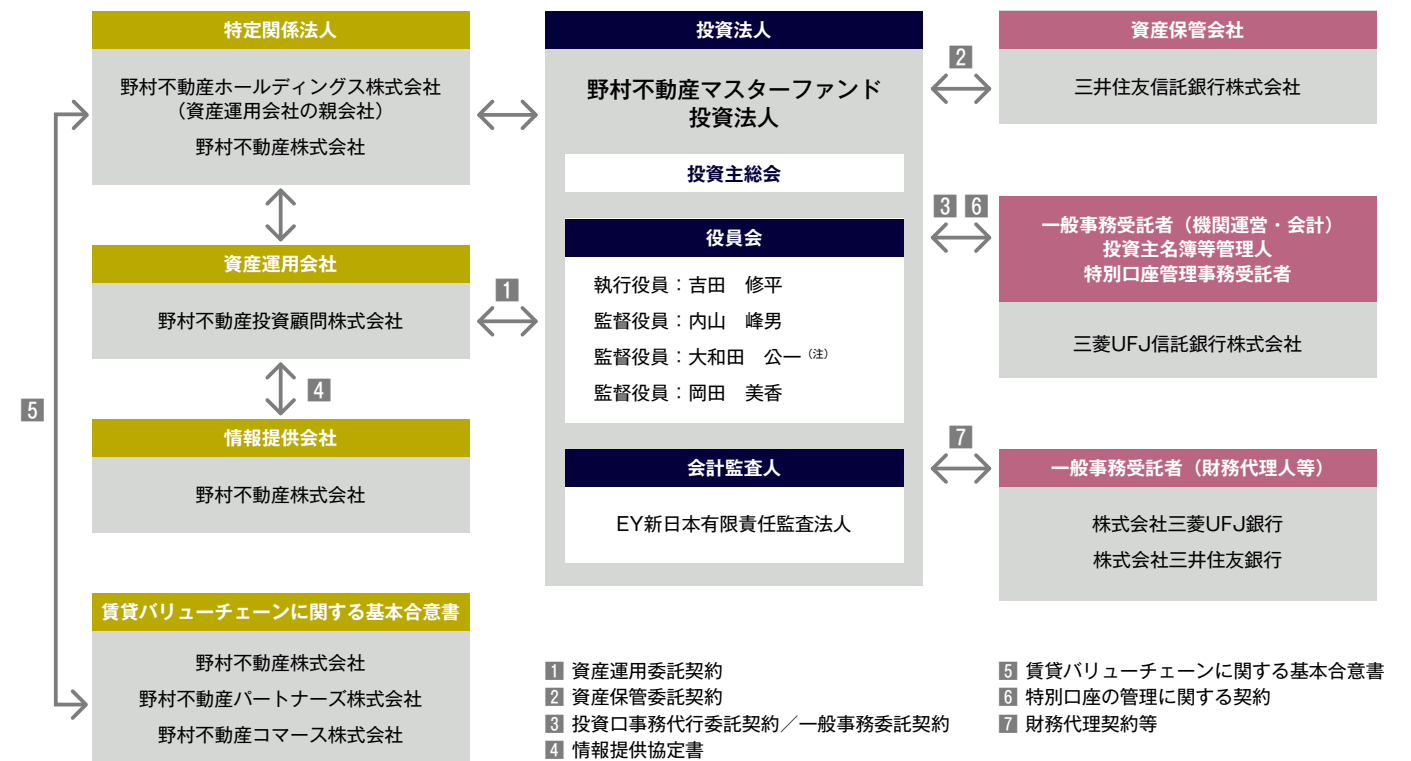


(注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

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

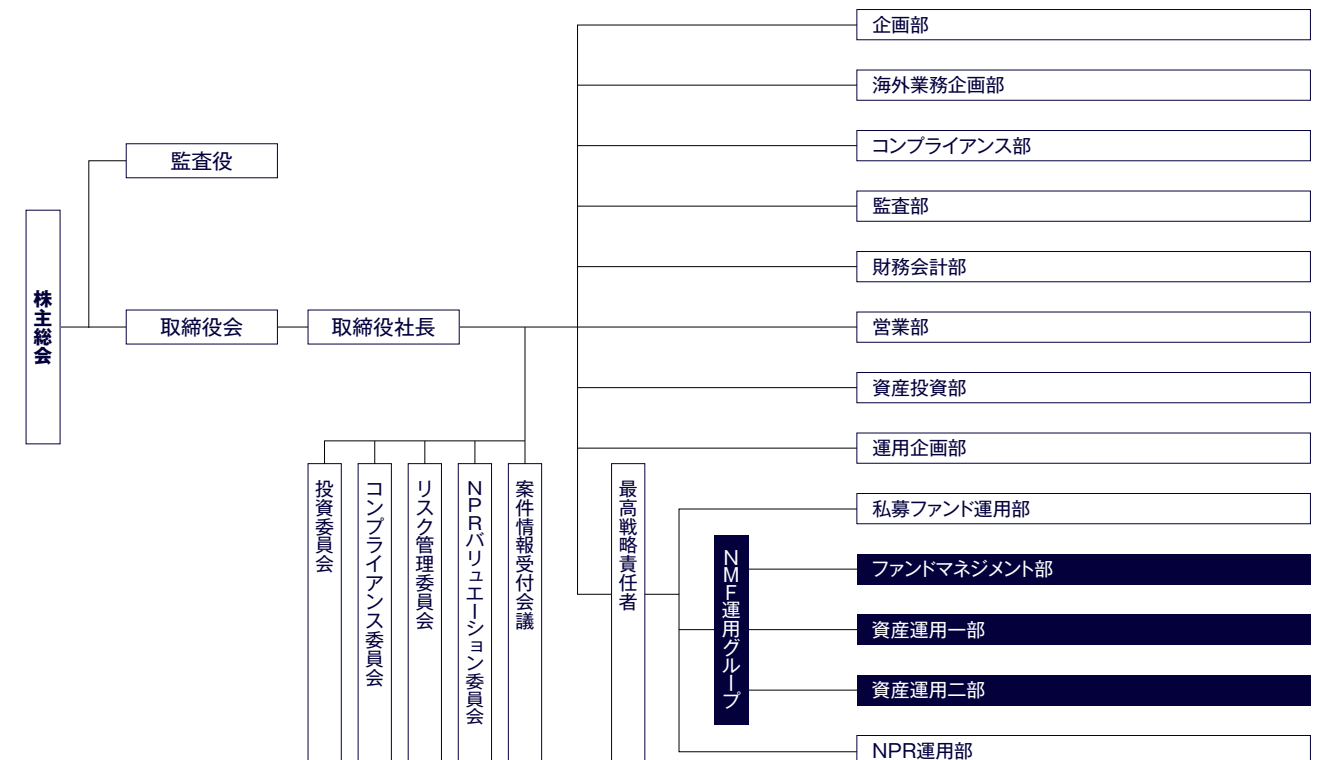
投資法人／資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組み



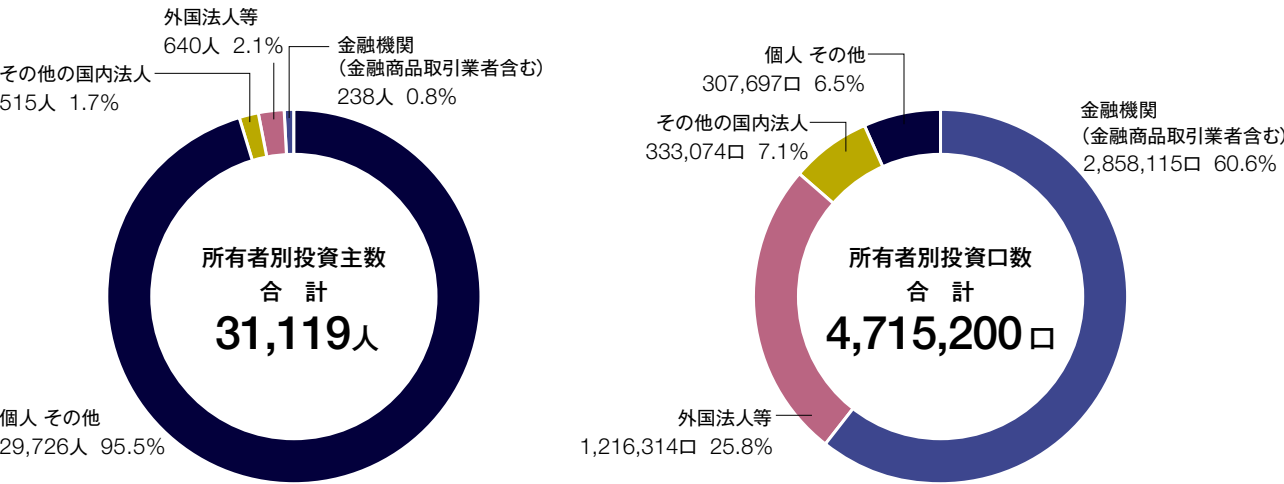
(注) 2022年4月末日付で、監督役員を退任しています。

■資産運用会社の組織図

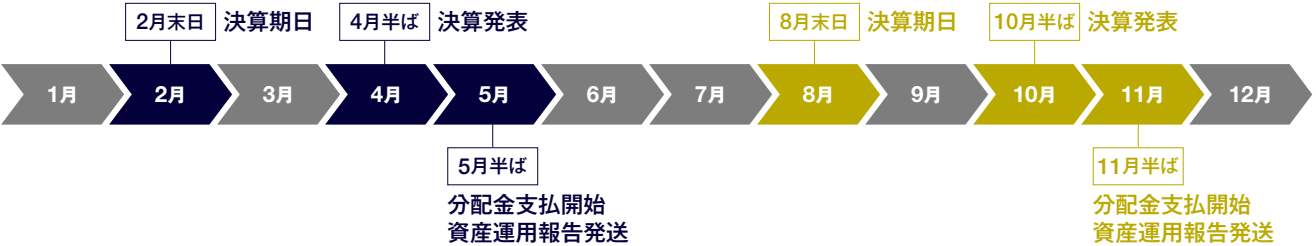


投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

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

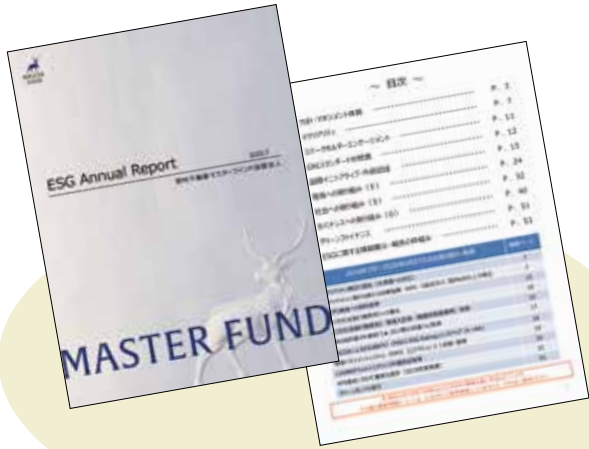
IR活動実績について

本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

公式HP



「ESG Annual Report」



IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2021年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

