【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年11月27日
【計算期間】	第8期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）
【発行者名】	野村不動産マスターファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　吉　田　　修　平
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 執行役員 NMF運用グループ統括部長　石郷岡　弘
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【電話番号】	03-3365-8767
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		2016年2月	2016年8月	2017年2月	2017年8月	2018年2月
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218
営業費用	百万円	17,830	19,293	23,470	22,403	21,006
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
純資産額	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090
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
1口当たり当期純利益（注1）	円	1,087	2,513	2,072	3,153	2,561
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
自己資本利益率（注2）	%	0.8	2.0	1.7	2.4	1.9
期末自己資本比率（注3）	%	51.4	51.2	50.3	50.8	50.9

期別		第6期	第7期	第8期
決算年月		2018年8月	2019年2月	2019年8月
営業収益	百万円	34,731	35,428	36,617
営業費用	百万円	21,445	21,372	22,351
営業利益	百万円	13,285	14,056	14,265
経常利益	百万円	10,755	11,516	11,692
当期純利益	百万円	10,709	11,560	11,690
総資産額	百万円	1,118,644	1,117,851	1,164,767
純資産額	百万円	571,836	569,843	600,910
出資総額	百万円	181,730	182,051	214,855
発行済投資口の総口数	口	4,321,800	4,321,800	4,547,300
1口当たり純資産額	円	132,314	131,853	132,146
1口当たり当期純利益（注1）	円	2,478	2,675	2,571
分配総額	百万円	13,328	13,518	14,592
1口当たり分配金	円	3,084	3,128	3,209
うち1口当たり利益分配金	円	2,478	2,623	2,571
うち1口当たり利益超過分配金	円	606	505	638
自己資本利益率（注2）	%	1.9	2.0	2.0
期末自己資本比率（注3）	%	51.1	51.0	51.6

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）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（小数点第2位を四捨五入しています。）

（注3）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）

②　当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。以下「投信法施行規則」といいます。）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（注2）及び政令指定都市等（注2）

への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ（野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。）との「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

（注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（以下単に「規約」といいます。）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。

（注2）「三大都市圏」とは、次に掲げる首都圏、中京圏及び近畿圏をいいます。
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県
中京圏：愛知県、岐阜県、三重県
近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
また、「政令指定都市等」とは、東京圏、中京圏及び近畿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。

③　投資環境

（日本経済）

足元では、内需は底堅く推移していますが、輸出は米中貿易摩擦の激化に伴う中国経済の減速により弱含んでいます。先行きに関しては、世界経済の後退懸念により輸出減少の影響を受ける製造業を中心に企業の景況感が悪化していることに加え、10月に消費税増税が行われたことから不透明感が増しています。

（不動産賃貸マーケット）

不動産賃貸マーケットについては、概ね好調です。

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

商業施設セクターは、小売売上高は全般的に緩やかに上昇していますが、eコマースの影響を受けている衣料の実店舗はやや苦戦しています。また、インバウンド消費に関連する小売売上高は、今後も訪日外国人客の増加が見込まれることから堅調さを維持するとみられます。

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

（注）サード・パーティー・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。

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

ホテルセクターは、訪日客の数が継続して過去最多ペースにあることを受け、東京及び地方の主要都市において稼働率や１日当たり客室売上（RevPAR）等の指標は概ね堅調に推移しています。但し、ホテル客室数が急増している大阪や京都においては、稼働率やRevPARが軟調に推移しており注意が必要です。

（不動産売買マーケット）

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

（J-REITマーケット）

金融緩和政策が継続していることと、不動産賃貸市況が外部環境の影響を受けにくい点が評価され、東証REIT指数は2019年7月に終値ベースで11年7ヶ月ぶりに2,000ポイントの大台を回復するなど堅調に推移し、当期はTOPIXに対しアウトパフォームしています。

④　運用実績

前記「③　投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、後記「⑤　資金調達の状況」に記載のとおり公募増資を実施し、2019年3月1日付で9物件（PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Ⅰ）（取得価格合計44,409百万円）を、2019年4月1日付で1物件（PMO御茶ノ水）（取得価格3,890百万円）をそれぞれ取得しました。また、2019年6月26日付で1物件（レッドプラネット沖縄那覇）（取得価格2,650百万円）を取得し、2019年7月26日付で1物件（プラウドフラット新宿河田町）の敷地の一部（譲渡価格23百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末（2019年8月末日）時点において保有する物件は289物件（取得価格合計1,011,279百万円）、東京圏への投資比率は82.0%、総賃貸可能面積は1,961,144.37㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「③.　投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.3%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター（注1）の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

なお、本投資法人は、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるDBJ Green Building認証及びBELS認証の取得を推進しています。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計79物件で、BELS認証を計26物件で取得しており、DBJ Green Building認証の認証取得割合（注2）は63.9%、BELS認証の認証取得割合（注2）は19.8%となっています。

（注1）賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス、駅前立地型の商業施設及び宿泊施設をいいます。以下同じです。

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

⑤　資金調達の状況

当期において、本投資法人は、2019年3月1日を払込期日とする一般募集による公募増資（発行新投資口数：214,760口、発行価額の総額：31,241百万円）及び2019年3月26日を払込期日とする第三者割当（発行新投資口数：10,740口、発行価額の総額：1,562百万円）を行いました。

また、本投資法人は、上記の公募増資及び第三者割当による資金調達と併せて、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2019年3月1日に16,000百万円の借入を行ったほか、第三者割当による新投資口発行の手取金及び自己資金を原資として1,600百万円の期限前弁済を実施し、また、当期において返済期限を迎えた有利子負債35,200百万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。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は510,770百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.9%となりました。

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

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

⑥　業績及び分配金

上記の運用の結果として、第8期の業績は、営業収益36,617百万円、営業利益14,265百万円、経常利益11,692百万円、当期純利益11,690百万円となりました。本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。

当期においては、当期純利益11,690百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、不動産等売却益6百万円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額288百万円を加算し、以下の分配の内訳に記

載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計14,592百万円（投資口1口当たり3,209円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益11,691百万円（投資口1口当たり2,571円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,555百万円（投資口1口当たり342円）、その他の利益超過分配金として1,346百万円（投資口1口当たり296円）を分配することとしました。

⑦　次期の見通し

前記「③　投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

⑧　決算後に生じた重要な事実

（参考情報）

Ａ．投資法人債の発行

本投資法人は、2018年9月18日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、2019年9月20日付で以下のとおり投資法人債を発行しました。

名称	野村不動産マスターファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行総額	金30億円
利率	年0.530％
担保及び保証の有無	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はない
償還期限及び償還の方法	2029年9月20日に本投資法人債の総額を償還する（10年債） 買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
取得格付	ＡＡ（株式会社日本格付研究所）
資金使途	グリーン適格資産であるPMO田町東の取得に要した既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当済み

名称	野村不動産マスターファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	金50億円
利率	年0.900％
担保及び保証の有無	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はない
償還期限及び償還の方法	2039年9月20日に本投資法人債の総額を償還する（20年債） 買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
取得格付	ＡＡ（株式会社日本格付研究所）
資金使途	既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当済み

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則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の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針として設立された法人です（規約第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を野村不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。規約第27条に基づき、かつ、旧NMF（2015年10月1日付の新設合併における新設合併消滅法人たる野村不動産マスターファンド投資法人をいいます。以下同じです。）と資産運用会社との間で2013年2月1日に締結され、当該新設合併により本投資法人が旧NMFからその当事者たる地位を承継した資産運用委託契約（その後の改定を含みます。以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則です。資産運用会社は、資産運用ガイドラインの内容が不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等の外的内的環境要因に適合するか否かについて、適宜見直しを行うこととし、見直しの結果、資産運用ガイドラインを変更することが本投資法人の投資の基本方針を実現するために最も適切であり、本投資法人、ひいては本投資法人の投資主の利益にかなうと判断される場合には、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、資産運用ガイドラインを変更するものとします。

② 投資法人の特色

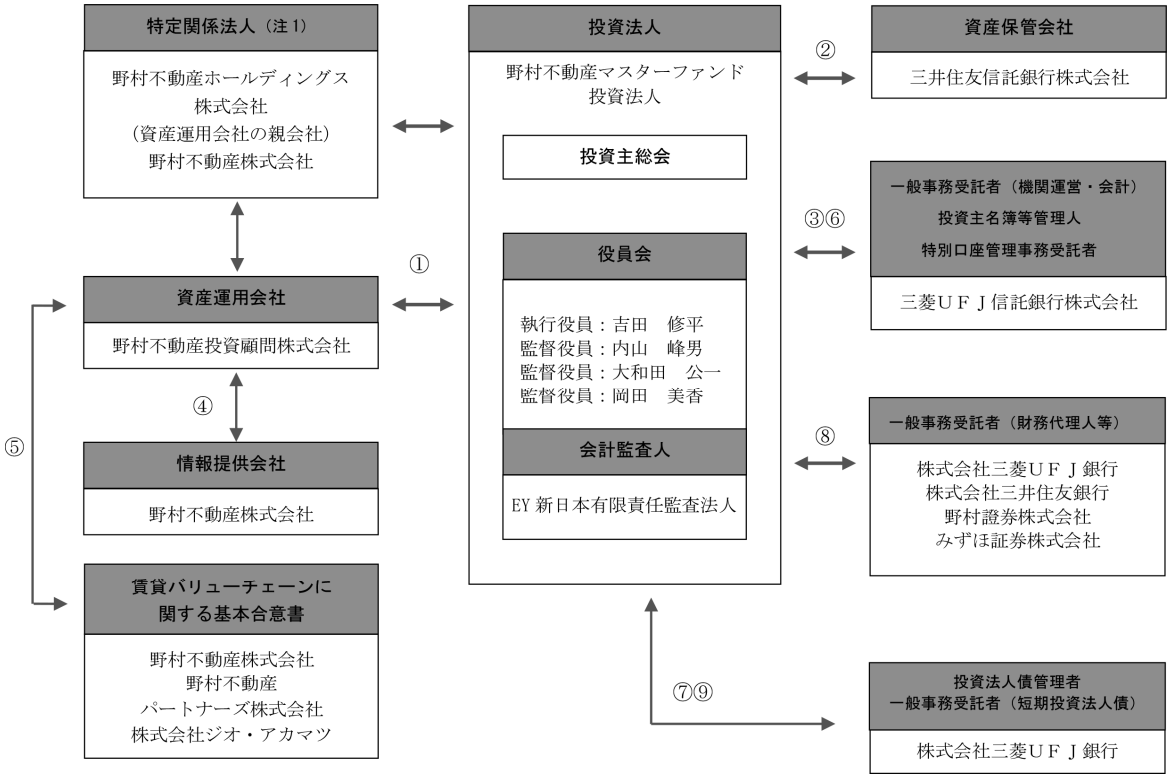
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



（注1）資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。また、野村不動産株式会社も、本投資法人の資産運用会社の投信法第201条第1項に規定する利害関係人等であり、かつ、本投資法人との間で金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項第1号及び第2号に掲げる取引（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。）第55条の8第1項に定める基準に該当するもの）を行い、又は行った法人に該当するため、特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

（注2）監督役員の岡田　美香は旧姓かつ職業上使用している氏名であり、戸籍上の氏名は古澤　美香です。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管委託契約
③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
④ 情報提供協定書
⑤ 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
⑥ 特別口座の管理に関する契約
⑦ 投資法人債管理委託契約（NOF第2回債関連）（注）
⑧ 財務代理契約（旧NMF第1回債、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第2回債、NMF第3回債、NMF第4回債及びNMF第5回債関連）／元利金支払事務委託契約（NOF第2回債）／登録事務委託契約（NOF第2回債）／投資法人債事務委託契約（NOF第2回債関連）（注）
⑨ 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約／私募の取扱契約

