



野村不動産マスターファンド投資法人

第5期 資産運用報告 2017.9.1～2018.2.28



良質な スポンサー開発物件への 重点投資及び 新セクターへの投資

ウォーターマークホテル札幌（2018年3月5日取得）

CONTENTS

ごあいさつ	p.3
投資主の皆様へ／決算ハイライト	
トピックス	p.5
トップインタビュー	
運用戦略	p.7
中長期運用戦略の概要と進捗	

2018年2月期（第5期）取得物件の概要	
公募増資における取得物件の概要	
新セクターへの取り組み	
ロゴマーク制定	
内部成長の状況－各セクターの運用状況－	
財務状況	p.17
財務諸表解説（要旨）	

ポートフォリオ	p.19
外部成長のドライバー－スポンサーバイブライン－	
主要ポートフォリオ物件	
お知らせ	p.27
投資主アンケート実施のお知らせと	
投資主アンケート実施のお知らせと	
ご協力のお願い／売却益相当額の留保について	

環境への取り組み	p.28
ESG	
インフォメーション	p.29
投資法人／資産運用会社の概要	
投資主インフォメーション	

資産運用の概況	p.33
I．資産運用報告	
II．貸借対照表	
III．損益計算書	
IV．投資主資本等変動計算書	
V．注記表	
VI．金銭の分配に係る計算書	
VII．会計監査人の監査報告書	
VIII．キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	

ごあいさつ



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

野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 吉田 修平

投資主の皆様へ

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

お陰様で本投資法人は2018年2月期（第5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5期においてはGrowthフェーズにおける重点施策である、野村不動産グループの有する開発力を活用した外部成長及びマネジメントパイプラインの活性化による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を着実に推進しました。結果、第5期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、271物件、9,225億円となりました。さらに、オフィス、商業施設等のアップサイドセクターを中心とする内部成長等にも取り組むことで、第5期の業績は、営業収益34,218百万円、営業利益13,212百万円、当期純利益10,714百万円となりました。この結果、当期の1口当たり分配金につきましては3,047円とさせていただくこととなりました。

また、本投資法人は、第5期末以降において設立後初となる公募増資を実施し、スポンサーが開発した優良資産を9物件取得するとともに、本投資法人初となる宿泊施設

への投資を開始しました。さらに、投資主の皆様に信頼されるNo.1ブランドの実現に向けた成長への強い意志を示すため、本公募増資を機に、新たなブランド戦略を展開し、「鹿（Deer）」をモチーフとする新たなロゴマークを制定しました。

本投資法人は、新ロゴマークに込めた理念の下に、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。

最後になりますが、本投資法人ではこの度「投資主アンケート」を実施いたします。投資主の皆様のご意見や考えをお聞かせいただき、今後のIR活動に反映させていくことを目的としています。

本資産運用報告とともに皆様の元にアンケートハガキをお送りしていますので、是非ともご返送いただきますよう、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。（詳細は27ページをご参照ください。）

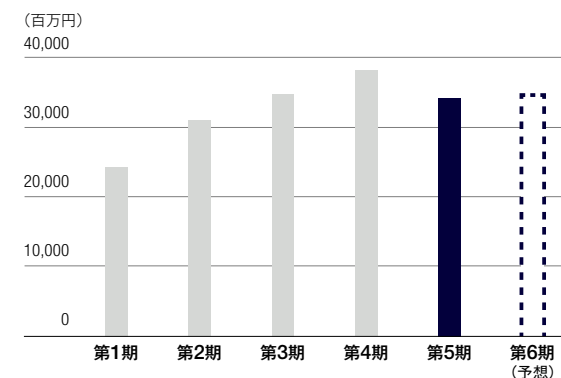
投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

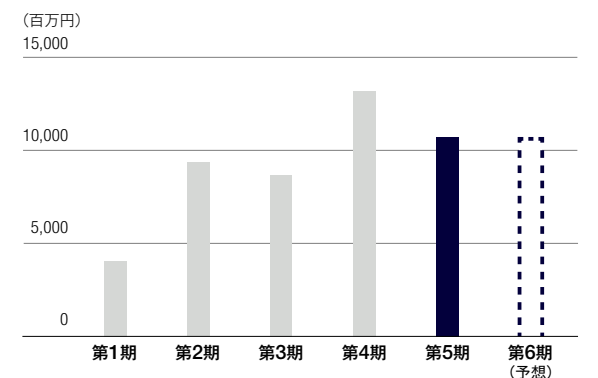
	第4期	第5期	第6期（予想）*
確定分配金（利益超過分配金含む）	3,037円	3,047円	3,081円
営業収益	38,139百万円	34,218百万円	34,605百万円
営業利益	15,735百万円	13,212百万円	13,253百万円
経常利益	13,190百万円	10,715百万円	10,698百万円
当期純利益	13,190百万円	10,714百万円	10,697百万円
取得資産合計	927,318百万円	922,568百万円	955,984百万円
総資産	1,095,828百万円	1,089,820百万円	1,118,585百万円
有利子負債	488,741百万円	486,198百万円	497,155百万円
LTV	44.6%	44.6%	44.4%

※上記の予想分配金は、2018年4月13日付「2018年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

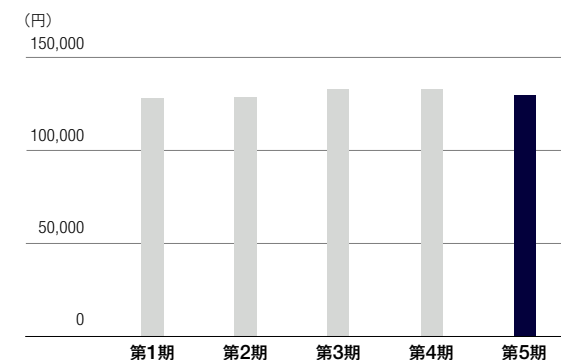
営業収益推移



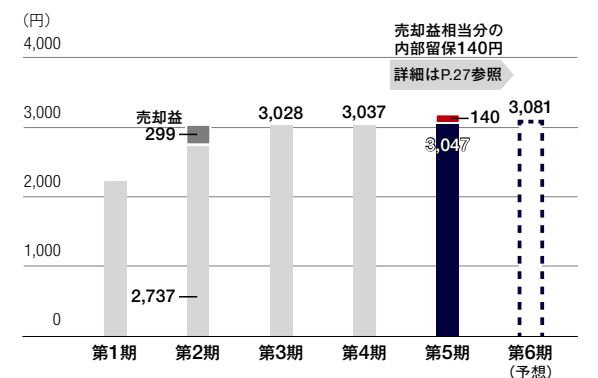
当期純利益推移



1口当たり純資産額推移



1口当たり分配金推移



トップインタビュー

成長戦略インタビュー

野村不動産投資顧問株式会社
取締役常務執行役員
NMF運用グループ統括部長

岡田 賢一

Q1. まずは第5期の振り返りをお願いします。

本投資法人は、当期においてMorisia津田沼を売却したことにより、戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）の対象とする物件の譲渡を概ね完了し、ポートフォリオの質的向上を実現したことから、2017年10月より新たなステージであるGrowthフェーズに移行しました。その後の船橋ロジスティクスセンターの売却を含め、当初Qualityフェーズで目標としていた資産入替目標500億円の2倍を超える規模となる1,050億円もの譲渡を実現したことになります。Growthフェーズでは、「外部成長」「内部成長」「公募増資の実施」を主な重点施策としており、当期もスポンサーである野村不動産から4物件（PMO及びGEMS）を取得したほか、外部からもサミットストア向台町店を取得し、立地とスペックにこだわった多様な不動産への投資を推進しました。

一方の成長エンジンである内部成長についても、SPRによってポートフォリオの競争力が高まった結果、足元の

運用状況において大きな懸念のある物件もなく、極めて良好といえます。ポートフォリオの稼働率は98.6%と高い水準で推移しており、強固な安定性を有することに加え、こうした高い稼働率を背景とした積極的なテナント交渉によって、賃料の増額改定等を通じた賃料収入の最大化を図っています。とりわけオフィスの賃貸マーケットは良好であり、大口テナントの増額改定も寄与したことから、前期と比べて平均賃料単価を1.1%も増加させることに成功しました。

こうした内部成長を推し進めた結果、第5期は従前予想から27円（+0.8%）の増配となる3,047円を分配させていただくこととなりました。オフィスを中心とした内部成長は当面、継続するものと考えています。

さらに、今後もスポンサー開発物件は続々と竣工を迎えることから、内部成長と外部成長の両輪でさらなる分配金の成長を実現したいと考えています。

Q2. 設立後初となる公募増資について、教えてください。

Growthフェーズでは、「外部成長」「内部成長」に続く重点施策の1つとして「公募増資の実施」を掲げています。今般、優良物件の取得の準備が整ったことに伴い、設立

後初となる公募増資を実施しました。

今回公募増資により取得したのは、スポンサーより取得した9物件と、NMF初のホテルアセットとなるウォーター

マークホテル札幌を合わせた10物件となり、これらを取得したあとの資産規模は9,500億円を超える規模に成長します。スポンサー9物件は野村不動産が開発する賃貸収益不動産ブランド「PMO」、「Landport」「PROUD FLAT」です。いずれも築浅で付加価値の高い良質な物件であり、所在するそれぞれのエリアにおいて高い競争力を誇っています。ウォーターマークホテル札幌については、札幌市内で最も繁華性の高い「すすきの」エリアに近接するとともに、ビジネスの中心地である大通エリアからも至近で、国内のビジネス客及び国内外のレジャー客の取り込みが可能であり、今後はリブランドによる賃料収益のアップサイドが期待されます。（主な新規取得物件の詳細については11ページをご覧ください。）

J-REITマーケットが米国の利上げ懸念から軟調に推移し、必ずしも公募増資のタイミングとして良好な環境とは言えない状況ではありましたが、3REIT合併以来、着実に推進してきたQualityフェーズの完遂とGrowthフェーズへの移行、スポンサー開発物件を中心とする良質な物件取得と着実な内部成長を通じた分配金の成長といった、具体的なアクションを伴うNMFの成長ストーリーを高く評価頂いた結果、発行予定金額の約6.6倍もの旺盛な需要を獲得するとともに、投資口価格もREIT全体（東証REIT指数）の動きを上回るかたちで推移することができました。NMFにとって初となる公募増資は大きな成功を収めたと考えています。

また、NMFは公募増資を機に、新たなブランド戦略を展開し、「鹿（Deer）」をモチーフとする新たなロゴマー

クを制定しました。物流・商業の特化型REITとしてスタートした旧NMFから、野村不動産系列3REITの合併による総合型REITへの転換と旧トップリートとの合併による飛躍的な成長を経て、NMFは国内最大級のREITに進化しました。加えて、SPRを通じたクオリティの向上を実現したことで、いまや外見上も中身も様変わりしています。そして、新たなステージであるGrowthフェーズに移行したことをうけて、投資主の皆様に信頼されるNo.1ブランドの実現に向けた成長への強い意志を示すため、ロゴマークを刷新することにしました。（新ロゴマークの詳細については、14ページをご覧ください。）

NMFは、投資主の皆様の期待と信頼に応えるべく、パフォーマンス向上への強い意志を持って運用してまいりますので、今後とも是非ご注目ください。

PO概要

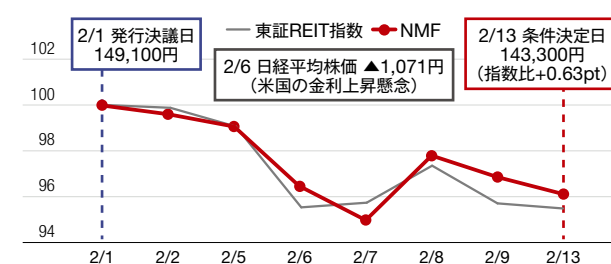
オファリング形態	国内募集
募集投資口数（第三者割当含む）	138,670口
発行済投資口数	4,321,800口
発行価格	137,474円
発行価額	133,125円
発行決議日	2018年2月1日
条件決定日	2018年2月13日
振込日 （第三者割当）	2018年3月1日 （2018年3月20日）
発行価額総額（第三者割当含む）	184.6億円

各種指標の変化

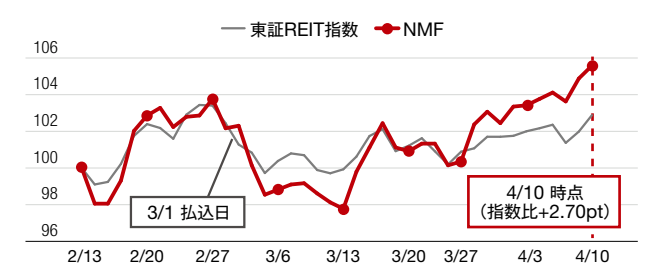
	前期末（2017年8月末）	取得	売却	PO	PO後（2018年4月末）
資産規模	9,273億円	165億円	234億円	334億円	9,559億円
物件数	268物件	5物件	2物件	10物件	281物件
平均NOI利回り	5.1%	4.2%	5.1%	4.4%	5.0%
平均築年数	19.0年	3.5年	36.0年	2.6年	18.4年
東京圏比率	82.0%	100%	100%	89.2%	82.1%
1口当たり分配金	2018年2月期当初予想 3,020円				2018年8月期予想 3,081円（+2.0%） 2019年2月期予想 3,102円（+2.7%） 44.4%
LTV	44.6%				

※PO物件の平均築年数は目録見書記載の数値

投資口価格推移（発行決議日から条件決定日）



投資口価格推移（条件決定日以降）



中長期運用戦略の概要と進捗

本投資法人は、J-REITの代表銘柄を目指して、
中長期運用戦略を策定し実行しています。

本投資法人では、中長期的な安定運用を行うことを基本理念としており、これを実現させるために設立後10年を見据えた中長期運用戦略を策定しています。

設立から2～3年は強固なファンドブランドの確立を主眼に置いた「Quality」フェーズ、その後は高いQualityを維持した「Growth」フェーズ、10年後にはJ-REITの代表銘柄へと進化を遂げる「Master」フェーズと位置付け、それぞれのフェーズに応じた戦略を実行していきます。

中長期運用戦略の概要



設立以降の成長の軌跡 資産入替によるポートフォリオの質的向上を推進しながら、資産規模の拡大を実現



2018年2月期（第5期）取得物件の概要



オフィス PMO 平河町

スポンサー物件

取得価格	3,410百万円
取得日	2017年9月29日
住所	東京都千代田区平河町二丁目7番3号
交通	東京メトロ半蔵門線・南北線・有楽町線「永田町」駅徒歩1分
竣工日	2016年1月29日
土地面積	307.79m ²
賃貸可能面積	1,871.08m ²



オフィス PMO 新日本橋

スポンサー物件

取得価格	4,440百万円
取得日	2017年9月29日
住所	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
交通	JR総武線「新日本橋」駅徒歩2分
竣工日	2016年11月30日
土地面積	552.11m ² (所有部分: 473.11m ² 、借地部分: 79.00m ²)
賃貸可能面積	2,971.76m ²



商業施設 GEMS 神田

スポンサー物件

取得価格	1,500百万円
取得日	2017年9月29日
住所	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
交通	JR山手線・中央線他「神田」駅徒歩4分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩3分
竣工日	2016年6月15日
土地面積	198.73m ²
賃貸可能面積	1,023.60m ²



商業施設 GEMS 大門

スポンサー物件

取得価格	2,060百万円
取得日	2017年9月29日
住所	東京都港区大門一丁目15番3号
交通	都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩1分
竣工日	2016年2月15日
土地面積	241.43m ²
賃貸可能面積	1,175.42m ²



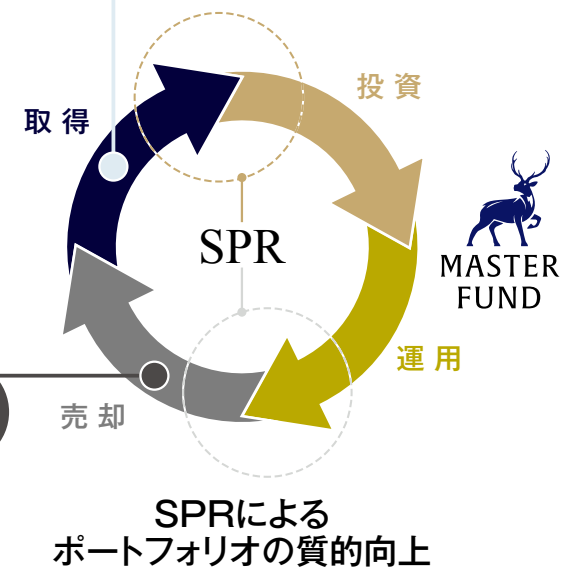
商業施設 サミットストア向台町店

外部取得

取得価格	5,100百万円
取得日	2017年11月30日
住所	東京都西東京市向台町三丁目5番74号
交通	西武鉄道新宿線「田無」駅徒歩15分、JR中央線・西武鉄道多摩川線「武蔵境」駅徒歩28分
竣工日	2009年3月19日
土地面積	6,166.41m ²
賃貸可能面積	6,996.40m ²

	商業施設 Morisia 津田沼 譲渡価格 18,000百万円 帳簿価格 17,896百万円 譲渡日 2017年9月29日 譲渡先 野村不動産株式会社
	物流施設 船橋ロジスティクスセンター 譲渡価格 5,480百万円 帳簿価格 4,537百万円 譲渡日 2018年1月19日 譲渡先 外部

第5期
譲渡



公募増資における取得物件の概要

物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	延床面積 (㎡)	竣工年月日	取得日
PMO日本橋三越前	オフィス	東京都中央区	4,310	4,520	3.5%	2,968.75	2016年5月31日	2018年4月2日
PMO芝大門	オフィス	東京都港区	2,130	2,180	3.9%	1,755.21	2014年9月24日	2018年4月2日
Landport八王子Ⅱ	物流施設	東京都八王子市	9,230	9,310	4.4%	33,028.63	2016年9月16日	2018年3月1日
Landport岩槻	物流施設	埼玉県さいたま市	6,090	6,110	4.5%	24,177.15	2016年5月13日	2018年3月1日
ブラウドフラット代々木八幡	居住用施設	東京都渋谷区	966	1,000	4.4%	1,081.03	2016年1月8日	2018年4月2日
ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	居住用施設	東京都世田谷区	2,750	2,800	4.4%	3,522.92	2014年1月14日	2018年4月2日
ブラウドフラット外神田	居住用施設	東京都千代田区	2,280	2,370	4.4%	2,882.48	2016年4月22日	2018年4月2日
ブラウドフラット中落合	居住用施設	東京都新宿区	844	873	4.6%	1,333.42	2016年12月6日	2018年4月2日
ブラウドフラット登戸	居住用施設	神奈川県川崎市	1,216	1,260	5.1%	2,000.91	2016年4月19日	2018年4月2日
ウォーターマークホテル札幌	宿泊施設	北海道札幌市	3,600	3,850	5.1%	4,348.23	2008年3月25日	2018年3月5日
合計			33,416	34,273	4.4%	77,098.73		



オフィス	PMO 日本橋三越前
スポンサー物件	
取得価格	4,310百万円
住所	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号
交通	JR総武線「新日本橋」駅徒歩1分、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅徒歩3分
土地面積	365.95㎡（所有）、70.52㎡（共有）
賃貸可能面積	2,267.46㎡



オフィス	PMO 芝大門
スポンサー物件	
取得価格	2,130百万円
住所	東京都港区芝大門一丁目10番18号
交通	都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩3分、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩4分
土地面積	289.59㎡
賃貸可能面積	1,463.36㎡



物流施設	Landport 八王子Ⅱ
スポンサー物件	
取得価格	9,230百万円
住所	東京都八王子市石川町2970番地3
交通	中央自動車道「八王子」ICより約4.5km、JR八高線「北八王子」駅徒歩12分
土地面積	16,466.84㎡
賃貸可能面積	33,421.80㎡



物流施設	Landport 岩槻
スポンサー物件	
取得価格	6,090百万円
住所	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9
交通	中央自動車道「岩槻」ICより約5.9km、東武野田線「東岩槻」駅より約2.3km
土地面積	11,926.85㎡
賃貸可能面積	24,089.82㎡