I ． 資 産 運 用 報 告

資 産 運 用 の 概 況

1 投 資 法 人 の 運 用 状 況 等 の 推 移

期 別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
営業収益	百万円	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520
うち不動産賃貸事業収益	百万円	36,927	37,577	38,064	37,519	37,358
営業費用	百万円	22,253	22,364	22,693	22,777	22,927
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,720	15,678	15,973	16,097	15,972
営業利益	百万円	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593
経常利益	百万円	12,175	12,803	13,048	12,435	12,380
当期純利益	百万円	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377
総資産額	百万円	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420
（対前期比）	%	2.5	0.4	△0.1	△0.3	△0.4
有利子負債額	百万円	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756
純資産額	百万円	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878
（対前期比）	%	4.5	△0.4	△0.4	△0.5	△0.5
出資総額	百万円	244,185	244,307	244,606	244,739	244,893
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
1口当たり純資産額	円	133,158	132,657	132,129	131,468	130,827
分配総額	百万円	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296
1口当たり分配金	円	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244
うち1口当たり利益分配金	円	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625
うち1口当たり利益超過分配金	円	694	603	569	651	619
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.0	1.1	1.1	1.0	1.0
年換算値 ^(注2)	%	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1
自己資本利益率 ^(注3)	%	2.0	2.0	2.1	2.0	2.0
年換算値 ^(注2)	%	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0
期末自己資本比率 ^(注4)	%	52.6	52.2	52.1	52.0	52.0
（対前期増減）	%	1.0	△0.4	△0.1	△0.1	△0.0
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向 ^(注6)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	294	298	299	299	298
期末総賃貸可能面積	㎡	1,975,544.11	2,042,127.14	2,106,258.56	2,106,273.85	2,166,670.21
期末テナント数	件	1,373	1,392	1,369	1,344	1,329
期末稼働率	%	98.8	99.1	98.8	98.1	98.7
当期減価償却費	百万円	5,151	5,369	5,482	5,586	5,609
当期資本的支出	百万円	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654
賃貸NOI（Net Operating Income） ^(注7)	百万円	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995
FFO（Funds from Operation） ^(注8)	百万円	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401

(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9期運用日数182日、第10期運用日数184日、第11期運用日数181日、第12期運用日数184日、第13期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く）÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額－減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当 期 （ 第 13 期 ） の 資 産 の 運 用 の 経 過

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

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

① 投資環境

（日本経済）

当期の日本経済は、製造業を中心に持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が続く中で、飲食や宿泊など一部のサービス支出への下落圧力が再度強まるなど業種間の格差が見られました。

（不動産賃貸マーケット）

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様セクター毎に状況が異なっています。
オフィスセクターは、東京都においては2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られましたが、足元の空室率は小幅ながら下落に転じました。一方で、新規需要は持ち直しの動きも見られるものの、コロナ禍以前と比較すると未だ限定的であるため、募集賃料の低下は継続しています。地方都市においては一部で空室率の上昇が見られたものの、東京に比べテレワークの実施率が低いことなどにより概して空室率の上昇や募集賃料の低下は緩やかとなりました。

商業施設セクターは、小売業についてはスーパーマーケットやドラッグストアを中心に底堅い動きが継続しているものの、新型コロナウイルス感染症の拡大とそれに伴う緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出を受けて飲食業を中心に売上が厳しい状況が続きました。

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL） ^(注) や、eコマース関連事業者の需要が引き続き強い状況が継続しています。首都圏では旺盛な需要が見られるものの物流施設の大量供給により空室率は僅かながら上昇しました。一方、近畿圏では供給が少なく空室率は低い水準を保ちました。

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

賃貸住宅セクターは、テレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の変化に伴う転入者の減少の影響から、都心部・シングルタイプを中心に賃貸需要が弱含む傾向が継続する一方、2020年7月以降転出超過の傾向が継続していた東京都の人口動態は、2022年1月は転入超過に転じており、足元では緩やかながら賃貸需要の回復が見られています。

ホテルセクターは、新型コロナウイルス感染症の落ち着きにより一時回復傾向にありましたが、感染の再拡大に伴い再び厳しい状況となりました。

（不動産売買マーケット）

2021年の商業用不動産の売買高は前年比で微増となりました。コロナ禍で業績が悪化した企業や資産の効率化を図りたい企業による売却事例が見られる一方で、引き続き海外投資家、国内の不動産会社、J-REIT、私募基金による大型物件の取得事例が見られました。

（J-REITマーケット）

東証REIT指数は、2020年前半に新型コロナウイルス感染症の拡大により大幅に低下して以降、世界的な金融緩和の流れや景気回復を受けて回復基調にありましたが、当期においては、米国金利の上昇などにより全般的に下落圧力が強まり、2021年8月31日時点で2,142.91ポイントであったものの、2022年2月28日時点では1,877.38ポイントとなりました。

② 運用実績

前記「① 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第13期）中に1物件（Landport青梅Ⅲ）を取得し、2物件（NMF宇都宮ビル及び駿台あざみ野校）を譲渡しました。この結果、当期末（2022年2月末日）時点において保有する物件は298物件（取得価格合計1,081,389百万円）、東京圏への投資比率は83.2%、総賃貸可能面積は2,166,670.21㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「① 投資環境」に記載のとおり、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症拡大に係る影響には違いが見られます。一部の商業系テナントに関して、新型コロナウイルス感染症の再拡大と緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出に伴う休業対応等に対する支援として、賃料の減免（65百万円）等を行いました。ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きが継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動と、テナントの契約更改時の賃料増額による内部成長を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末比で0.6ポイント上昇し98.7%となりました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証^{（注1）}の取得を推進しています。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計75物件、BELS認証を計33物件で取得しており、その結果、本投資法人の保有物件における当期末時点のDBJ Green Building認証の認証取得割合^{（注2）}は56.2%、BELS認証の認証取得割合^{（注2）}は27.1%となりました。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で56.1%^{（注3）}となっています。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が2020年7月14日付で賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月に本投資法人の公式HP上で開示しました。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA（国際エネルギー機関）やIPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）といった各国国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を分析・検証しました。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた低炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

（注1）「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。
（注2）「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。
（注3）底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

③ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債30,025百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,756百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.6%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：AA－	格付の方向性：安定的

③ 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円） ^{（注1）}		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	^{（注2）}
2016年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	^{（注3）}
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	^{（注4）}
2017年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	708	162,592	^{（注4）}
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	198	162,791	^{（注4）}
2018年 3 月 1 日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	^{（注5）}
2018年 3 月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	^{（注6）}
2018年 4 月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	478	181,730	^{（注4）}
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	321	182,051	^{（注4）}
2019年 3 月 1 日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	^{（注7）}
2019年 3 月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	^{（注8）}
2019年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,547,300	91	214,947	^{（注4）}
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	^{（注9）}
2020年 1 月21日	第三者割当増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	^{（注10）}
2020年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	122	244,307	^{（注4）}
2020年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	299	244,606	^{（注4）}
2021年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	132	244,739	^{（注4）}
2021年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	154	244,893	^{（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。
（注7）1口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注8）1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注9）1口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注10）1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第9期 2020年2月	第10期 2020年8月	第11期 2021年2月	第12期 2021年8月	第13期 2022年2月
最 高	209,300円	175,900円	176,000円	186,400円	172,700円
最 低	171,300円	78,800円	123,900円	159,800円	137,300円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	13,094,910	13,583,176	13,503,646	12,786,253	12,575,751
次期繰越利益	千円	783,636	487,036	352,091	198,249	95,589
金銭の分配金総額	千円	15,461,140	15,640,318	15,701,616	15,503,577	15,296,108
(1口当たり分配金)	円	(3,279)	(3,317)	(3,330)	(3,288)	(3,244)
うち利益分配金総額	千円	12,188,792	12,797,052	13,018,667	12,433,982	12,377,400
(1口当たり利益分配金)	円	(2,585)	(2,714)	(2,761)	(2,637)	(2,625)
うち出資払戻総額	千円	3,272,348	2,843,265	2,682,948	3,069,595	2,918,708
(1口当たり出資払戻額)	円	(694)	(603)	(569)	(651)	(619)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	1,735,193	1,777,630	1,763,484	1,824,782	2,093,548
(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	(368)	(377)	(374)	(387)	(444)
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	1,537,155	1,065,635	919,464	1,244,812	825,160
(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	(326)	(226)	(195)	(264)	(175)

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益12,377,502千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産売却損相当額300,369千円を加算した金額15,300,114千円のうち、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15,296,108千円（投資口1口当たり3,244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12,377,400千円（投資口1口当たり2,625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2,093,548千円（投資口1口当たり444円）、その他の利益超過分配金として825,160千円（投資口1口当たり175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13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. 資産の譲渡

1 本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

一番町stear	
・ 特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・ 用途	商業施設
・ 契約締結日	2022年1月27日
・ 譲渡日	2022年3月18日
・ 譲渡価格	5,382百万円
・ 譲渡先	国内の合同会社
・ 第14期の損益に及ぼす影響（予定）	757百万円

2 本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を決定しました。

野村不動産東日本橋ビル	
・ 特定資産の種類	不動産
・ 用途	オフィス
・ 契約締結日	2022年3月8日
・ 譲渡予定日	2022年9月15日（準共有持分50%） 2023年3月15日（準共有持分50%）
・ 譲渡予定価格	2,260百万円（準共有持分50%） 2,260百万円（準共有持分50%）
・ 譲渡先	国内の株式会社
・ 第15期の損益に及ぼす影響（予定）	370百万円
・ 第16期の損益に及ぼす影響（予定）	386百万円

なお、第14期（2022年3月1日～2022年8月31日）、第15期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び第16期（2023年3月1日～2023年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（参考情報）