（注）本書において、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「旧NMF第1回債」、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（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「NOF第2回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NOF第7回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NOF第10回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NMF第2回債」、野村不動産マスターファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NMF第3回債」、野村不動産マスターファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）を「NMF第4回債」、野村不動産マスターファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NMF第5回債」といいます。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人、その他の関係者の社名、運営上の役割及び関係業務の内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産マスターファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則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の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	一般事務受託者（機関運営・会計）	一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））、本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）、納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）等を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置きに関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務、投資主等の個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。）の収集及び登録等に関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置きに関する事務、加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録等に関する事務等を行います。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産株式会社	情報提供会社 特定関係法人（資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引を行い、又は行った法人）	情報提供協定書（上図中④）に従い、野村不動産株式会社が自ら保有し又は今後開発保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準に該当するものを売却しようとする場合、不動産売却情報の提供を行います。 また、同社は、資産運用会社の利害関係人等（資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社がその発行済株式の100%を保有する連結子会社です。）であり、本投資法人の運用資産の一部の前所有者です（第3期（2017年2月期）乃至第8期（2019年8月期）において野村不動産株式会社との間で不動産の取得又は譲渡の対価として本投資法人が支払い、及び受領した金額の合計額は、同期間中に本投資法人が不動産等（以下本欄において、不動産、不動産の賃借権又は地上権を意味します。）及び不動産等を信託する信託の受益権の取得又は譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。）。上記の情報提供協定書、後記の賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）等のほか、本投資法人の運用資産の一部について、売買契約及びこれに付随関連する契約を締結しています。
野村不動産ホールディングス株式会社	特定関係法人（資産運用会社の親会社）	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、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。）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。
野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社 株式会社ジオ・アカマツ	情報共有・施策共同検討者	資産運用会社、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツの間で、賃貸不動産に関する情報・ノウハウの共有及びブランド価値向上等に向けた施策の共同検討を目的とし、定例会議体の設置等を定める賃貸バリューチェーン等に関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。

＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	社名	関係業務の内容
旧NMF 第1回債 NMF 第2回債 NMF 第4回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	旧NMF第1回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及びその他の事務を行います。 NMF第2回債及びNMF第4回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
NOF 第2回債	投資法人債管理者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	NOF第2回債に関して、投資法人債管理委託契約（上図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債管理者としての業務を行います。
	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	NOF第2回債に関して、元利金支払事務委託契約、登録事務委託契約及び投資法人債事務委託契約（上図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）による改正前の社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社振法」といいます。）附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
		野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	NOF第2回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。
NOF 第7回債 NOF 第10回債 NMF 第3回債 NMF 第5回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

＜短期投資法人債に関する一般事務受託者＞

社名	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	短期投資法人債に係る一般事務受託者	短期投資法人債に関して、発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約（上図中⑨）に従い、短期投資法人債の発行に関する事務、償還事務、資金決済事務等を行います。また、私募の取扱契約（上図中⑨）に従い、短期投資法人債の発行について私募の取扱に関する事務を行います。

（４）【投資法人の機構】

本書の日付現在における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人はEY新日本有限責任監査法人です。

① 投資法人の統治に関する事項

Ａ．投資主総会

（イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第1項）。

（ロ）本投資法人は、（ⅰ）2017年5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します（規約第9条第1項）。また、本投資法人は、（ⅱ）その他必要があるときは、随時投資主総会を招集します（規約第9条第2項）。

（ハ）投資主総会は、法令に別段の定めのある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（規約第9条第3項）。

（ニ）本投資法人が上記（ロ）（ⅰ）に従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会を招集する場合には、投信法第91条第1項の規定による会日の公告を行うことを要せず、2017年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主を当該投資主総会において議決権を行使することができる者とし、これらの者に対し会日の2週間前までに書面をもって投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項但書、規約第9条第4項、同第15条第1項）。他方、本投資法人が上記（ロ）（ⅰ）に従って開催された直前の投資主総会の日から25月を経過する前に開催される投資主総会に該当しない投資主総会を招集する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、また、上記（ロ）（ⅱ）に従って投資主総会を開催する場合には、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主を当該投資主総会において議決権を行使することができる者とすることができ、その場合、これらの者に対し会日の2週間前までに書面をもって投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項本文、規約第9条第4項、同第15条第2項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。

（ホ）投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1人がこれに代わります（規約第10条）。

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

（ロ）役員会は全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を

監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条第1項）。

（ハ）決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

（ニ）本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。

（ホ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第1項）。

（ヘ）執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません（投信法第99条第1項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第1項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によつて、執行役員の任期を選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第99条第2項）。なお、再任は禁じられていません。

また、監督役員の任期は原則として4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第1項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によつて、監督役員の任期を選任後4年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第101条第2項、第99条第2項）。

なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めていますが、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することができるものとしています（規約第17条第2項）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項但書）。

（ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（投信法第113条第1項、規約第21条第1項）。役員会の議長は、執行役員が1人の場合は、当該執行役員がこれに当たり、執行役員が2人以上の場合には、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が当たるものとします。当該執行役員に事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い他の執行役員又は監督役員の1人が議長となります（規約第21条第5項）。

（チ）役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第21条第3項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができます（規約第21条第4項）。

C．会計監査人

（イ）会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第24条）。

（ロ）本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

（ハ）会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第25条）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本投資法人の本書の日付現在の監督役員は、公認会計士1名、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計3名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

Ｅ．内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告しており、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

Ｆ．資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第3　管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 /　(4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

Ｇ．資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条及び同法第209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託業務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

Ｈ．一般事務受託者（機関運営・会計）への牽制等

本投資法人と一般事務受託者（機関運営・会計）との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を整備しています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、一般事務の執行状況に係る報告を受領しています。

Ｉ．その他の関係法人への牽制等

その他の関係法人については、資産運用会社を通じてその業務執行状況や本投資法人との取引の状況についての掌握を図っています。

②　投資法人の運用体制

後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 /　(2) 運用体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	214,947,155,522円
発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,547,300口

なお、本書の日付以前における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額(百万円)（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	（注2）
2016年9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	（注3）
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	（注4）
2017年4月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	708	162,592	（注4）
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	198	162,791	（注4）
2018年3月1日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	（注5）
2018年3月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	（注6）
2018年4月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	478	181,730	（注4）
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	321	182,051	（注4）
2019年3月1日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	（注7）
2019年3月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	（注8）
2019年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,547,300	91	214,947	（注4）

（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NMF、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

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

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

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

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

（注7）1口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注8）1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

第8期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

① 主要な投資主の状況

（2019年8月末日現在）

氏名又は名称	住所	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（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8-11	957,549	21.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11-3	681,352	14.98
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26-2	210,671	4.63
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2-2	175,745	3.86
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	東京都港区港南二丁目15-1	132,204	2.91
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8-12	122,613	2.70
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7-3	94,765	2.08
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人 株式会社みずほ銀行	東京都港区港南二丁目15-1	55,382	1.22
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人　香港上海銀行	東京都中央区日本橋三丁目11-1	54,336	1.19
JP MORGAN CHASE BANK　385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行	東京都港区港南二丁目15-1	51,794	1.14
合　　計		2,536,411	55.78

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

② 投資主構成

（2019年8月末日現在）

区分		投資口の状況						
		政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）		―	195	24	485	543（23）	29,466	30,713
	割合（%）（注）	―	0.6	0.1	1.6	1.8（0.1）	95.9	100.0
所有投資口数（口）		―	2,375,475	203,128	326,661	1,327,148（260）	314,888	4,547,300
	割合（%）（注）	―	52.2	4.5	7.2	29.2（0.0）	6.9	100.0

（注）割合については、小数点第2位を四捨五入しています。このため、合計が100.0%にならない場合があります。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則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（規約第27条）。かかる基本方針のもと、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設への投資により、多様な投資機会を通じた着実な外部成長と、用途毎の収益特性等の違いを背景とした収益の安定化の両面を追求する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を強化し、収益性と資産価値のボラティリティを抑制した安定的なポートフォリオ構築を目指す「大型化戦略」、更にスポンサーである野村不動産グループとともに、同グループの開発する賃貸収益不動産の取得を通じた外部成長と各用途の不動産の特徴を活かしたマネジメントによる内部成長を図るための枠組みである「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、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。

Ａ．多様な不動産への投資を通じた安定した成長の実現（総合型戦略）

本投資法人は、総合型戦略を通じて、用途の分散効果による収益の安定性と成長性の両面の追求と、物件情報収集力の向上による優良物件への厳選投資及び投資機会の拡大を図ることを目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、景気変動に左右されにくく収益の安定化が見込める物流施設、商業施設（居住地立地）及び居住用施設等と、景気変動による収益の上昇が期待できるオフィス及び商業施設（駅前立地）等で構成されており、契約期間や契約形態（普通借家・定期借家）といった賃貸借取引の慣行や用途毎の収益特性の違いに着目した投資によって、収益の安定化と成長性の両面を追求することが可能であると考えています。

また、J-REIT市場における投資対象は、当初のオフィス中心から、商業施設、居住用施設及び物流施設、更にはホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更なるJ-REIT市場の成長とともにその拡がりが期待されています。本投資法人は、この様なJ-REIT市場を取り巻く環境を踏まえ、総合型REITとしての特性を活かして投資対象の多様化に対応し、投資機会の拡大を実現することにより、更なる成長を追求していきます。

Ｂ．分散効果を活かしたポートフォリオ運用　（大型化戦略）

本投資法人は、ポートフォリオの分散効果を通じて、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスク等を低減させることができるものと考えています。かかるリスクの低減を背景として、本投資法人は、ポートフォリオの価値向上に向けた様々な施策を積極的に推進します。具体的には、不動産等を長期保有する投資法人にとって、保有資産の経年劣化は避けられない課題であり、減価償却費を活用したバリューアップ工事の実施、物件入替え、スポンサーと協働した建替え等、ポートフォリオの価値向上に向けた施策を積極的に推進していきます。更に、大型化（スケールメリット）を活かして、物件運営の集約化と効率化を進め、各種経費の低減にも努めることで内部成長の充実を図ります。

これらに加え、資産規模や時価総額の拡大による金融コストの削減や資金調達手段の多様化を促進し、資金調達力の向上を裏付けとした財務安定性の向上を目指します。

Ｃ．野村不動産グループとの相互成長の推進（賃貸バリューチェーンの活用）

野村不動産グループは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社等からなる企業集団であり、その事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐にわたる事業を展開しています。

本投資法人は、野村不動産株式会社からの不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、野村不動産グループ各社との間で賃貸不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランド価値と物件収益性の双方を高めるために必要な施策を共同して検討し、推進する双方向機能を有した「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」及び「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と本投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進していきます。また、これらにより、本投資法人と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、野村不動産グループの各用途不動産に係る企画・開発・運営力を最大限に活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期の安定した収益の確保を目指していきます。

② 投資方針

A．ポートフォリオ構築基準

本投資法人は、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券（いずれも規約第28条第1項に定める意味を有します。）の裏付けとなる不動産を含みます。）に投資します。不動産市場動向を踏まえた資産運用会社の判断に基づき、これらの資産にバランスよく分散投資していくことで中長期の安定した収益の確保を目指す方針です（なお、本投資法人においては、用途毎の投資比率に関する制限は設けないものとします。）。

また、本投資法人は、三大都市圏（首都圏、中京圏及び近畿圏）を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域を主たる投資対象地域とし、投資に際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとしています。

本投資法人は、テナント需要の厚みを最重視しつつ、かかる地域分散にも留意し、以下の地理的構成を目安としてポートフォリオを構築します。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	75%以上
中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）	25%以下
近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）	
その他の都市	

（注1）比率は、取得価格（合併により承継した物件については承継時の資産計上額を意味します。）を基準とし、消費税その他の取得に係る費用は除きます。また、一時的に上記比率から乖離する可能性があります。

（注2）「その他の都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿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。

B．投資基準

（イ）用途毎の物件選定基準

（ｉ）物流施設

a）建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が物流施設（注）であると判断されるものをいいます。

なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものをいいます（以下、他の用途についても同じです。）。

（注） その他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）にも投資を行うことができるものとし、この場合は後記b）の物件規模基準は適用しないものとします。

b）物件規模（注1）

原則として延床面積が10,000㎡以上（注2）であること。

土地に投資する場合は、原則として敷地面積が10,000㎡以上であること。

（注1） 延床面積及び敷地面積が上記の選定基準に満たない物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリットが見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします（以下、他の用途についても同じです。）。

・既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの

・バルク取引に含まれる物件

・継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

（注2） 延床面積（登記簿又は登記記録の記載）を基本とし、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に定める延床面積も考慮して判断します（以下、他の用途についても同じです。）。

（ⅱ）商業施設

a）建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が商業施設（注）であると判断されるものをいいます。