居住用施設	ブラウドフラット 登戸
スポンサー物件	
取得価格	1,216百万円
住所	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆
交通	小田急小田原線・JR南武線「登戸」駅徒歩3分
土地面積	518.80㎡
賃貸可能面積	1,771.77㎡



居住用施設	ブラウドフラット 外神田
スポンサー物件	
取得価格	2,280百万円
住所	東京都千代田区外神田二丁目5番9号
交通	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩7分
土地面積	407.54㎡
賃貸可能面積	2,344.93㎡



居住用施設	ブラウドフラット 中落合
スポンサー物件	
取得価格	844百万円
住所	東京都新宿区中落合一丁目6番16号
交通	西武新宿線「中井」駅徒歩5分、都営地下鉄大江戸線「中井」駅徒歩7分
土地面積	423.28㎡
賃貸可能面積	1,103.88㎡



居住用施設	ブラウドフラット 代々木八幡
スポンサー物件	
取得価格	966百万円
住所	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号
交通	小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩11分
土地面積	335.87㎡
賃貸可能面積	972.13㎡



居住用施設	ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ
スポンサー物件	
取得価格	2,750百万円
住所	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号
交通	東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分
土地面積	1,534.91㎡
賃貸可能面積	2,931.42㎡



宿泊施設	ウォーターマーク ホテル札幌
外部取得	
取得価格	3,600百万円
住所	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地
交通	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅徒歩4分、札幌市電都心線「狸小路」駅徒歩3分
土地面積	553.20㎡
賃貸可能面積	4,425.36㎡



ホテルセクターへの取り組みについては次ページ▶

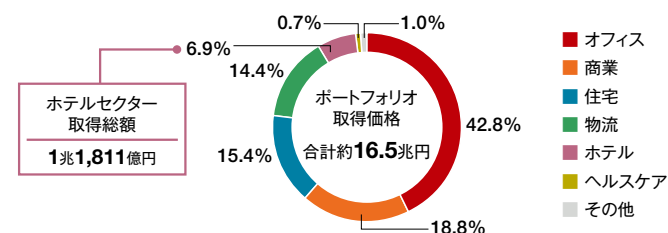
新セクターへの取り組み

新セクター「宿泊施設」への取り組み

参入背景

- 1 固定・変動賃料の組合せにより安定収益及びアップサイドの双方が見込めるセクター特性
- 2 安定的な国内の宿泊需要と訪日外国人の増加を背景としたマーケットの拡大
- 3 将来的な野村不動産グループの賃貸バリューチェーンの更なる強化

上場REIT取得総額に占める各セクターの割合（2018年3月末日時点）



資産運用ガイドラインの一部変更による「宿泊施設」への投資方針の明確化

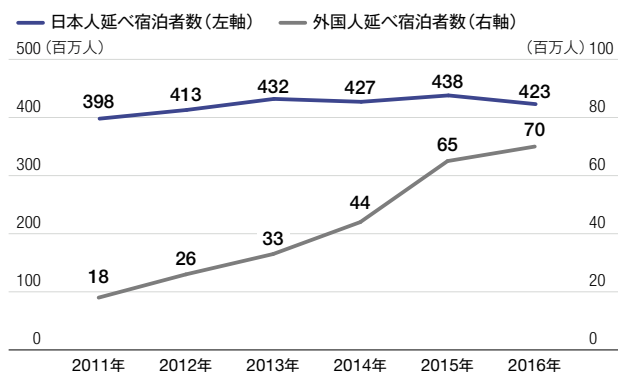
建物用途の判断基準	用途毎の賃貸可能面積、賃料収入等に照らし、主たる用途が宿泊施設であると判断されるもの
契約形態の判断基準	原則として賃貸借方式（変動賃料形態を含む。）により運用する形態のものとし、本投資法人による直接的な運営委託方式は採用しない
物件選定方針	宿泊施設への投資にあたっては、用途にかかわらず適用される物件選定基準に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランス型投資を行うものとする。特に宿泊施設については、経済情勢をはじめ、訪日外国人の動向、周辺地域における自然災害等の影響に留意した立地選定をするとともに、運営者（オペレーター）の能力、ブランド力が収益性に与える影響が大きいことを勘案し、賃貸借契約条件や運営者の信用力、代替性を重視した物件選定を行う。また、運営者との間のFF&E ^(注) を含む資産区分と修繕更新義務の負担区分にも留意する

（注）「FF&E」とはFurniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいいます。

日本の宿泊施設を取り巻く環境

国内宿泊施設における延べ宿泊者数の推移

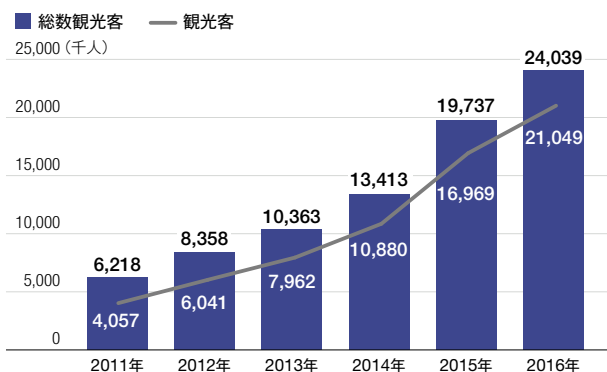
安定した国内宿泊需要と外国人宿泊者の増加



（出所）国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

インバウンド数の推移

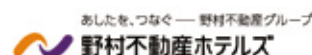
政府目標：2020年に4,000万人 2030年に6,000万人



（出所）日本政府観光局（JNTO）「年別 訪日外客数、出国日本人推移数」及び「国籍／目的別 訪日外客数」に基づき本資産運用会社にて作成

スポンサーのホテル事業の展開

新会社概要



名称	野村不動産ホテルズ株式会社 (Nomura Real Estate Hotels Co., Ltd.)
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
資本金	1億円
株主及び持株比率	野村不動産ホールディングス株式会社（100%出資）
事業内容	ホテルの企画・運営・管理
設立日	2017年10月17日

（注）本書の日付現在において本投資法人が取得を決定している物件ではなく、また、将来取得できる保証もありません。また、上図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

開発予定物件^(注)

<自社ブランド「ノーガホテル」による事業展開>



NOHGA HOTEL

第1号案件

NOHGA HOTEL 上野
 立地 「上野」駅 徒歩3分
 客室数 130室
 開業 2018年秋（予定）
 運営 野村不動産ホテルズ株式会社

ロゴマーク制定

本投資法人は、投資家の皆様に信頼されるNo.1ブランドの実現に向けた成長への強い意志を示すため、「Growthフェーズ」における第1回公募増資を機に、新たなブランド戦略を展開します。
「鹿（Deer）」が有する以下の特徴及びデザインを本投資法人に見立て、新たなロゴマークを制定しました。

特徴

—— **生え替わる力強い角** ——
 不断の進化への意志と目指すべきNo.1ブランドの象徴
 —— **嗅覚・俊敏性** ——
 環境変化に即した判断力と機動的な実行力
 —— **跳躍力** ——
 野村不動産グループの強力なサポートに基づく成長力

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人



デザイン

—— **遠くを見据えた表情** ——
 長期的視野と洞察力に基づく戦略性
 —— **土を掻き上げた力強い前足** ——
 確かなパフォーマンスを築いていく明確な意志

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いきます。

■ **ホームページに新ブランド特設ページを開設しました。**
 新ブランドの紹介のほか、ブランドムービーをご覧ください。



内部成長の状況 ―各セクターの運用状況―

Office

前期末保有物件の平均賃料単価は引続き増加基調（前期末：17,795円/坪 → 17,987円/坪、前期比+1.1%）

2018年2月期 運用Topics

●新規契約

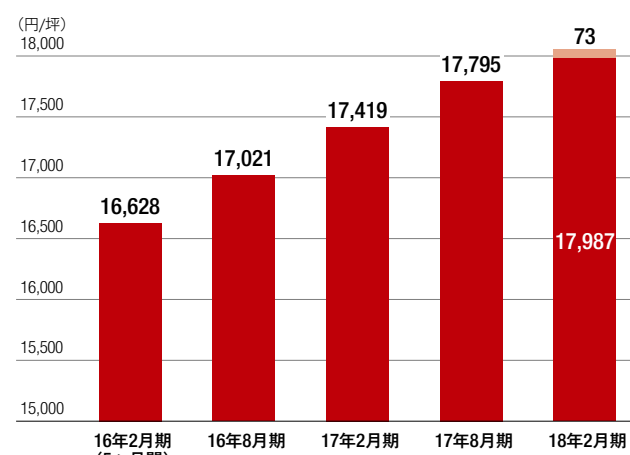
- ▶ 成約実績の約40%が内部増床。
FR平均2.8ヶ月（第4期）▶ 2.2ヶ月（第5期）

●改定実績

- ▶ PMO今期改定実績のうち、
12/16件が増額改定。平均増額率 5.2%

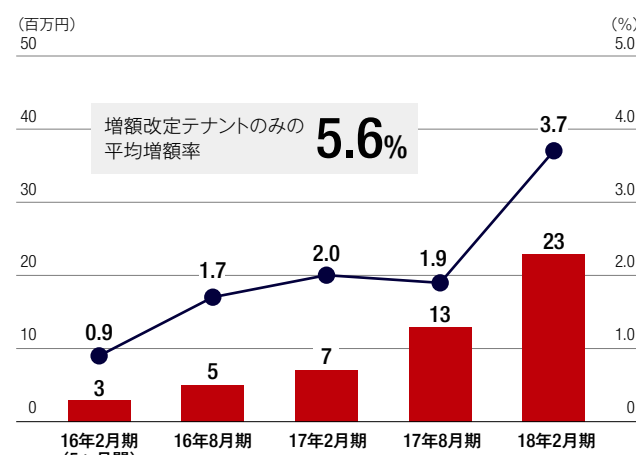
平均賃料推移（円/坪）

■ 前期末保有物件の平均賃料単価 ■ 売買による影響



賃料改定の状況

■ 月額賃料増減額 ● 月額賃料増減率



Logistics

Landport厚木のリーシング完了。2018年6月より全体稼働率が100%となる予定。

2018年2月期 運用Topics

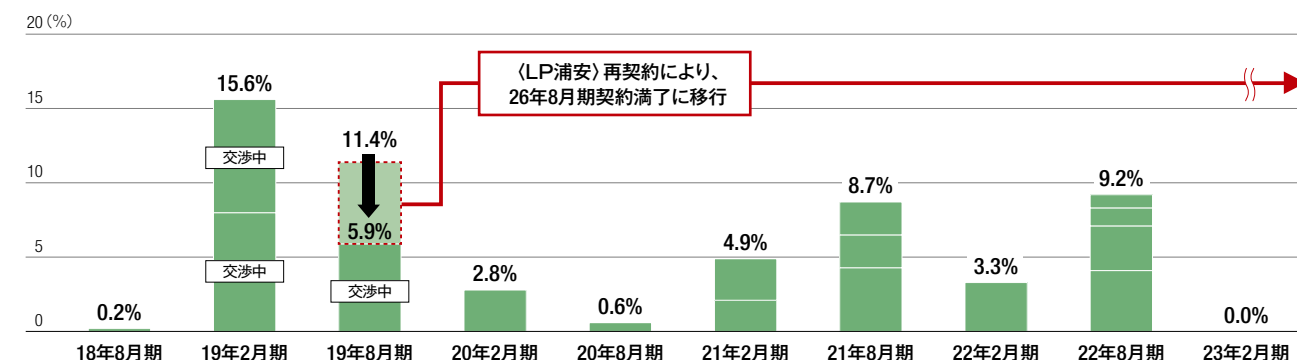
●Landport厚木のリースアップ

全14,518坪のち、C区画(3,730坪)について契約締結。(2018年6月より賃貸開始)

●Landport浦安の再契約

全21,188坪のうち、2019年8月期に契約満了となる10,619坪の区画について、2026年8月期迄の延長再契約。

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



▶ 引き続き2019年2月、8月期契約満了テナントとの交渉継続と、さらなる契約満了時期の分散を推進。

Retail

安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求

2018年2月期 運用Topics

●「たこ焼きミュージアム」を「TAKOPA」としてリニューアルオープン（ユニバーサル・シティウォーク大阪）

●Recipe SHIMOKITA、一番町stearにおいて空室区画の新規リーシング完了

「TAKOPA」リニューアル（ユニバーサル・シティウォーク大阪）

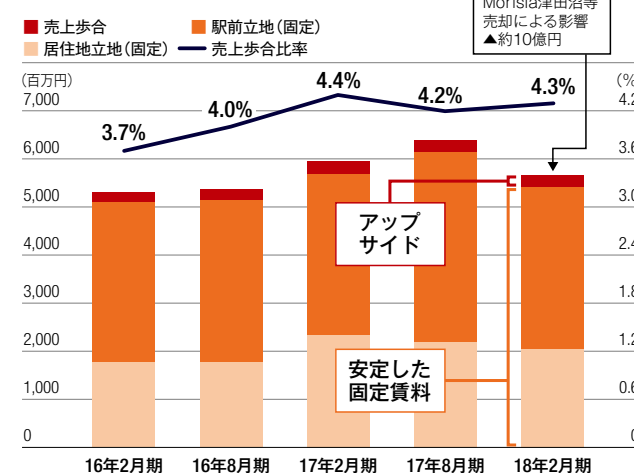


Before After

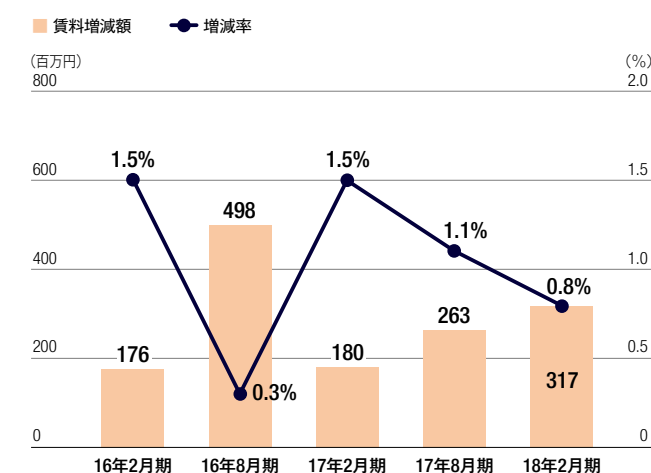
売上16.1%増加
賃料収入17.1%増加
(増額2,040千円/月) ※

※ 「TAKOPA」がグランドオープンした2018年3月2日以降、2018年4月10日までの昨年同期間実績比。増額金額（月）は、対象期間40日分の増額賃料を30日換算した金額。

商業（全体）：賃料収入の内訳



駅前立地：賃料改定対象テナントの月額賃料増減（増減率）



Residential

安定した賃料収入を収受しつつ、着実に内部成長を実現

2018年2月期 運用Topics

●入替・更新時の賃料増額を推進

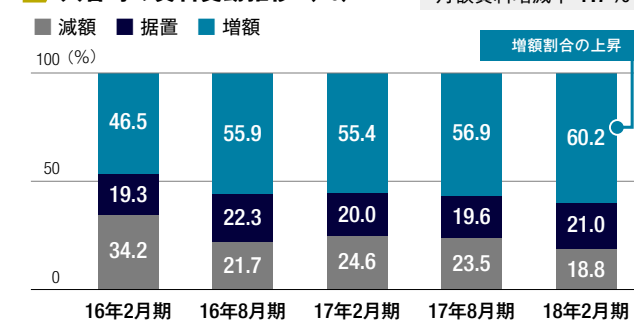
●物件特性に合わせた専有部リニューアルを実施。高額物件においても入替時賃料増額を実現。

（実施事例）プライムアーバン恵比寿 1LDK 51.0㎡ 225,000円 (+14,000円)

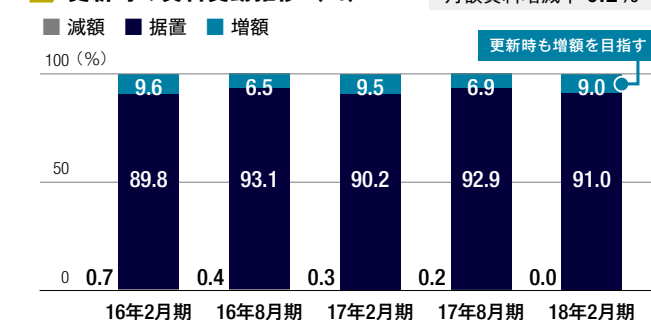


Before After

入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）



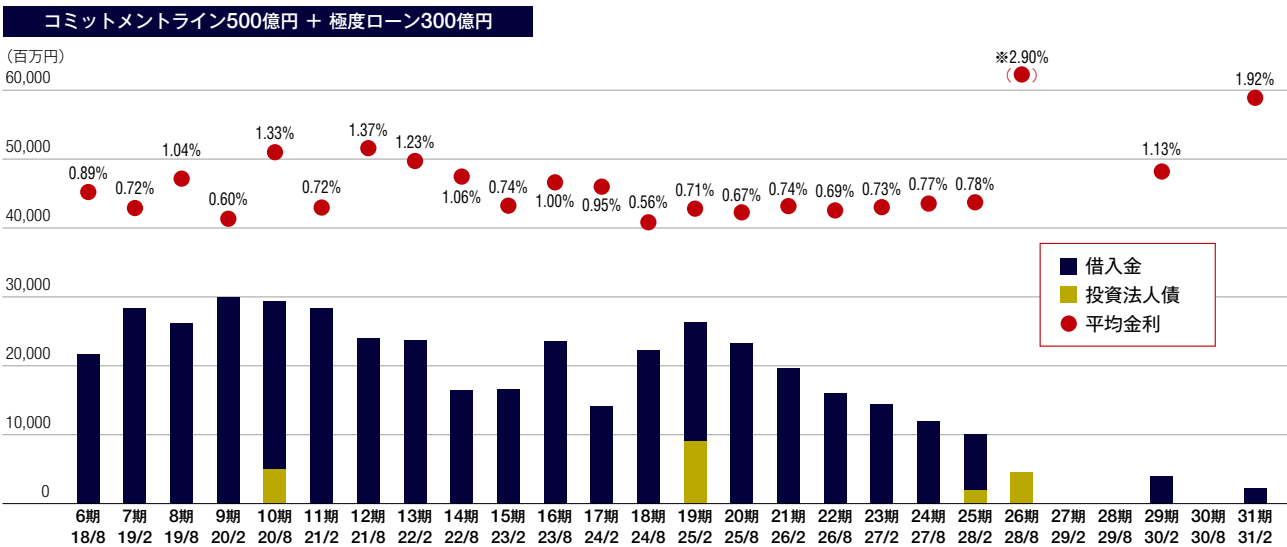
財務状況

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進。
設立後初となる投資法人債発行を実施。

有利子負債の状況（期末時点）

	16年2月期 （第1期）	16年8月期 （第2期）	17年2月期 （第3期）	17年8月期 （第4期）	18年2月期 （第5期）
有利子負債の残高	403,164百万円	409,771百万円	498,784百万円	488,741百万円	486,198百万円
平均残存年数	3.96年	4.36年	4.31年	4.54年	4.52年
平均借入金利	1.09%	1.03%	0.95%	0.92%	0.91%
長期借入比率	84.1%	85.9%	83.2%	88.0%	88.0%
固定金利比率	91.4%	95.8%	92.2%	94.9%	95.4%
LTV水準	43.4%	43.8%	45.1%	44.6%	44.6%

返済期限の分散化



2018年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要		調達概要	
総 額	28,820百万円	総 額	26,320百万円
平均金利	0.99%	平均金利	0.65%
平均借入年数	5.1年	平均借入年数	8.5年

※約定弁済（42.8百万円）は含みません。
平均金利は、返済時の金利にて計算しています。

格付の状況

信用格付業者の 名称	格付内容	備考
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付：AA	格付の見通し：安定的
株式会社 格付情報センター (R&I)	発行体格付：A+	格付の方向性：安定的
S&Pグローバル・ レーティング・ ジャパン株式会社 (S&P)	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1	アウトルック：安定的