A. 資産の取得

1 本投資法人は、2022年1月27日付で以下の資産の取得を決定し、2022年3月1日及び同年4月1日付で取得を完了しました。

物件名称	PMO浜松町Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	(地 番) 東京都港区芝公園二丁目101番2 (住居表示) 東京都港区芝公園二丁目3番6号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	494.24㎡
延床面積（注1）	3,109.42㎡
所有形態	(土地) 借地権 (建物) 所有権
竣工日（注1）	2020年7月29日
取得価格（注2）	5,500百万円
契約締結日	2022年1月28日
取得日	2022年4月1日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット戸越銀座
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	(地 番) 東京都品川区平塚二丁目619番2 (住居表示) 東京都品川区平塚二丁目11番1号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
敷地面積（注1）	557.74㎡（注3）
延床面積（注1）	2,839.75㎡（注4）
所有形態	(土地) 敷地権 (建物) 区分所有権（96.2%）
竣工日（注1）	2020年2月18日
取得価格（注2）	2,550百万円
契約締結日	2022年1月28日
取得日	2022年3月1日
売主	野村不動産株式会社

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

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

（注3）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236,682分の227,602です。

（注4）建物全体の面積であり、本投資法人保有の区分所有権の専有部分の面積は2,180.59㎡です。

②本投資法人は、2022年3月8日付で以下の資産の取得を決定し、同月15日付で取得を完了しました。

物件名称	ブライムアーバン東中野コート（注1）
特定資産の種類	不動産
所在地（注2）	（地 番） 東京都新宿区北新宿四丁目9番地4、9番地5 （住居表示） 東京都新宿区北新宿四丁目9番12号
構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積（注2）	3,025.78㎡
延床面積（注2）	9,235.40㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注2）	2009年4月20日
取得価格（注3）	7,020百万円
契約締結日	2022年3月8日
取得日	2022年3月15日
売主	非開示（注4）

（注1）本書の日付現在の物件名称は「ACOLT 新宿落合」ですが、2022年6月1日付でブライムアーバン東中野コートに変更する予定です。
（注2）「所在地（地番）」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注3）「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（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。
（注4）取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第9期 2020年2月29日現在	第10期 2020年8月31日現在	第11期 2021年2月28日現在	第12期 2021年8月31日現在	第13期 2022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	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	244,185	244,307	244,606	244,739	244,893
投資主数	人	30,065	31,994	32,237	31,460	31,119

2 投資口に関する事項

第13期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合（％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,012,334	21.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	770,916	16.35
野村不動産株式会社	210,671	4.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	207,200	4.39
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	158,757	3.37
SMBC日興証券株式会社	89,881	1.91
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行	85,670	1.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	83,761	1.78
日本証券金融株式会社	75,125	1.59
みずほ証券株式会社	59,582	1.26
合 計	2,753,897	58.40

3 役員等に関する事項

① 第13期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

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

（注1） 第13期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
（注2） 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。以下同じです。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	（ 填補の対象とされる保険事故の概要 ） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 （ 保険料の負担割合 ） 保険料については、全て本投資法人の負担としています。 （ 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 ） 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第13期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地 域 (注1)	第12期 2021年8月31日現在		第13期 2022年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	145,396	12.2	145,018	12.2
		その他	21,339	1.8	21,282	1.8
		小 計	166,735	14.0	166,301	14.0
	商業施設	東京圏	28,831	2.4	28,712	2.4
		その他	18,126	1.5	18,119	1.5
		小 計	46,957	3.9	46,832	3.9
	物流施設	東京圏	63,830	5.4	63,533	5.4
		小 計	63,830	5.4	63,533	5.4
	居住用施設	東京圏	135,572	11.4	134,808	11.4
		その他	30,194	2.5	29,883	2.5
		小 計	165,767	13.9	164,692	13.9
	宿泊施設	その他	3,681	0.3	3,665	0.3
		小 計	3,681	0.3	3,665	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小 計	5,136	0.4	5,136	0.4
	中 計		452,109	37.9	450,161	37.9
信託不動産	オフィス	東京圏	259,266	21.7	259,330	21.8
		その他	52,544	4.4	50,453	4.2
		小 計	311,811	26.1	309,784	26.1
	商業施設	東京圏	81,767	6.9	80,095	6.7
		その他	49,766	4.2	49,537	4.2
		小 計	131,534	11.0	129,632	10.9
	物流施設	東京圏	121,460	10.2	137,866	11.6
		その他	3,295	0.3	3,280	0.3
		小 計	124,755	10.5	141,147	11.9
	居住用施設	東京圏	25,797	2.2	25,641	2.2
		小 計	25,797	2.2	25,641	2.2
	宿泊施設	その他	2,693	0.2	2,683	0.2
		小 計	2,693	0.2	2,683	0.2
	中 計		596,592	50.0	608,888	51.3
不動産・信託不動産 合計		1,048,702	87.9	1,059,049	89.2	
預金その他資産		143,805	12.1	128,370	10.8	
資産総額		1,192,507	100.0	1,187,420	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13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	46,954	31,137.85	29,167.44	93.7	4.5	オフィス
日本電気本社ビル	44,452	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	26,446	16,384.19	16,384.19	100.0	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,647	25,127.12	25,127.12	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,206	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	17,902	24,288.08	24,288.08	100.0	2.0	オフィス
Landport青梅Ⅲ	17,214	67,353.35	67,353.35	100.0	(注4)	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,139	9,555.28	8,966.56	93.8	2.1	商業
Landport浦安	15,855	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
Landport青梅Ⅱ	14,704	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流
合 計	239,523	376,527.46	373,968.33	99.3	21.6 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。
(注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。
(注3) 「稼働率」は、個々又は全体の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3 不動産等組入資産明細

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	50,400	46,954
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,600	20,647
		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	29,200	26,446
		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	13,100	10,131
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,800	10,522
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注5）	不動産	12,600	10,611
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,210	7,115
		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	8,040	8,191
		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	5,790	5,371
		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	4,880	4,089
		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	5,200	4,705
		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	4,870	4,054
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,610	4,740
		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	5,340	4,595
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	4,350	3,760
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,570	4,017
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,428
		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	4,580	4,185
		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	3,460	2,876

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
オフィス	東京圏	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,530	2,683
		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	3,030	2,090
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,020	1,550
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	7,250	6,580
		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	5,140	4,912
		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	3,303
		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	2,240	1,835
		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	4,440	3,835
		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	9,570	8,012
		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	8,430	5,583
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,890	2,756
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,820	6,073
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,360	3,900
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,430	3,816
		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	47,700	44,452
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	17,300	17,902
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,900	10,546
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,950	8,505
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,470	8,006
		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	8,110	6,054
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,440	5,800
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,600	3,767
		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	2,230	1,961
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,100	1,829
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,410	4,360
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,300	3,363
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,760	4,301
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,610	2,132
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	12,800	10,860
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,290	3,786
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,290	2,879
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1（注5）	不動産	4,590	3,877
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,540	8,428
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,490	4,754
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,130	4,395
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	8,980	6,582
		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	5,140	3,695
		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	2,610	2,188
		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	2,630	1,975
		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	2,290	2,530
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	19,900	18,206
		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	12,600	11,971
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,540	7,740
		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	3,840	3,640
		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	4,960	4,452
		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	2,880	2,460
		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	6,030	4,254
		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	2,960	2,036
	オフィス小計	—	—	543,030	476,085	

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,700	13,729
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,000	10,222
		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	8,520	6,579
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,150	4,271
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,540	4,010
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,090	3,793
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,960	2,639
		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	3,390	2,527
		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	3,580	2,192
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,750	2,348
		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	2,630	1,566
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,550	945
		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	3,460	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	1,730	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	1,470	1,251
		三菱自動車 川崎店（底地）	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,300	959
		三菱自動車 高井戸店（底地）	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	856	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	880	770
		三菱自動車 東久留米店（底地）	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	909	808
		三菱自動車 世田谷店（底地）	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,160	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	733	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	537	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	416	375
		ウエルシア川越神明町店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	438	355
		三菱自動車 江戸川店（底地）	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	179	204
		三菱自動車 狭山店（底地）	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	187	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	11,400	10,128
		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	2,025
		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	7,550	6,788
		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	2,830	2,529
		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	801	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,070	1,999
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,440	1,460
		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	5,330	5,048
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,690	2,807
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,660	2,561
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,890	2,157
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,820	1,778
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,780	1,816
	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 （注6）	18,600	17,139
		イズミヤSC千里丘店（注7）	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,500	8,495
		イズミヤSC八尾店（注7）	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,600	3,990
		イズミヤSC小林店（注7）	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,145
		一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,270	4,409
		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	1,820	1,296
		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	1,048
		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	8,570	8,617
		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	9,760	12,154
		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	3,680	3,577
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,300	3,781
商業施設小計			—	—	200,906	176,465

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	23,400	15,855
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	21,200	14,400
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15（注5）	信託受益権	18,900	11,631
		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	12,900	9,891
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地（注5）	信託受益権	13,700	9,563
		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	12,200	8,025
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	10,900	7,128
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	9,190	6,107
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	6,320	4,055
		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	4,870	3,227
		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	4,750	3,530
		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	3,800	2,737
		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	3,700	2,504
		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	14,200	10,253
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	12,000	10,528
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,300	9,618
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	9,960	9,080
		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	6,740	6,018
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注5）	不動産	14,800	13,582
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	不動産	16,400	11,740
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13（注5）	不動産	16,200	14,704
		Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14（注5）	信託受益権	18,700	17,214
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地（注5）	信託受益権	4,330	3,280
物流施設小計			－	－	270,460	204,680
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	3,750	3,180
		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	1,040	950
		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	748	675
		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	736	703
		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	884	690
		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	1,090	875
		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	2,730	2,068
		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	1,456
		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	1,220	1,012
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,050	856
		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	1,280	1,083
		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	1,320	1,028
		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	3,450	2,989
		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	566	557
		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	1,020	835
		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	641	594
		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	975	923
		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	1,980	1,340
		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	2,420	1,705
		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	2,460	1,882
		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	2,940	2,442
		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	2,070	1,477
		ブライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,060	1,095
		ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,050	921
		ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,060	919
		ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,060	1,693
		ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	345	340
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,610	1,105