（注） 本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類します。

分類	駅前立地型	居住地立地型
概要	（ターミナル）駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設
主な評価項目	・駅の乗降客数 ・駅距離（アクセス性） ・商業集積状況（繁華性） ・視認性 ・他の商業施設との相乗効果 ・建物設備のスペック	・商圏人口 ・交通アクセス性 ・競合店動向 ・テナント及び用途の代替性 ・賃貸借契約期間 ・テナントクレジット
主なテナント層	・サービス系テナント ・物販店舗 ・飲食店舗等	・食品スーパー ・総合スーパー ・家具量販店 ・スポーツクラブ等

b）物件規模

分類	駅前立地型	居住地立地型
建物	原則として、延床面積が1,000㎡以上であること	原則として、延床面積が1,500㎡以上であること
土地	土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする	土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500㎡以上であること

c）物件選定方針

商業施設への投資にあたっては、後記「（ロ）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を考慮して投資を行うものとします。

商業施設については、商業集積状況（繁華性）や商圏人口に加え、消費者の選好の変化による収益性のボラティリティが高いことに留意し、アクセス、代替性、賃貸借契約条件やテナント信用力を重視した物件選定を行います。

（ⅲ）オフィス

a）建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途がオフィス（注）であると判断されるものをいいます。

（注） 飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとします。

b）物件規模

原則として、延床面積が3,300㎡以上であること。

（ⅳ）居住用施設

a）建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が居住用施設（注）であると判断されるものをいいます。

（注） 居住用施設とは以下の施設等をいいます。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討します。

賃貸住宅 （社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含む。）	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位（1年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。

（ⅴ）宿泊施設

a）建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の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をいいます。なお、宿泊施設には、付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含むものとします。

b）契約形態の判断基準

取得対象とする宿泊施設は、原則として賃貸借方式（変動賃料形態を含みます。）により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しないものとします。

c）物件選定方針

宿泊施設への投資にあたっては、後記「（ロ）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します。

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います。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します。

（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。

（ⅵ）その他の用途

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないものとしますが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ロ）用途にかかわらず適用される物件選定基準

その用途にかかわらず、全ての物件の取得に当たり以下の各項目につき検討します。

（ⅰ）立地について

いずれの用途に係る物件についても、投資対象地域は、三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域とします。

上記に加え、物件の立地するミクロエリアについて、賃貸需要を勘案し十分な安定性が見込めることを原則とします。

（ⅱ）権利関係について

所有権であることを原則とします。共有されている不動産又は区分所有建物である不動産への投資を検討するに際しては、

① 共有の場合、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置の有無
② 他の共有者又は区分所有者の属性、持分割合
③ 他の区分所有者の負担部分も含めた修繕積立金及び敷金等の管理方法及び積立状況
④ 他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期等を総合的に勘案のうえ、物件毎に判断するものとします。

また、土地の権利が借地権である物件への投資を検討する際には、土地の賃貸借契約の条件を考慮します。

（ⅲ）土地（底地を含みます。）への投資について

敷地等のみに投資する際には、敷地等上の建物の所有者の信用力や属性、当該所有者との地上権設定契約又は土地の賃貸借契約の条件に加え、用途の転用可能性、開発可能性並びに売却時の流動性等を勘案のうえ、投資判断します。

底地は、一般的に保守管理費や修繕投資負担が少なく安定的な収入が期待できることに加え、減価償却費が不要であることにより賃料収入に対する配当割合を高めることが期待できるという特性を有することから、かかる底地の特性を踏まえ、投資を行います。

（ⅳ）築年数について

建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意します。

（ⅴ）環境・地質等について

以下の基準を満たすことを原則とします。

・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
・土壌汚染のおそれがないこと（但し、利用者、近隣に対する健康被害リスクが低いことが調査において確認できている場合を含みます。）

上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。

（ⅵ）耐震性について

原則として新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であることを基準とします。

かかる基準を満たさない場合であっても、耐震補強工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつ、かかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができることとします。

（ⅶ）転用を前提とする投資について

既存の用途以外の用途への転用を前提として投資を検討する場合には、収益性及びテナント構成については現況及び転用後の状態を想定して判断します。また、転用のための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして、転用が容易であるか否かを検討します。

（ⅷ）テナント構成について

テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行います。

なお、宿泊施設を除き、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとします。

（ix）未稼動（開発中）不動産への投資について

本投資法人の安定収益の確保という基本方針に基づき、原則として、取得時点において既に賃貸され、収益を上げている不動産に投資を行います。

未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響、並びに後記「（ｘ）フォワード・コミットメントを行う際の留意点について」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

（ｘ）フォワード・コミットメントを行う際の留意点について

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済及び物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

・解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

・期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識のうえ、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

・資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額に大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行います。

・現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証のうえ、慎重に判断します。

C．物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産への投資にあたっては、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）の把握を目的として、物件調査（デューディリジェンス）を行います。デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

＜主なデューディリジェンス項目＞

調査項目		内容
物理的調査	土地調査	・地積、境界の確認 ・周辺環境、地域特性、交通アクセス性
	建物調査	・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）による確認 ・建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等 ・修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況
	環境調査	・地質地盤・埋蔵物、土壌汚染 ・有害物質（アスベスト、PCB等）の状況
法的調査	権利関係	・所有権、抵当権等の権利関係 ・共有、区分所有等の所有形態 ・訴訟の有無とその状況、紛争可能性
	法令上の制限	・法令（条例や協定を含む）等による制限 ・遵法性、既存不適格の有無
	契約関係	・売主状況調査（売買否認リスク等） ・売買契約、賃貸借契約等各種契約書の内容
経済的調査	テナント調査	・契約内容（契約形態、賃料、契約期間等） ・未収金の有無、テナント信用力
	マーケット調査	・商圏、産業構造、テナント需要の分析 ・競合物件動向（売上、賃料、稼働率等） ・周辺の開発計画
	収益性調査	・不動産鑑定士による鑑定評価（価格調査） ・物件の過去収支分析

D．保険付保基準

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び第三者からの損害賠償請求等に対応するため、必要に応じ火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じるものとします。また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体への影響を考慮し、ポートフォリオPML（注）が15%以上の場合には、個別物件のPMLが15%以上の物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することとします。

（注） ポートフォリオPMLとは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与える「超過確率0.211%（再現期間475年）に対する建物の予想損失額」／「再調達価格」（%）で示したものです。但し、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材。建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

③ 運用方針

資産運用会社は、投資の基本方針に基づき、中長期の安定収益とポートフォリオの着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて賃料収入の安定的成長、適切な管理・修繕による物件の資産価値維持及び向上並びに各種運営・管理コスト削減を目的とした運用を行います。

また、本投資法人は短中期的な運用不動産の売買によってキャピタルゲインを得ることを運用目標とはしませんが、地域性の変化に伴う用途変更、運用不動産の入れ替え（リバランス）、リニューアル・建て替え等により、ポートフォリオの資産価値の維持・向上を図ります。この中長期の運用方針を実行するにあたっては、総合不動産会社である野村不動産グループの強み（売買・リニューアル・デベロップメント等）を、本投資法人の運用に活用してまいります。

Ａ．基本戦略

（イ）リーシング活動の展開

安定した収益を確保するため、運用不動産毎に次の諸点に留意してリーシング活動を展開します。

（ⅰ）共通（居住用施設を除きます。）

(a) 周辺マーケット動向の把握

独自の調査、マーケットレポート及び不動産仲介業者、コンサルタント等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺マーケットに構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。なお、宿泊施設においては、上記の構造的変化に加え、近隣観光施設の動向、外国人を含む旅行者の動向等にも着目した分析を行います。

(b) 重点営業対象先の選定

周辺マーケットにおけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、リーシング活動の重点対象先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

(c) 最適な賃貸条件の検討

個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、売上動向、賃料負担力、ポートフォリオ全体の賃料収入に対する当該テナントからの賃料収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借であるか否か、契約期間の長短、変動賃料・固定賃料の別等）を総合的に判断します。

(d) 入居テナントの選定基準

入居テナント（転貸を含みます。）の選定にあたっては、運用不動産毎に策定する年間リーシング計画に基づきこれを行うものとし、当該テナントの信用力及び使用目的が、当該物件及びポートフォリオ全体に及ぼす影響を考慮し、既存テナントに同業者がいる場合にはその業種にも留意の上、原則として業種及び属性、信用調査機関の評価等に関して総合的に判断します。

(e) 既存テナント動向の把握

リーシング活動の展開に加え、既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、テナントの動向、不満や解約ニーズ、又は増床ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応策を講じます。

(f) 運営者（オペレーター）の選定基準

宿泊施設においては、収益性が運営者の運営能力に依るところが大きいことから、運営者の経営状況及び宿泊施設運営の実績等を考慮するものとします。

（ⅱ）居住用施設

上記（ⅰ）にかかわらず、居住用施設については以下の方針によりリーシングを行います。

居住用施設の賃貸に際しては、原則としてプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に一括賃貸（マスターリース）することとし、PM会社は以下の方針に従い、テナントへのリーシング活動を行います。

(a) 個別物件のリーシング計画の策定

PM会社と、周辺マーケット動向予測、リーシング実績の分析、ターゲットテナントの設定、募集条件・目標設定及び募集活動方針の策定について協議の上、運用不動産毎に年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づきリーシング活動を行います。なお、物件運営及びリーシング活動において得られたマーケット情報等については、運用ノウハウとして蓄積するとともに、計画策定及びリーシング計画に十分に活用することとします。

(b) テナント選定基準

原則として、転貸人であるPM会社においてテナントの選定を行いますが、選定に際しては、法人の場合は、業種、業歴、業績、転借の目的等、個人の場合は、勤務先、勤続年数、収入及び収入に占める賃料総額の割合、連帯保証人の有無とその属性等を総合的に判断するよう指導するものとします。

（ロ）運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）

本投資法人の中長期的な安定収益を実現するため、運用不動産毎に適切な大規模修繕（機能維持を目的とした修繕投資）、リニューアル（機能向上を目的とした修繕投資）等の必要な修繕投資を行い、運用不動産の競争力、収益性の維持・向上を図ります。

（ⅰ）取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定

運用不動産毎の築年数、過去の修繕履歴、設備水準等を勘案した上で、大規模修繕及びリニューアル方針を策定します。

また、機能維持を目的とした修繕工事に加え、周辺マーケット内の他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための機能向上を目的としたリニューアルについても十分な検討を行います。

（ⅱ）営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定

上記の大規模修繕及びリニューアル方針に基づき、物件別事業計画の一部として、本投資法人の営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画を策定します。適切な大規模修繕・リニューアルを行うため、かかる計画の内容及び予算を、第三者によるエンジニアリング・レポートの内容のほか、消費者動向及び利用者ニーズを踏まえて検証します。

（ⅲ）ポートフォリオ全体での検証

大規模修繕・リニューアル計画の策定においては、内容が共通した工事を複数物件に実施することによって、ポートフォリオ全体の修繕費用の削減につながると判断した場合には、同時期に一括して実施することも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、本投資法人の営業期間毎の修繕費用と内部留保資金（減価償却等による）とのバランス及びポートフォリオ全体の大規模修繕・リニューアル工事費用の平準化に留意します。

（ⅳ）既存テナントへの配慮

工事の実施にあたっては、入居中のテナントに対する影響度に配慮し、また工事実施後のテナント満足度向上を勘案した上で、実施の適否を判断します。なお、工事の実施に際しては、既存テナントへ事前の告知、実施中の報告等を行うとともに、工事による既存テナントへの影響を最小限に留めるよう努めます。

（ⅴ）リザーブ基準

大規模修繕・リニューアルの実施に際しては、キャッシュバランスと実施時期に留意してポートフォリオ全体での収支及び資金バランスを考慮するものとし、必要に応じて修繕資金のリザーブを行います。

（ⅵ）建て替え基準

大規模修繕、リニューアル等の修繕投資以外に、建て替えを行うことが資産価値を最大化すると判断される場合は、再建築コスト、収益性の検証を行った上で、建て替えの実施も検討します。

なお、建て替えの手法に関しては、投信法、その他関係諸法令に照らし、適切な手法を検討します。

（ハ）売却方針

安定収益の確保という本投資法人の基本方針に基づき、原則として本投資法人の保有する不動産関連資産を短期間で売却することは企図しないこととしますが、必要に応じて運用資産の売却を検討する場合には、以下の基準に従うこととします。

（ⅰ）不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産の売却については、以下の項目等を考慮の上、総合的に判断することとします。

・当該運用不動産の現在及び将来にわたる収益性
・周辺マーケットの将来性及び安定性
・当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況
・テナントの属性及び契約内容
・ポートフォリオ構成

（ⅱ）フォワード・コミットメントを行う場合は、契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響を十分検証のうえ、慎重な判断を行うものとします。