コミットメントラインの状況※

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

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

財務諸表解説（要旨）

1口当たり分配金：2018年2月期3,047円（予想比+27円）

単位：百万円

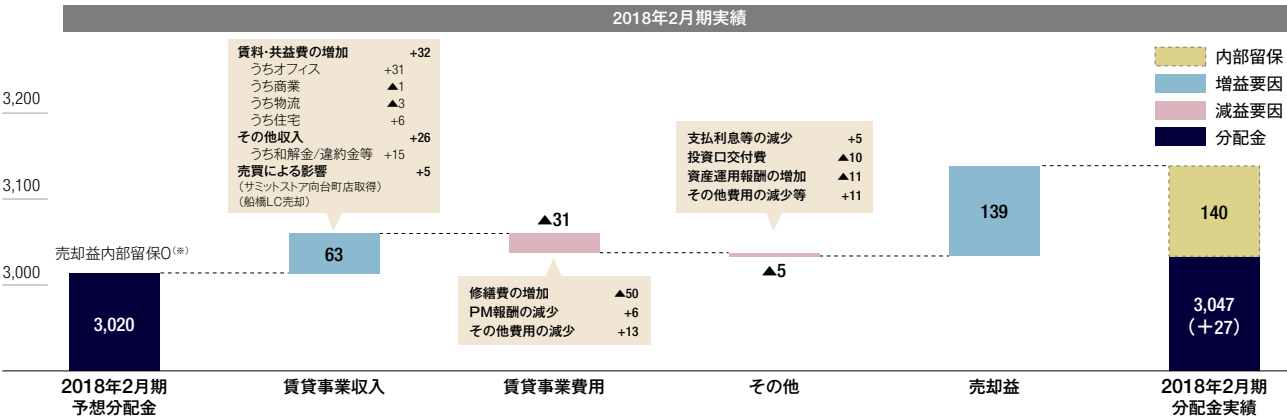
科目	2018年2月期 (第5期)		差 異	
	予想 (A)	実績 (B)	(B) - (A)	
営業収益	33,365	34,218	853	
賃貸事業収入	30,551	30,724	172	
その他賃貸事業収入	2,810	2,907	97	
不動産等売却益	3	587	583	
営業費用	20,860	21,006	145	
賃貸事業費用	14,652	14,785	133	
修繕費	1,548	1,758	209	
公租公課	2,700	2,699	-1	
減価償却費	4,752	4,737	-15	
その他賃貸事業費用	5,651	5,590	-60	
資産運用報酬	2,960	3,007	46	
のれん償却額	2,622	2,622	-	
その他営業費用	625	591	-34	
営業利益	12,504	13,212	708	
営業外収益	-	12	12	
営業外費用	2,487	2,509	21	
支払利息その他融資関連費用	2,479	2,457	-22	
投資口交付費	-	42	42	
その他営業外費用	8	9	0	
経常利益	10,016	10,715	698	
当期純利益	10,015	10,714	699	
当期純利益 (売却益除く)	(10,011)	(10,127)	(115)	
利益分配金	a	10,286	10,976	690
利益超過分配金	b	2,346	1,769	-577
分配総額	a+b	12,633	12,745	112
内部留保	3	587	583	
(内部留保総額)	(3,111)	(3,694)	(583)	

単位：円

1口当たり分配金	3,020	3,047	27
うち利益分配	2,459	2,624	165
うち一時差異等調整引当額	295	284	-11
うちその他の利益超過分配	266	139	-127

	単位：円		
1口当たり分配金	3,020	3,047	27
うち利益分配	2,459	2,624	165
うち一時差異等調整引当額	295	284	-11
うちその他の利益超過分配	266	139	-127

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）



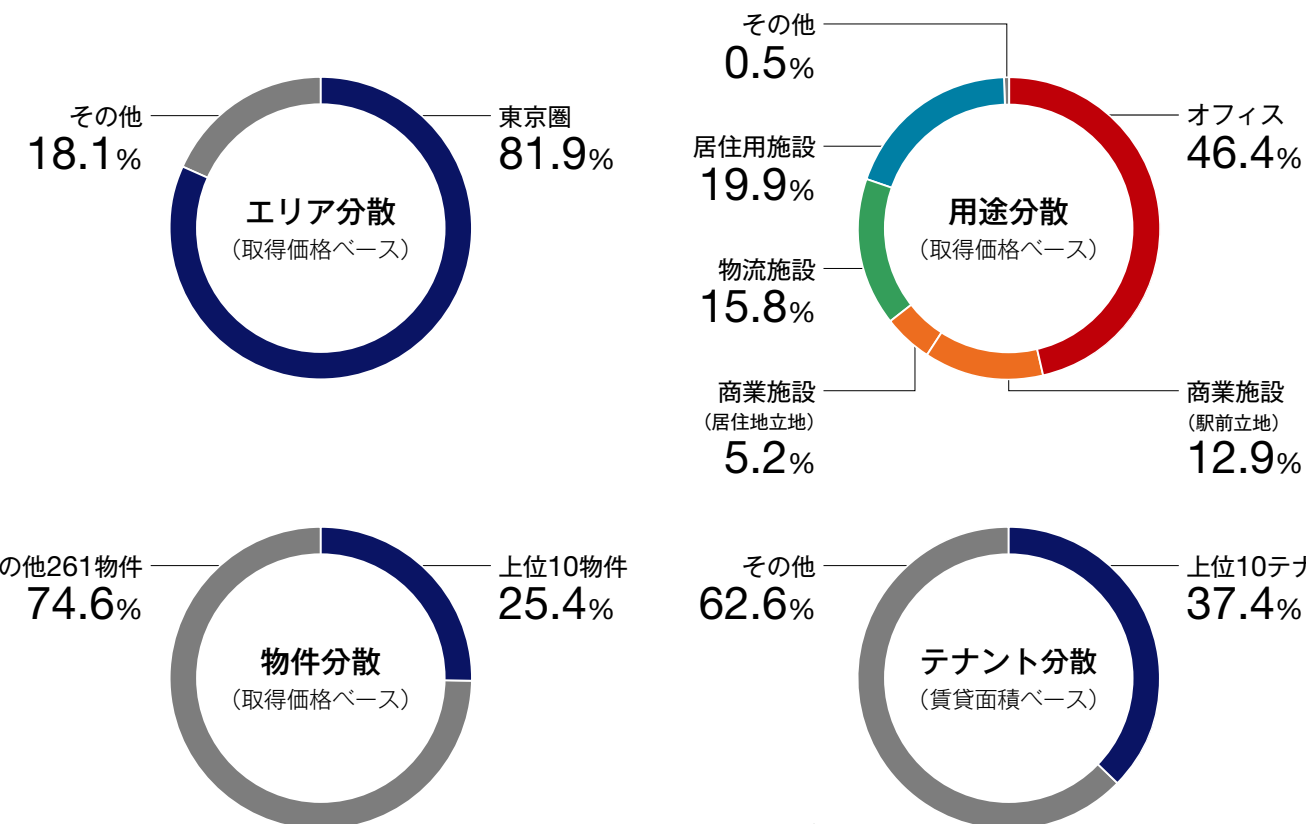
（※）2018年2月期予想では、Morisia津田沼の売却益3百万円（1口当たり0円）を内部留保する前提となっています。

第5期実績ー予想 主な差異要因(百万円)	
■当期純利益（売却益除く）	+115
■賃貸事業損益	+136
①既存物件の賃貸事業損益	
(1)賃貸事業収入	(+246)
・既存物件の収入増加	+181
・和解金/違約金等の発生	+65
(2)賃貸事業費用	(▲135)
・修繕費の増加	▲213
(原状回復工事等の増加	▲69、
緊急予防保全工事	▲37、
更新工事⇒補修工事	▲50)
・PM報酬（改定報酬等）の減少	+29
②取得売却物件による賃貸事業損益	(+26)
・賃貸事業収入増加	+24
・賃貸事業費用減少	+2
■賃貸事業費用を除く営業費用	▲12
・資産運用報酬の増加	▲46
・その他費用の減少	+34
■営業外損益	▲9
・支払利息、融資関連費用の減少	+22
・投資口交付費	▲42
■不動産等売却益（内部留保）	
・船橋LC売却益等	+583

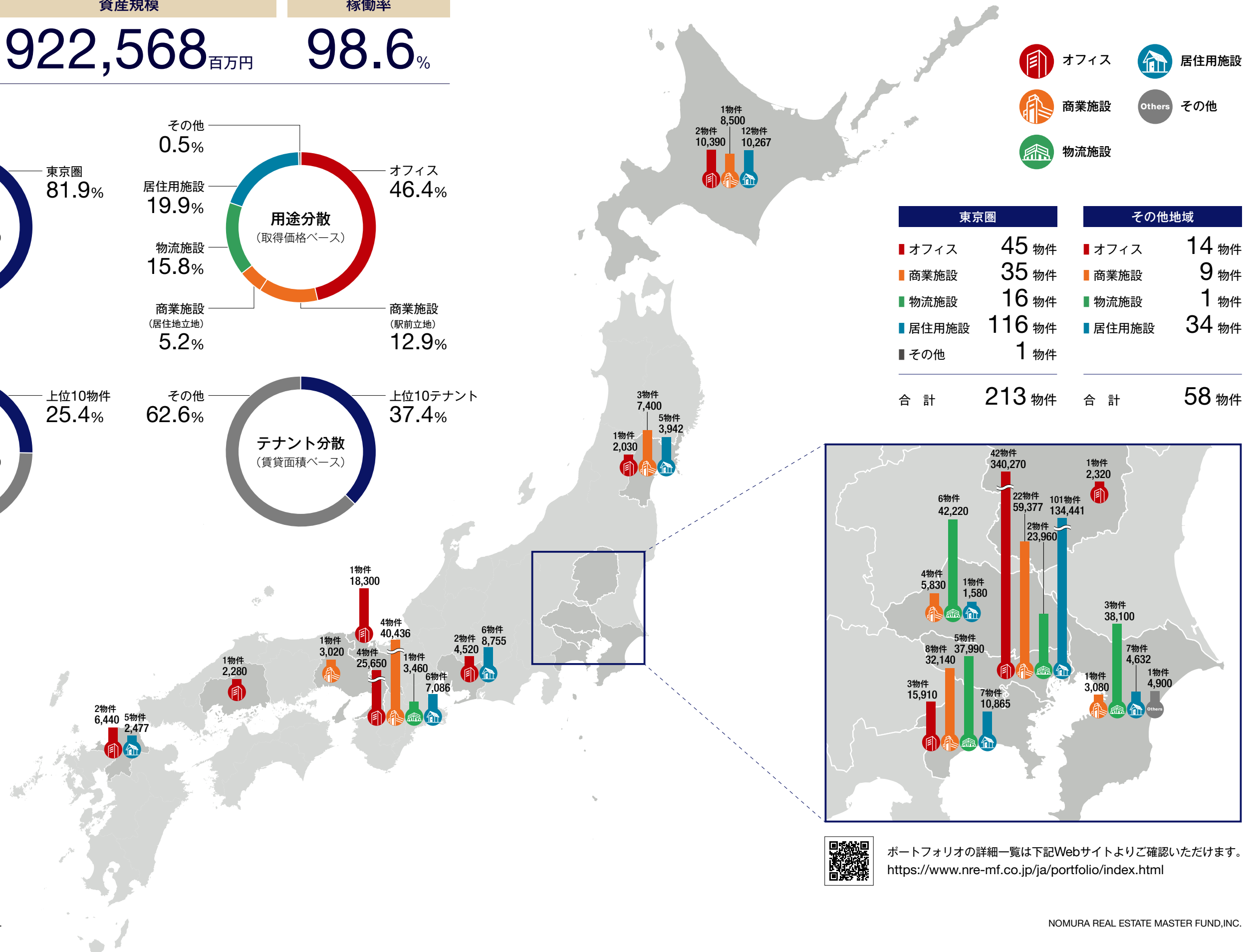
※当期純利益への影響を+/-▲で表示

ポートフォリオ分析 (2018年2月末時点)

物件数	資産規模	稼働率
271 物件	922,568 百万円	98.6 %



ポートフォリオの分布状況 (物件所在都道府県) (百万円)



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

外部成長のドライバー ースポンサーパイプライン

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

おける新ブランドを立ち上げ、その開発・運営を進めてきました。

野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド



PMO日本橋江戸通



PMO京橋東PJ

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

- 戦略 1**

採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- 戦略 2**

企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- 戦略 3**

ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- 戦略 4**

社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
☑ PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	NMF取得済
PMO日本橋江戸通 ^(※)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
☑ PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	NMF取得済
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
PMO半蔵門プロジェクト(開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
PMO新宿御苑プロジェクト(開発受託)	新宿区新宿	2018/9(予定)	工事中
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/2(予定)	工事中
PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4(予定)	工事中
PMO京橋東プロジェクト	中央区八丁堀	2018/4(予定)	工事中
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7(予定)	工事中
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11(予定)	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/1(予定)	計画中
PMO八丁堀新川プロジェクト ^(※)	中央区新川	2018/4(予定)	工事中
PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12(予定)	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6(予定)	計画中
PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8(予定)	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7(予定)	計画中
港区案件	港区	2020/7(予定)	計画中

(※) JV案件

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド



Landport東習志野PJ (旧イトーヨーカドー東習志野店)

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
☑ Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	NMF取得済
☑ Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	NMF取得済
Landport小牧 ^(※)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8(予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12(予定)	工事中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1(予定)	計画中
☑ Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8(予定)	計画中
Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2018/11(予定)	工事中
Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6(予定)	計画中
Landport春日部Ⅱプロジェクト	埼玉県春日部市	2021/5(予定)	計画中
Landport厚木愛川町プロジェクト ^(※)	神奈川県厚木市	2020/3(予定)	計画中

(※) JV案件

野村不動産が開発する居住用施設の中核ブランド



富ヶ谷2丁目PJ (旧三菱自動車 渋谷店(底地))



ブラウドフラット宮崎台

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

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
☑ ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	NMF取得済
ブラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
ブラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
☑ ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	NMF取得済
☑ ブラウドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	NMF取得済
☑ ブラウドフラット登戸	川崎市多摩区	79戸	2016/5	NMF取得済
☑ ブラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	NMF取得済
ブラウドフラット門前仲町V	東京都江東区	99戸	2017/10(予定)	工事中
ブラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2(予定)	工事中
ブラウドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2018/12(予定)	工事中
ブラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3(予定)	工事中
ブラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10(予定)	工事中
ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8(予定)	工事中
ブラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1(予定)	工事中
ブラウドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/8(予定)	計画中
☑ 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	109戸	2019/2(予定)	計画中
木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2(予定)	計画中
南品川2丁目プロジェクト	東京都品川区	127戸	2019/4(予定)	計画中
錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	62戸	2020/1(予定)	計画中
墨田区案件	東京都墨田区	35戸	2019/11(予定)	計画中
亀戸6丁目プロジェクト	東京都江東区	98戸	2022/12(予定)	計画中

☑ NMF取得済物件 ☑ SPRを活用した開発物件

(注1) 野村不動産ホールディングス 2018年3月期第3四半期 決算説明資料に基づく
(注2) 本書の日付現在、上記物件 (NMF取得済と記載された物件を除く) について、本投資法人が取得する予定はありません。

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド



GEMS神宮前PJ



GEMS茅場町PJ



GEMS三軒茶屋PJ

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4(予定)	工事中
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2(予定)	工事中
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11(予定)	工事中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2(予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5(予定)	工事中
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7(予定)	工事中
GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/9(予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8(予定)	計画中
GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9(予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/1(予定)	計画中
☑ 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9(予定)	計画中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5(予定)	計画中
片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/2(予定)	計画中
茶屋町プロジェクト	大阪市北区	2020/7(予定)	計画中

☑ NMF取得済物件 ☑ SPRを活用した開発物件

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3（取得価格）

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



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㎡



野村不動産渋谷道玄坂ビル
所在地／東京都渋谷区
延床面積／4,463.86㎡



NMF新宿南口ビル
所在地／東京都渋谷区
延床面積／9,044.04㎡



ファースト立川センタースクエア
所在地／東京都立川市
延床面積／6,865.80㎡



野村不動産札幌ビル
所在地／北海道札幌市
延床面積／9,603.81㎡



NMF名古屋柳橋ビル
所在地／愛知県名古屋市
延床面積／7,363.25㎡



NMF天神南ビル
所在地／福岡県福岡市
延床面積／4,603.61㎡



TOP3（取得価格）

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



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



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㎡



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



イズミヤ千里丘店
所在地／大阪府吹田市
延床面積／24,399.12㎡



FESTA SQUARE
所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／7,292.16㎡



EQUINIA青葉通り
所在地／宮城県仙台市
延床面積／5,692.03㎡



相模原ショッピングセンター
所在地／神奈川県相模原市
延床面積／56,351.42㎡



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3（取得価格）

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



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



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



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



相模原田名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／51,474.82m²



羽生ロジスティクスセンター
所在地／埼玉県羽生市
延床面積／24,888.67m²



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



枚方樟葉ロジスティクスセンター
所在地／大阪府枚方市
延床面積／19,628.03m²



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



TOP3（取得価格）

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



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



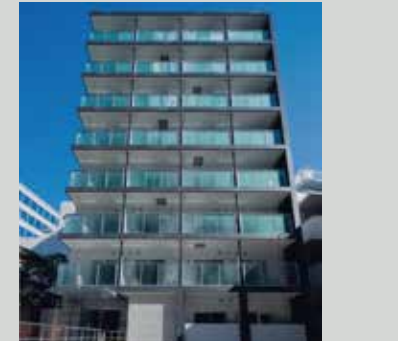
3 プライムアーバン札幌リバーフロント
所在地／北海道札幌市
取得価格／4,480百万円
延床面積／21,239.84m²



プライムアーバン目黒三田
所在地／東京都目黒区
延床面積／1,101.06m²



プラウドフラット渋谷桜丘
所在地／東京都渋谷区
延床面積／729.99m²



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



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



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



プラウドフラット新大阪
所在地／大阪府大阪市
延床面積／3,201.17m²



お知らせ

投資主アンケート実施のお知らせとご協力をお願い

この度、本投資法人では、今後の資産運用やIR活動に反映させていくことを目的に、投資主の皆様のご意見やご考えをお伺いする「投資主アンケート」を実施させていただきます。アンケートハガキは、本資産運用報告とともに、投資主の皆様にお送りしています。お手数ですが、お手元に届いてから約1ヶ月（2018年6月末まで）でのご返送をいただきたく、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。貴重なご意見をお待ちしています。