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,150	1,047
		ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	726	650
		ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,950	1,907
		ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,370	1,240
		ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,490	1,360
		ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	890	728
		ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	506	450
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	433	380
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,310	2,782
		ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,850	1,252
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,430	1,029
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,620	2,804
		ブライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,470	2,586
		ブライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,570	2,108
		ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,900	3,901
		ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,040	1,462
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	636	515
		ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	948	771
		ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注5）	不動産	1,520	1,437
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,310	1,022
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	不動産	961	817
		ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注5）	不動産	472	422
		ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	482	381
		ブライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	617	599
		ブライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,780	1,361
		ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注5）	不動産	3,810	2,686
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	681	707
		ブライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	685	724
		ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	776	676
		ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	782	612
		ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	608	505
		ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	375	312
		ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	759	689
		ブライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,820	1,298
		ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	451	505
		ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	2,030	1,761
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,150	1,110
		ブライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	813	934
		ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	913	835
		ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	677	702
		ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,980	1,638
		ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	551	451
		ブライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	854	1,038
		ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	453	394
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,120	1,722
		ブ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	750	671
		ブライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	429	437
		ブライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,890	3,527
		ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,680	2,247
		ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	815	695
		ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	662	571
		ブライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	496	514
		ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,340	1,139

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	783	689
		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	755	649
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	670	574
		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	977	864
		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	1,330	1,017
		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	1,340	972
		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	322	376
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,280	1,816
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,940	1,928
		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	1,410	1,307
		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	900	737
		プライムアーバンク米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,630	1,320
		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	2,430	1,930
		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	1,080	947
		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	1,310	920
		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	486	492
		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	960	738
		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	640	592
		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	875	683
		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	558	439
		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	610	447
		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	988	717
		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	914	656
		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	1,760	1,462
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,210	909
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	942	692
		プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,130	1,110
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	8,260	6,957
		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	5,980	4,979
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,270	2,747
		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	1,400	1,250
		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	1,490	1,228
		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	1,450	1,361
		ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,410	1,107
		ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,010	777
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,260	2,763
		ブラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,840	2,300
		ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆（注5）	不動産	1,470	1,220
		ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,180	977
		ブラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	969	851
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	4,800	4,023
		ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆（注5）	不動産	1,580	1,438
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,310	1,267
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,750	2,654
	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	708	553
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	554	616
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	2,060	1,377
		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	285	239
		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	531	435
		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	326	294
		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	576	467
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	482	401

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	その他	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注5）	不動産	416	339
		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	259	209
		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	215	197
		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	453	368
		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	622	527
		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	4,740	3,941
		プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注5）	不動産	1,920	1,495
		プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区长町一丁目2番30号	不動産	974	998
		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	356	393
		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	984	927
		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	674	646
		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	586	478
		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	1,020	863
		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	1,650	1,399
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,910	3,322
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,240	1,589
		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	635	519
		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	300	232
		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	280	336
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	477	537
		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	514	534
		セレニテチ斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,100	5,638
		居住用施設小計	—	—	226,582	190,333
	宿泊施設	ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,730	3,665
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,520	2,683
		宿泊施設小計	—	—	6,250	6,348
	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,450	5,136
		その他小計	—	—	5,450	5,136
		ポートフォリオ合計	—	—	1,252,678	1,059,049

（注1）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第13期決算日（2022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なります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

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

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

（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

（注6）当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。

（注7）以下の物件については、2022年4月19日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
商業施設	イズミヤ千里丘店	イズミヤSC千里丘店
	イズミヤ八尾店	イズミヤSC八尾店
	イズミヤ小林店	イズミヤSC小林店