B．プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

上記基本戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するPM会社が重要な役割を担います。資産運用会社は、運用不動産毎に最適なPM会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

（イ）PM会社の選定方針

PM会社の選定にあたっては、企業内容・実績（企業内容の健全性、プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）受託者としての組織体制等）の確認に加え、PM業務内容、報酬体系その他を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、同一の地域に運用不動産が複数存在する場合には、運営管理の効率化を目的として、同一のPM会社を選定することを検討します。

上記のほか、PM会社の選定に際しては、ポートフォリオとしての運営リスクの分散と運営効率化のバランスにも留意します。

（ロ）PM会社の管理方針

（ｉ）PM会社との一体的な運営管理

各運用不動産のPM会社と定期的に以下の事項に関する状況及び対応についての協議を行います。

・前月の収支状況
・運用不動産の稼働状況
・既存テナントの動向
・新規テナント営業活動の状況
・今後必要な修繕工事と実行中の修繕工事の状況
・入居中のテナントからのクレーム

（ⅱ）物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

PM会社に対し、各運用不動産の特徴に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、適切な運営管理を実行させます。

（ⅲ）PM会社の評価（モニタリング）

PM会社の評価に関しては、上記（イ）に基づく継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

上記の指導にもかかわらず運営状況に改善が見られない場合は、PM会社の変更も検討します。

（ⅳ）報酬体系におけるインセンティブ制度の設定

PM会社への報酬体系において、当該物件の用途や物件特性を考慮し、必要に応じて賃料改定及び長期契約に対するインセンティブ制度を導入することにより、賃料増加及び収益の安定化を通じて効率的な内部成長を図ります。また、稼動状況等も考慮し、必要に応じて稼働率、支出削減等に対するインセンティブ制度の採用も検討します。

C．年度運用計画等の策定及び管理

本投資法人の中長期的な収益の安定とポートフォリオの着実な成長を実現するため、計画的な資産の運用を行うことを目的として、以下に従い、運用資産全体について「中長期基本計画」及び「年度運用計画」を、また各運用不動産について「物件別事業計画」をそれぞれ策定します。

（イ）中長期基本計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、一定期間（原則として1年）毎に、中長期（原則として3年とします。）を対象とした基本計画を投資委員会の決議により策定します。策定された基本計画の内容は、本投資法人の役員会に報告します。

（ロ）年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について年度運用計画を策定し、同計画に基づいて適切な運営管理を実施します。

（ｉ）年度運用計画の構成

年度運用計画は、当該計画の対象となる営業期間開始時点における、ポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成します。

（ⅱ）対象期間及び策定時期

年度運用計画は、原則として各営業期間毎に1年分（2営業期間）を対象に策定します。各計画の策定時期は、計画の対象となる各営業期間の開始時までとし、投資委員会の決議（物件別事業計画の部分を除きます。）により決定したうえで、本投資法人の役員会に報告します。

（ハ）物件別事業計画

個別の運用不動産においての適切な運営管理を実施するため、NMF運用グループ統括部長の承認により物件別事業計画を策定し、同計画に基づいて、各PM会社と協働して運用不動産の運営管理を行います。

（ニ）年度運用計画の検証

年度運用計画の策定後は、PM会社からの月次報告（PMレポート）に基づき、物件毎及びポートフォリオ全体での検証を行うこととします。

検証の結果、計画と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合（本投資法人の当期利益予想からの30%以上の増減及び分配金予想からの5%以上の増減等）には、速やかに修正年度

運用計画（期中運用計画）を策定します。また、期中に不動産関連資産の取得・売却を行った場合にも同様とします。

また、検証を踏まえた運用資産の運用状況については、定期的に（3ヶ月に1回以上）本投資法人の役員会へ報告します。

④ 財務方針

本投資法人は、中長期の安定収益の確保と運用資産の着実な成長の実現のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を策定、実行します。

Ａ．エクイティ・ファイナンス

投資口の新規発行は、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

Ｂ．デット・ファイナンス

本投資法人の資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、規約第37条の規定を遵守しつつ、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には短期借入れと長期借入れの比率、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

また、LTVについては、資金余力の確保に留意した設定とします。なお、規約第37条第3項に従い、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします。

LTVは60%を上限とします（但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。）。

長期借入比率（有利子負債残高に占める長期有利子負債残高の割合をいいます。）、固定比率（有利子負債残高に占める固定金利（デリバティブ取引による金利固定化を含みます。）での有利子負債残高の割合をいいます。）、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するものとします。

なお、本投資法人は、（ⅰ）金利の固定化、（ⅱ）借入期間の長期化、（ⅲ）返済期日の分散、（ⅳ）無担保・無保証による調達の4点を財務戦略の主軸として位置付け、これらを実践していくことで財務の安定性に配慮した資金調達を実践していく予定です。

⑤ 情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

（２）【投資対象】

本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資する方針を定めています（規約第29条）。

① 投資対象資産

Ａ．本投資法人は、以下の特定資産に投資します。

（イ）不動産

（ロ）次に掲げる各資産

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）外国の法令に基づく上記（イ）又は上記（ⅰ）若しくは（ⅱ）に掲げる資産

（ⅳ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は上記（ⅲ）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ⅴ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅵ）当事者の一方が相手方の行う上記（イ）又は上記（ⅰ）乃至（ⅴ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（ⅶ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅷ）外国の法令に準拠して組成された上記（ⅳ）乃至（ⅶ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ハ）不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ⅱ）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記（ロ）（ⅳ）、（ⅴ）又は（ⅶ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ⅴ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。但し、上記（ロ）（ⅵ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）

（ⅵ）外国の法令に準拠して組成された上記（ⅰ）乃至（ⅴ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

Ｂ．本投資法人は、上記Ａ．に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

（イ）次に掲げる特定資産

（ⅰ）預金

（ⅱ）譲渡性預金

（ⅲ）金銭債権（本Ｂ．においては、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。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ⅳ）国債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅴ）地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅵ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅶ）株券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅷ）コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅸ）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ⅹ）信託財産を主として上記（ⅰ）乃至（ⅸ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅺ）有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記Ａ．及び本Ｂ．に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）

（ロ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

C．本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができます。

（イ）商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

（ロ）著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

（ハ）動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

（ニ）温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

（ホ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（ヘ）その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

D．本投資法人は、上記A．乃至C．に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができます。

（３）【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として、以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条第1項）。

A．本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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決算日毎に計算される利益（投信法第136条第1項に定める利益をいいます。）の金額をいいます。

B．分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に定められる投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金並びに支払準備金及び分配準備積立金、その他これらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

C．分配金に充当せず留保した利益及び決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

利益を超えた金銭の分配については、のれん償却費等の合併に係る費用及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等（以下「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を緩和するため、各期発生する税会不一致の合計額が合併費用等に満たない場合には、合併費用等を上限とし、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で加算して分配することとしています。

なお、本投資法人は、規約において、以下の場合、前記「①　分配方針 / B．」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる旨を定めています（規約第36条第2項）。

A．法人税等の課税の軽減を目的とする場合

B．上記A．のほか、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向又は本投資法人による資産取得・売却、大規模修繕及び資金調達等が1口当たり分配金に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断する場合

③ 分配金の分配方法

上記①及び②に規定する分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間等

上記①及び②に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第4項）。

⑤ 投信協会の諸規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投信協会の諸規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

A．前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / B．（イ）」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

B．前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / B．（ロ）」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に係る為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第3　管理及び運営 / 2　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42の2第4号）。

（ホ）その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

B．同一株式の取得制限

本投資法人は、国外の特定資産につきその所在国の法令等により取引に制限がある場合等において、専ら当該取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合を除き、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

（イ）その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
（ロ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
（ハ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
（ニ）その他投信法施行規則で定める場合

D．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
（ロ）その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

③　その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借り入れに限るものとします（規約第37条第1項）。
（ロ）上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37条第2項）。
（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。

D．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口若しくは本投資法人債の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口及び本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
B．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
C．投資口の払戻しがないことに係るリスク
D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク
E．投資口の希薄化に係るリスク
F．金銭の分配に係るリスク
G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク
H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
I．投資法人の資金調達に係るリスク
J．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク
B．資産運用会社に係るリスク
C．投資法人の登録取消リスク
D．投資法人の倒産リスク
E．インサイダー取引規制に関するリスク
F．野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

A．不動産の流動性に係るリスク
B．専門家報告書等に係るリスク
C．不動産の瑕疵に係るリスク
D．土地の境界等に係るリスク
E．収入及び支出に係るリスク
F．PM会社に係るリスク
G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
H．建築基準法等の規制に係るリスク
I．共有物件に係るリスク
J．区分所有建物に係るリスク
K．借地権に係るリスク
L．仮換地及び保留地に関するリスク
M．底地物件に関するリスク

Ｎ．開発物件に係るリスク
Ｏ．匿名組合出資持分への投資に関するリスク
Ｐ．有害物質に係るリスク
Ｑ．地球温暖化対策に係るリスク
Ｒ．不動産の所有者責任に係るリスク
Ｓ．不動産の偏在に係るリスク
Ｔ．テナント集中に係るリスク
Ｕ．転貸に係るリスク
Ｖ．マスターリースに係るリスク
Ｗ．売主の倒産等の影響に係るリスク
Ｘ．フォワード・コミットメント等に係るリスク
Ｙ．賃料保証会社に係るリスク
Ｚ．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
ＡＡ．物流施設、商業施設、オフィス及び居住用施設以外の用途の不動産への投資に係るリスク

④　不動産信託受益権に係るリスク
Ａ．信託受益者として負うリスク
Ｂ．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
Ｃ．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
Ｄ．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
Ｅ．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤　税制に係るリスク
Ａ．導管性要件に係るリスク
Ｂ．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
Ｃ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
Ｄ．一般的な税制の変更に係るリスク

⑥　その他のリスク
Ａ．正ののれんの発生及びのれん償却費相当額の利益超過分配に係るリスク
Ｂ．一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

①　一般的なリスク

Ａ．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
　投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。
　投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。
　したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

Ｂ．投資口又は投資法人債の市場性に係るリスク
　本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。
　また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性は低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しがないことに係るリスク

投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資口を換価するためには、これを売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口又は投資法人債の価格の変動に係るリスク

投資口及び投資法人債の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあることは、その他の上場有価証券の場合と同様です。投資法人債についても、金利動向や不動産市場その他の市場環境、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。また、投資口及び投資法人債は、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E．投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F．金銭の分配に係るリスク

本投資法人は、本書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

加えて、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

G．投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

H．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を上限としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

I．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の財務方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行っており、今後も同様の資金調達を行うことを予定しています。本投資法人が資金調達を行う場合、借入れ及び投資法人債の条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、投資法人債に係る信用格付、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れ又は投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態（負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標（SDSCR）に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加、追加借入制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されています。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる約束や制限に違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、保有する運用資産及びその原資産を借入れのための担保に供していません。

さらに、予測しがたい経済状況の変更により、変動金利の場合における利払額の増加その他本投資法人の借入れに係る負担が増加することがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、本投資法人の資産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、当該コストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、本投資法人債についても、担保提供制限条項等が規定されています。かかる財務制限条項等に抵触する場合、本投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を失うことがあります。

Ｊ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資法人は、投信法上、検査をはじめとする規制当局の監督を受けることとされていますが、投資法人が、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、投資法人の運営に支障を及ぼしたり、投資法人に対する評価ひいては投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

Ａ．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金商法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金商法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不

適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（イ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ロ）資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法及び投信法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結

果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、資産運用会社の社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程等に基づき、資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議することで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

また、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務の他、他の投資法人や私募ファンド等の運用を受託していますが、資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

(ハ) ローテーション・ルールに係るリスク

金商法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人のほか、野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）からも資産の運用を受託しています。また、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務の受託も行っています。

本投資法人は投資対象の用途を限定しない総合型の投資法人であるため、NPR及び投資法人以外の不動産ファンド等と投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外のファンド等の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人及びNPR並びに投資法人以外の不動産ファンド等の投資判断に係る責任者を分け情報管理を徹底すると共に、物件の「竣工年次」等を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。ローテーション・ルールの概要については、後記「第二部　投資法人の詳細情報 / 第4　関係法人の状況 / 1　資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ③　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

本投資法人及び資産運用会社としては、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人と非上場不動産投資法人であるNPRの資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定していますが、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはNPRが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

C．投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主又は投資法人債権者は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D．投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