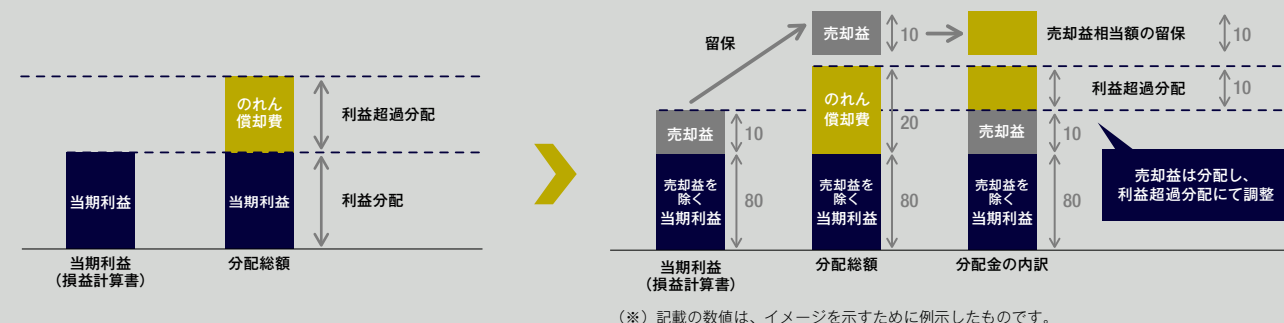
売却益相当額の留保について

基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

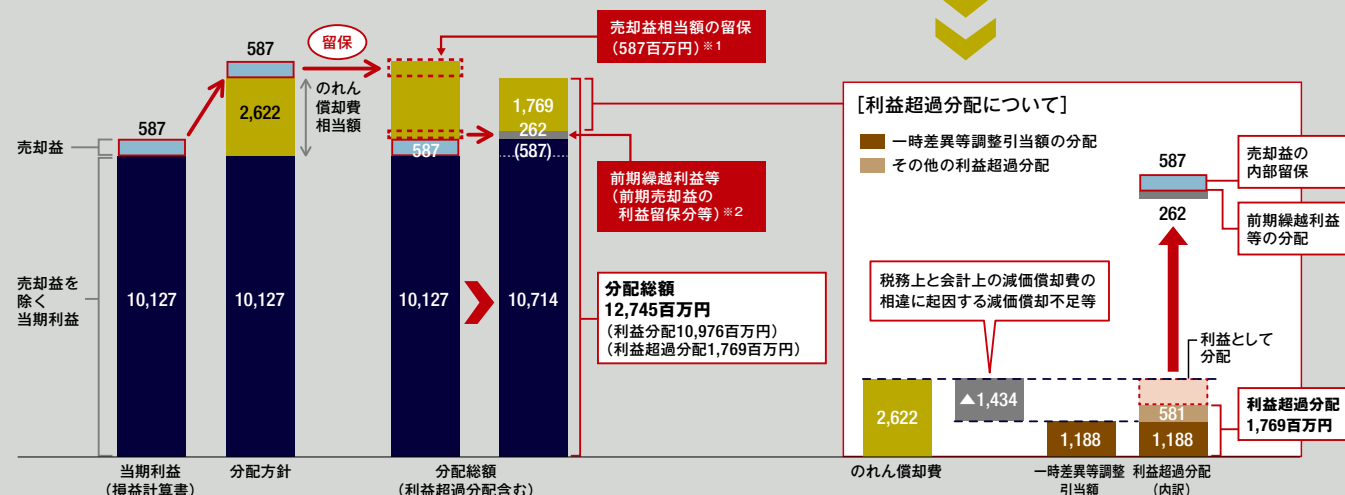
売却益が生じた場合の分配方針

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



（※）記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

第5期における売却益相当額の留保



（※1）本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてののれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第5期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内におさめることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

（※2）前期売却益の内、利益留保310百万円から第5期の一時差異等調整引当額の戻入れ（47百万円。繰延ヘッジ損益に起因するものを除く）を控除した金額です。

ESGの取り組み（外部評価）

不動産会社系列の資産運用会社として、日本で初めて「PRI」、「UNEP FI」に署名

資産運用会社の取り組み

責任投資原則(PRI)

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



国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

■1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。国連グローバルコンパクトと協働で上記PRIを設立。



本投資法人の取り組み

DBJ Green Building 認証

物件数 当期は**11**物件で認証を取得し、合計**43**物件へ

取得率 当期末時点で**54.1%**に拡大（前期比+6.9%）（※）



BELS 認証

当期末時点で合計**18**物件が認証取得しており、取得割合は**17.6%**（※）

（※）延床面積ベース



「E」・「S」・「G」各分野の取組み事例

「E（環境）」への取り組み

環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施

（※2017年以降の事例）

LED化促進による省エネ化

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・EQUINIA新宿
- ・NMF仙台青葉通りビル
- ・一番町steat
- ・プライムアーバン神楽坂 等



空調設備機器等更新による省エネ化

- ・NMF芝公園ビル
- ・NMF新宿南口ビル
- ・イズミヤ小林店
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・相模原ショッピングセンター
- ・ユニバーサル・シティウオーク 等



スマート灌水設備設置による節水化

雨水を利用した無人散水を行うことで、節水による環境負荷軽減に加え、備蓄による災害時対応も可能。



- ・Landport柏沼南II

「S（社会）」への取り組み

メガロス神奈川店で神奈川消防署と協定を締結

大規模地震等の災害発生時に、プール用水を消火活動等に使用することについて、神奈川消防署と協定を締結。



新宿野村ビルでの夏祭りイベント実施

テナント満足度向上や地域社会貢献に向けた取り組みとして夏祭りイベントを開催。



不測の事態に備えた安全対策

非常時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食料や毛布などを2,000人分備蓄。



「G（ガバナンス）」への取り組み

投資法人の役員会

構成	執行役員1名：弁護士 監督役員2名：公認会計士 ：不動産鑑定士
開催頻度	定例開催：月1回（他臨時開催）
任期	執行役員/監督役員ともに原則2年

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

コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

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

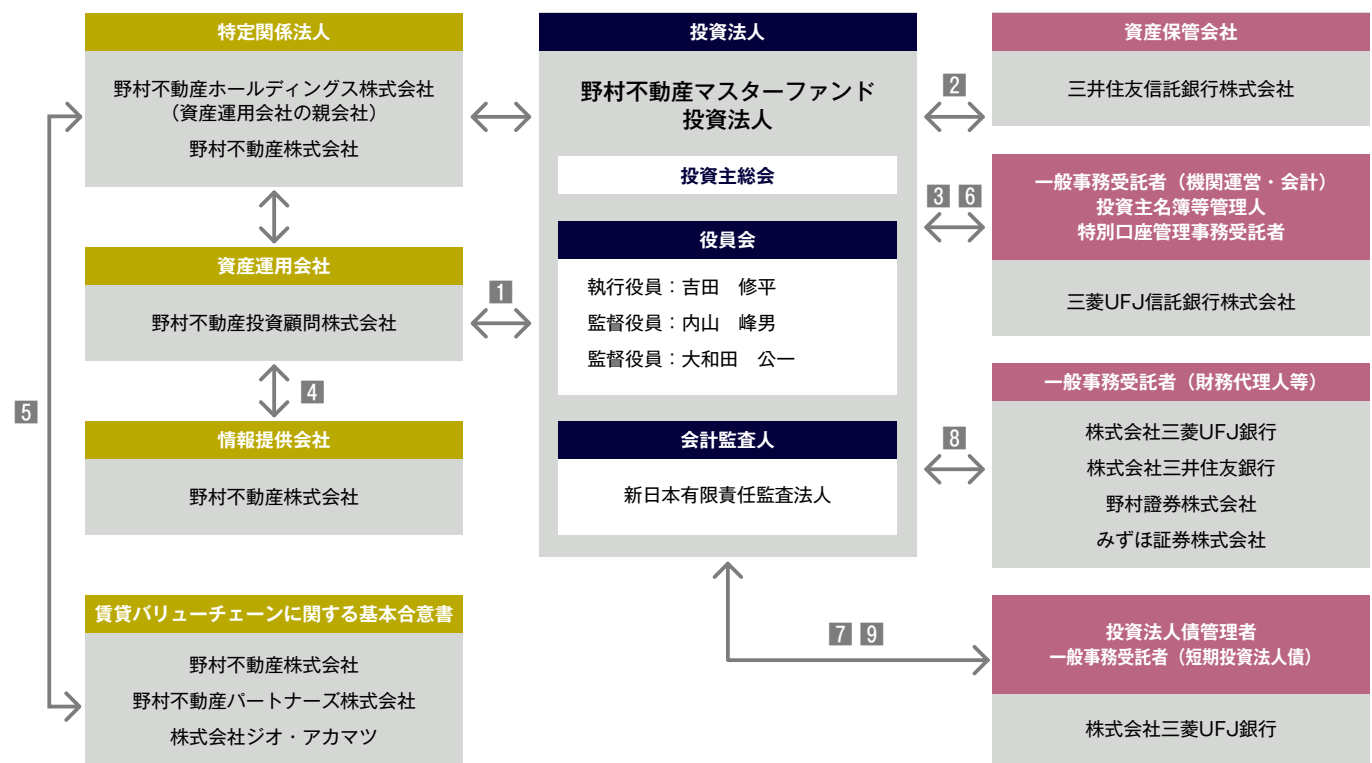
コンプライアンス委員会	利害関係者との重要な取引の承認等の審議や、法令遵守の確認
投資委員会	資産の運用又は投資助言に係る基本方針等について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行う

資産運用会社での各種研修の実施

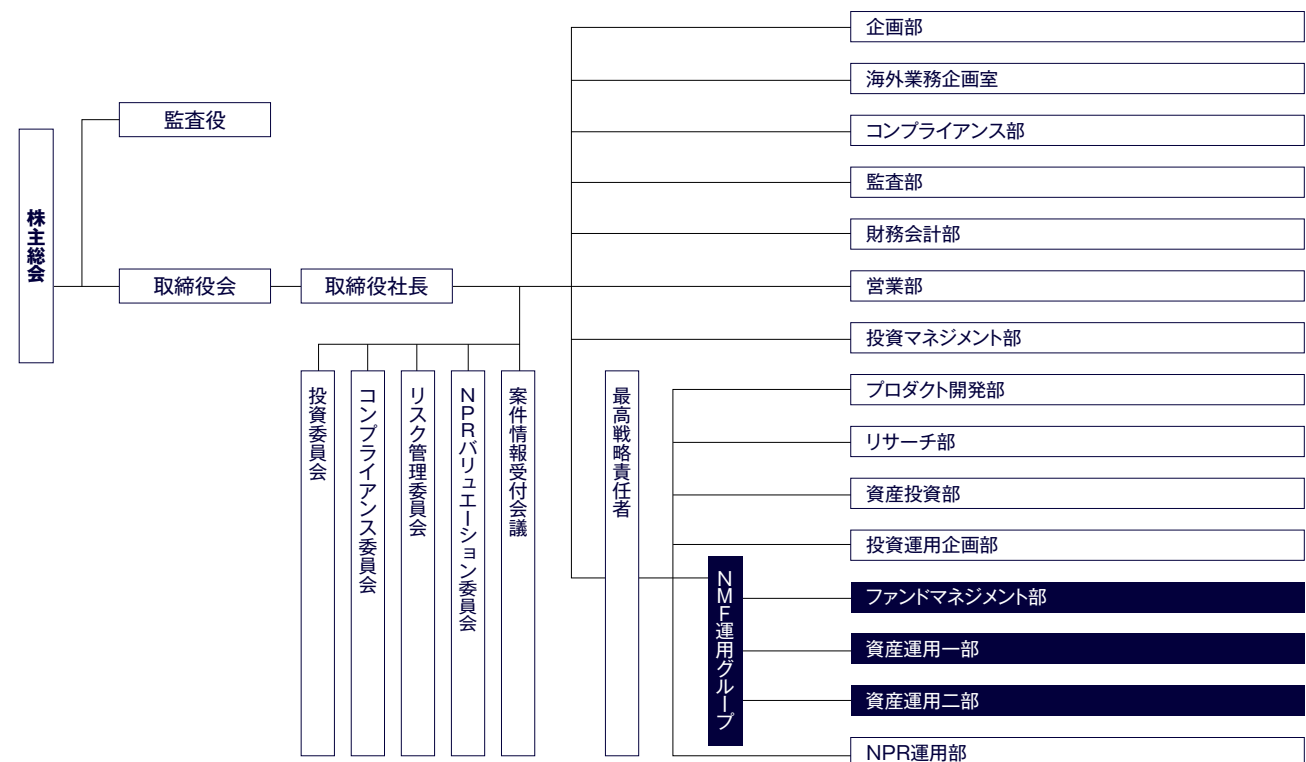
- ・コンプライアンス研修：年12回
- ・BCP研修：原則年1回
- ・不動産証券化マスター資格の取得奨励（2017年5月時点資格認定者106名、不動産投資顧問会社の中で認定者数第1位）
- ・業務関連研修：適宜（ex 不動産登記研修、ER研修、鑑定評価研修）

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



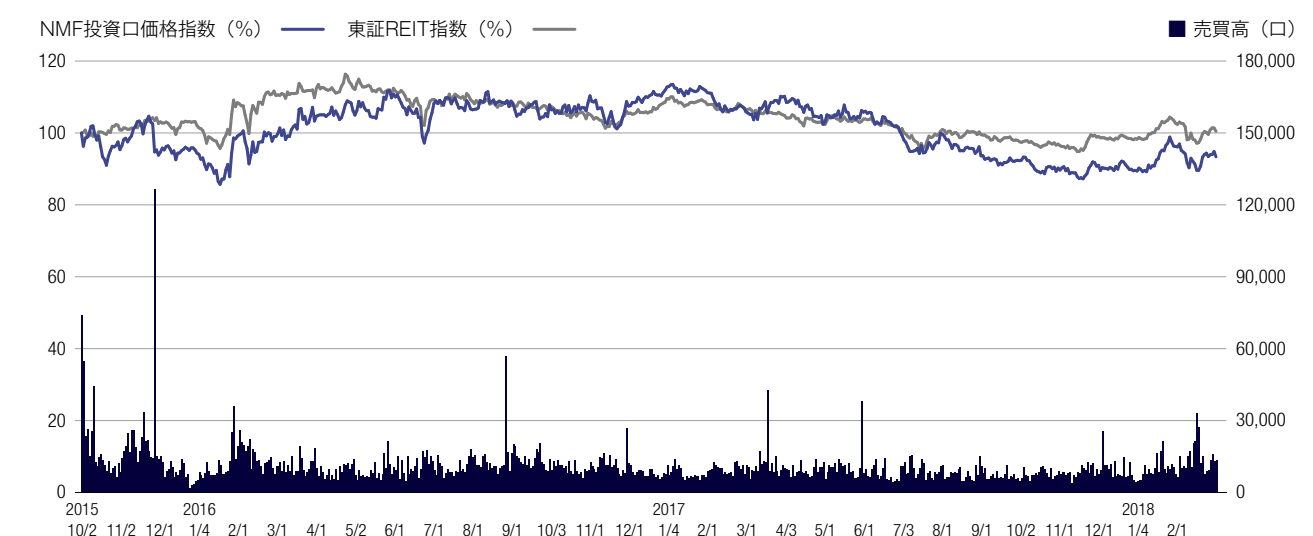
資産運用会社の組織図



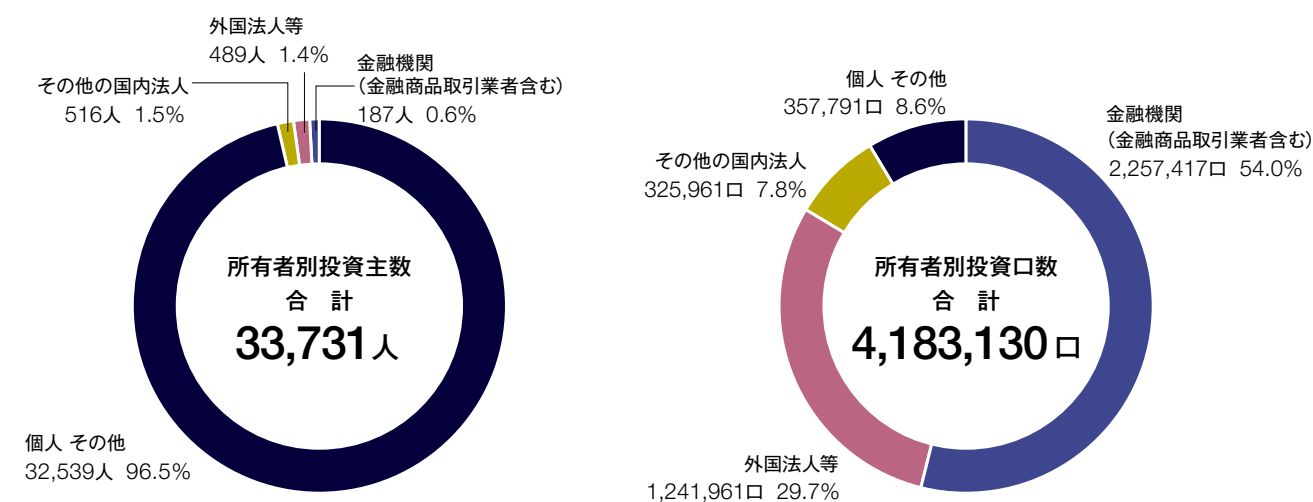
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

2015年10月2日（上場日）から2018年2月28日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の2015年10月2日の投資口価格を100として算出したNMF投資口価格指数、東証REIT指数及び売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	平成29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トピックス

- 日本経済新聞にて一面広告実施（2018年2月6日 朝刊）
- 「個人投資家のためのJリートフェア2017」参加（2017年10月27日、28日）
- J-REIT IRカンファレンス（香港・シンガポール）（2017年10月30日～11月2日）
- 「SMBC日興プロパティカンファレンス東京2017」参加（2017年11月29日）
- 「投資家向けプロパティツアー（Landport浦安等）」実施（2017年11月30日）
- 「モーニングスター個人向けセミナー2017」参加（2017年12月6日）

（日本経済新聞一面広告）



ホームページによる情報提供について

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

■NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について

■ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の推移

■プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報

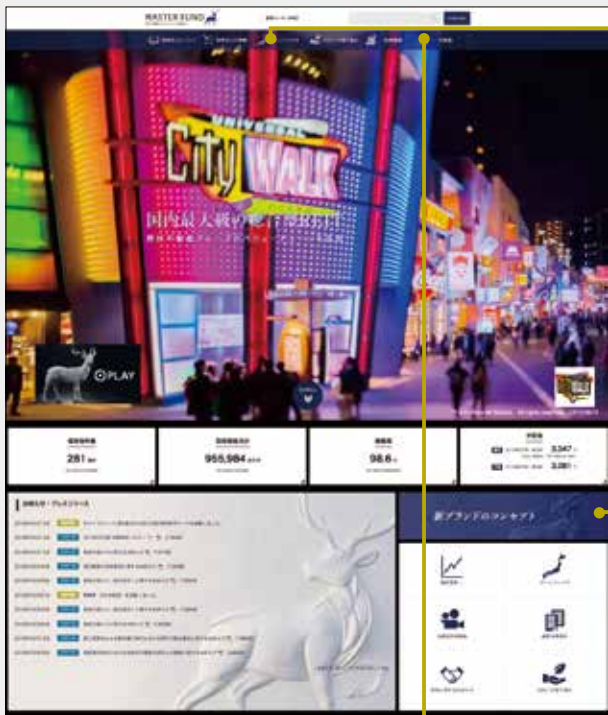
などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

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

野村不動産マスターファンド

検索



注目情報をトップページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

ブランドロゴ刷新に
合わせ、新ブランドの
コンセプトを紹介する
特設ページを開設!