		ごあいさつ			運用戦略			ESGへの取り組み			財務状況			ポートフォリオ			インフォメーション			資産運用の概況		
用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)				用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022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 (%)				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	82	94.8	1,713	4.6	86	93.7	1,674	4.5	オフィス	東京圏	PMO八丁堀新川	4	83.3	114	0.3	3	66.7	75	0.2	
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)			PMO八丁堀Ⅲ	8	88.9	82	0.2	9	100.0	66	0.2	
		麹町ミレニウムガーデン	2	99.7	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)			PMO御茶ノ水	6	100.0	101	0.3	6	100.0	106	0.3	
		NMF新宿南口ビル	16	100.0	319	0.9	14	100.0	304	0.8			PMO秋葉原北	3	100.0	220	0.6	3	100.0	221	0.6	
		NMF渋谷公園通りビル	6	87.1	262	0.7	7	100.0	257	0.7			PMO東新橋	7	87.5	90	0.2	8	100.0	111	0.3	
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)			PMO浜松町	11	91.6	133	0.4	12	100.0	110	0.3	
		NMF芝ビル	10	100.0	254	0.7	10	100.0	255	0.7			その他	札幌ノースプラザ	48	96.4	362	1.0	50	100.0	370	1.0
		西新宿昭和ビル	20	100.0	276	0.7	20	100.0	284	0.8				野村不動産札幌ビル	4	100.0	201	0.5	4	100.0	201	0.5
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	6	76.2	138	0.4	7	100.0	127	0.3				NMF仙台青葉通りビル	35	88.9	142	0.4	38	100.0	142	0.4
		岩本町東洋ビル	6	70.1	127	0.3	8	100.0	109	0.3				NMF宇都宮ビル（注3）	30	94.4	131	0.4	—	—	42	0.1
		NMF駿河台ビル	4	100.0	170	0.5	6	100.0	133	0.4				NMF名古屋伏見ビル	19	93.3	87	0.2	21	100.0	91	0.2
		PMO日本橋本町	5	75.0	76	0.2	7	100.0	92	0.2				NMF名古屋柳橋ビル	17	96.7	115	0.3	16	83.0	113	0.3
		PMO日本橋茅場町	7	100.0	145	0.4	7	100.0	166	0.4				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)
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	274	0.7	15	100.0	280	0.8				SORA新大阪21	42	99.6	552	1.5	42	97.2	551	1.5
		野村不動産東日本橋ビル	8	100.0	145	0.4	8	100.0	146	0.4				野村不動産大阪ビル	27	94.7	404	1.1	27	94.7	382	1.0
		PMO秋葉原	4	85.7	133	0.4	4	85.7	124	0.3				野村不動産西梅田ビル	16	100.0	192	0.5	16	100.0	193	0.5
		八丁堀NFビル	7	100.0	92	0.2	7	100.0	92	0.2				野村不動産四ツ橋ビル	16	96.0	292	0.8	17	97.8	278	0.7
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	128	0.3	8	100.0	128	0.3				野村不動産広島ビル	23	98.2	179	0.5	23	98.2	182	0.5
		NMF高輪ビル	13	100.0	108	0.3	13	100.0	109	0.3				NMF博多駅前ビル	53	100.0	207	0.6	53	100.0	214	0.6
		PMO八丁堀	7	87.5	90	0.2	8	100.0	82	0.2				NMF天神南ビル	21	96.5	100	0.3	21	96.5	103	0.3
		PMO日本橋大伝馬町	8	88.7	62	0.2	8	88.7	67	0.2		オフィス小計		873	96.4	17,658	47.1	863	97.9	17,198	46.0	
		PMO東日本橋	7	100.0	62	0.2	7	100.0	59	0.2		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)
		野村不動産上野ビル	9	100.0	208	0.6	9	100.0	209	0.6				Recipe SHIMOKITA	9	100.0	315	0.8	9	100.0	287	0.8
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)				川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		クリスタルパークビル	9	87.4	133	0.4	10	98.6	125	0.3				EQUINIA新宿	14	100.0	191	0.5	13	89.6	210	0.6
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	69	0.2	7	100.0	71	0.2				EQUINIA池袋	14	100.0	148	0.4	14	100.0	152	0.4
		ファール立川 センタースクエア	15	94.7	203	0.5	15	98.0	211	0.6				covirna machida	7	82.0	153	0.4	8	78.4	104	0.3
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	316	0.8	32	100.0	324	0.9				ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF横浜西口ビル	38	100.0	240	0.6	39	100.0	249	0.7				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)
		NMF新横浜ビル	7	100.0	152	0.4	6	100.0	146	0.4				FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		PMO田町	9	90.9	182	0.5	8	81.8	145	0.4				GEMS渋谷	9	100.0	64	0.2	9	100.0	86	0.2
		PMO銀座八丁目	7	100.0	109	0.3	7	100.0	112	0.3				駿台あざみ野校（注4）	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
		PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)				EQUINIA青葉台	9	100.0	90	0.2	9	100.0	92	0.2
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)				メガロス神奈川店	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	4	80.8	977	2.6	5	100.0	752	2.0				三菱自動車 目黒店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF青山一丁目ビル	6	76.3	308	0.8	5	64.7	278	0.7				三菱自動車 調布店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF竹橋ビル	9	100.0	278	0.7	9	100.0	278	0.7				三菱自動車 練馬店（底地）	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Z	6	100.0	403	1.1	6	100.0	400	1.1				三菱自動車 川崎店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF茅場町ビル	10	100.0	199	0.5	10	87.7	216	0.6				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)
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	237	0.6	3	100.0	238	0.6				三菱自動車 葛飾店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝公園ビル	7	100.0	124	0.3	7	100.0	124	0.3				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)
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	94	0.3	8	100.0	94	0.3				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)
		ファールイーストビル	10	100.0	157	0.4	10	100.0	159	0.4				三菱自動車 関町店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		PMO新日本橋	4	100.0	139	0.4	4	100.0	140	0.4				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)
		PMO平河町	8	100.0	97	0.3	8	100.0	94	0.3				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)
		PMO日本橋三越前	10	100.0	128	0.3	10	100.0	130	0.3				ウエルシア川越神明町店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		PMO芝大門	7	100.0	59	0.2	7	100.0	61	0.2				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)
		PMO田町Ⅱ	7	100.0	285	0.8	7	100.0	297	0.8				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	39	0.1	7	82.0	65	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業施設	東京圏	相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	8	90.3	53	0.1	8	90.3	54	0.1
		GEMS神田	5	53.5	16	0.0	5	65.0	27	0.1
		サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋	7	77.0	47	0.1	9	100.0	59	0.2
		GEMS茅場町	9	88.7	64	0.2	9	88.7	63	0.2
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜	8	80.5	58	0.2	7	80.5	50	0.1
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	39	0.1	10	100.0	51	0.1
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	40	90.9	636	1.7	40	93.8	781	2.1
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear	6	53.7	179	0.5	5	50.7	162	0.4
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	155	0.4	16	97.7	162	0.4
		メルビル	6	100.0	57	0.2	6	100.0	58	0.2
		nORBESA	30	92.5	330	0.9	32	93.1	327	0.9
		中座くいだおれビル	14	66.0	146	0.4	11	63.9	134	0.4
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	12	100.0	82	0.2	12	100.0	112	0.3
		商業施設小計	278	97.9	6,175	16.5	273	97.8	6,336	17.0
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	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	4	100.0	384	1.0	4	100.0	387	1.0
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	305	0.8	6	100.0	306	0.8
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	2	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅲ（注5）	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	物流施設小計		34	100.0	6,663	17.8	34	100.0	6,848	18.3
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	96.0	94	0.3	1	97.4	96	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	96.1	30	0.1	1	97.8	28	0.1
		ブラウドフラット初台	1	96.8	23	0.1	1	100.0	24	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	96.7	23	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	26	0.1	1	97.4	26	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	30	0.1	1	97.5	30	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	92.6	80	0.2	1	98.5	77	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.1	1	100.0	50	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	98.4	37	0.1	1	94.1	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	95.4	31	0.1	1	98.1	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	92.1	36	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	100.0	40	0.1	1	97.2	38	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	99.0	108	0.3	1	95.4	105	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	100.0	20	0.1	1	94.4	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.2	22	0.1	1	97.5	21	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	33	0.1	1	98.2	34	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	97.2	56	0.2	1	99.0	58	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	97.1	65	0.2	1	99.0	65	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	99.2	75	0.2	1	98.4	75	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	99	0.3	1	100.0	96	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.1	67	0.2	1	97.1	64	0.2
		ブライムアーバン麻布十番	1	94.6	33	0.1	1	94.9	33	0.1
		ブライムアーバン赤坂	1	91.8	29	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン田町	1	89.6	31	0.1	1	98.1	29	0.1
		ブライムアーバン芝浦LOFT	1	90.5	58	0.2	1	100.0	60	0.2
		ブライムアーバン代々木	1	90.1	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	83.8	33	0.1	1	94.0	32	0.1
		ブライムアーバン番町	1	94.5	33	0.1	1	98.2	32	0.1
		ブライムアーバン千代田富士見	1	97.3	21	0.1	1	96.5	20	0.1
		ブライムアーバン飯田橋	1	93.6	62	0.2	1	97.9	63	0.2
		ブライムアーバン恵比寿	1	97.0	38	0.1	1	100.0	37	0.1
		ブライムアーバン中目黒	1	98.0	40	0.1	1	89.8	41	0.1
		ブライムアーバン学芸大学	1	97.8	23	0.1	1	93.3	23	0.1
		ブライムアーバン洗足	1	96.9	15	0.0	1	89.4	15	0.0
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	95.6	14	0.0
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	89.2	85	0.2	1	96.2	83	0.2
		ブライムアーバン目黒青葉台	1	93.7	37	0.1	1	92.9	39	0.1
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	95.0	31	0.1	1	100.0	32	0.1
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.8	78	0.2	1	98.9	81	0.2
		ブライムアーバン勝どき	1	94.6	97	0.3	1	95.8	95	0.3
		ブライムアーバン新川	1	96.6	79	0.2	1	100.0	73	0.2
		ブライムアーバン日本橋横山町	1	96.1	135	0.4	1	98.3	136	0.4
		ブライムアーバン日本橋浜町	1	98.3	49	0.1	1	90.7	49	0.1
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	1	92.6	17	0.0	1	92.6	17	0.0
		ブライムアーバン白山	1	97.8	28	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン四谷外苑東	1	87.9	46	0.1	1	92.2	44	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	93.6	38	0.1	1	95.4	36	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.9	28	0.1	1	95.8	27	0.1
		ブライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		ブライムアーバン西早稲田	1	92.8	13	0.0	1	89.3	14	0.0
		ブライムアーバン新宿落合	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン目白	1	93.9	45	0.1	1	95.4	43	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン神楽坂	1	92.9	84	0.2	1	96.6	82	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	87.8	24	0.1	1	93.0	24	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.8	27	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	23	0.1	1	97.1	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	90.4	24	0.1	1	97.6	24	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	20	0.1	1	96.9	19	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	24	0.1	1	97.6	25	0.1
		プライムアーバン用賀	1	97.1	43	0.1	1	96.2	43	0.1
		プライムアーバン品川西	1	91.8	20	0.1	1	97.9	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	93.9	58	0.2	1	97.0	57	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	97.3	49	0.1	1	97.8	48	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	97.9	37	0.1	1	98.9	33	0.1
		プライムアーバン大森	1	98.1	31	0.1	1	92.6	29	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	97.9	48	0.1	1	96.2	49	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	97.5	19	0.1	1	96.1	19	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	86.7	37	0.1	1	100.0	36	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	100.0	14	0.0	1	92.2	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	96.1	51	0.1	1	96.4	50	0.1
		プライムアーバン大塚	1	93.4	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン駒込	1	92.2	19	0.1	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン池袋	1	94.3	109	0.3	1	94.8	114	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	95.9	81	0.2	1	96.7	77	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	96.2	26	0.1	1	96.2	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.5	21	0.1	1	92.5	21	0.1
		プライムアーバン向島	1	90.8	22	0.1	1	98.1	23	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	44	0.1	1	97.4	43	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	27	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	94.4	25	0.1	1	92.4	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	93.4	23	0.1	1	95.6	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	94.1	32	0.1	1	97.1	31	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	41	0.1	1	97.4	39	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	97.6	40	0.1	1	96.5	40	0.1
		プライムアーバン浅草	1	86.1	16	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	96.6	72	0.2	1	98.1	76	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	98.9	74	0.2	1	97.8	74	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	100.0	51	0.1	1	100.0	52	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	98.0	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン久米川	1	99.1	62	0.2	1	99.1	58	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	95.8	74	0.2	1	95.3	73	0.2
		プライムアーバン川崎	1	97.8	38	0.1	1	96.9	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	97.3	38	0.1	1	95.8	37	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	96.3	21	0.1	1	98.0	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	95.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	88.5	24	0.1	1	92.3	23	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	88.0	26	0.1	1	98.3	25	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	86.4	16	0.0	1	94.6	15	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	78.3	19	0.1	1	93.5	16	0.0
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	90.9	35	0.1	1	93.5	32	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン西船橋	1	96.7	29	0.1	1	91.7	26	0.1
		プライムアーバン川口	1	96.7	59	0.2	1	93.4	56	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	97.5	28	0.1	1	97.5	27	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	97.4	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	87.1	26	0.1	1	100.0	29	0.1
		深沢ハウスH棟	1	97.9	262	0.7	1	92.8	260	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	92.7	171	0.5	1	96.2	169	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	97.7	95	0.3	1	94.5	94	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	88.7	37	0.1	1	95.0	38	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	96.4	46	0.1	1	100.0	46	0.1
		プライムアーバン学芸大学 パークフロント	1	94.1	35	0.1	1	98.0	36	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	98.4	36	0.1	1	96.2	35	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	92.6	26	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		ブラウドフラット外神田	1	94.6	69	0.2	1	96.3	71	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	97.5	43	0.1	1	96.2	44	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	96.6	27	0.1	1	97.4	28	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	89.3	27	0.1	1	93.1	25	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	96.6	133	0.4	1	95.7	125	0.3
		ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	89.4	34	0.1	1	91.4	32	0.1
		ブラウドフラット戸越公園	1	95.7	78	0.2	1	97.4	74	0.2
	その他	ブラウドフラット五橋	1	97.3	29	0.1	1	97.3	29	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	100.0	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	95.4	58	0.2	1	89.3	54	0.1
		プライムアーバン北14条	1	100.0	13	0.0	1	95.3	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	94.8	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	97.7	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	97.7	13	0.0	1	97.6	12	0.0
		プライムアーバン円山	1	96.3	10	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	100.0	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	96.4	27	0.1	1	98.2	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	94.5	178	0.5	1	96.5	184	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	92.9	68	0.2	1	97.0	69	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	43	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	100.0	19	0.1	1	97.7	18	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	96.4	47	0.1	1	100.0	47	0.1
		プライムアーバン葵	1	94.2	23	0.1	1	94.2	23	0.1
		プライムアーバン金山	1	94.8	23	0.1	1	96.5	22	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	99.0	41	0.1	1	94.2	39	0.1
		プライムアーバン上前津	1	96.2	53	0.1	1	99.1	54	0.1
		プライムアーバン泉	1	96.5	124	0.3	1	98.4	124	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	87.8	61	0.2	1	99.1	62	0.2
		プライムアーバン博多	1	97.7	30	0.1	1	97.3	29	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	13	0.0	1	97.2	13	0.0
		プライムアーバン香椎	1	88.0	16	0.0	1	97.7	15	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第12期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第13期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住 用施設	その他	プライムアーバン博多東	1	96.1	26	0.1	1	94.9	25	0.1
		プライムアーバン千早	1	100.0	23	0.1	1	100.0	22	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ	1	93.9	144	0.4	1	95.7	149	0.4
居住用施設小計			155	95.8	6,879	18.3	155	97.0	6,803	18.2
宿泊 施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,344	98.1	37,519	100.0	1,329	98.7	37,358	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、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

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

(注3) 当該資産は、2021年10月29日に譲渡しており、開示されている第13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4) 当該資産は、2022年1月31日に譲渡しており、開示されている第13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5) 当該資産は、2022年1月6日に取得しており、開示されている第13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13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）	76,655	40,182	△434
合 計		76,655	40,182	△434

(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13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13期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国 名	保有総額 (注1)	期末算定価額 (注2)		物件数
			対総資産比率	
日 本	1,059,049百万円	1,252,678百万円	100.0%	298
合 計	1,059,049百万円	1,252,678百万円	100.0%	298

(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13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13期 支払額	既支出総額
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	空調設備更新工事 (3期／4期)	自 2022年 4月 至 2022年 8月	78,500	－	－
プライムアーバン白山 (東京都文京区)	外壁改修工事	自 2021年 2月 至 2022年 8月	36,700	－	－
プライムアーバン四谷外苑東 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2022年 3月 至 2022年 8月	36,700	－	－
プライムアーバン新百合ヶ丘 (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 2021年11月 至 2022年 3月	36,560	－	－
武蔵浦和ショッピングスクエア (埼玉県さいたま市)	共用部・ニトリエリア空調 設備更新工事	自 2022年 3月 至 2022年 5月	34,500	－	－
NMF川崎東口ビル (神奈川県川崎市)	非常用発電機更新工事	自 2022年 4月 至 2023年 8月	89,000	－	－