E．インサイダー取引規制に関するリスク

上場投資法人の投資口の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の適用対象であり、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法

人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されており、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

Ｆ．野村不動産グループへの依存に係るリスク

野村不動産は、本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、本書記載の投資方針のとおり、資産運用会社を通じた野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産から得られること及び野村不動産グループ各社と情報・ノウハウの共有やブランド・物件価値向上のための施策検討を行うことが本投資法人の特色のひとつとなっています。

本投資法人や資産運用会社の、野村不動産グループとのかかる密接な関連性に鑑みれば、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産との間の情報提供協定書及び資産運用会社と野村不動産グループ各社との間の賃貸バリューチェーンに関する基本合意書の有効期間は締結から2年間とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「（2）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

また、野村不動産ホールディングス株式会社は、2012年10月に策定した「野村不動産グループ 中期経営計画（～2022.3）～Creating Value through Change～」における資産運用事業分野の積極拡大との事業戦略のもと、私募ファンド事業について、将来的に野村不動産グループ内において資産運用会社とは別会社に移管することも検討していく旨の方針を公表しています（注）。野村不動産ホールディングス株式会社は、将来的に私募ファンド事業を資産運用会社とは異なる別会社に移管することとなる場合、当該別会社においては、現在資産運用会社が資産の運用を受託している本投資法人を含む投資法人との関係において、投資対象に競合が生じない形での私募ファンドビジネス、具体的には、開発型・オポチュニスティック型等の私募ファンドビジネスを行うことを想定しており、資産運用会社が運用を受託する投資法人との間で物件取得機会の競合等は基本的には生じないものと考えている旨公表していますが、かかる方針が今後変更されない保証はなく、私募ファンド事業の具体的な内容によっては物件取得機会の競合が生じる可能性があるほか、物件取得機会の競合が生じない場合においても、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。また、かかる事業戦略は、本投資法人及び資産運用会社としても、野村不動産グループとしての不動産ファンドビジネスの拡大に伴う物件情報の獲得機会や私募ファンド保有物件の取得可能性を含む物件取得機会の拡大が期待できるものと考えていますが、かかる事業戦略が実現されるか否かは現段階では明らかではなく、また、実現された場合に本投資法人及び資産運用会社が期待する効果が得られる保証もありません。

（注）野村不動産ホールディングス株式会社は、2019年4月に、新たに「野村不動産グループ 中長期経営計画（2020年3月期～2028年3月期）『 New Value , Real Value 』」を策定していますが、当該計画に当該方針を変更する旨の内容は含まれていません。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

Ａ．不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）することもあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や

権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B．専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士（鑑定評価機関）の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士（鑑定評価機関）による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士（鑑定評価機関）、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

エンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書）及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。さらに、エンジニアリング・レポート等で特段の指摘を受けず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

また、地震リスク等の分析は、調査に基づき、複雑なモデルの構成及びいくつかの仮定を設定したうえで行われており、予測した結果と実際の結果が異なる場合があります。

C．不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このよう

な責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D．土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E．収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F．PM会社に係るリスク

一般に、オフィスや居住用施設に比べて物流施設や商業施設のテナント候補は限定されており、テナントとの良好かつ強固な関係を有するPM会社を選定し、そのリーシング能力を活用することが重要となります。また、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、PM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

I．共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約等は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約等に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。他方、区分所有建物のテナントが投資法人から賃借した専有部分と他の区分所有者から賃借する専有部分を一体的に利用するため、投資法人が所有する専有部分と他の区分所有者が所有する専有部分との間の物理的な仕切りが撤去されていることがあります。この場合、残存する仕切りの状況によっては、他の専有部分と構造上区分されていないものとされ、隣接する他の区分所有者の専有部分と合わせた部分を共有しているものと解されるおそれがあり、当該部分の管理、運営、処分、登記による対抗要件具備や物件の価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分するこ

とを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。）は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K．借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L．仮換地及び保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地又は保留地として指定されている土地を敷地とする物件に投資することがありますが、かかる物件には特有のリスクがあります。

仮換地に関しては、仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、従前地に関する権利が第三者の権利により制限を受けていた場合は、仮換地に関する権利も同様の制限を受けることとなります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

保留地に関しては、保留地予定地の所有権は、換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地及び保留地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

M．底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を保有しています。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められる

か否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地契約において賃料等の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

N．開発物件に係るリスク

本投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、ｄ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｅ）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｆ）開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、ｇ）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、ｈ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

O．匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が匿名組合に出資する場合、匿名組合の営業者が本投資法人による出資金額を不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合財産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により本投資法人が当該新規物件を取得できる保証はありません。

P．有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）が制定され、2003年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

Q．地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権あるいは再エネクレジットなどを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

R．不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

S．不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に基づき、投資対象地域を三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他の主要都市又はその周辺地域とし、取得する資産の地域分散を図ることとしていますが、テナントの需要に厚みがあることを最重視し、原則として、東京圏を中心としたポートフォリオを構築していく方針です。本投資法人の不動産が、不動産市況等によって一定の用途又は地域（特に東京圏）に偏在した場合、当該地域、特に東京圏における地震その他の災害や、当該用途に係る不動産市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人のポートフォリオを構成する同じ用途の不動産が近接して所在する場合には、不動産賃貸市場において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

T．テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

U．転貸に係るリスク

（イ）転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

V．マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

W．売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

X．フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

Y．賃料保証会社に係るリスク

本投資法人は、居住用施設である保有物件のうち一部において、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

Z．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第6

号）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や損益が悪化する可能性があります。

ＡＡ．物流施設、商業施設、オフィス及び居住用施設以外の用途の不動産への投資に係るリスク

本投資法人は、不動産関連資産へ投資するに際しては、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を限定することなく、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の不動産関連資産を投資対象とします。

しかしながら、物流施設、商業施設、オフィス及び居住用施設以外の用途の物件は、相対的に当該物件に係る市場環境の変化や関連法令等の改正による影響を強く受ける可能性があり、また、当該物件が予想した収益を上げられない場合に、他の用途への転用可能性や賃借人（ホテルやヘルスケア施設等のオペレーター）の代替性が低いなどの事情により改善策を講じることが困難となり、その結果当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

例えば、宿泊施設の場合には、宿泊施設に係る収益が、景気変動の影響を強く受けるほか、消費者の全体的な行動傾向、訪日外国人を含む旅行者の動向、宿泊施設の商圏内の競争状況、ホテルブランドや周辺施設を含む集客力等に大きく依存しており、本投資法人が、テナントとの間でホテルの営業利益に連動する変動賃料を採用している場合、種々の要因によるテナントの営業利益の減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。また、施設及び設備の陳腐化を回避するため必要となる施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資等の支出が、宿泊施設の売上等に比べて過大である場合や期待された宿泊施設の売上又は収益の増加につながらなかった場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④　不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

Ａ．信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。

Ｂ．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

また、本書の日付現在保有する信託受益権には、複数の物件を信託財産とする信託に係る信託受益権が存在します。このような場合において、当該複数の物件の一部を個別に売却しようとする場合には、信託の分

割を行うか、信託受託者による現物不動産の売却による必要があるため、個別に売却する必要が生じた場合には、その手続や費用面から円滑な売却に影響が生じる可能性があります。

C．不動産信託受託者等の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

また、いわゆる真正信託の問題として、裁判所又は管財人等によって、本投資法人が取得した信託受益権に係る信託契約に基づく当初委託者から信託受託者への信託譲渡について、その実質に従い又はその他の理由により、信託譲渡の効果が否定され、信託財産がなおも当初委託者（倒産手続であればその財団等）に属すると判断されるおそれがあります。この場合には、本投資法人が保有する信託受益権が無価値となり又はその価値が著しく毀損される可能性があります。

D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

信託会社又は信託銀行である不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「信託業法」といいます。）第28条第1項、第2項、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）第2条第1項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（信託業法第29条第1項、第2項、兼営法第2条第1項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E．不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では、所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A．導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生し

た場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

（ロ）資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

（ハ）借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

（ニ）投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第8項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D．一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他のリスク

Ａ．正ののれんの発生及びのれん償却費相当額の利益超過分配に係るリスク

3REIT合併及びTOP吸収合併により本投資法人には正ののれんが発生しており、かかる正ののれんは20年間にわたって定額法により規則的に償却される予定ですが、本投資法人は、当該償却費に相当する金額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

しかしながら、正ののれんの取扱い及び一時差異等調整引当額に関する法令諸規則の解釈・運用は定着しておらず、今後の取扱い及び解釈・運用によっては、本投資法人の活動に予期せぬ制約が生じ、又は本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｂ．一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

A．資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B．資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

C．資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

D．資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。

E．資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

以下は、本投資法人の本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条第（1）号）。

監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条第（2）号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第19条）。

② 会計監査人（EY新日本有限責任監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間毎に3,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該営業期間に係る分を当該営業期間に係る決算に関する監査業務が終了した日の属する月の翌月末日までに会計監査人が指定する口座へ振込みで支払います（規約第26条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第19条）。

③　資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、取得報酬及び処分報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです（規約第38条第1項）。

また、委託業務報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る委託業務報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします（規約第38条第2項）。

報酬の種類		計算方法	支払時期
運用報酬Ⅰ	計算期間Ⅰ （直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間）	直前期末総資産額（注1）×0.45%×当該計算期間の月数÷12（注2）	計算期間Ⅰ満了日まで
	計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日からその後の決算日までの期間）	（直前期末総資産額＋計算期間Ⅰの期中に取得した特定資産の取得代金（注3）－計算期間Ⅰの期中に処分した特定資産の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額）×0.45%×当該計算期間の月数÷12（注2）	計算期間Ⅱ満了日まで
運用報酬Ⅱ		運用報酬Ⅱ控除前当期利益（注4）×5.5%	算定対象となった営業期間に係る決算日から3ヶ月以内
取得報酬 （本投資法人が規約第29条第1項に定める特定資産を取得した場合）		取得代金×1.0%（上限）（注5）（注7）	特定資産を取得した日（合併の場合は合併の効力発生日又は成立日）の属する月の翌月末まで
処分報酬 （本投資法人が規約第29条第1項に定める特定資産を処分した場合）		処分代金×1.0%（上限）（注6）（注7）	特定資産を処分した日の属する月の翌月末まで

（注1）「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除します。）をいいます。

（注2）2019年5月23日開催の本投資法人の第2回投資主総会の決議に従い、2019年9月1日付で、1年を365日とした計算期間の実日数による日割計算から、1年を12ヶ月とした計算期間の月数による月割計算に計算方法が変更されています。

（注3）特定資産の取得には、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併による吸収合併消滅法人からの特定資産の承継を含むものとし、この場合の「取得代金」は、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含みません。）とします。

（注4）「運用報酬Ⅱ控除前当期利益」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税控除前の額とします。）にのれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越損失がある場合にはその金額を填補した後の金額とします。なお、当該計算により「運用報酬Ⅱ控除前当期利益」の金額が負の値となる場合は、「運用報酬Ⅱ控除前当期利益」の額は0円とします。

（注5）投信法第201条第1項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得代金に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。なお、特定資産の取得には、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併による吸収合併消滅法人からの特定資産の承継を含むものとし、この場合の「取得代金」は、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含みません。）とします。

（注6）投信法第201条第1項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に譲渡した場合においては、その処分代金に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。

（注7）「取得代金」及び「処分代金」は、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除きます。

④　投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託事務の対価として、投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額に消費税相当額を加算した額の手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者が協議の上、決定するものとします。

投資主名簿等管理人は、手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振

込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 但し、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 1.分配利益明細簿 2.投資証券台帳 3.投資証券不発行管理簿 4.投資証券払戻金額帳 5.未払分配利益明細簿 6.未払払戻金明細簿
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 但し、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分　1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1)封書 ①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2)はがき　1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分　1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定　1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料　1通につき5円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する） (1)議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2)分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料　作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料　集計1枚につき50円 但し、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 4. 不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円 3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、その都度手数料を定めることとしています。

⑤　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、毎年2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎に、下表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

なお、資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額の業務手数料金額については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき、下表に基づき算出した月額の業務手数料金額を日割計算して算出するものとし、また、これらの計算により1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

業務手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、業務手数料の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の業務手数料を、資産保管会社から請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

業務手数料金額は、以下の計算式により計算した月額の業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

本投資法人の第1期の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	「旧NMFの2015年8月期の決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」×0.03%÷12

本投資法人の第2期以降の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	「本投資法人の直前の営業期間に係る決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」×0.03%÷12