保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。



エクセルファイルによる詳細データを開示しています。



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期 自 2015年10月 1 日 至 2016年 2 月29日	第2期 自 2016年 3 月 1 日 至 2016年 8 月31日	第3期 自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	第4期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第5期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312	29,532	34,714	35,032	33,631
営業費用	百万円	17,830	19,293	23,470	22,403	21,006
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546	13,489	15,791	15,962	14,785
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212
経常利益	百万円	4,050	9,356	8,672	13,190	10,715
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714
総資産額	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820
（対前期比）	%	－	0.8	18.2	△0.9	△0.5
有利子負債額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198
純資産額	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090
（対前期比）	%	－	0.4	16.0	0.1	△0.3
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883	162,592	162,791
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130	4,183,130	4,183,130
1口当たり純資産額	円	128,318	128,777	132,939	133,069	132,697
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745
1口当たり分配金	円	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047
うち1口当たり利益分配金	円	317	2,473	2,073	3,037	2,624
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902	563	955	－	423
総資産経常利益率 ^(注1)	%	0.4	1.0	0.8	1.2	1.0
年換算値 ^(注2)	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0
自己資本利益率 ^(注3)	%	0.8	2.0	1.7	2.4	1.9
年換算値 ^(注2)	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9
期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.4	51.2	50.3	50.8	50.9
（対前期増減）	%	－	△0.2	△0.9	0.5	0.1
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6
当期運用日数	日	152	184	181	184	181
配当性向 ^(注6)	%	29.1	98.3	100.0	96.3	102.4
期末投資物件数	件	261	252	272	268	271
期末総賃貸可能面積	㎡	1,658,140.97	1,654,570.95	1,968,528.97	1,847,370.18	1,791,262.45
期末テナント数	件	1,329	1,276	1,345	1,340	1,261
期末稼働率	%	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6
当期減価償却費	百万円	3,471	4,205	4,757	4,862	4,737
当期資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999
賃貸NOI（Net Operating Income） ^(注7)	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583
FFO（Funds from Operation） ^(注8)	百万円	9,222	14,396	16,321	17,568	17,489
1口当たりFFO ^(注9)	円	2,477	3,868	3,901	4,199	4,181

(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1期運用日数152日、第2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4期運用日数184日、第5期運用日数181日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
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期（第5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1）の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ（野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。）との「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

また、本投資法人は、2015年11月に「中長期運用戦略」を策定・公表しています。
本投資法人は、2015年10月1日の本投資法人設立後2年間で、中長期運用戦略の最初のフェーズにあたるQualityフェーズにおける資産入替目標20～25物件・500億円を大幅に上回る28物件・譲渡価格合計995億円の物件売却と、スポンサーである野村不動産株式会社からの物件取得を中心として、42物件・取得価格合計2,323億円（M&A（吸収合併）によるものを含みます。）の物件取得を実施し、ポートフォリオの質的向上を実現してきました。これを受けて、本投資法人は2017年10月より中長期運用戦略の2つ目のフェーズであるGrowthフェーズへと移行することとしました。Growthフェーズでは、野村不動産グループの有する開発力を活用した「物件取得パイプライン」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、外部成長と内部成長の両輪で分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

また、本投資法人は、2017年9月1日から資産運用報酬体系を変更し当期利益に連動する資産運用報酬体系を導入したことにより、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高め、より投資主利益に配慮した運用を進めています。

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

① 投資環境

日本経済は、世界経済の回復に伴う輸出増と設備投資や生産の増加等により緩やかに回復しており、先行きについても、堅調な企業業績に支えられ、緩やかな回復が続くことが期待されます。もっとも、主要国の各中央銀行による金融政策正常化への動きに伴う金利上昇や、世界的な株価の乱高下に伴うセンチメントの悪化により、世界経済が減速する可能性には留意が必要です。

J-REIT市場については、投資信託を中心とした売り越しを背景に軟調な推移が見られましたが、海外投資家による買い越しの動きを受け、上昇に転じ、底堅く推移しています。

賃貸オフィス市場については、引き続き空室率の緩やかな低下が見られました。既存ビルにおける増床・拡張の動きも堅調であったことから逼迫した需給状況となっており、賃料水準についても緩慢ながら上昇が続いています。2018年においては、東京都心部におけるオフィスの大量供給が始まる中、企業業績の改善による増床需要に支えられ、空室率が急増する可能性は低いと見込まれます。主要地方都市においては、オフィス需要に対する新規供給は限定的であり、引き続き空室率は低位で推移し、賃料も上昇基調が続くと考えられます。

賃貸商業施設市場については、消費者マインドに改善が見られましたが、Eコマースの成長などにより、小売業の伸び悩みが続いています。主要都心商業地区においては、資産価格の上昇やインバウンド消費の増加により、百貨店における化粧品や高級品の売上が増加しています。一方、賃料水準については上昇傾向にありましたが、大型商業施設の完成で高級ブランドの出店需要が吸収されたことなどにより、足元では上昇に一服感が見られます。

賃貸物流施設市場については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）^(注)や、ネット通販関連の荷動きが活発であることなどから、全体として需要は堅調に推移しました。また、首都圏、近畿圏ともに、物流施設の開発プロジェクトの増加が見られ、エリアによっては需給バランスが崩れていますが、総じて賃料は堅調な推移となりました。

(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いいます。

賃貸住宅市場については、東京圏及び地方の主要都市における人口流入超過により堅調な需要が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションの新規供給は低水準にあり、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて高稼働を維持しています。当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな賃料上昇が続くと予想されます。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高い反面、売買価格が高止まりしており、競争激化の中、適正な水準での取得が非常に厳しい環境が続いています。当面は緩和的な金融環境の下、現在の状況が続くと思われる

ますが、内外金融環境の変化により、変化の兆しが見られる可能性もあります。

② 運用実績

前記「① 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、第5期中に5物件（PMO新日本橋、PMO平河町、GEMS大門、GEMS神田及びサミットストア向台町店）（取得価格合計16,510百万円）を取得し、2物件（Morisia津田沼及び船橋ロジスティクスセンター）（譲渡価格合計23,480百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は271物件（取得価格合計922,568百万円）、東京への投資比率は81.9%、総賃貸可能面積は1,791,262.45㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、本投資法人は、第5期末（2018年2月末日）後、設立以来初となる公募増資を実施し、2018年3月1日付で2物件（Landport八王子Ⅱ及びLandport岩槻）（取得価格合計15,320百万円）を、2018年3月5日付で1物件（ウォーターマークホテル札幌）（取得価格3,600百万円）を、2018年4月2日付で7物件（PMO日本橋三越前、PMO芝大門、クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、クラウドフラット外神田、クラウドフラット登戸、クラウドフラット代々木八幡及びクラウドフラット中落合）（取得価格合計14,496百万円）を、それぞれ取得しました。

また、運営管理面においては、前記「① 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.6%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター^{（注）}の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

（注）賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。以下同じです。

③ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2017年11月16日に設立以来初となる投資法人債（10年債、総額2,000百万円）を発行しました。また、返済期限を迎える有利子負債28,820百万円（うち、投資法人債4,000百万円）のリファイナンス（一部、手元資金による弁済を含みます。）を実施しました。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は486,198百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.6%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：A A	格付の見通し：安定的
株式会社格付情報センター（R&I）	発行体格付：A +	格付の方向性：安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付：A 短期会社格付：A -1	アウトルック：安定的

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円） ^{（注1）}		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	（注2）
2016年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	（注3）
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	763	161,883	（注4）
2017年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	708	162,592	（注4）
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	198	162,791	（注4）

（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スチャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

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

（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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 決算年月	第1期 2016年2月	第2期 2016年8月	第3期 2017年2月	第4期 2017年8月	第5期 2018年2月
最 高	165,000円	176,200円	178,500円	173,200円	156,100円
最 低	132,800円	149,500円	158,500円	145,300円	136,000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1期 自 2015年10月 1 日 至 2016年 2 月29日	第2期 自 2016年 3 月 1 日 至 2016年 8 月31日	第3期 自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	第4期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第5期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	4,048,907	12,225,011	10,928,087	14,737,836	12,549,780
次期繰越利益	千円	2,869,030	2,257,132	1,547,638	1,835,119	1,094,730
金銭の分配金総額	千円	8,259,140	11,300,022	12,666,517	12,704,165	12,745,997
（1口当たり分配金）	円	（2,219）	（3,036）	（3,028）	（3,037）	（3,047）
うち利益分配金総額	千円	1,179,877	9,204,530	8,671,628	12,704,165	10,976,533
（1口当たり利益分配金）	円	（317）	（2,473）	（2,073）	（3,037）	（2,624）
うち出資払戻総額	千円	7,079,263	2,095,491	3,994,889	—	1,769,463
（1口当たり出資払戻額）	円	（1,902）	（563）	（955）	—	（423）
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	6,137,594	—	2,702,301	—	1,188,008
（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	（1,649）	—	（646）	—	（284）
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	941,668	2,095,491	1,292,587	—	581,455
（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	（253）	（563）	（309）	—	（139）

当期においては、当期純利益10,714,661千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益587,249千円を控除した金額12,749,654千円のうち、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12,745,997千円（投資口1口当たり3,047円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）の戻入額を控除した10,976,533千円（投資口1口当たり2,624円）、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,188,008千円（投資口1口当たり284円）、その他の利益超過分配金として581,455千円（投資口1口当たり139円）を分配することとしました。

なお、当期において計上される不動産等売却益587,249千円については、中長期的な安定運用を目的として全額留保することとしていますが、かかる留保により導管性要件には抵触することはなく、かつ、合併により生じた減価償却不足相当分等により課税は発生しません。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「② 当期（第5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、Growthフェーズにおける施策として、野村不動産グループの有する開発力を活用した「物件取得パイプライン」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、外部成長と内部成長の両輪で分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年2月1日及び2018年2月13日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は181,251,569千円、発行済投資口の総口数は4,321,800口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行投資口数	132,000口
発行価格	1口当たり137,474円
発行価格の総額	18,146,568,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり133,125円
払込金額（発行価額）の総額	17,572,500,000円
払込期日	2018年3月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	6,670口
払込金額（発行価額）	1口当たり133,125円
払込金額（発行価額）の総額	887,943,750円
払込期日	2018年3月20日
割当先	野村證券株式会社

資金使途

一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金は、2018年3月1日及び2018年4月2日に取得した不動産9物件の取得資金の一部に充当しました。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、2017年12月19日付で取得を決定した以下の資産に関して、2018年3月5日付で取得を完了しました。

物件名称	ウォーターマークホテル札幌
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地 番） 札幌市中央区南三条西五丁目16番他2筆 （住居表示） 札幌市中央区南三条西五丁目16番地
構 造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積（注1）	553.20㎡
延床面積（注1）	4,348.23㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2008年3月25日
取得価格（注2）	3,600百万円
契約締結日	2017年12月20日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年3月5日 （不動産の引渡し）
売 主	株式会社ウォーターマークホテル・ジャパン

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

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

本投資法人は、2018年2月1日付で取得を決定した以下の資産に関して、Landport八王子Ⅱ及びLandport岩槻については2018年3月1日付で、PMO日本橋三越前、PMO芝大門、ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、ブラウドフラット外神田、ブラウドフラット登戸、ブラウドフラット代々木八幡及びブラウドフラット中落合については2018年4月2日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport八王子Ⅱ	Landport岩槻
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都八王子市石川町2970番3 （住居表示） 東京都八王子市石川町2970番地3（注3）	（地 番） 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番9 （住居表示） 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9（注3）
構 造（注1）	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
敷地面積（注1）	16,466.84㎡	11,926.85㎡
延床面積（注1）	33,028.63㎡（注4）	24,177.15㎡（注5）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2016年9月16日	2016年5月13日
取得価格（注2）	9,230百万円	6,090百万円
契約締結日	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年3月1日 （不動産の引渡し）	2018年3月1日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	PMO日本橋三越前	PMO芝大門
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都中央区日本橋本町三丁目3番12他7筆 （住居表示） 東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	（地 番） 東京都港区芝大門1丁目703番2 （住居表示） 東京都港区芝大門1丁目10番18号
構 造（注1）	鉄骨造陸屋根11階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	①365.95㎡ ②70.52㎡（注6）	289.59㎡
延床面積（注1）	2,968.75㎡	1,755.21㎡
所有形態	（土地）所有権（一部共有） （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2016年5月31日	2014年9月24日
取得価格（注2）	4,310百万円	2,130百万円
契約締結日	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年4月2日 （不動産の引渡し）	2018年4月2日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	ブラウドフラット外神田
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都世田谷区太子堂一丁目1番88他1筆 （住居表示） 東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	（地 番） 東京都千代田区外神田二丁目57番23 （住居表示） 東京都千代田区外神田二丁目5番9号
構 造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
敷地面積（注1）	1,534.91㎡	407.54㎡
延床面積（注1）	3,522.92㎡	2,882.48㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2014年1月14日	2016年4月22日
取得価格（注2）	2,750百万円	2,280百万円
契約締結日	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年4月2日 （不動産の引渡し）	2018年4月2日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット登戸	ブラウドフラット代々木八幡
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3470番1 他3筆（注7） （住居表示） 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1 他2筆（注3）	（地 番） 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1462番21 （住居表示） 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号
構 造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積（注1）	518.80㎡（注7）	335.87㎡
延床面積（注1）	2,000.91㎡	1,081.03㎡
所有形態	（土地）使用収益権（所有権）（注8） （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2016年4月19日	2016年1月8日
取得価格（注2）	1,216百万円	966百万円
契約締結日	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年4月2日 （不動産の引渡し）	2018年4月2日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット中落合
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都新宿区中落合一丁目1820番2号 （住居表示） 東京都新宿区中落合一丁目6番16号
構 造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積（注1）	423.28㎡
延床面積（注1）	1,333.42㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2016年12月6日
取得価格（注2）	844百万円
契約締結日	2018年2月1日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2018年4月2日 （不動産の引渡し）
売 主	野村不動産株式会社

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注2）「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。
（注3）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注4）附属建物（物置部分等）28.91㎡を含みます。
（注5）附属建物（ごみ置場部分）19.44㎡を含みます。
（注6）①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人が保有する持分の割合は2分の1）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分（セツトバック部分）16.47㎡を含みます。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされている部分（私道部分）です。
（注7）仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定等証明書に記載されている当該物件の敷地面積（仮換地の面積の合計）は、460㎡です。
（注8）本書の日付において本投資法人が保有する権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権（及び従前地の所有権）です。仮換地の所有権は、換地処分の公告の日の翌日に本投資法人が取得する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第1期 2016年2月29日現在	第2期 2016年8月31日現在	第3期 2017年2月28日現在	第4期 2017年8月31日現在	第5期 2018年2月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130	4,183,130	4,183,130
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883	162,592	162,791
投資主数	人	34,216	31,437	34,294	33,837	33,731

2 投資口に関する事項

第5期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	920,651	22.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	564,057	13.48
野村不動産株式会社	210,671	5.04
野村信託銀行株式会社（投信口）	176,394	4.22
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	159,538	3.81
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	124,399	2.97
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	95,872	2.29
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行	82,976	1.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 PORTFOLIO 常任代理人 株式会社みずほ銀行	54,826	1.31
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 常任代理人 香港上海銀行東京支店	47,133	1.13
合 計	2,436,517	58.25

3 役員等に関する事項

① 第5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
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	(注2) 30,500

(注1) 第5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) 会計監査人への報酬額のうち、6,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

③ 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、2015年12月22日付で、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2016年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

本投資法人は、同監査法人が再発防止に向け、改善に鋭意取り組んでいること及び本投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていること等を総合的に勘案して、今後も同監査法人に監査を委託することが妥当との判断に至っております。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第5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 ^(注) 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 株式会社三井住友銀行

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地 域 (注1)	第4期 2017年8月31日現在		第5期 2018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	93,197	8.5	100,845	9.3
		その他	21,630	2.0	21,521	2.0
		小 計	114,827	10.5	122,366	11.2
	商業施設	東京圏	16,854	1.5	20,390	1.9
		その他	12,157	1.1	12,159	1.1
		小 計	29,012	2.6	32,549	3.0
	物流施設	東京圏	20,810	1.9	20,819	1.9
		小 計	20,810	1.9	20,819	1.9
	居住用施設	東京圏	126,920	11.6	126,303	11.6
		その他	31,367	2.9	31,022	2.8
		小 計	158,287	14.4	157,326	14.4
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5
小 計		5,136	0.5	5,136	0.5	
信託不動産	オフィス	東京圏	257,332	23.5	257,388	23.6
		その他	50,569	4.6	50,524	4.6
		小 計	307,901	28.1	307,912	28.3
	商業施設	東京圏	93,692	8.5	80,995	7.4
		その他	47,263	4.3	47,066	4.3
		小 計	140,955	12.9	128,062	11.8
	物流施設	東京圏	120,488	11.0	115,032	10.6
		その他	3,453	0.3	3,430	0.3
		小 計	123,942	11.3	118,463	10.9
	居住用施設	東京圏	22,281	2.0	22,199	2.0
		小 計	22,281	2.0	22,199	2.0
不動産・信託不動産 合計			923,155	84.2	914,834	83.9
預金その他資産			172,672	15.8	174,985	16.1
資産総額			1,095,828	100.0	1,089,820	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5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	45,861	31,139.80	31,094.38	99.9	5.1	オフィス
日本電気本社ビル	44,194	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	26,537	16,384.19	16,327.85	99.7	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,455	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	18,160	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランド トリトンス クエア オフィスタワーY	18,087	24,288.08	24,288.08	100.0	2.5	オフィス
Landport浦安	16,504	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・ シティウォーク大阪	15,473	9,749.62	9,391.60	96.3	2.7	商業施設
Landport板橋	14,996	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
横須賀モアーズシティ	13,859	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業施設
合 計	234,130	327,799.75	327,339.97	99.9	25.6 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設等の合計面積（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、居住用施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動産等組入資産明細

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル (注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,200	45,861
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,800	20,455
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30 (注5)	不動産	27,200	26,537
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	11,400	10,146
		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	10,600	10,440
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7 (注5)	不動産	11,300	10,925
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,250	7,062
		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	8,120	8,144
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,760	5,314
		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	4,190	4,059
		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	5,050	4,691
		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	4,640	4,203
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	5,540	4,898
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	4,920	4,613
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,510	3,555
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,830	4,126
		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	2,660	2,458
		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	4,120	4,195
		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	2,900	2,812
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,240	2,794
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,570	2,147

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
オフィス	東京圏	PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,890	1,629
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,640	6,488
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,150	4,857
		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	3,420	3,359
		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	1,950	1,849
		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	4,270	3,839
		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	9,270	7,903
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市区西區北幸一丁目11番11号	信託受益権	6,640	5,671
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市区北區新横浜二丁目15番16号	信託受益権	3,000	2,818
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	6,910	6,229
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,430	3,985
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,320	3,909
		日本電気本社ビル（注4）	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	45,100	44,194
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,500	18,087
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	11,800	10,450
		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	8,700	8,304
		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	8,170	8,105
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	6,200	6,035
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	5,990	5,719
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	3,760	3,713
		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	1,960	1,871
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	1,940	1,838
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	4,680	4,479
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	3,560	3,447
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	7,230	6,318
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	4,740	3,934
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,480	2,156
		NMF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,330	2,573
		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	2,310	2,132
		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	2,200	2,341
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	19,100	18,160
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,100	11,989
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中東区安土町一丁目8番15号	信託受益権	6,210	6,373
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,640	3,465
		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	4,170	3,999
		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	2,620	2,268
		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	4,830	4,179
		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	2,380	2,153
		オフィス小計	－	－	455,390	430,278
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	16,500	13,859
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,100	10,554
		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	7,980	6,779
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	4,920	4,313
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,460	4,061
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,260	3,769
		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	3,810	2,846
		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	3,400	2,591
		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	3,250	2,383
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,660	2,434
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13（注5）	信託受益権	2,090	1,570
		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	1,930	1,624
		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	1,410	977

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）	
商業施設	東京圏	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	3,190	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	1,770	1,776	
		三菱自動車 練馬店（底地）	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,400	1,251	
		三菱自動車 川崎店（底地）	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,170	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	884	859	
		三菱自動車 葛飾店（底地）	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	882	808	
		三菱自動車 東久留米店（底地）	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	884	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	922	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	690	606	
		三菱自動車 東大和店（底地）	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	513	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	385	375	
		三菱自動車 川越店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	379	355	
		三菱自動車 江戸川店（底地）	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	184	204	
		三菱自動車 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	175	163	
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,100	10,377	
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,080	2,084	
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,900	6,832	
		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	2,800	2,666	
		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	776	747	
		GEMS大門	東京都港区大門一丁目15 番3 号	不動産	2,110	2,077	
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9 番19 号	不動産	1,530	1,513	
		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	5,160	5,151	
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権	18,200	15,473	
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	10,900	8,552	
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,510	4,122	
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,960	3,258	
		一番町stea	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,650	4,558	
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	2,030	1,447	
		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	1,190	1,057	
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注5）	信託受益権	8,540	8,595	
	中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	11,100	12,159		
	商業施設小計			—	—	180,734	160,611
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	21,500	16,504	
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,200	14,996	
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15（注5）	信託受益権	16,500	12,580	
		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	11,600	10,722	
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地（注5）	信託受益権	12,300	10,199	
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,100	8,120	
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	9,650	7,650	
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	8,730	6,665	
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	5,570	4,334	
		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	4,380	3,566	
		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	4,620	3,668	
		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	3,500	2,802	
		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	3,330	2,589	
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	13,000	10,628	
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,400	10,828	
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,200	9,991	
		その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地（注5）	信託受益権	3,850	3,430
	物流施設小計			—	—	170,430	139,282
	施設	居住用	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	3,440
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	942	980
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	762	698