(注) 既支出総額には第13期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第13期末保有資産について、第13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13期中の資本的支出は2,654,571千円であり、第13期中の費用に区分された修繕費1,273,461千円と合わせ、合計3,928,033千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)
NMF名古屋柳橋ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター更新	自 2021年 4月 至 2021年12月	151,101
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	二重サッシ設置工事	自 2021年 9月 至 2022年 2月	88,780
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	空調設備更新工事 2／4期	自 2021年 9月 至 2021年11月	72,570
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新 (Ⅱ期)	自 2020年 4月 至 2021年11月	45,691
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エレベーター本体更新	自 2021年 7月 至 2021年 9月	42,912
covirna machida (東京都町田市)	サイン増設及びファサード改修 (1、3、5階分割派生工事)	自 2022年 1月 至 2022年 2月	37,906
その他の不動産等	機能更新等	自 2021年 9月 至 2022年 2月	2,215,608
合 計			2,654,571

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9期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	第10期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	第11期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	第12期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	第13期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
当期首積立金残高	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円
当期積立額	2,963百万円	3,275百万円	3,598百万円	3,923百万円	3,228百万円
当期積立金取崩額	2,556百万円	3,331百万円	3,574百万円	3,989百万円	3,161百万円
次期繰越額	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第12期	第13期
	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日
資産運用報酬 (注)	3,394,277千円	3,385,703千円
資産保管業務報酬	57,154千円	57,099千円
一般事務委託報酬	178,250千円	172,567千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,042,982千円	3,031,614千円
合 計	6,680,464千円	6,654,785千円

(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12期は21,398千円、第13期は85,000千円あり、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13期は39,200千円あります。

2 借入状況

第13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									
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	—	1.30289	2021年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	1,000,000	—	1.11662	2021年 11月26日			
	日本生命保険相互会社	5月26日	1,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,900,000	—					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	—	0.24545	2021年 12月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,725,000	—						
	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	—	1.48300	2022年 1月26日				
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000			—			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	2,500,000	—	1.31850	2022年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	—	1.29600	2022年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2014年	3,000,000	—	1.16000	2022年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	8月26日	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 (注4)			
	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 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.21545	2022年 6月27日 (注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	1,600,000					
株式会社三井住友銀行	800,000		800,000						
株式会社みずほ銀行	800,000		800,000						
三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022年 8月26日 (注4)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	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 (注4)						
	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 (注4)						
	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 (注4)						
	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 (注4)						
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000								
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000								
	株式会社りそな銀行	2019年 10月28日	400,000	400,000	0.24545	2022年 10月26日 (注4)						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000								
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000								
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 12月19日	1,000,000	1,000,000	0.92280	2022年 11月28日 (注4)						
	株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000								
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000								
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000								
	農林中央金庫	2014年 12月24日	550,000	550,000	1.11000	2022年 11月28日 (注4)						
	株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000								
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000								
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000								
	株式会社福岡銀行	2014年 12月24日	1,000,000	1,000,000	1.05000	2022年 11月28日 (注4)						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000								
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000								
	日本生命保険相互会社		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 (注4)						
	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 (注4)						
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000								
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000								
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年 2月27日 (注4)						
	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 (注4)						
	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 (注4)						
	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						

	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	2013年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年 5月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年 8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年 8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.24545	2023年 9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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年 11月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 11月26日	730,000	730,000	0.24545	2023年 11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年 2月26日			
	信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年 2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年 2月26日			
損害保険ジャパン株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.18500	2024年 2月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月26日	989,000	989,000	0.24545	2024年 2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						
株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年 5月27日				
株式会社福岡銀行		500,000	500,000						

	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	2016年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年 6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年 6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年 8月26日			
	信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	第一生命保険株式会社	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年 11月26日			
	株式会社広島銀行	1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 12月27日	—	2,725,000	0.24545	2024年 11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	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年 2月26日				
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日				
株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年 11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日				
日本生命保険相互会社		500,000	500,000						
株式会社福岡銀行	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日				
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				

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	株式会社伊予銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年 5月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年 8月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年 8月26日			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年 11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年 11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年 5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日			
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
株式会社中国銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年 2月26日				
株式会社八十二銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年 2月26日				
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000						
野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年 2月26日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日				

	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	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
	農林中央金庫	5月28日	1,800,000	1,800,000		5月26日					
	株式会社中国銀行	2018年	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年					
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年					
	株式会社三井住友銀行	2016年	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	500,000	500,000	0.77669	2026年					
	株式会社みずほ銀行		2月27日	1,000,000						1,000,000	8月26日
	三井住友信託銀行株式会社		2月27日	1,500,000						1,500,000	8月26日
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年					
	三井住友信託銀行株式会社		8月28日	2,000,000						2,000,000	8月26日
	株式会社福岡銀行	2018年	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年					
	住友生命保険相互会社	2019年	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年					
	株式会社千葉銀行	2019年	500,000	500,000	0.43627	2026年					
	株式会社伊予銀行	2019年	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年					
	株式会社七十七銀行	8月26日	500,000	500,000						8月26日	
	野村信託銀行株式会社	2021年	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年					
	株式会社みずほ銀行	2017年	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年					
	三井住友信託銀行株式会社		6月30日	2,435,000						2,435,000	11月26日
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年					
	株式会社三井住友銀行		12月26日	2,000,000						2,000,000	11月26日
	みずほ信託銀行株式会社	2018年	500,000	500,000	0.64999	2026年					
	農林中央金庫		4月2日	500,000						500,000	11月26日
	株式会社りそな銀行			500,000						500,000	
	みずほ信託銀行株式会社	2018年	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年					
	農林中央金庫		11月26日	1,000,000						1,000,000	11月26日
	株式会社八十二銀行	2019年	500,000	500,000	0.28000	2026年					
	三井住友海上火災保険株式会社		11月26日	500,000						500,000	11月26日
	株式会社京葉銀行	2019年	700,000	700,000	0.30000	2026年					
	株式会社中国銀行		11月26日	500,000						500,000	11月26日
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年	900,000	900,000	0.71500	2027年					
	株式会社みずほ銀行		2月27日	900,000						900,000	2月26日
	三井住友信託銀行株式会社			520,000						520,000	
	信金中央金庫			500,000						500,000	
	株式会社福岡銀行	2019年	500,000	500,000	0.46630	2027年					
	株式会社山口銀行		2月26日	500,000						500,000	2月26日
	株式会社福岡銀行		2月26日	500,000						500,000	
	株式会社福岡銀行	2019年	500,000	500,000	0.44859	2027年					
	信金中央金庫	2019年	500,000	500,000	0.48144	2027年					
	株式会社七十七銀行		4月26日	500,000						500,000	2月26日

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	2020年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 11月26日	—	1,000,000	0.29065	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日			
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日				
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社福岡銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年 11月26日				
株式会社伊予銀行		500,000	500,000						
株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日				

	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	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日						
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日						
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日						
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年 2月28日						
	農林中央金庫		500,000	500,000								
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000								
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日						
	農林中央金庫		500,000	500,000								
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日						
	農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日						
	株式会社中国銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日						
	株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	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	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日						
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日						
	日本生命保険相互会社	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日						
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日						
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000								
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日						
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日						
	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	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日						
	株式会社りそな銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日						
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日						
	株式会社福岡銀行	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日						
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日						
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日						
	野村信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日						
	株式会社福岡銀行	2021年 11月26日	—	1,000,000	0.40630	2028年 11月27日						

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月28日	—	1,500,000	0.55565	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年 5月28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	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年 8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年 8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2019年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年 11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年 11月26日			

	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	2020年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日			
	農林中央金庫	2月26日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2月26日	2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	3月25日	650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行	5月26日	3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年 5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年 5月27日			
	株式会社りそな銀行	2020年 5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年 5月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 11月26日	—	1,000,000	0.52437	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	11月26日	250,000	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030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	株式会社みずほ銀行	2021年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年 2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年 11月26日	—	1,000,000	0.60556	2031年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 2月28日	—	3,500,000	0.78816	2031年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 11月26日	—	3,000,000	0.64630	2031年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2021年 11月26日	—	1,900,000	0.47755	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月26日	—	3,500,000	0.73988	2031年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	—	5,250,000	0.83563	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	646,900	625,500	2.17000	(注5)			
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	646,900	625,500	2.21812	(注5)				
借入金合計			485,798,800	485,756,000					

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

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

(注3) 「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

(注5) 2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。なお、このうち、42.8百万円については、当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

3 投資法人債の状況

第13期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
野村不動産マスターファンド 投資法人第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年 10月30日	期限 一括	(注1)	(注2)
野村不動産オフィスファンド 投資法人第10回無担保投資法人債	2014年 11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年 11月25日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年 11月16日			
野村不動産オフィスファンド 投資法人第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年 3月17日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 9月20日	3,000	3,000	0.53	2029年 9月20日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 8月14日	7,000	7,000	0.54	2030年 8月14日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.03	2038年 5月21日			
野村不動産マスターファンド 投資法人第5回無担保投資法人債	2019年 9月20日	5,000	5,000	0.90	2039年 9月20日			
合 計		32,000	32,000					

(注1) 「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の 種類	名 称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	NMF宇都宮ビル	—	—	2021年 10月29日	2,720	2,445	162
信託受益権	Landport青梅Ⅲ	2022年 1月6日	17,000	—	—	—	—
信託受益権	駿台あざみ野校	—	—	2022年 1月31日	1,200	1,450	△300
合 計		—	17,000	—	3,920	3,896	△137

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」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	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託 受益権	NMF宇都宮ビル	2021年 10月29日	2,720	2,390	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 10月29日
取得	信託 受益権	Landport青梅Ⅲ	2022年 1月6日	17,000	18,300	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2021年 9月1日
譲渡	信託 受益権	駿台あざみ野校	2022年 1月31日	1,200	1,170	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年 12月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」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（不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

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

② その他

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

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第13期に係る利害関係人等^(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	17,000,000千円	3,920,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	17,000,000千円 (100.0%)	一千円 (一%)

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

② 支払手数料等の金額

第13期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	1,829,209千円	野村不動産株式会社	35,345千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,392,940千円	76.1%
		野村不動産コマース株式会社	3,980千円	0.2%
プロパティ・ マネジメント報酬	951,283千円	野村不動産株式会社	347,174千円	36.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	361,709千円	38.0%
		野村不動産コマース株式会社	86,463千円	9.1%
水道光熱費	1,584,054千円	野村不動産パートナーズ株式会社	19,488千円	1.2%
		N F パワーサービス株式会社	116,217千円	7.3%
		野村不動産株式会社	55,824千円	4.5%
その他費用	1,240,965千円	野村不動産パートナーズ株式会社	145,543千円	11.7%
		株式会社プライムクロス	1,204千円	0.1%
その他営業費用	409,372千円	野村不動産パートナーズ株式会社	300千円	0.1%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第13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	64,529千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,751,677千円
野村不動産コマース株式会社	3,680千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	105千円