⑥　一般事務受託者（機関運営・会計）（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が、機関運営・会計に係る一般事務受託者（以下本⑥において「機関運営・会計事務受託者」といいます。）に対して支払う委託事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本⑥において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下本⑥において「基準資産総額」といいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税及び地方税額（以下本⑥において「消費税等額」といいます。）を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等額を加算した金額とします。

計算期間の末日における本投資法人の資産の総額と基準資産総額とに著しい変動が生じた場合には、当該計算期間における一般事務報酬は、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途定めた金額とします。また、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営・会計事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

＜機関運営・会計事務に係る報酬の計算方法＞

機関運営・会計事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。

資産総額		算定方法（年間）
	100億円以下	11,000,000円
100億円超	500億円以下	11,000,000円 ＋ （資産総額 － 100億円） × 0.080 %
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円 ＋ （資産総額 － 500億円） × 0.060 %
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円 ＋ （資産総額 － 1,000億円） × 0.055 %
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円 ＋ （資産総額 － 2,000億円） × 0.040 %
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円 ＋ （資産総額 － 3,000億円） × 0.035 %
5,000億円超		238,000,000円 ＋ （資産総額 － 5,000億円） × 0.030 %

⑦ 特別口座管理事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を特別口座管理事務受託者に支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時両当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理事務受託者は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	1．特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 但し、月額の最低額を20,000円とする 2．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 但し、特別口座管理事務受託者が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1)　総投資主報告料 報告1件につき150円 (2)　個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3)　情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4)　諸届受理料 受理1件につき250円 (5)　分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務 社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
個人番号関係手数料	1．個人番号の登録1件につき250円 2．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 但し、乙が甲の投資主名簿等管理人であるときは、上記1．及び2．の手数料を適用しない	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	1．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めることとしています。

⑧ 旧NMF第1回債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人が旧NMF第1回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限とし、また、振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する手数料は、金144,400円（並びに消費税及び地方消費税）として、本投資法人債の払込日に、本投資法人債の払込金からこれらの手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、本投資法人債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行を経由して振替機関に支払われます。

⑨-1　NOF第2回債の発行等に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人がNOF第2回債に係る発行事務及び期中事務の一般事務受託者に対して支払う手数料は、金15,225,000円（消費税及び地方消費税を含みます。）とし、NOF第2回債の払込日に、払込金から、手数料及び消費税を控除した金額を、一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、一般事務受託者は、社債等登録法（昭和17年法律第11号、その後の改正を含みます。）に基づく登録機関を兼ねており、登録機関として行う応募者登録に対する手数料は、額面金額100円につき金10銭の割合によります。

⑨-2　NOF第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社）

本投資法人がNOF第2回債に係る元利金支払事務に係る一般事務受託者に対して支払う手数料は、いずれも以下のとおりとします。

・元金償還の場合　額面金額の10,000分の10.5（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.5を含みます。）
但し、社振法附則第28条第1項の規定に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債（以下「振替特例投資法人債」といいます。）については、支払元金金額の10,000分の0.075とします。（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとします。）

・利息支払の場合　利息金額の10,000分の21（消費税及び地方消費税相当10,000分の1を含みます。）
但し、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とします。（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとします。）

情勢により、元利金支払事務に係る一般事務受託者は、本投資法人の同意を得て手数料を変更することができます。上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、NOF第2回債の投資法人債管理者を経由してNOF第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者等に支払うものとし、当該投資法人債管理者が支払済みのNOF第2回債の投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行った後、当該一般事務受託者にその取扱金額に応じて交付します。

⑨-3　NOF第2回債の投資法人債管理者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人がNOF第2回債に係る投資法人債管理者に対して支払う投資法人債管理の委託に関する手数料は、NOF第2回債について、発行日の翌日から償還又は買入消却によりその全額が消滅する日（以下「全額消滅日」といいます。）まで、NOF第2回債の基準残高（各計算期間の各月初におけるNOF第2回債の残高の合計を、当該計算期間の月数で除した金額）につき1か年10,000分の2.1（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.1を含みます。）とします。上記手数料は、NOF第2回債の利息を支払うべき日及び全額消滅日の翌月の25日（満期償還の場合には償還期日）に支払うものとします。但し、支払日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日となります。

⑩　NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

本投資法人がNOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、NOF第7回債につき金2,340万円（並びに消費税及び地方消費税）、NOF第10回債につき金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第3回債につき金1,500万円（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第5回債につき金1,600万円（並びに消費税及び地方消費税）を上限として別途合意の上定める金額とし、また、振替機関が定めるNOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の新規記録に関する手数料は、NOF第7回債につき金20万円（並びに消費税及び地方消費税）、NOF第10回債につき金23万円（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第3回債につき金8万円（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第5回債につき金220,400円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の払込日に、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債のそれぞれの払込金から控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われます。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、本投資法人債の投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者に支払うものとします。

⑪ NMF第2回債及びNMF第4回債の発行事務等に関する元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人がNMF第2回債及びNMF第4回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、NMF第2回債については1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり7銭及び償還期限1年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第4回債については金950万円（並びに消費税及び地方消費税）を上限として別途合意の上定める金額とし、また、振替機関が定めるNMF第2回債及びNMF第4回債の新規記録に関する手数料は、NMF第2回債につき金106,400円（並びに消費税及び地方消費税）、NMF第4回債につき金144,400円（並びに消費税及び地方消費税）として、本投資法人債の払込日に、本投資法人債の払込金からこれらの手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、NMF第2回債及びNMF第4回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行を経由して振替機関に支払われます。

⑫ 短期投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）

本投資法人が短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務に係る一般事務受託者に対して支払う手数料は以下のとおりとし、計算対象月翌月の20日に支払います。

- 発行代理手数料： 発行1銘柄毎につき5,000円
- 支払代理手数料： 償還1件1銘柄毎につき5,000円（償還申請単位）
  但し、1銘柄が5口以上に分割償還される場合、支払代理手数料は25,000円とします。
- 日中流動性枠設定手数料：償還額に流動性コストを乗じた金額の365分の1
- 資金決済手数料： なし（発行代理手数料・支払代理手数料に含まれる。）
- 株式会社証券保管振替機構手数料：実費

また、本投資法人が短期投資法人債の私募の取扱に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、年間25,000,000円を上限として、本投資法人と短期投資法人債に係る一般事務受託者との間で別途合意した金額とします。

⑬ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

野村不動産投資顧問株式会社

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

電話番号　03-3365-8767（代表）

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税その他公租公課、投資主名簿等管理人、一般事務受託者（機関運営・会計）、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる公租公課、諸費用、遅延利息及び損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

① 運用資産の取得及び処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料・情報提供料、運用資産の取得時、取得検討時及び処分時のデューディリジェンス等の調査に係る費用（不動産市場調査会社その他の外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、信託の受託者へ支払う信託報酬及び費用、専門家等に対する報酬又は費用（鑑定評価費用、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みます。）、運用資産の取得について案件中止となった場合における埋没費用（当該運用資産に係るデューディリジェンス費用及び専門家等に対する報酬など、案件中止の時点で発生している報酬及び手数料をいいます。）、その他運用資産の取得及び処分に関して必要となる合理的な費用等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致、更新及び維持に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（プロパティ・マネジメント業務受託者へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、運用資産に付保された保険料、運用資産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）、運用資産に係る水道光熱費、運用資産に係る借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、その他運用資産の運用に係る費用等

③ 資金調達業務に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等を含みます。）、投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等を含みます。）、本投資法人の格付け取得及び維持に係る諸費用、本投資法人が発行する投資口の上場及びその上場維持に係る費用（上場審査費用、上場費用等を含みます。）、本投資法人の広告宣伝、IR活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）、その他資金調達業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

④ 報告業務に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、運用資産に係る定期的な調査に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）、その他報告業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑤ 資産運用計画策定業務に関する費用

資産運用計画策定業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑥ 本投資法人の運営に関係する費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

A．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ｉ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　　（所得税15%　　住民税5%）

（注1）　2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）　配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

但し、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記（ｉ）の税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記（ニ）（ⅱ）をご参照ください）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記（ｉ）と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	合計所得金額に含まれない

（注1）　大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注2）　投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注3）　上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。但し、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	－
2016年～2023年	120万円	80万円

（ロ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

（ハ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記「（ニ）投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ⅰ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

（注） 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（ⅰ）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記（イ）（ⅲ）により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

（注） NISAの年間投資上限額については上記（イ）（ⅳ）をご参照ください。

B．法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む。）
2038年1月1日～	15%

（ロ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ハ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注） 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（ロ）不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1） 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

（注2） 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

（注3） 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第２条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第7期 2019年2月28日現在 保有総額（百万円）（注2）	第7期 2019年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）	第8期 2019年8月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第8期 2019年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	106,886	9.6	128,348	11.0
		その他	21,375	1.9	21,360	1.8
		小計	128,261	11.5	149,709	12.9
	商業施設	東京圏	20,230	1.8	27,449	2.4
		その他	12,150	1.1	15,977	1.4
		小計	32,381	2.9	43,426	3.7
	物流施設	東京圏	36,055	3.2	49,747	4.3
		小計	36,055	3.2	49,747	4.3
	居住用施設	東京圏	133,499	11.9	132,831	11.4
		その他	31,583	2.8	31,258	2.7
		小計	165,082	14.8	164,090	14.1
	宿泊施設	その他	3,758	0.3	3,742	0.3
		小計	3,758	0.3	3,742	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.4
		小計	5,136	0.5	5,136	0.4
	中計		370,674	33.2	415,852	35.7
信託不動産	オフィス	東京圏	258,125	23.1	258,327	22.2
		その他	51,237	4.6	51,290	4.4
		小計	309,362	27.7	309,617	26.6
	商業施設	東京圏	80,717	7.2	82,697	7.1
		その他	50,316	4.5	50,216	4.3
		小計	131,033	11.7	132,913	11.4
	物流施設	東京圏	113,346	10.1	112,597	9.7
		その他	3,385	0.3	3,363	0.3
		小計	116,732	10.4	115,960	10.0
	居住用施設	東京圏	22,063	2.0	22,018	1.9
		小計	22,063	2.0	22,018	1.9
	宿泊施設	その他	－	－	2,686	0.2
		小計	－	－	2,686	0.2
	中計		579,192	51.8	583,196	50.1
不動産・信託不動産　合計			949,867	85.0	999,049	85.8
預金その他資産			167,984	15.0	165,718	14.2
資産総額			1,117,851	100.0	1,164,767	100.0

	第7期 2019年2月28日現在 金額（百万円）（注4）	第7期 2019年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）	第8期 2019年8月31日現在 金額（百万円）（注4）	第8期 2019年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）
負債総額	548,007	49.0	563,856	48.4
純資産総額	569,843	51.0	600,910	51.6

（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。

（注4）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

不動産については、後記「③　その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が2019年8月末日（第8期末）現在保有する不動産等（289物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第8期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2019年8月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

（イ）ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第8期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数	289
全賃貸可能面積（㎡）（注1）	1,961,144.37
全賃貸面積（㎡）（注2）	1,947,127.03
テナント数の合計（注3）	1,369
全契約賃料合計（千円）（注4）	5,596,043

（注1）期末時点での第8期末保有資産の「賃貸可能面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸可能面積」は、当該資産において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。「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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に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、PMO八丁堀新川については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分（他の区分所有者が自己使用する専有部分が除かれます。以下、「PMO八丁堀新川」について同じです。）から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が保有する専有部分の賃貸可能面積及び建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

（注2）期末時点での第8期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、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、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に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、PMO八丁堀新川については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

（注3）期末時点での第8期末保有資産の「テナント数」の合計を記載しています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を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延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

（注4）第8期末保有資産の2019年8月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいう2019年8月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づ

き算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制となっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水準を基準としています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に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て算出しています。また、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出し、PMO八丁堀新川については、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料収入に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料収入に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた金額を合計して算出しています。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2016年 2月末日 （第1期末）	2016年 8月末日 （第2期末）	2017年 2月末日 （第3期末）	2017年 8月末日 （第4期末）	2018年 2月末日 （第5期末）
全運用不動産稼働率 （期末時点）（%）	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6

	2018年 8月末日 （第6期末）	2019年 2月末日 （第7期末）	2019年 8月末日 （第8期末）
全運用不動産稼働率 （期末時点）（%）	99.3	99.3	99.3