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	東京圏	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	689	731
		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	789	723
		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	1,010	914
		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	2,480	2,194
		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	1,730	1,538
		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	1,200	1,072
		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	931	917
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,260	1,147
		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	1,240	1,110
		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	3,330	3,194
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	547	597
		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	983	892
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	605	629
		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	952	987
		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	1,630	1,420
		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	2,130	1,836
		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	2,170	2,004
		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	2,670	2,603
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,760	1,581
		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	1,140	1,102
		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	904	932
		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	932	954
		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	1,950	1,771
		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	321	349
		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	1,260	1,128
		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	1,080	1,073
		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	648	666
		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	2,000	1,992
		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	1,280	1,246
		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	1,330	1,396
		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	820	762
		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	485	468
		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	441	399
		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	3,110	2,893
		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	1,440	1,288
		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	1,170	1,063
		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	3,030	2,834
		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	2,390	2,578
		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	2,300	2,082
		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	4,520	4,082
		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	1,710	1,515
		ブライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	603	541
		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	955	832
		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	1,400	1,471
		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	1,150	1,071
		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	974	868
		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	465	429
		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	448	405
		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	637	595
		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	1,540	1,409
		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	3,040	2,817
		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	629	720
		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	752	722
		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	771	705

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
居住用施設	東京圏	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	754	644
		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	573	531
		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	357	327
		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	721	724
		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	1,490	1,351
		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	522	490
		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	1,800	1,834
		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	1,100	1,042
		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	725	945
		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	834	874
		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	720	744
		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	1,770	1,686
		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	547	479
		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	1,120	1,049
		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	422	403
		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	1,870	1,763
		ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巢鴨一丁目3番4号	不動産	770	712
		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	452	434
		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	4,000	3,692
		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	2,530	2,354
		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	803	746
		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	647	608
		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	542	529
		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	1,200	1,233
		ブ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	708	733
		ブ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	758	690
		ブ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	603	614
		ブ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	883	941
		ブ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	1,210	1,094
		ブ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	1,160	1,037
		ブ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	297	388
		ブライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,990	1,874
		ブライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,000	1,907
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,340	1,275
		ブライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	853	770
		ブライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,420	1,442
		ブ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	2,180	1,932
		ブライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注5）	不動産	1,060	947
		ブ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	1,210	984
		ブ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	394	493
		ブ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	748	777
		ブ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	560	615
		ブ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	664	704
		ブ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	437	473
		ブ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	483	456
		ブ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	776	738
		ブ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	703	727
		ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,710	1,531
		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	1,000	942
		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	783	739
		ブライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,110	1,128
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,310	7,061
		ブライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	5,390	5,211

用途 地域		不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）	帳簿価額 （百万円） （注2）
東京圏 <						

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第5期決算日（2018年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保证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讐価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それそれを合計する方法をいいます。

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

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

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

（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

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

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

用途	地域	不動産等の名称	第4期 （2017年3月1日～2017年8月31日）				第5期 （2017年9月1日～2018年2月28日）			
			テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）	テナント数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 （百万円）	対総不動産 賃貸事業 収益比率 （％）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	103	99.2	1,708	4.9	100	99.9	1,712	5.1
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	（注2）	（注2）	6	100.0	（注2）	（注2）
		麹町ミレニアムガーデン	2	100.0	（注2）	（注2）	2	99.7	（注2）	（注2）
		NOF日本橋本町ビル（注3）	—	—	56	0.2	—	—	—	—
		天王洲パークサイドビル（注4）	—	—	212	0.6	—	—	—	—
		NMF新宿南口ビル	18	100.0	308	0.9	17	100.0	302	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	285	0.8	7	100.0	285	0.8
		セコムメディカルビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF芝ビル	10	100.0	247	0.7	10	100.0	246	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	282	0.8	20	100.0	281	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	146	0.4	8	100.0	151	0.5
		岩本町東洋ビル	7	100.0	137	0.4	7	100.0	135	0.4
		NMF駿河台ビル	3	100.0	155	0.4	3	100.0	157	0.5
		PMO日本橋本町	7	100.0	119	0.3	6	100.0	110	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	90.9	155	0.4	8	100.0	140	0.4
		NMF五反田駅前ビル	12	100.0	251	0.7	12	96.5	236	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	7	100.0	128	0.4	7	100.0	128	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	128	0.4	5	100.0	128	0.4
		八丁堀N Fビル	7	100.0	88	0.3	7	100.0	88	0.3
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	128	0.4	8	100.0	140	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	103	0.3	15	100.0	102	0.3
		PMO八丁堀	7	87.5	81	0.2	8	100.0	78	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	8	88.7	72	0.2	9	100.0	71	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	61	0.2	7	100.0	60	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	207	0.6	9	100.0	207	0.6
		NOFテクノポートカマタセンタービル(注3)	—	—	53	0.2	—	—	—	—
		NF本郷ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		クリスタルパークビル	10	98.6	126	0.4	10	98.6	125	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	69	0.2	8	100.0	69	0.2
		ファースレ立川 センタースクエア	17	100.0	217	0.6	17	100.0	216	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	319	0.9	32	100.0	319	0.9
		NMF横浜西口ビル	37	100.0	232	0.7	35	94.2	227	0.7
		NMF新横浜ビル	9	100.0	154	0.4	8	100.0	151	0.5
		PMO田町	11	100.0	174	0.5	11	100.0	177	0.5
		PMO銀座八丁目	6	88.8	104	0.3	7	100.0	94	0.3
		PMO芝公園	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		日本電気本社ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	7	96.2	855	2.4	6	100.0	840	2.5
		NMF青山一丁目ビル	5	100.0	261	0.7	5	100.0	309	0.9
		NMF竹橋ビル	8	98.1	268	0.8	9	100.0	267	0.8
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF茅場町ビル	10	100.0	205	0.6	10	100.0	204	0.6

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第5期 (2017年9月1日～2018年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸 事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	NMF新宿EASTビル	4	100.0	240	0.7	3	82.6	190	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	116	0.3	7	100.0	117	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.3	8	100.0	93	0.3
		ファーレイーストビル	7	90.4	135	0.4	8	100.0	148	0.4
		PMO新日本橋（注5）	－	－	－	－	4	100.0	113	0.3
		PMO平河町（注5）	－	－	－	－	9	100.0	80	0.2
	その他	札幌ノースプラザ	49	98.6	353	1.0	49	100.0	354	1.1
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	187	0.5	4	100.0	189	0.6
		NMF仙台青葉通りビル	37	98.2	141	0.4	38	100.0	144	0.4
		NMF宇都宮ビル	31	100.0	145	0.4	31	100.0	147	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	19	100.0	70	0.2	19	100.0	78	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	17	100.0	107	0.3	17	96.8	112	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	42	99.8	535	1.5	40	97.0	536	1.6
		野村不動産大阪ビル	24	100.0	409	1.2	24	100.0	402	1.2
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	166	0.5	16	100.0	169	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	251	0.7	19	100.0	248	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	175	0.5	20	100.0	176	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	203	0.6	54	100.0	201	0.6
		NMF天神南ビル	23	92.1	87	0.3	23	100.0	90	0.3
		オフィス小計	831	99.2	15,986	45.6	838	99.4	15,833	47.1
商業施設	東京圏	Morisia津田沼（注6）	102	97.4	1,152	3.3	－	－	186	0.6
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	88.2	290	0.8	11	100.0	294	0.9
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	100.0	177	0.5	14	100.0	176	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	146	0.4	13	100.0	150	0.4
		covina machida	7	100.0	162	0.5	7	100.0	161	0.5
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	96	0.3	10	100.0	95	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	100.0	78	0.2	7	100.0	77	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 渋谷店（底地）（注7）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		三菱自動車 練馬店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 杉並店（底地）（注7）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		三菱自動車 関町店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第5期 (2017年9月1日～2018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	野村不動産吉祥寺ビル（注8）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	72	0.2	10	100.0	70	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.4	3	100.0	127	0.4
		イトーヨーカドー東習志野店（注9）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		サミットストア成田東店（底地）（注10）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門（注5）	－	－	－	－	9	100.0	59	0.2
		GEMS神田（注5）	－	－	－	－	9	100.0	47	0.1
		サミットストア向台町店（注11）	－	－	－	－	2	100.0	(注2)	(注2)
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	44	96.4	912	2.6	44	96.3	924	2.7
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Merad 大和田（注12）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stea	6	92.3	220	0.6	6	92.3	218	0.7
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	161	0.5	16	100.0	161	0.5
		メルビル	6	100.0	55	0.2	6	100.0	57	0.2
		nORBESA（注13）	33	100.0	396	1.1	32	98.8	405	1.2
		中座くいだおれビル（注14）	18	85.5	252	0.7	16	72.6	270	0.8
		商業施設小計	327	99.1	7,546	21.5	243	99.3	6,475	19.3
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	3	74.3	211	0.6	3	77.2	243	0.7
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	298	0.9	6	100.0	298	0.9
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター（注15）	2	100.0	(注2)	(注2)	－	－	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ（注14）	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
	その他	太田新田ロジスティクスセンター（注12）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		太田東新田ロジスティクスセンター（注12）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		太田清原ロジスティクスセンター（注12）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		千代田町ロジスティクスセンター（注12）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
		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	31	98.2	5,112	14.6	29	98.3	5,004	14.9
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	96.2	94	0.3	1	97.6	96	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	31	0.1	1	98.0	30	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	92.9	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	92.6	28	0.1	1	97.5	28	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	100.0	77	0.2	1	98.3	76	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	97.8	49	0.1	1	100.0	48	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第5期 (2017年9月1日～2018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	ブラウドフラット早稲田	1	95.7	37	0.1	1	98.5	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	30	0.1	1	98.1	30	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	97.9	35	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	98.6	39	0.1	1	95.7	37	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	98.1	106	0.3	1	97.4	105	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	94.4	20	0.1	1	100.0	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	94.6	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	34	0.1	1	100.0	34	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	95.2	55	0.2	1	100.0	53	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	64	0.2	1	100.0	64	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	96.9	74	0.2	1	97.0	72	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	94	0.3	1	100.0	94	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	63	0.2	1	100.0	63	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	90.2	32	0.1	1	97.9	32	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	96.7	28	0.1	1	96.6	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	100.0	32	0.1	1	97.9	30	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	97.3	60	0.2	1	100.0	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	94.2	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	35	0.1	1	92.8	34	0.1
		プライムアーバン番町	1	92.6	33	0.1	1	93.6	32	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	96.6	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	100.0	64	0.2	1	98.9	63	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	96.5	36	0.1	1	89.7	36	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	100.0	42	0.1	1	95.9	40	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	96.7	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	100.0	15	0.0	1	94.8	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	96.5	85	0.2	1	98.3	85	0.3
		プライムアーバン目黒青葉台	1	96.9	38	0.1	1	96.8	39	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.5	31	0.1	1	98.3	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	98.5	78	0.2	1	98.7	81	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	99.6	94	0.3	1	97.7	95	0.3
		プライムアーバン新川	1	91.0	72	0.2	1	96.1	73	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	98.4	133	0.4	1	96.0	130	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	96.7	48	0.1	1	100.0	49	0.1
		プライムアーバン本郷壹岐坂	1	100.0	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン白山	1	100.0	26	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	95.9	45	0.1	1	98.0	46	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	92.0	38	0.1	1	96.8	38	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	100.0	20	0.1	1	95.6	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	95.6	44	0.1	1	93.9	42	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.5	82	0.2	1	95.8	81	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	87.7	24	0.1	1	90.8	23	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	93.0	27	0.1	1	90.3	26	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	24	0.1	1	94.2	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	97.6	24	0.1	1	97.6	25	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	93.9	18	0.1	1	90.9	18	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第5期 (2017年9月1日～2018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	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	91.3	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	24	0.1	1	97.5	22	0.1
		プライムアーバン用賀	1	88.3	39	0.1	1	96.2	43	0.1
		プライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	97.9	21	0.1
		プライムアーバン大崎	1	99.0	60	0.2	1	97.0	58	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.2	50	0.1	1	96.4	48	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	98.9	36	0.1	1	94.7	35	0.1
		プライムアーバン大森	1	100.0	30	0.1	1	94.4	29	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	97.4	25	0.1	1	94.8	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	93.5	48	0.1	1	95.4	47	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	92.5	18	0.1	1	97.6	19	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	94.5	40	0.1	1	95.4	39	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13	0.0	1	95.7	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	93.9	50	0.1	1	100.0	49	0.1
		プライムアーバン大塚	1	97.9	24	0.1	1	97.9	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	100.0	18	0.1	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン池袋	1	97.6	111	0.3	1	89.7	107	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	99.2	80	0.2	1	98.3	77	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	100.0	25	0.1	1	94.4	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.5	21	0.1	1	97.4	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	96.4	21	0.1	1	96.3	20	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	43	0.1	1	97.4	41	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	98.1	25	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	95.6	22	0.1	1	95.6	21	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	100.0	34	0.1	1	97.1	30	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	100.0	43	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	96.2	38	0.1	1	97.6	37	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	96.1	74	0.2	1	96.3	71	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	94.7	73	0.2	1	96.1	71	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.6	48	0.1	1	100.0	49	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	95.2	29	0.1	1	97.3	28	0.1
		プライムアーバン久米川	1	96.8	57	0.2	1	97.7	57	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	97.1	71	0.2	1	95.5	74	0.2
		プライムアーバン川崎	1	96.9	38	0.1	1	95.8	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	93.8	36	0.1	1	98.8	36	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	94.1	20	0.1	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	28	0.1	1	98.3	27	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	24	0.1	1	96.2	22	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	100.0	17	0.1	1	100.0	16	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	97.8	20	0.1	1	97.8	19	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	94.8	34	0.1	1	97.4	31	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	100.0	28	0.1	1	96.7	25	0.1
		プライムアーバン川口	1	98.4	59	0.2	1	95.9	58	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	94.9	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	97.9	26	0.1	1	93.1	23	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	97.7	27	0.1	1	96.4	27	0.1
		深沢ハウスH棟	1	95.6	241	0.7	1	99.3	247	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	96.0	167	0.5	1	98.5	166	0.5

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (2017年3月1日～2017年8月31日)				第5期 (2017年9月1日～2018年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期間中〉 (%)	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	ブライムアーバン日本橋茅場町	1	97.7	91	0.3	1	99.4	92	0.3
		ブライムアーバン用賀Ⅱ	1	95.4	37	0.1	1	88.8	36	0.1
		ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	90.2	43	0.1	1	97.8	43	0.1
		ブライムアーバン学芸大学 パークフロント (注14)	1	98.0	30	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ (注14)	1	96.0	29	0.1	1	98.3	35	0.1
		ブラウドフラット錦糸町 (注14)	1	100.0	23	0.1	1	94.0	26	0.1
	その他	ブラウドフラット五橋	1	92.5	30	0.1	1	93.8	29	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	91.8	28	0.1	1	98.1	29	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	92.9	57	0.2	1	99.0	58	0.2
		ブライムアーバン北14条	1	95.3	14	0.0	1	96.8	13	0.0
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.1
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン北11条	1	100.0	25	0.1	1	96.5	24	0.1
		ブライムアーバン宮の沢	1	96.2	23	0.1	1	94.6	22	0.1
		ブライムアーバン大通東	1	94.4	17	0.0	1	97.6	18	0.1
		ブライムアーバン知事公館	1	97.6	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン円山	1	100.0	11	0.0	1	96.3	11	0.0
		ブライムアーバン北24条	1	91.7	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン札幌医大前	1	98.6	27	0.1	1	98.2	27	0.1
		ブライムアーバン札幌リバーフロント	1	97.1	191	0.5	1	98.2	187	0.6
		ブライムアーバン北3条通	1	91.9	66	0.2	1	99.0	67	0.2
		ブライムアーバン長町一丁目	1	93.3	42	0.1	1	95.5	42	0.1
		ブライムアーバン八乙女中央	1	91.0	19	0.1	1	100.0	18	0.1
		ブライムアーバン堤通雨宮	1	94.5	45	0.1	1	96.9	45	0.1
		ブライムアーバン葵	1	90.4	23	0.1	1	96.2	23	0.1
		ブライムアーバン金山	1	98.3	24	0.1	1	91.4	22	0.1
		ブライムアーバン鶴舞	1	95.2	42	0.1	1	90.4	38	0.1
		ブライムアーバン上前津	1	99.1	56	0.2	1	97.1	56	0.2
		ブライムアーバン泉	1	95.6	128	0.4	1	96.2	127	0.4
		ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	93.8	21	0.1	1	100.0	19	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	98.3	27	0.1	1	87.9	25	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅲ	1	94.2	39	0.1	1	94.0	38	0.1
		ブライムアーバン玉造	1	98.9	35	0.1	1	98.7	35	0.1
		ブライムアーバン堺筋本町	1	97.2	62	0.2	1	99.1	61	0.2
		ブライムアーバン博多	1	100.0	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブライムアーバン薬院南	1	93.1	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン香椎	1	92.7	16	0.0	1	97.3	16	0.0
		ブライムアーバン博多東	1	95.1	24	0.1	1	97.4	25	0.1
		ブライムアーバン千早	1	100.0	23	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブライムアーバン千種	1	93.6	37	0.1	1	86.6	34	0.1
		居住用施設小計	150	96.7	6,283	17.9	150	97.2	6,215	18.5
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			1,340	98.4	35,032	100.0	1,261	98.6	33,631	100.0

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

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

(注3) 当該資産は、2017年3月31日に譲渡しており、開示されている第4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、2017年5月12日に譲渡しており、開示されている第4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、2017年9月29日に取得しており、開示されている第5期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注6) 当該資産は、2017年9月29日に譲渡しており、開示されている第5期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注7) 当該資産は、2017年6月1日に譲渡しており、第4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8) 当該資産は、2017年3月31日に不動産信託受益権の準共有持分49.0%を追加取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の追加取得による増加分を含んでいます。

(注9) 当該資産は、2017年6月5日に譲渡しており、開示されている第4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10) 当該資産は、2017年4月28日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注11) 当該資産は、2017年11月30日に取得しており、開示されている第5期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注12) 当該資産は、2017年6月29日に譲渡しており、開示されている第4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13) 当該資産は、2017年3月17日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注14) 当該資産は、2017年3月31日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注15) 当該資産は、2018年1月19日に譲渡しており、第5期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値を計上しています。

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5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）	236,476	199,833	△2,141
合 計		236,476	199,833	△2,141

(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5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5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	914,834百万円	1,001,250百万円	100.0%	271
合 計	914,834百万円	1,001,250百万円	100.0%	271

(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5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5期 支払額	既支出総額
川崎モアーズ （神奈川県川崎市）	受変電・中央監視設備 リニューアル	自 2015年10月 至 2018年 6月	299,380	－	199,176
川崎モアーズ （神奈川県川崎市）	エスカレーターリニューアル	自 2015年10月 至 2018年 8月	234,762	65,804	136,944
NMF芝公園ビル （東京都港区）	全館空調改修工事	自 2017年12月 至 2018年 5月	91,000	40,400	－
野村不動産大阪ビル （大阪府大阪市）	受変電設備更新	自 2017年 5月 至 2020年 2月	730,000	－	－
野村不動産四ツ橋ビル （大阪府大阪市）	冷温水発生機更新	自 2017年11月 至 2018年 5月	45,591	－	－
新宿野村ビル （東京都新宿区）	防災設備更新工事	自 2017年 5月 至 2019年 8月	380,760	－	－
プライムアーバン大崎 （東京都品川区）	外壁改修工事	自 2018年 3月 至 2018年 7月	36,400	－	－
プライムアーバン高井戸 （東京都杉並区）	エレベーターリニューアル	自 2018年 5月 至 2018年 6月	11,900	－	－
プライムアーバン千歳烏山 （東京都世田谷区）	エレベーターリニューアル	自 2018年 5月 至 2018年 7月	13,600	－	－