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、2022年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

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

役員会承認日	件 名	概 要
2021年9月15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2021年9月28日から2022年9月27日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年8月31日現在	当 期 2022年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,213,329	37,690,998
信託現金及び信託預金	12,898,209	12,546,482
営業未収入金	722,315	577,103
前払費用	794,071	846,265
デリバティブ債権	－	4,829
その他	488,420	526,178
流動資産合計	65,116,347	52,191,857
固定資産		
有形固定資産		
建物	159,432,901	159,801,735
減価償却累計額	△23,101,335	△25,429,558
建物（純額）	136,331,566	134,372,177
構築物	820,055	821,082
減価償却累計額	△403,639	△434,005
構築物（純額）	416,415	387,076
機械及び装置	1,049,441	1,113,640
減価償却累計額	△594,655	△627,866
機械及び装置（純額）	454,786	485,773
工具、器具及び備品	569,914	620,439
減価償却累計額	△254,552	△300,902
工具、器具及び備品（純額）	315,361	319,536
土地	313,197,582	313,203,327
信託建物	201,463,270	207,049,386
減価償却累計額	△36,928,594	△39,305,841
信託建物（純額）	※3 164,534,675	※3 167,743,545
信託構築物	1,163,791	1,256,410
減価償却累計額	△918,988	△928,254
信託構築物（純額）	※3 244,803	※3 328,156
信託機械及び装置	968,161	968,086
減価償却累計額	△263,601	△297,250
信託機械及び装置（純額）	704,560	670,835
信託工具、器具及び備品	1,088,132	1,150,284
減価償却累計額	△541,993	△615,736
信託工具、器具及び備品（純額）	※3 546,139	※3 534,547
信託土地	※3 422,871,240	※3 431,974,656
信託リース資産	4,752	4,752
減価償却累計額	△1,716	△2,112
信託リース資産（純額）	3,036	2,640
建設仮勘定	124,467	70,431
有形固定資産合計	1,039,744,634	1,050,092,704
無形固定資産		
のれん	75,098,009	72,475,766
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,625,672	7,625,286
その他	51,714	50,162
無形固定資産合計	84,107,098	81,482,917
投資その他の資産		
長期前払費用	1,979,162	2,176,053
長期預け金	478,665	445,088
敷金及び保証金	925,784	885,773
デリバティブ債権	6,336	4,632
投資その他の資産合計	3,389,950	3,511,547
固定資産合計	1,127,241,683	1,135,087,169
繰延資産		
投資法人債発行費	149,540	141,555
繰延資産合計	149,540	141,555
資産合計	1,192,507,570	1,187,420,582

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年8月31日現在	当 期 2022年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,588,017	1,627,787
1年内返済予定の長期借入金	55,090,600	58,615,600
信託リース債務	871	871
未払金	2,763,065	2,475,394
未払費用	357,458	317,250
未払法人税等	1,125	2,683
未払消費税等	957,285	182,342
前受金	5,655,117	5,588,079
前受収益	60,233	26,694
災害損失引当金	30,450	20,370
デリバティブ債務	61,671	27,412
その他	11,188	17,755
流動負債合計	67,577,084	68,902,241
固定負債		
投資法人債	32,000,000	32,000,000
長期借入金	430,708,200	427,140,400
信託リース債務	2,468	2,032
長期前受収益	14,854	7,706
預り敷金及び保証金	14,203,988	14,028,101
信託預り敷金及び保証金	※3 27,957,577	※3 28,385,395
デリバティブ債務	141,998	76,619
固定負債合計	505,029,087	501,640,254
負債合計	572,606,171	570,542,496
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	244,739,887	244,893,909
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 △16,624,976	※4 △18,295,737
その他の出資剰余金控除額	△14,815,391	△16,214,225
出資剰余金控除額合計	△31,440,368	△34,509,963
出資剰余金（純額）	362,572,590	359,502,995
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,786,253	12,575,751
剰余金合計	375,358,843	372,078,747
投資主資本合計	620,098,731	616,972,656
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△197,332	△94,570
評価・換算差額等合計	△197,332	△94,570
純資産合計	※2 619,901,398	※2 616,878,085
負債純資産合計	1,192,507,570	1,187,420,582

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
		前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	34,679,385	※1	34,654,862
その他賃貸事業収入	※1	2,839,881	※1	2,703,224
不動産等売却益		—	※2	162,853
営業収益合計		37,519,267		37,520,940
営業費用				
賃貸事業費用	※1	16,097,387	※1	15,972,567
不動産等売却損		—	※3	300,369
資産運用報酬		3,394,277		3,385,703
資産保管手数料		57,154		57,099
一般事務委託手数料		178,250		172,567
役員報酬		7,800		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		420,739		409,372
営業費用合計		22,777,851		22,927,722
営業利益		14,741,415		14,593,218
営業外収益				
受取利息		328		292
未払分配金戻入		3,024		2,845
還付加算金		—		7
その他		1,142		6
営業外収益合計		4,494		3,152
営業外費用				
支払利息		1,677,807		1,585,499
投資法人債利息		173,528		170,560
投資法人債発行費償却		7,984		7,984
融資関連費用		446,432		449,353
その他		4,824		2,740
営業外費用合計		2,310,577		2,216,139
経常利益		12,435,333		12,380,230
税引前当期純利益		12,435,333		12,380,230
法人税、住民税及び事業税		1,171		2,727
法人税等合計		1,171		2,727
当期純利益		12,434,161		12,377,502
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		352,091		198,249
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		12,786,253		12,575,751

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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）								(単位：千円)
	投資主資本						出資総額	出資剰余金 (純額)
		剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計		
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額				
当期首残高	244,606,999	394,012,959	△14,994,380	△13,763,038	△28,757,419		365,255,539	
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	132,888	—	132,888	△132,888	—	—	—	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,763,484	—	△1,763,484	△1,763,484	△1,763,484	
その他の利益超過分配	—	—	—	△919,464	△919,464	△919,464	△919,464	
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	132,888	—	△1,630,596	△1,052,352	△2,682,948	△2,682,948	△2,682,948	
当期末残高	※1 244,739,887	394,012,959	△16,624,976	△14,815,391	△31,440,368		362,572,590	

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期未処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	13,503,646	378,759,186	623,366,185	△351,354	△351,354	623,014,831	
当期変動額							
剰余金の配当	△13,018,667	△13,018,667	△13,018,667	—	—	△13,018,667	
一時差異等調整引当額の戻入	△132,888	△132,888	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,763,484	△1,763,484	—	—	△1,763,484	
その他の利益超過分配	—	△919,464	△919,464	—	—	△919,464	
当期純利益	12,434,161	12,434,161	12,434,161	—	—	12,434,161	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	154,021	154,021	154,021	
当期変動額合計	△717,393	△3,400,342	△3,267,454	154,021	154,021	△3,113,432	
当期末残高	12,786,253	375,358,843	620,098,731	△197,332	△197,332	619,901,398	

■ 当 期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）								(単位：千円)
	投資主資本						出資総額	出資剰余金 (純額)
		剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 控除額合計		
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額				
当期首残高	244,739,887	394,012,959	△16,624,976	△14,815,391	△31,440,368		362,572,590	
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	154,021	—	154,021	△154,021	—	—	—	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,824,782	—	△1,824,782	△1,824,782	△1,824,782	
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,244,812	△1,244,812	△1,244,812	△1,244,812	
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	154,021	—	△1,670,760	△1,398,834	△3,069,595	△3,069,595	△3,069,595	
当期末残高	※1 244,893,909	394,012,959	△18,295,737	△16,214,225	△34,509,963		359,502,995	

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期未処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	12,786,253	375,358,843	620,098,731	△197,332	△197,332	619,901,398	
当期変動額							
剰余金の配当	△12,433,982	△12,433,982	△12,433,982	—	—	△12,433,982	
一時差異等調整引当額の戻入	△154,021	△154,021	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,824,782	△1,824,782	—	—	△1,824,782	
その他の利益超過分配	—	△1,244,812	△1,244,812	—	—	△1,244,812	
当期純利益	12,377,502	12,377,502	12,377,502	—	—	12,377,502	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	102,762	102,762	102,762	
当期変動額合計	△210,501	△3,280,096	△3,126,075	102,762	102,762	△3,023,312	
当期末残高	12,575,751	372,078,747	616,972,656	△94,570	△94,570	616,878,085	

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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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 5～45年 機械及び装置 6～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	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 6～45年 機械及び装置 6～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、前期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第11期において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期は該当ありません。	① 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は114,569円です。 ② 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
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。
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 控除対象外消費税等の処理方法 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。

■ 会計方針の変更に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
—	① 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響はありません。 ② 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響はありません。

■ 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2021年8月31日現在	当 期 2022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 借入実行残高 差引額 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 借入実行残高 差引額	※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 借入実行残高 差引額 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 借入実行残高 差引額
※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 信託土地 信託構築物 信託工具、器具及び備品 合計 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 合計	※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 信託土地 信託構築物 信託工具、器具及び備品 合計 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 合計

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年3月1日 至 2021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	22,600,340	13,192,958	1,769,017	－	14,961,976	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,317,179	△5,533	－	1,311,646	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	484,242	－	△132,888	351,354	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	14,994,380	1,763,484	△132,888	16,624,976	－
合 計		－	14,994,380	1,763,484	△132,888	16,624,976	－

2. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用	<table><tr><th>項 目</th><th>戻入れの方法</th></tr><tr><td>建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>土地</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託土地</td><td></td></tr><tr><td>借地権</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託借地権</td><td></td></tr></table>	項 目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権	
項 目	戻入れの方法														
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。														
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託土地															
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託借地権															
(3) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。															

前期（ご参考） 2021年8月31日現在	当 期 2022年2月28日現在
-------------------------	---------------------

当期（自 2021年9月1日 至 2022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	25,222,583	14,961,976	1,830,223	－	16,792,199	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,311,646	△5,440	－	1,306,205	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	351,354	－	△154,021	197,332	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	16,624,976	1,824,782	△154,021	18,295,737	－
合 計		－	16,624,976	1,824,782	△154,021	18,295,737	－

2. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用	<table><tr><th>項 目</th><th>戻入れの方法</th></tr><tr><td>建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>土地</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託土地</td><td></td></tr><tr><td>借地権</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr><tr><td>信託借地権</td><td></td></tr></table>	項 目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権	
項 目	戻入れの方法														
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。														
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託土地															
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。														
信託借地権															
(3) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。															

■ 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当 期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	(単位：千円) ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	9,000,000	－	23,000,000
長期借入金	55,090,600	64,435,600	47,935,600	48,387,000	54,100,000	215,850,000
合 計	55,090,600	64,435,600	47,935,600	57,387,000	54,100,000	238,850,000

当期（自 2021年9月1日 至 2022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て、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

2022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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(58,615,600)	(58,751,400)	135,800
(2) 投資法人債	(32,000,000)	(32,261,876)	261,876
(3) 長期借入金	(427,140,400)	(430,380,637)	3,240,237
(4) デリバティブ取引	(94,619)	(94,619)	－

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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（4）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。

(2) 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) 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	41,830,000	15,800,000	（注3） △94,619
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	34,825,500	24,382,700	（注4） △339,722
合 計			76,655,500	40,182,700	△434,342

(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、△48千円については、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、△339,722千円については、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) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	9,000,000	－	－	23,000,000
長期借入金	58,615,600	55,435,600	50,810,600	53,194,200	56,685,000	211,015,000
合 計	58,615,600	55,435,600	59,810,600	53,194,200	56,685,000	234,015,000

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2021年3月1日 至 2021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2021年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,048,917,843	△215,834	1,048,702,009	1,218,347,000

(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、ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地）(2,178,530千円) の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費 (5,578,207千円) によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2021年8月期（第12期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年9月1日 至 2022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2022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。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,048,702,009	10,347,682	1,059,049,692	1,252,960,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、Landport青梅Ⅲ（17,238,207千円）の取得によるものであり、主な減少額は、NMF宇都宮ビル（2,445,354千円）、駿台あざみ野校（1,450,835千円）の譲渡及び減価償却費（5,602,175千円）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。但し、一番町stearylは譲渡価格を、野村不動産東日本橋ビルは譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年2月期（第13期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■ 関連当事者との取引に関する注記

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	5,373,430	営業末収入金	6,302
						前受金	843,155
						預り敷金	1,006,084
						信託預り敷金	280,028
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	3,228,000	長期借入金	50,655,000
				借入金の返済	3,228,000	1年内返済予定の長期借入金	6,005,000
				支払利息	188,616	未払費用	27,163
				融資関連費用	32,950	前払費用	58,881
						長期前払費用	163,659

(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。

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合（％）	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産信託 受益権の購入	17,000,000	－	－
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	5,305,535	営業末収入金	6,296
						前受金	868,624
						預り敷金	1,008,826
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	2,425,000	信託預り敷金	291,118
				資金の借入	2,425,000	長期借入金	46,750,000
				借入金の返済	2,425,000	1年内返済予定の長期借入金	9,910,000
				支払利息	181,175	未払費用	23,256
				融資関連費用	34,199	前払費用	58,208
						長期前払費用	147,000

(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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
1口当たり純資産額	131,468円	1口当たり純資産額	130,827円
1口当たり当期純利益	2,637円	1口当たり当期純利益	2,625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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
当期純利益（千円）	12,434,161	当期純利益（千円）	12,377,502
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,434,161	普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,377,502
期中平均投資口数（口）	4,715,200	期中平均投資口数（口）	4,715,200

■ 重要な後発事象に関する注記

前 期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
資産の譲渡 本投資法人は、第12期末（2021年8月末日）後、以下の資産の譲渡を決定しました。 ①NMF宇都宮ビル ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 ・用途 オフィス ・契約予定日 2021年10月14日 ・譲渡予定日 2021年10月29日 ・譲渡予定価格 2,720百万円 ・譲渡先 国内の株式会社 ・第13期の損益に及ぼす影響（予定）162百万円 なお、上記における損益に及ぼす影響は、第13期（2021年9月1日～2022年2月28日）において、営業収益として不動産売却益を計上する予定です。		資産の譲渡 ①本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。 一番町stear ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 ・用途 商業施設 ・契約締結日 2022年1月27日 ・譲渡日 2022年3月18日 ・譲渡価格 5,382百万円 ・譲渡先 国内の合同会社 ・第14期の損益に及ぼす影響（予定）757百万円 ②本投資法人は、第13期末（2022年2月末日）後、以下の資産の譲渡を決定しました。 野村不動産東日本橋ビル ・特定資産の種類 不動産 ・用途 オフィス ・契約締結日 2022年3月8日 ・譲渡予定日 2022年9月15日（準共有持分50%） 2023年3月15日（準共有持分50%） ・譲渡予定価格 2,260百万円（準共有持分50%） 2,260百万円（準共有持分50%） ・譲渡先 国内の株式会社 ・第15期の損益に及ぼす影響（予定）370百万円 ・第16期の損益に及ぼす影響（予定）386百万円 なお、第14期（2022年3月1日～2022年8月31日）、第15期（2022年9月1日～2023年2月28日）及び第16期（2023年3月1日～2023年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。	

■ 収益認識に関する注記

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,920,000千円	（注2） 162,853千円
水道光熱費収入	1,331,843千円	1,331,843千円
その他	－千円	36,026,243千円
合 計	5,251,843千円	37,520,940千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	363,492千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	372,248千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）			当 期		
自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日			自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額（単位：千円）			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額（単位：千円）		
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	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	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	7,161	長期預け金	修繕積立金差額の発生	51,458
増加小計		2,629,404	その他	－	13,678
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△741,188	増加小計		2,687,379
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	△54,234	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△306,277
その他	－	△9,199	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	△40,687
減少小計		△804,622	土地	土地売却原価の発生	△246,865
合 計		1,824,782	減少小計		△593,831
			合 計		2,093,548
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額（単位：千円）			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額（単位：千円）		
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	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	－※	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	△154,021	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△102,762
合 計		△154,021	合 計		△102,762
※当期解消分（5,440千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。			※当期解消分（12,575千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。		
3. 戻入れの具体的な方法			3. 戻入れの具体的な方法		
(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。			(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。		
(2) 合併関連費用			(2) 合併関連費用		
項目	戻入れの方法		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。		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。		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			信託土地		
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託借地権			信託借地権		
(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。			(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。		
(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。		

項 目	期 別	前 期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
I. 当期末処分利益		12,786,253,162円	12,575,751,402円
II. 利益超過分配金加算額		3,069,595,200円	2,918,708,800円
うち一時差異等調整引当額		1,824,782,400円	2,093,548,800円
うちその他の出資剰余金控除額		1,244,812,800円	825,160,000円
III. 出資総額組入額		154,021,761円	102,762,213円
うち一時差異等調整引当額戻入額		154,021,761円	102,762,213円
IV. 分配金の額		15,503,577,600円	15,296,108,800円
（投資口1口当たり分配金の額）		(3,288円)	(3,244円)
うち利益分配金		12,433,982,400円	12,377,400,000円
（うち1口当たり利益分配金）		(2,637円)	(2,625円)
うち一時差異等調整引当額		1,824,782,400円	2,093,548,800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））		(387円)	(444円)
うちその他の利益超過分配金		1,244,812,800円	825,160,000円
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））		(264円)	(175円)
V. 次期繰越利益		198,249,001円	95,589,189円
分配金の額の算出方法		本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益12,434,161,779円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した447,173,001円を加算した金額15,503,577,600円（投資口1口当たり3,288円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,433,982,400円（投資口1口当たり2,637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1,824,782,400円（投資口1口当たり387円）、その他の利益超過分配金として1,244,812,800円（投資口1口当たり264円）を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益12,377,502,401円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産売却損相当額300,369,335円を加算した金額15,300,114,556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15,296,108,800円（投資口1口当たり3,244円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,377,400,000円（投資口1口当たり2,625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2,093,548,800円（投資口1口当たり444円）、その他の利益超過分配金として825,160,000円（投資口1口当たり175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

2022年4月19日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 裕人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2021年9月1日から2022年2月28日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,435,333	12,380,230
減価償却費	5,587,125	5,610,152
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	7,984	7,984
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△550	△10,080
受取利息	△328	△292
支払利息	1,851,336	1,756,060
固定資産除却損	15,436	5,191
営業未収入金の増減額（△は増加）	97,507	134,952
前払費用の増減額（△は増加）	△15,916	△52,193
長期前払費用の増減額（△は増加）	△3,130	△196,890
長期預け金の増減額（△は増加）	63,569	33,577
営業未払金の増減額（△は減少）	105,630	△960,230
未払金の増減額（△は減少）	△108,257	△15,348
未払消費税等の増減額（△は減少）	404,292	△774,942
前受金の増減額（△は減少）	13,987	△67,037
信託有形固定資産の売却による減少額	—	3,896,189
その他	48,828	△21,112
小計	23,125,092	24,348,452
利息の受取額	328	292
利息の支払額	△1,862,616	△1,836,956
法人税等の支払額	△1,074	△1,170
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,261,729	22,510,618
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	△3,222,641	△641,372
信託有形固定資産の取得による支出	△2,700,281	△19,527,403
信託無形固定資産の取得による支出	△17,636	△4,339
預り敷金及び保証金の返還による支出	△538,354	△623,369
預り敷金及び保証金の受入による収入	715,517	491,383
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,056,593	△1,043,034
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	568,963	1,470,852
敷金及び保証金の回収による収入	—	40,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,251,026	△19,837,271
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	28,650,000	30,025,000
長期借入金の返済による支出	△28,692,800	△30,067,800
利益分配金の支払額	△13,014,277	△12,434,078
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,763,205	△1,825,166
その他の利益超過分配金の支払額	△919,559	△1,245,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,739,842	△15,547,404
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△729,140	△12,874,058
現金及び現金同等物の期首残高	63,840,679	63,111,539
現金及び現金同等物の期末残高	※1 63,111,539	※1 50,237,480

(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 項 目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）		当 期	
自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(2021年8月31日現在) (単位：千円)		(2022年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	50,213,329	現金及び預金	37,690,998
信託現金及び信託預金	12,898,209	信託現金及び信託預金	12,546,482
現金及び現金同等物	63,111,539	現金及び現金同等物	50,237,480