Ｂ．価格及び投資比率

第8期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注5）	43,900	46,403	49,800	4.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,708	22,000	2.0	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,410	27,600	2.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,131	12,300	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,457	11,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,805	12,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,066	7,360	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,130	8,050	0.7	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,302	5,770	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,057	4,750	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,681	5,590	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,134	4,840	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,828	6,120	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,630	5,110	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,609	4,150	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,067	5,490	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,452	2,530	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,225	4,340	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,831	3,320	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,745	3,510	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,132	2,720	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,590	2,020	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産上野ビル	6,470	6,531	6,980	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,848	5,040	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,343	3,370	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,851	2,110	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,810	4,610	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,936	9,310	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,639	7,330	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,798	3,080	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,153	7,540	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,946	4,900	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,859	5,170	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル（注6）	44,100	44,357	45,300	4.0	大和不動産鑑定株式会社
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,011	18,700	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,461	13,500	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF竹橋ビル	8,330	8,267	8,880	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,084	8,750	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		NMF茅場町ビル	6,070	6,091	7,200	0.6	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	NMF新宿EASTビル	5,710	5,657	6,280	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,785	4,120	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,891	2,300	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ファーレイーストビル	1,850	1,887	2,090	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,429	5,050	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,412	4,140	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋三越前	4,310	4,348	4,900	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝大門	2,130	2,148	2,370	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO田町東	10,900	11,019	11,700	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀新川	3,805	3,849	4,130	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO京橋東	2,880	2,916	3,090	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO御茶ノ水	3,890	3,930	4,200	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,350	7,760	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,807	4,550	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,201	2,560	0.2	JLL森井鑑定株式会社
		NMF宇都宮ビル	2,320	2,524	2,390	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,064	2,540	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,340	2,220	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		オムロン京都センタービル	18,300	18,033	19,000	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	11,968	11,100	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	7,201	6,410	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,519	3,680	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,071	4,350	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,289	2,740	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,175	5,560	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF天神南ビル	2,230	2,100	2,440	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	オフィス小計		456,025	459,326	503,810	44.9	
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,775	15,700	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,436	11,200	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,776	8,710	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,311	5,150	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,042	4,490	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,791	4,380	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,764	3,890	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,565	3,350	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,308	3,400	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,402	2,920	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,524	2,080	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,598	2,490	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	960	1,540	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　目黒店（底地）	2,740	2,764	3,270	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　調布店（底地）	1,760	1,776	1,760	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　練馬店（底地）	1,240	1,251	1,400	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川崎店（底地）	950	959	1,260	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　高井戸店（底地）	850	859	879	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　葛飾店（底地）	800	808	885	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　東久留米店（底地）	800	808	892	0.1	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
商業施設	東京圏	三菱自動車　世田谷店（底地）	770	779	1,020	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　関町店（底地）	600	606	696	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　東大和店（底地）	450	455	532	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　元住吉店（底地）	370	375	396	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川越店（底地）	350	355	399	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　江戸川店（底地）	200	204	182	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　狭山店（底地）	160	163	182	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,284	11,300	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,061	2,170	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,882	6,960	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注6）	2,720	2,609	2,920	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		サミットストア成田東店（底地）	700	747	801	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	2,047	2,140	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS神田	1,500	1,493	1,560	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア向台町店	5,100	5,111	5,180	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,848	2,870	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS茅場町	2,594	2,617	2,730	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア本天沼店	2,160	2,179	2,880	0.3	JLL森井鑑定株式会社
		GEMS新横浜	1,820	1,833	1,890	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,304	18,100	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,449	11,500	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ八尾店	4,406	4,072	5,600	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,210	4,120	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		一番町stear	4,700	4,513	5,660	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,383	2,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,054	1,200	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,630	8,540	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		中座くいだおれビル	11,600	12,139	11,100	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF神戸名谷ビル	3,560	3,598	3,610	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMSなんば	3,800	3,838	4,270	0.4	JLL森井鑑定株式会社
	商業施設小計		176,527	176,340	202,154	18.0	
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,347	22,200	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,749	19,400	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	12,193	16,600	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,463	12,000	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,912	12,700	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	7,996	11,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,447	9,880	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,452	8,610	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,218	5,730	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,432	4,490	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,618	4,370	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,769	3,510	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,548	3,440	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,447	13,200	1.2	JLL森井鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,668	11,500	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,851	10,100	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
物流施設	東京圏	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,286	9,290	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport岩槻	6,090	6,127	6,080	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅰ	13,640	13,813	14,200	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,363	3,970	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	物流施設小計		174,690	165,708	202,470	18.0	
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,264	3,540	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	965	971	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	689	789	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	720	710	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	710	805	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	898	1,020	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,145	2,530	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,510	1,770	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット早稲田	1,110	1,052	1,140	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット新宿河田町（注7）	932	885	961	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,126	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田	1,160	1,081	1,220	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,115	3,390	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット新大塚	623	580	560	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット清澄白河	928	872	957	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	618	619	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	961	978	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット富士見台	1,470	1,390	1,710	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,789	2,240	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット横浜	2,090	1,955	2,280	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット上大岡	2,710	2,535	2,750	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,539	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,102	1,010	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	927	970	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	942	977	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,749	1,960	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン代々木	359	346	339	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,122	1,400	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,069	1,140	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン千代田富士見	679	660	677	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン飯田橋	2,040	1,962	1,860	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,251	1,300	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン中目黒	1,410	1,387	1,410	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン学芸大学	775	749	830	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	463	474	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	391	400	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,850	3,140	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,277	1,630	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,049	1,270	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,822	3,260	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,586	2,440	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,091	2,300	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,003	4,570	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,498	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷壱岐坂	557	531	616	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	810	965	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,469	1,420	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,055	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	850	879	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン新宿内藤町	430	430	441	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	395	454	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	595	635	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,392	1,630	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,767	3,310	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	718	645	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳烏山	717	735	640	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋	724	697	726	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南烏山	667	630	758	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン烏山ガレリア	549	519	587	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン烏山コート	338	322	365	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	711	734	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,336	1,610	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	486	412	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,814	1,880	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,083	1,060	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	943	752	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	868	865	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	728	721	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,673	1,800	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野上高田	498	468	543	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン高井戸	1,060	1,054	806	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	402	426	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,749	1,950	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大塚	730	698	700	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン駒込	437	435	399	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン池袋	3,800	3,632	4,270	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン門前仲町	2,420	2,317	2,480	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	729	769	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン住吉	632	593	616	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン向島	528	522	482	0.0	株式会社中央不動産鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,202	1,240	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	715	735	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	671	707	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	600	628	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西Ⅱ	981	914	915	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,067	1,250	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,012	1,180	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン浅草	384	384	305	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,849	2,020	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,909	2,010	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,275	1,350	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン小金井本町	791	758	869	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,396	1,530	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,964	2,210	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	941	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	960	1,220	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	406	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	763	803	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅰ	633	602	625	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅱ	730	693	719	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前	488	460	477	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	454	525	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅲ	747	726	845	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西船橋	761	703	768	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,503	1,710	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プラウドフラット八丁堀	920	930	1,090	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット板橋本町	720	722	853	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン目黒三田	1,058	1,122	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	7,056	7,670	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	5,121	5,650	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,793	3,020	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,286	1,330	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,271	1,420	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,382	1,340	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,136	1,290	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット錦糸町	785	804	948	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,820	3,000	0.3	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット外神田	2,280	2,354	2,560	0.2	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット登戸	1,216	1,263	1,350	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木八幡	966	995	1,090	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		プラウドフラット中落合	844	874	892	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注1）	貸借対照表計上額（百万円）（注2）	期末算定価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	鑑定評価機関
居住用施設	その他	プラウドフラット五橋	652	590	682	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット河原町	735	658	692	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット新大阪	1,620	1,468	1,770	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	253	267	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	461	485	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	309	298	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	496	605	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	428	504	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	360	430	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン知事公館	249	223	279	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン円山	229	206	232	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北24条	437	394	469	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	559	651	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,100	4,650	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,569	1,870	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,051	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン八乙女中央	466	420	445	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堤通雨宮	949	936	953	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン葵	712	672	671	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン金山	553	503	603	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴舞	1,020	924	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,464	1,670	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン泉	3,770	3,479	4,010	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,672	1,940	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	542	595	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン薬院南	265	242	282	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	359	344	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン博多東	622	566	534	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千早	604	561	571	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,778	5,650	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	居住用施設小計		192,887	186,108	202,715	18.0	
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,742	3,860	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		レッドプラネット沖縄那覇	2,650	2,686	2,700	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	宿泊施設小計		6,250	6,428	6,560	0.6	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	4,900	5,136	5,380	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	その他小計		4,900	5,136	5,380	0.5	
合計			1,011,279	999,049	1,123,089	100.0	

（注1）「取得価格」は、3REIT合併によりNOFより承継した資産のうち、野村不動産渋谷道玄坂ビルについては2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年4月30日時点の、3REIT合併によりNRFより承継した資産のうち、プライムアーバン新百合ヶ丘については2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年5月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。また、TOP吸収合併に伴い承継した資産については2016年3月31日時点又は2016年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。それ以外の資産については、当該資産の取得に係る諸費用（売買媒介手数料、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）「貸借対照表計上額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第8期決算日（2019年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全289物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注6) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注7) 当該資産の敷地の一部を譲渡しており、取得価格は当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。

C．資本的支出の状況

（ア）資本的支出の予定

第8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8期支払額	既支出総額
野村不動産大阪ビル（大阪府大阪市）	受変電設備更新工事	自 2017年5月 至 2020年2月	730,000	277,000	354,000
野村不動産大阪ビル（大阪府大阪市）	発電機更新工事	自 2019年9月 至 2020年8月	255,000	－	－
ファーレ立川センタースクエア（東京都立川市 ）	エレベーター更新工事	自 2019年6月 至 2019年12月	64,940	－	－
NMF新宿EASTビル（東京都新宿区）	空調更新工事	自 2019年10月 至 2020年2月	72,800	－	－
NMF竹橋ビル（東京都千代田区）	空調機更新工事（1期工事）	自 2019年11月 至 2020年8月	95,786	－	－
プライムアーバン日本橋浜町（東京都中央区）	外壁改修工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	29,900	－	－
プライムアーバン赤坂（東京都港区）	外壁改修工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	12,900	－	－
プライムアーバン大井町Ⅱ（東京都品川区）	外壁改修工事	自 2019年 9月 至 2020年 2月	23,980	－	－

（注）既支出総額には第8期支払額は含みません。

（イ）期中の資本的支出

第8期末保有資産について、第8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8期中の資本的支出は2,535,078千円であり、第8期中の費用に区分された修繕費1,727,718千円と合わせ、合計4,262,797千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には、資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	工事期間	工事金額（千円）
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	防災設備・非常放送設備更新工事	自　2019年 3月 至　2019年 8月	220,814
ファーレイーストビル （東京都立川市）	専用部照明器具LED化工事	自　2019年 4月 至　2019年 7月	34,753
その他の不動産等	機能更新等	自　2019年 3月 至　2019年 8月	2,279,509
合　　計			2,535,078

（ウ）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 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