（注）既支出総額には第5期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第5期末保有資産について、第5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5期中の資本的支出は1,999,262千円であり、第5期中の費用に区分された修繕費1,758,408千円と合わせ、合計3,757,670千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芝公園ビル （東京都港区）	空調機更新工事	自 2017年12月 至 2018年 2月	37,004
NMF名古屋柳橋ビル （愛知県名古屋市）	各階トイレ改修工事（2期）	自 2017年 9月 至 2017年12月	31,628
NMF吉祥寺本町ビル （東京都武蔵野市）	エレベーター大規模改修工事	自 2018年 2月 至 2018年 2月	17,813
プライムアーバン向島 （東京都墨田区）	エレベーター制御リニューアル工事	自 2017年12月 至 2017年12月	12,034
プライムアーバン浅草 （東京都台東区）	オートロックセンサーシステム及び 全戸インターホン更新工事	自 2018年 2月 至 2018年 2月	5,035
その他の不動産等	機能更新等	自 2017年 9月 至 2018年 2月	1,895,746
合 計			1,999,262

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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日
当期首積立金残高	6,070百万円	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円	5,354百万円
当期積立額	1,123百万円	2,753百万円	3,778百万円	2,417百万円	2,132百万円
当期積立金取崩額	547百万円	2,934百万円	3,921百万円	3,386百万円	2,167百万円
次期繰越額	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円	5,354百万円	5,320百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第4期	第5期
	自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日
資産運用報酬（注）	3,063,128千円	3,007,249千円
資産保管業務報酬	56,591千円	56,139千円
一般事務委託報酬	174,470千円	154,619千円
役員報酬	7,200千円	6,000千円
その他費用	3,139,534千円	2,997,058千円
合 計	6,440,924千円	6,221,067千円

（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4期は305,475千円、第5期は108,050千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬が、第4期は399,092千円、第5期は144,800千円あります。

2 借入状況

第5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										
1 年 内 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月28日	1,000,000	—	0.15000	2017年 9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		1,000,000	—						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—						
	株式会社福岡銀行		1,000,000	—						
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 6月25日	5,600,000	—	1.03775	2017年 12月26日				
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社（注4）		1,400,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	—						
	株式会社百十四銀行	500,000	—	1.84650	2018年 2月26日					
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年 2月28日	1,000,000			—				
	株式会社伊予銀行	2015年 2月27日	1,000,000		—	0.44727				2018年 2月26日
	株式会社東京都民銀行（注5）		500,000		—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月27日	1,300,000	—	1.12013	2018年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	—						
	株式会社みずほ銀行		900,000	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社（注4）		900,000	—						
三井住友信託銀行株式会社	520,000		—							
株式会社あおぞら銀行	500,000		—							
株式会社日本政策投資銀行	2013年 3月27日	2,355,000	2,355,000	1.08448	2018年 3月27日					

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
1 年 内 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 3月27日	989,000	989,000	0.65545	2018年 3月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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					
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月30日	730,000	730,000	0.65545	2018年 4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	2013年 7月18日	1,600,000	1,600,000	0.86250	2018年 5月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2013年 6月24日	2,000,000	2,000,000	1.09000	2018年 6月26日			
	株式会社福岡銀行	2013年 8月26日	2,000,000	2,000,000	1.03500	2018年 8月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 9月30日	1,800,000	1,800,000	0.99000	2018年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2013年 12月9日	—	1,000,000	0.93600	2018年 11月26日			
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2013年 12月12日	—	1,000,000	0.72500	2018年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	農林中央金庫		—	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	2014年 6月10日	—	1,000,000	0.77650	2018年 11月26日			
	株式会社広島銀行		—	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月29日	—	1,000,000	0.48250	2018年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 9月29日	—	1,000,000	0.50250	2018年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		—	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	—	1,800,000	0.16545	2018年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		—	925,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		—	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 3月16日	—	925,000	1.44450	2019年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,250,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		—	500,000					
	住友生命保険相互会社	2014年 3月19日	—	2,000,000	0.90759	2019年 2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 3月27日	—	1,000,000	0.87695	2019年 2月26日			
	信金中央金庫		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	株式会社中国銀行		—	500,000					
	株式会社百十四銀行		—	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.17000	(注6)			
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.21812	(注6)			
小 計			54,760,600	58,315,600					
借入 長期 金	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2013年 12月9日	1,000,000	—	0.93600	2018年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—					

	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	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		2013年 12月12日	1,000,000	—	0.72500	2018年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社			1,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社			1,000,000	—					
	農林中央金庫			1,000,000	—					
	株式会社八十二銀行		2014年 6月10日	1,000,000	—	0.77650	2018年 11月26日			
	株式会社広島銀行			1,000,000	—					
	株式会社京葉銀行			1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		2014年 9月29日	1,000,000	—	0.48250	2018年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2014年 9月29日	1,000,000	—	0.50250	2018年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行			700,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		2017年 6月30日	1,800,000	—	0.16545	2018年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行			1,800,000	—					
	株式会社みずほ銀行			925,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)			925,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2012年 3月16日	925,000	—	1.44450	2019年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行			1,250,000	—					
	株式会社三井住友銀行			1,250,000	—					
	株式会社みずほ銀行			500,000	—					
	住友生命保険相互会社		2014年 3月19日	2,000,000	—	0.90759	2019年 2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		2014年 3月27日	1,000,000	—	0.87695	2019年 2月26日			
	信金中央金庫			500,000	—					
	株式会社りそな銀行			1,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行			1,000,000	—					
	株式会社福岡銀行			500,000	—					
	株式会社中国銀行			500,000	—					
	株式会社百十四銀行			300,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行			500,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2014年 3月31日	1,400,000	1,400,000	0.81625	2019年 3月29日			
	株式会社みずほ銀行			1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社			1,400,000	1,400,000					
	株式会社あおぞら銀行			500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		2014年 6月30日	200,000	200,000	0.89635	2019年 3月29日			
	株式会社三井住友銀行			400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行			300,000	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社			1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.11750	2019年 5月27日			
	株式会社福岡銀行			300,000	300,000					
	第一生命保険株式会社			1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行			2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2013年 6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	2019年 5月27日			
株式会社みずほ銀行		2,000,000		2,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,000,000		1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000		1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社			1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行		2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.04875	2019年 5月27日				
三井住友海上火災保険株式会社		2014年 12月18日	1,100,000	1,100,000	0.69894	2019年 5月27日				
株式会社三菱UFJ銀行		2012年 8月27日	2,200,000	2,200,000	1.22000	2019年 8月26日				
太陽生命保険株式会社		2012年 8月27日	1,000,000	1,000,000	1.27625	2019年 8月26日				
大同生命保険株式会社			500,000	500,000						
三井生命保険株式会社			1,000,000	1,000,000						
株式会社三井住友銀行		2012年 8月27日	1,700,000	1,700,000	1.25200	2019年 8月26日				
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)			3,500,000	3,500,000						
株式会社あおぞら銀行			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	株式会社りそな銀行	2014年 8月26日	500,000	500,000	0.81080	2019年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		700,000	700,000					
	株式会社七十七銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月31日	500,000	500,000	0.22545	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月13日	800,000	800,000	0.19545	2019年 10月28日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 12月3日	400,000	400,000	1.16500	2019年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		400,000	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.72650	2019年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2015年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.54065	2019年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社八十二銀行	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.37420	2019年 11月26日			
	株式会社京葉銀行		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		750,000	750,000					
	株式会社東京都民銀行 (注5)		500,000	500,000					
三井住友海上火災保険株式会社	500,000		500,000						
株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.01150	2020年 2月26日				
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,500,000	1,500,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
株式会社千葉銀行	2015年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64685	2020年 2月26日				
株式会社西日本シティ銀行		1,500,000	1,500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.33750	2020年 5月26日				
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000						
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	800,000	800,000	1.25875	2020年 5月26日				
太陽生命保険株式会社	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	2020年 5月27日				
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.43000	2020年 5月29日				
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000						
株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2012年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	2020年 8月26日				
第一生命保険株式会社	2013年 9月30日	800,000	800,000	1.28277	2020年 8月26日				
日本生命保険相互会社	2013年 10月25日	500,000	500,000	1.15566	2020年 8月26日				

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	2013年 10月25日	1,000,000	1,000,000	1.18000	2020年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		600,000	600,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年 2月26日	500,000	500,000	1.08100	2020年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.72000	2020年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月26日	－	1,000,000	0.22545	2020年 9月28日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社	2015年 10月29日	500,000	500,000	0.46075	2020年 11月26日			
	信金中央金庫		750,000	750,000					
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	第一生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.47375	2020年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 11月26日	250,000	250,000	0.46190	2020年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		350,000	350,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	2021年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社	2014年 2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	2021年 2月26日			
	太陽生命保険株式会社	2014年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	2021年 2月26日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	2021年 2月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	0.86350	2021年 2月26日			
株式会社みずほ銀行	2015年 3月3日	720,000	720,000	0.85050	2021年 2月26日				
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		700,000	700,000						
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000						
株式会社中国銀行	2015年 12月28日	500,000	500,000	0.46725	2021年 2月26日				
野村信託銀行株式会社	2016年 2月29日	2,000,000	2,000,000	0.22560	2021年 2月26日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	700,000	700,000	0.14700	2021年 2月26日				
株式会社福岡銀行		1,260,000	1,260,000						
株式会社広島銀行		420,000	420,000						
株式会社山口銀行		420,000	420,000						
株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月1日	400,000	400,000	0.21810	2021年 2月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日				
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000						
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	2021年 5月26日				
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日				

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	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 5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	2021年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行	2014年	2,750,000	2,750,000	1.23920	2021年						
	株式会社みずほ銀行	3月27日	1,430,000	1,430,000		7月26日						
	野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	2021年 8月26日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2015年	1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年						
	三井住友信託銀行株式会社	8月27日	1,800,000	1,800,000		8月26日						
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日						
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年						
	日本生命保険相互会社	5月26日	1,000,000	1,000,000		11月26日						
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日						
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000								
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.31850	2022年 2月28日						
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,500,000	1,500,000								
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 3月27日	500,000	500,000	1.29600	2022年 2月28日						
	株式会社三菱UFJ銀行		2,750,000	2,750,000								
	株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 8月26日	2,000,000	2,000,000	1.16000	2022年 2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	2014年 3月26日	1,500,000	1,500,000	1.25900	2022年 5月26日						
	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	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	2022年 5月31日						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000								
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022年 8月26日						
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000								
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000								
	第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年 8月26日						
	太陽生命保険株式会社	2015年	1,000,000	1,000,000	1.08034	2022年						
	住友生命保険相互会社	6月24日	3,000,000	3,000,000		8月26日						
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年 8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月30日	600,000	600,000	0.76250	2022年 9月30日						
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000								
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		510,000	510,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000								
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2014年 12月19日	550,000	550,000	0.92280	2022年 11月28日						
三井住友信託銀行株式会社	550,000		550,000									
みずほ信託銀行株式会社	450,000		450,000									
農林中央金庫	550,000		550,000									
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年 11月28日							
株式会社三井住友銀行	2014年 12月24日	2,400,000	2,400,000	1.11000	2022年 11月28日							
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		650,000	650,000									
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000									

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要	
借入先										
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	日本生命保険相互会社	6月30日	500,000	500,000		11月28日				
	日本生命保険相互会社	2015年	1,000,000	1,000,000	0.71221	2022年				
	太陽生命保険株式会社	2015年	500,000	500,000	0.69250	2022年				
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000		11月28日				
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000						
	株式会社日本政策投資銀行	2015年	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年	800,000	800,000	0.40740	2023年				
	農林中央金庫		800,000	800,000		2月27日				
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000						
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	1,800,000	1,800,000	0.48700	2023年				
	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						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		500,000	500,000						
	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	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年				
	株式会社三井住友銀行	2013年	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年				
	株式会社日本政策投資銀行	2013年	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年				
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年				
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2016年	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年				
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年				
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年				
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年				
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000						8月28日
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000						
	日本生命保険相互会社	2016年	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年				
	株式会社中国銀行	2016年	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年				
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	1,206,000	1,206,000	0.55700	2023年				
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000						8月31日
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		335,000	335,000						
三井住友信託銀行株式会社	2,412,000		2,412,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2013年	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年					
株式会社三井住友銀行	2015年	1,000,000	1,000,000	0.82800	2023年					
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,100,000	1,100,000			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	2016年	400,000	400,000	0.49380	2023年					
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		2,000,000	2,000,000			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	500,000	500,000	0.47483	2023年					
農林中央金庫		500,000	500,000			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	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年					

	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	信金中央金庫	2017年	800,000	800,000	0.53630	2024年	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社伊予銀行	2月27日	500,000	500,000		2月26日						
	株式会社りそな銀行	2016年	600,000	600,000	0.51000	2024年						
	株式会社福岡銀行	5月26日	500,000	500,000		5月27日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2016年	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年						
	株式会社みずほ銀行	6月27日				5月27日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年						
	株式会社三井住友銀行	11月28日				5月27日						
	株式会社三井住友銀行	2015年	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年						
	株式会社三井住友銀行	12月28日				6月26日						
	三井住友信託銀行株式会社	2016年	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年						
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年						
	株式会社日本政策投資銀行	2月29日				8月26日						
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年						
	株式会社日本政策投資銀行	8月31日				8月26日						
	信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日						
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000								
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000								
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000								
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000								
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年						
	みずほ信託銀行株式会社	6月27日				11月26日						
	農林中央金庫	2016年	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年						
	農林中央金庫	11月28日	2,000,000	2,000,000		11月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年						
	株式会社三菱UFJ銀行	11月30日				11月26日						
	株式会社百十四銀行	2017年	－	500,000	0.52384	2024年						
	株式会社みずほ銀行	12月26日				11月26日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日						
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000								
	株式会社りそな銀行	2016年	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年						
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	8月26日				2月26日						
	三井住友信託銀行株式会社	2017年	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	8月28日	2,000,000	2,000,000								
	株式会社伊予銀行	2018年	－	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日						
	株式会社東京都民銀行 (注5)	2月26日	－	500,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年						
	株式会社三井住友銀行	11月30日				5月26日						
	株式会社日本政策投資銀行	2016年	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日						
	日本生命保険相互会社	11月30日	500,000	500,000								
株式会社福岡銀行	2017年	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年							
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	3月27日				5月26日							
三井住友信託銀行株式会社	2016年	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	8月26日	1,000,000	1,000,000									
株式会社みずほ銀行	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年 8月26日							
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,350,000	1,350,000									
三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000									
株式会社日本政策投資銀行	2017年	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年 8月26日							
株式会社りそな銀行	2月27日	500,000	500,000									
株式会社みずほ銀行	2017年	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日							
三井住友信託銀行株式会社	6月30日	1,000,000	1,000,000									
みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年 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	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年							
	11月26日				11月26日							

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	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			
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月30日	500,000	500,000	0.64616	2025年 11月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		1,500,000	1,500,000					
	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	0.59499	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年			
	株式会社三井住友銀行	3月1日	2,000,000	2,000,000		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	0.65267	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.77669	2026年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2017年	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	—	2,000,000	0.69956	2026年			
	株式会社三井住友銀行	12月26日	—	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月27日	—	900,000	0.71500	2027年 2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)		—	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	520,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	6月30日	1,530,000	1,530,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4)	2017年 12月26日	—	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
株式会社三井住友銀行	8月28日	2,000,000	2,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	—	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		—	1,300,000						
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	—	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日				
株式会社三井住友銀行	12月26日	—	2,500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	—	1,000,000	0.82130	2028年 2月28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				

期中の売買状況

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

資産の種類	名 称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	PMO新日本橋	2017年 9月29日	4,440	－	－	－	－
不動産	PMO平河町	2017年 9月29日	3,410	－	－	－	－
不動産	GEMS大門	2017年 9月29日	2,060	－	－	－	－
不動産	GEMS神田	2017年 9月29日	1,500	－	－	－	－
信託受益権	Morisia津田沼	－	－	2017年 9月29日	18,000	17,897	8
信託受益権	サミットストア向台町店	2017年 11月30日	5,100	－	－	－	－
信託受益権	船橋ロジスティクスセンター	－	－	2018年 1月19日	5,480	4,537	579
合 計		－	16,510	－	23,480	22,435	587

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

3 投資法人債の状況

第5期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド 投資法人第9回無担保投資法人債	2010年 11月26日	4,000	－	1.52	2017年 11月24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2回無担保投資法人債	2005年 3月16日	5,000	5,000	2.47	2020年 3月16日			(注3)
野村不動産マスターファンド 投資法人第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年 10月30日			(注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2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	－	2,000	0.59	2027年 11月16日			
合 計		22,500	20,500					

(注1)「資金使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	PMO新日本橋	2017年 9月29日	4,440	4,680	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月1日
取得	不動産	PMO平河町	2017年 9月29日	3,410	3,560	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月1日
取得	不動産	GEMS大門	2017年 9月29日	2,060	2,110	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 9月1日
取得	不動産	GEMS神田	2017年 9月29日	1,500	1,530	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 9月1日
譲渡	信託 受益権	Morisia津田沼	2017年 9月29日	18,000	17,500	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 8月31日
取得	信託 受益権	サミットストア向台町店	2017年 11月30日	5,100	5,180	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2017年 11月1日
譲渡	信託 受益権	船橋ロジスティクスセンター	2018年 1月19日	5,480	5,440	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 8月31日

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

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

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5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	16,510,000千円	23,480,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	11,410,000千円 (69.1%)	18,000,000千円 (76.7%)

(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5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	1,592,435千円	野村不動産株式会社	8,545千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,163,009千円	73.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,059千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	888,375千円	野村不動産株式会社	321,597千円	36.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	312,116千円	35.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	92,849千円	10.5%
水道光熱費	1,784,615千円	野村不動産パートナーズ株式会社	18,527千円	1.0%
		N F パワーサービス株式会社	83,136千円	4.7%
		野村不動産株式会社	30,704千円	2.9%
その他費用	1,071,669千円	野村不動産パートナーズ株式会社	101,800千円	9.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	195千円	0.0%
		株式会社プライムクロス	1,144千円	0.1%
その他営業費用	374,816千円	野村不動産株式会社	20千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,570千円	0.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第5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	26,414千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,293,041千円
株式会社ジオ・アカマツ	9,114千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	55千円
野村不動産リフォーム株式会社	12,088千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、2018年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
2017年9月19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2017年9月27日から2018年9月26日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。
2018年2月1日	増資関連諸契約等の締結	2018年2月1日開催の役員会において承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集等に係る一般事務を、引受会社 ^(注) に委託することにつき承認しました。

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

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2017年8月31日現在	当 期 2018年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,078,364	2,223,178
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	54,760,600	58,315,600
信託リース債務	6,630	3,797
未払金	1,536,890	2,437,546
未払費用	333,666	291,069
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,227,566	223,118
前受金	4,942,249	4,896,718
前受収益	300,134	263,512
デリバティブ債務	50,648	49,325
その他	299,281	46,668
流動負債合計	70,536,637	68,751,140
固定負債		
投資法人債	18,500,000	20,500,000
長期借入金	411,480,600	407,382,800
信託リース債務	2,956	1,591
長期前受収益	574,827	449,677
預り敷金及び保証金	9,107,525	9,737,166
信託預り敷金及び保証金	※3 27,467,719	※3 26,788,158
デリバティブ債務	1,509,405	1,118,774
固定負債合計	468,643,035	465,978,169
負債合計	539,179,673	534,729,310
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	162,592,573	162,791,125
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △7,367,727	※4 △7,169,175
その他の出資剰余金控除額	△5,801,916	△6,000,467
出資剰余金控除額合計	△13,169,643	△13,169,643
出資剰余金（純額）	380,843,315	380,843,315
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	14,737,836	12,549,780
剰余金合計	395,581,151	393,393,095
投資主資本合計	558,173,725	556,184,220
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,524,682	△1,093,460
評価・換算差額等合計	△1,524,682	△1,093,460
純資産合計	※2 556,649,043	※2 555,090,759
負債純資産合計	1,095,828,716	1,089,820,070

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
		前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	31,656,774	※1	30,724,009
その他賃貸事業収入	※1	3,375,225	※1	2,907,617
不動産等売却益	※2	3,107,662	※2	587,249
営業収益合計		38,139,662		34,218,876
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,962,925	※1	14,785,472
資産運用報酬		3,063,128		3,007,249
資産保管手数料		56,591		56,139
一般事務委託手数料		174,470		154,619
役員報酬		7,200		6,000
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		517,291		374,816
営業費用合計		22,403,849		21,006,539
営業利益		15,735,812		13,212,336
営業外収益				
受取利息		365		635
未払分配金戻入		23,673		11,437
還付加算金		852		—
その他		48		19
営業外収益合計		24,939		12,092
営業外費用				
支払利息		1,950,878		1,873,772
投資法人債利息		206,638		187,113
投資法人債発行費償却		1,372		2,147
融資関連費用		405,749		396,804
投資口交付費		—		42,462
その他		5,310		6,862
営業外費用合計		2,569,949		2,509,162
経常利益		13,190,803		10,715,266
税引前当期純利益		13,190,803		10,715,266
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		13,190,198		10,714,661
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		1,547,638		1,835,119
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		14,737,836		12,549,780

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■ 前 期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）（ご参考）							(単位：千円)
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金					
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	出資剰余金 (純額)	
当期首残高	161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	708,820	—	708,820	△708,820	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	△2,702,301	—	△2,702,301	△2,702,301	
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,292,587	△1,292,587	△1,292,587	
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	708,820	—	△1,993,481	△2,001,407	△3,994,889	△3,994,889	
当期末残高	※1 162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315	
	投資主資本						純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期未処分利益又は 当期未処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411	
当期変動額							
剰余金の配当	△8,671,628	△8,671,628	△8,671,628	—	—	△8,671,628	
一時差異等調整引当額の戻入	△708,820	△708,820	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	△2,702,301	△2,702,301	—	—	△2,702,301	
その他の利益超過分配	—	△1,292,587	△1,292,587	—	—	△1,292,587	
当期純利益	13,190,198	13,190,198	13,190,198	—	—	13,190,198	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	20,951	20,951	20,951	
当期変動額合計	3,809,748	△185,140	523,680	20,951	20,951	544,631	
当期末残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043	
■ 当 期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）							(単位：千円)
	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金					
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	出資剰余金 (純額)	
当期首残高	162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315	
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額の戻入	198,551	—	198,551	△198,551	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	—	—	—	—	
その他の利益超過分配	—	—	—	—	—	—	
当期純利益	—	—	—	—	—	—	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	198,551	—	198,551	△198,551	—	—	
当期末残高	※1 162,791,125	394,012,959	△7,169,175	△6,000,467	△13,169,643	380,843,315	
	投資主資本						純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計		
	当期未処分利益又は 当期未処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043	
当期変動額							
剰余金の配当	△12,704,165	△12,704,165	△12,704,165	—	—	△12,704,165	
一時差異等調整引当額の戻入	△198,551	△198,551	—	—	—	—	
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	—	—	—	—	
その他の利益超過分配	—	—	—	—	—	—	
当期純利益	10,714,661	10,714,661	10,714,661	—	—	10,714,661	
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	431,221	431,221	431,221	
当期変動額合計	△2,188,056	△2,188,056	△1,989,504	431,221	431,221	△1,558,283	
当期末残高	12,549,780	393,393,095	556,184,220	△1,093,460	△1,093,460	555,090,759	

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～10年 工具、器具及び備品 2～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～15年 工具、器具及び備品 2～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 引当金の計上基準	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。	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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は135,274千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,466千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2017年8月31日現在		当 期 2018年2月28日現在					
※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関5行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円		※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関5行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円					
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円					
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,319,061千円 信託土地 6,096,368千円 合計 9,415,429千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円		※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,327,532千円 信託土地 6,096,368千円 信託工具、器具及び備品 206千円 合計 9,424,106千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円					
※4. 一時差異等調整引当額 前期（自 2017年3月1日 至 2017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	4,244,640	1,622,397	2,622,242	－	4,244,640	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,497,394	△6,319	－	1,491,074	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,254,454	－	△708,820	1,545,633	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	－	86,378	－	86,378	－
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185	－	－	－	－	－
増加小計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166	－	－	－	－	－
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	△216,261	－	－	－	－	－
その他	－	△76,768	－	－	－	－	－
減少小計		－	－	－	－	－	－
合 計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－
2. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用							
項 目	戻入れの方法						
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。						
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。						
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。						
借地権							
信託借地権							
(3) 減損損失 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。							

当期（自 2017年9月1日 至 2018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	4,244,640	4,244,640	－	－	4,244,640	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,491,074	－	△91,221	1,399,852	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,545,633	－	△20,951	1,524,682	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	86,378	－	△86,378	－	減損損失計上物件の売却
増加小計		－	7,367,727	－	△198,551	7,169,175	－
合 計		－	7,367,727	－	△198,551	7,169,175	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(4) 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）			当 期		
自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日			自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
(単位：千円)			(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	29,096,278	31,656,774	賃料収入	28,294,468	30,724,009
共益費収入	2,560,496		共益費収入	2,429,540	
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	661,983		駐車場収入	584,742	
付帯収益	2,507,619		付帯収益	2,198,012	
その他賃料収入	205,621	3,375,225	その他賃料収入	124,862	2,907,617
不動産賃貸事業収益合計		35,032,000	不動産賃貸事業収益合計		33,631,626
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	1,697,880	15,962,925	外注委託費	1,592,435	14,785,472
プロパティ・マネジメント報酬	955,304		プロパティ・マネジメント報酬	888,375	
公租公課	2,883,602		公租公課	2,699,055	
水道光熱費	2,013,031		水道光熱費	1,784,615	
保険料	46,032		保険料	43,247	
修繕費	2,083,225		修繕費	1,758,408	
支払地代	208,035		支払地代	210,439	
減価償却費	4,862,343		減価償却費	4,737,224	
その他費用	1,213,470		その他費用	1,071,669	
不動産賃貸事業費用合計			不動産賃貸事業費用合計		
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		19,069,074	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		18,846,154

前期（ご参考）		当 期	
自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
NOF日本橋本町ビル		Morisia津田沼	
不動産等売却収入	11,730,000	不動産等売却収入	18,000,000
不動産等売却原価	10,889,175	不動産等売却原価	17,897,287
その他売却費用	60,292	その他売却費用	94,503
不動産等売却益	780,532	不動産等売却益	8,208
NOFテクノポートカマタセンタービル		船橋ロジスティクスセンター	
不動産等売却収入	5,020,000	不動産等売却収入	5,480,000
不動産等売却原価	4,725,469	不動産等売却原価	4,537,933
その他売却費用	294,531	その他売却費用	363,026
不動産等売却益	－	不動産等売却益	579,040
天王洲パークサイドビル			
不動産等売却収入	12,700,000		
不動産等売却原価	12,467,899		
その他売却費用	232,101		
不動産等売却益	－		
三菱自動車 渋谷店（底地）			
不動産等売却収入	1,720,000		
不動産等売却原価	1,586,458		
その他売却費用	10,786		
不動産等売却益	122,755		
三菱自動車 杉並店（底地）			
不動産等売却収入	896,000		
不動産等売却原価	748,922		
その他売却費用	6,581		
不動産等売却益	140,496		
イトーヨーカドー 東習志野店			
不動産等売却収入	664,000		
不動産等売却原価	641,752		
その他売却費用	6,771		
不動産等売却益	15,476		
Merad 大和田			
不動産等売却収入	7,380,000		
不動産等売却原価	6,510,260		
その他売却費用	84,372		
不動産等売却益	785,367		
太田新田ロジスティクスセンター・太田東新町ロジスティクスセンター・太田清原ロジスティクスセンター・千代田町ロジスティクスセンター（注）			
不動産等売却収入	7,304,250		
不動産等売却原価	5,932,656		
その他売却費用	108,560		
不動産等売却益	1,263,033		
(注) 同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡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。			

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 発行済投資口の総口数	
20,000,000口 4,183,130口		20,000,000口 4,183,130口	

■ 税効果会計に関する注記

前 期（ご参考） 2017年8月31日現在		当 期 2018年2月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産） 合併時受入評価差額 繰延ヘッジ損益 前受利息 長期前払費用償却超過額 信託借地権償却否認額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 （繰延税金資産の純額）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産） 合併時受入評価差額 繰延ヘッジ損益 前受利息 長期前払費用償却超過額 信託借地権償却否認額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 （繰延税金資産の純額）	
21,965,966 481,703 275,397 25,634 855 22,749,557 △22,749,557 — —		21,567,576 345,465 224,444 22,193 977 22,160,656 △22,160,656 — —	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳（単位：％） 法定実効税率 （調整） 支払配当の損金算入額 評価性引当額 のれん償却額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳（単位：％） 法定実効税率 （調整） 支払配当の損金算入額 評価性引当額 のれん償却額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	
31.74 △16.57 △21.48 6.31 0.00 0.00		31.74 △35.26 △4.24 7.77 0.01 0.01	

■ 金融商品に関する注記

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
- デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時 価（注1）	差 額
(1) 現金及び預金	58,143,774	58,143,774	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,083,900	13,083,900	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,011,828)	11,828
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(54,760,600)	(54,912,627)	152,027
(5) 投資法人債	(18,500,000)	(19,932,756)	1,432,756
(6) 長期借入金	(411,480,600)	(417,122,162)	5,641,562
(7) デリバティブ取引	(1,539,851)	(1,539,851)	—

- (注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（7）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (7) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：十円)

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	154,100,000	129,380,000	（注3） △1,539,851
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,718,100	89,475,300	（注4） △1,402,532
合 計			255,818,100	218,855,300	△2,942,383

- (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、△15,169千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
- (注4) 時価の金額のうち、△1,402,532千円については、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。

(単位：千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	58,143,774	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,083,900	—	—	—	—	—
合 計	71,227,675	—	—	—	—	—

(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	4,000,000	—	5,000,000	—	—	13,500,000
長期借入金	54,760,600	63,160,600	58,385,600	52,235,600	44,715,600	192,983,200
合 計	58,760,600	63,160,600	63,385,600	52,235,600	44,715,600	206,483,200

当期（自 2017年9月1日 至 2018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で、リスクを限定しています。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

- (注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（6）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
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	134,780,000	116,080,000	（注3） △1,097,928
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,696,700	83,753,900	（注4） △1,043,451
合 計			236,476,700	199,833,900	△2,141,379

- (注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
- (注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
- (注3) 時価の金額のうち、△4,467千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
- (注4) 時価の金額のうち、△1,043,451千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	64,532,866	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,004,072	－	－	－	－	－
合 計	76,536,938	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	5,000,000	－	－	15,500,000
長期借入金	58,315,600	64,685,600	59,655,600	47,715,600	51,615,600	183,710,400
合 計	58,315,600	64,685,600	64,655,600	47,715,600	51,615,600	199,210,400

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2017年3月1日 至 2017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、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

これら2017年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
928,836,719	△5,680,915	923,155,804	

- (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、nORBESA（8,638,004千円）、野村不動産吉祥寺ビル（5,141,844千円）、中座くいだおれビル（12,165,807千円）、Landport柏沼南Ⅰ（10,040,496千円）、プライムアーバン学芸大学パークフロント（1,402,842千円）、プラウドフラット大森Ⅲ（1,165,489千円）、プラウドフラット錦糸町（831,191千円）及びサミットストア成田東店（底地）（744,810千円）の取得によるものであり、主な減少額は、NOFテクノポートカマタセンタービル（4,725,469千円）、NOF日本橋本町ビル（10,889,175千円）、天王洲パークサイドビル（12,467,899千円）、三菱自動車 渋谷店（底地）（1,586,458千円）、三菱自動車 杉並店（底地）（748,922千円）、イトーヨーカドー東習志野店（641,752千円）、Merad 大和田（6,510,260千円）、太田新田ロジスティクスセンター（3,081,630千円）、太田東新町ロジスティクスセンター（1,958,017千円）、太田清原ロジスティクスセンター（578,054千円）及び千代田町ロジスティクスセンター（314,953千円）の譲渡並びに減価償却費（4,858,613千円）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、Morisia津田沼については、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2017年8月期（第4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 2017年9月1日 至 2018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、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

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

(単位：千円)

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

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、PMO新日本橋（4,496,617千円）、PMO平河町（3,460,311千円）、GEMS大門（2,087,357千円）、GEMS神田（1,520,710千円）及びサミットストア向台町店（5,159,847千円）の取得によるものであり、主な減少額は、Morisia津田沼（17,897,287千円）及び船橋ロジスティクスセンター（4,537,933千円）の譲渡並びに減価償却費（4,733,427千円）によるものです。
- (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年2月期（第5期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（％）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科 目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.04	不動産の購入	11,795,000	－	－
				不動産信託受益権の売却	15,010,000	－	－
				不動産信託受益権の購入	5,100,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	4,708,156	営業未収入金	18,677
						前受金	688,244
						預り敷金	994,175
						信託預り敷金	266,380
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.20	資金の借入	13,630,000	長期借入金	50,032,000
				借入金の返済	14,130,000	1年内返済予定の長期借入金	5,378,000
				支払利息	199,419	未払費用	19,283
				融資関連費用	38,140	前払費用	65,246
						長期前払費用	248,202

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

当期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（％）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科 目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.04	不動産の購入	11,410,000	－	－
				不動産信託受益権の売却	18,000,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	4,773,517	営業未収入金	17,639
						前受金	714,253
						預り敷金	1,015,374
						信託預り敷金	265,719
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.20	資金の借入	1,420,000	長期借入金	49,527,000
				借入金の返済	1,420,000	1年内返済予定の長期借入金	5,883,000
				支払利息	195,320	未払費用	20,553
				融資関連費用	36,897	前払費用	59,614
						長期前払費用	232,234

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

■ 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
1口当たり純資産額	133,069円	1口当たり純資産額	132,697円
1口当たり当期純利益	3,153円	1口当たり当期純利益	2,561円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
当期純利益（千円）	13,190,198	当期純利益（千円）	10,714,661
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資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）	13,190,198	普通投資口に係る当期純利益（千円）	10,714,661
期中平均投資口数（口）	4,183,130	期中平均投資口数（口）	4,183,130

■ 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
1. 資産の譲渡 (1) 本投資法人は、第4期末（2017年8月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。 ①Morisia津田沼 ●特定資産の種類 ●用途 ●契約日 ●譲渡日 ●譲渡価格 ●譲渡先 ●第5期の損益に及ぼす影響（予定）		1. 新投資口の発行 本投資法人は、2018年2月1日及び2018年2月13日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は181,251,569千円、発行済投資口の総口数は4,321,800口となっています。 公募による新投資口の発行（一般募集） ●発行投資口数 ●発行価格 ●発行価格の総額 ●払込金額（発行価額） ●払込金額（発行価額）の総額 ●払込期日 第三者割当による新投資口の発行 ●発行投資口数 ●払込金額（発行価額） ●払込金額（発行価額）の総額 ●払込期日 ●割当先 資金使途 一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取り金は、2018年3月1日及び2018年4月2日に取得した不動産9物件の取得資金の一部に充当しました。	
不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 商業施設 2017年9月29日 2017年9月29日 18,000百万円 野村不動産株式会社 3百万円		132,000口 1口当たり137,474円 18,146,568,000円 1口当たり133,125円 17,572,500,000円 2018年3月1日 6,670口 1口当たり133,125円 887,943,750円 2018年3月20日 野村證券株式会社	

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）

自 2017年 3 月 1 日
至 2017年 8 月31日

当 期

自 2017年 9 月 1 日
至 2018年 2 月28日

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△91,221
土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△86,378
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,951
合 計		△198,551

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(4) 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。

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	7,570
増加小計		2,629,813
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△1,234,822
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△161,277
その他	—	△45,704
減少小計		△1,441,804
合 計		1,188,008

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△47,295
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△431,221
合 計		△478,516

3. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 長期預け金

原則、戻入れしません。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考）		当 期	
	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
I. 当期末処分利益	14,737,836,769円		12,549,780,041円	
II. 利益超過分配金加算額	—		1,769,463,990円	
うち一時差異等調整引当額	—		1,188,008,920円	
うちその他の出資剰余金控除額	—		581,455,070円	
III. 出資総額組入額	198,551,954円		478,516,800円	
うち一時差異等調整引当額戻入額	198,551,954円		478,516,800円	
IV. 分配金の額	12,704,165,810円		12,745,997,110円	
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,037円)		(3,047円)	
うち利益分配金	12,704,165,810円		10,976,533,120円	
（うち1口当たり利益分配金）	(3,037円)		(2,624円)	
うち一時差異等調整引当額	—		1,188,008,920円	
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	—		(284円)	
うちその他の利益超過分配金	—		581,455,070円	
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	—		(139円)	
V. 次期繰越利益	1,835,119,005円		1,094,730,121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13,190,198,124円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益3,107,662,242円を控除した金額12,704,778,702円のうち、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12,704,165,810円（投資口1口当たり3,037円）を分配することとしました。 なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益10,714,661,036円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益587,249,509円を控除した金額12,749,654,347円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計12,745,997,110円（投資口1口当たり3,047円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）の戻入額を控除した10,976,533,120円（投資口1口当たり2,624円）、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,188,008,920円（投資口1口当たり284円）、その他の利益超過分配金として581,455,070円（投資口1口当たり139円）を分配することとしました。	

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2018年4月13日

野村不動産マスターファンド投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 向井 誠

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 齋木 夏生

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2017年9月1日から2018年2月28日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018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	13,190,803	10,715,266
減価償却費	4,862,890	4,738,059
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	－	42,462
投資法人債発行費償却	1,372	2,147
受取利息	△365	△635
支払利息	2,157,516	2,060,886
固定資産除却損	4,997	6,256
営業未収入金の増減額（△は増加）	△324,496	226,256
前払費用の増減額（△は増加）	△56,437	81,225
未収消費税等の増減額（△は増加）	147,670	－
長期前払費用の増減額（△は増加）	△92,370	△32,959
長期預け金の増減額（△は増加）	△32,777	28,771
営業未払金の増減額（△は減少）	667,990	△855,186
未払金の増減額（△は減少）	△59,415	318
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,227,566	△1,004,447
未払費用の増減額（△は減少）	9,343	839,836
前受金の増減額（△は減少）	△141,431	△45,530
信託有形固定資産の売却による減少額	43,502,593	22,433,392
信託無形固定資産の売却による減少額	－	1,828
その他	2,274	△21,837
小計	67,689,965	41,838,353
利息の受取額	365	635
利息の支払額	△2,389,746	△2,264,760
法人税等の支払額	△1,605	△603
営業活動によるキャッシュ・フロー	65,298,979	39,573,624
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	△26,570,750	△11,649,878
信託有形固定資産の取得による支出	△16,789,989	△6,890,362
無形固定資産の取得による支出	－	△393,847
信託無形固定資産の取得による支出	△469	△3,464
預り敷金及び保証金の返還による支出	△221,253	△272,297
預り敷金及び保証金の受入による収入	552,436	905,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,660,618	△1,327,230
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,013,247	648,688
敷金及び保証金の差入による支出	－	△210
敷金及び保証金の回収による収入	11,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,666,399	△18,983,384
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	31,700,000	－
短期借入金返済による支出	△36,700,000	－
長期借入れによる収入	45,070,000	24,320,000
長期借入金返済による支出	△45,112,800	△24,862,800
投資法人債の発行による収入	－	2,000,000
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△4,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△23,444
利益分配金の支払額	△8,699,523	△12,712,708
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△2,701,640	△1,108
その他の利益超過分配金の支払額	△1,291,979	△915
財務活動によるキャッシュ・フロー	△22,735,943	△15,280,976
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,103,362	5,309,263
現金及び現金同等物の期首残高	73,331,038	71,227,675
現金及び現金同等物の期末残高	※1 71,227,675	※1 76,536,938

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

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018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 (単位：千円) 現金及び預金58,143,774 信託現金及び信託預金13,083,900 現金及び現金同等物71,227,675	※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 (単位：千円) 現金及び預金64,532,866 信託現金及び信託預金12,004,072 現金及び現金同等物76,536,938