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

D．主要テナントの状況

第8期末保有資産について、2019年8月末日時点で、賃貸面積（第8期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）（注1）	年間賃料収入（百万円）（注2）	敷金・保証金（百万円）（注3）
野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	不動産業	新宿野村ビル	2020年3月31日	－（定期賃貸借）	1,021.25	117	93
		野村不動産四ツ橋ビル	2021年3月31日	－（定期賃貸借）	1,024.91	52	35
		麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）	2020年3月31日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	4,618.96	222	29
		プラウドフラット白金高輪	2020年2月29日		2,907.17	187	36
		プラウドフラット代々木上原	2020年2月29日		1,127.70	61	6
		プラウドフラット初台	2020年2月29日		898.93	47	4
		プラウドフラット渋谷桜丘	2020年2月29日		638.70	41	5
		プラウドフラット学芸大学	2020年2月29日		841.32	48	4
		プラウドフラット目黒行人坂	2020年2月29日		834.06	52	5
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2020年2月29日		3,030.91	150	13
		プラウドフラット神楽坂	2020年2月29日		1,754.53	94	2
		プラウドフラット早稲田	2020年2月29日		1,383.50	70	6
		プラウドフラット新宿河田町	2020年2月29日		1,102.20	54	8
		プラウドフラット三軒茶屋	2020年2月29日		1,256.07	69	6
		プラウドフラット蒲田	2020年2月29日		1,521.03	74	6
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	2020年2月29日		4,030.88	206	21
		プラウドフラット新大塚	2020年2月29日		731.06	40	3
		プラウドフラット清澄白河	2020年2月29日		1,209.56	59	9
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	2020年2月29日		830.55	41	3
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	2020年2月29日		1,191.08	65	6
		プラウドフラット富士見台	2020年2月29日		2,222.05	109	13
		プラウドフラット浅草駒形	2020年2月29日		2,659.83	122	15
		プラウドフラット横浜	2020年2月29日		3,089.49	143	15
		プラウドフラット上大岡	2020年2月29日		4,872.17	182	15
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	2020年2月29日		2,198.63	113	20
		プライムアーバン麻布十番	2020年2月29日		1,163.96	66	6
		プライムアーバン赤坂	2020年2月29日		1,062.05	56	5
		プライムアーバン田町	2020年2月29日		1,038.96	60	5
		プライムアーバン芝浦LOFT	2020年2月29日		1,866.56	111	9
		プライムアーバン代々木	2020年2月29日		389.32	23	2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	2020年2月29日		1,122.70	69	5
		プライムアーバン番町	2020年2月29日		1,277.04	67	5
		プライムアーバン千代田富士見	2020年2月29日		793.87	42	4
		プライムアーバン飯田橋	2020年2月29日		2,020.77	122	15
		プライムアーバン恵比寿	2020年2月29日		1,393.32	69	6
		プライムアーバン中目黒	2020年2月29日		1,275.84	80	8
		プライムアーバン学芸大学	2020年2月29日		973.86	47	4

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改 の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産パートナーズ株式会社 (注4)	不動産業	プライムアーバン洗足	2020年2月29日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	620.12	29	2
		プライムアーバン目黒リバーサイド	2020年2月29日		453.77	28	2
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2020年2月29日		2,872.55	170	15
		プライムアーバン目黒青葉台	2020年2月29日		1,461.93	77	11
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	2020年2月29日		1,109.87	61	10
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2020年2月29日		2,266.12	154	36
		プライムアーバン勝どき	2020年2月29日		4,380.06	183	18
		プライムアーバン日本橋横山町	2020年2月29日		5,834.59	255	39
		プライムアーバン日本橋浜町	2020年2月29日		2,026.44	95	9
		プライムアーバン本郷壱岐坂	2020年2月29日		662.58	33	3
		プライムアーバン白山	2020年2月29日		1,069.82	50	4
		プライムアーバン四谷外苑東	2020年2月29日		1,686.93	90	8
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	2020年2月29日		1,459.86	75	6
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	2020年2月29日		1,162.55	56	5
		プライムアーバン新宿内藤町	2020年2月29日		578.18	29	2
		プライムアーバン西早稲田	2020年2月29日		507.11	28	2
		プライムアーバン新宿落合	2020年2月29日		1,010.52	40	3
		プライムアーバン目白	2020年2月29日		1,697.38	84	5
		プライムアーバン神楽坂	2020年2月29日		2,811.34	170	22
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	2020年2月29日		981.06	48	3
		プライムアーバン千歳烏山	2020年2月29日		1,706.63	48	9
		プライムアーバン三軒茶屋	2020年2月29日		848.75	46	4
		プライムアーバン南烏山	2020年2月29日		1,024.62	47	3
		プライムアーバン烏山ガレリア	2020年2月29日		835.05	37	3
		プライムアーバン烏山コート	2020年2月29日		576.20	23	1
		プライムアーバン千歳船橋	2020年2月29日		974.61	47	4
		プライムアーバン用賀	2020年2月29日		1,773.05	83	9
		プライムアーバン品川西	2020年2月29日		941.54	43	7
		プライムアーバン大崎	2020年2月29日		2,040.91	113	10
		プライムアーバン大井町Ⅱ	2020年2月29日		1,775.29	88	8
		プライムアーバン雪谷	2020年2月29日		1,536.59	71	6
		プライムアーバン大森	2020年2月29日		1,168.65	58	6
		プライムアーバン田園調布南	2020年2月29日		1,078.41	48	4
		プライムアーバン長原上池台	2020年2月29日		2,241.79	98	10
		プライムアーバン中野上高田	2020年2月29日		798.73	37	3
		プライムアーバン高井戸	2020年2月29日		1,680.70	81	6
		プライムアーバン西荻窪	2020年2月29日		516.61	26	2
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2020年2月29日		2,137.83	98	9
		プライムアーバン大塚	2020年2月29日		924.97	47	4
		プライムアーバン駒込	2020年2月29日		991.94	34	4
		プライムアーバン池袋	2020年2月29日		4,243.89	215	22
		プライムアーバン門前仲町	2020年2月29日		3,127.94	151	16
		プライムアーバン亀戸	2020年2月29日		1,117.34	51	6
		プライムアーバン住吉	2020年2月29日		813.52	38	3
		プライムアーバン向島	2020年2月29日		1,069.37	44	2

テナント名（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）（注1）	年間賃料収入（百万円）（注2）	敷金・保証金（百万円）（注3）
野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	不動産業	プライムアーバン錦糸公園	2020年2月29日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	1,813.25	83	8
		プライムアーバン錦糸町	2020年2月29日		991.62	46	7
		プライムアーバン平井	2020年2月29日		1,075.36	47	4
		プライムアーバン葛西	2020年2月29日		905.81	40	3
		プライムアーバン葛西Ⅱ	2020年2月29日		1,437.84	64	6
		プライムアーバン葛西イースト	2020年2月29日		1,860.40	75	7
		プライムアーバン板橋区役所前	2020年2月29日		1,696.94	74	7
		プライムアーバン浅草	2020年2月29日		800.33	29	2
		プライムアーバン町屋サウスコート	2020年2月29日		3,616.67	141	34
		プライムアーバン武蔵小金井	2020年2月29日		5,878.80	135	13
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2020年2月29日		2,700.06	89	18
		プライムアーバン小金井本町	2020年2月29日		1,604.72	57	6
		プライムアーバン久米川	2020年2月29日		2,420.37	114	40
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	2020年2月29日		3,634.12	138	27
		プライムアーバン川崎	2020年2月29日		1,687.33	68	6
		プライムアーバン新百合ヶ丘	2020年2月29日		1,677.91	71	11
		プライムアーバン鶴見寺谷	2020年2月29日		933.30	36	3
		プライムアーバン浦安	2020年2月29日		1,264.84	55	7
		プライムアーバン行徳Ⅰ	2020年2月29日		1,085.00	44	4
		プライムアーバン行徳Ⅱ	2020年2月29日		1,244.00	47	3
		プライムアーバン行徳駅前	2020年2月29日		757.19	33	3
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	2020年2月29日		907.17	40	4
		プライムアーバン行徳Ⅲ	2020年2月29日		1,697.59	65	6
		プライムアーバン西船橋	2020年2月29日		1,237.80	54	5
		プライムアーバン川口	2020年2月29日		2,395.39	108	27
		プラウドフラット八丁堀	2020年2月29日		992.68	56	5
		プラウドフラット板橋本町	2020年2月29日		1,166.76	47	5
		プライムアーバン目黒三田	2020年2月29日		1,061.04	49	4
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	2020年2月29日		1,418.33	70	6
		プラウドフラット大森Ⅲ	2020年2月29日		1,414.96	68	7
		プラウドフラット錦糸町	2020年2月29日		1,012.17	53	5
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2020年2月29日		2,931.43	129	21
		プラウドフラット外神田	2020年2月29日		2,344.93	134	13
		プラウドフラット登戸	2020年2月29日		1,771.77	84	8
		プラウドフラット代々木八幡	2020年2月29日		898.03	55	5
		プラウドフラット中落合	2020年2月29日		1,078.51	55	5
		プライムアーバン新川	2020年2月29日	期間満了6ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	3,133.80	134	40
		プライムアーバン豊洲	2020年2月29日		6,650.46	339	36
		プライムアーバン日本橋茅場町	2020年2月29日		3,336.57	179	20
		プライムアーバン用賀Ⅱ	2020年2月29日		1,339.65	74	7
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	2020年2月29日		1,969.74	84	9
合計			－	－	209,817.14	9,925	1,283

（注1）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、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。但し、居住用施設については、パス・スルー型であるかにかかわらず、マスターリース

契約における賃借人をテナントとして記載し、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を記載しています。

(注2) 「年間賃料収入」は、2019年8月末日時点における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注3) 居住用施設における敷金・保証金については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

(注4) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

E．主要物件の状況

該当事項はありません。

F．利害関係人への賃貸借の概要

第8期末保有資産について、2019年8月末日時点で、投信法上の利害関係人等が資産の一部を賃借しています。係る投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.25
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91
	プラウドフラット白金高輪 他120物件合計	207,770.98
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,729.34
	西新宿昭和ビル	256.79
	野村不動産東日本橋ビル	319.28
	NMF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84
	野村不動産広島ビル	141.51
野村不動産ライフ＆スポーツ株式会社	メガロス神奈川店	6,217.85
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,779.59
	NMF五反田駅前ビル	198.90
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37
	NMF川崎東口ビル	216.54
	NMF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06
野村不動産アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

G．担保の内容

2019年8月末日時点で第8期末保有資産に設定されている担保の内容は、以下のとおりです。

物件名称	担保 種類	担保権者	直近鑑定 評価額 (百万円)
コナミスポーツクラブ府中	抵当権	コナミスポーツ株式会社（注）	3,350
相模原ショッピングセンター	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂（注）	6,960

（注）被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権です。

H．運用不動産の概要

（ｉ）個別の運用不動産の概要

第8期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り2019年8月末日（第8期末）現在までに判明した事項につき、概要を記載したものです。これらの表で使用している用語については、以下の説明をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り2019年8月末日（第8期末）現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第8期末保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a) 所在地・用途等の記載について

・「敷地面積」、「延床面積」及び「構造／階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。但し、「構造／階数」については主な建物についてのみ記載しています。

・「主たる用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(b) 特記事項について

「特記事項」は、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

オフィス

物件名称／用途		新宿野村ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年12月8日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	9,298.21㎡（注1）
	所有形態	所有権（50.1%）（注2）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下5階付50階建
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場・倉庫
	延床面積	117,258.88㎡（注1）
	所有形態	所有権（50.1%）（注2）

（注1）敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

（注2）所有割合については、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合である50.1%を記載しています。

特記事項：

・野村不動産は、本物件全部を信託し、これにより取得した受益権の一部（準共有持分の割合：50.1%）を本投資法人に譲渡しました。かかる譲渡以降、本投資法人と野村不動産は、それぞれ50.1%及び49.9%の割合で当該受益権を準共有しています。野村不動産と三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が締結した信託契約には、受益権の準共有に対応した規定が設けられ、また、本投資法人と野村不動産は、準共有関係について協定書を締結しています。かかる信託契約上の規定及び協定書の概要は以下のとおりです。

1. 共有者は代表受益者を定め、この代表者が不動産信託受託者への指図、承諾、通知の授受等を行います。代表受益者は本投資法人とします。
2. 一方の準共有者による準共有持分の譲渡に際し、他の準共有者は優先買取交渉権を付与され、また、準共有持分に対する担保設定については他の準共有者の同意が必要とされます。
3. 準共有者と不動産信託受託者との間の金銭債権債務は、分割債務とし、一方の準共有者の債務不履行は、他方の準共有者と不動産信託受託者との債権債務に当然には影響を与えません。
4. 受益権及び信託財産たる不動産の管理についての意思決定方法を明確化します。準共有者で組織する準共有者間協議会を設置し、建物の建替等の特に重要なごく少数の合意事項を除き、準共有持分に基づく多数決による同協議会の決定又は同協議会が承認した計画に従って管理が行われる仕組みとします。なお、本投資法人又は野村不動産が、特定の事項につき、受益者としての利益と相反する利害関係を持つときは、受益者としての議決権を有しません。

・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工された建物ですが、国土交通省告示第1461号に規定される地震波を用いた耐震安全性の検証を行い、株式会社安井建築設計事務所よりかかる安全性を保持した建物である旨の報告を受けています。

・株式会社エネルギーアドバンスに地域冷暖房供給配管施設のために本物件の土地の一部を賃貸しています。

物件名称／用途		野村不動産天王洲ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川二丁目4番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年3月18日
	満了日	2020年9月30日
土地	敷地面積	11,670.40㎡（注1）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付26階建
	主たる用途	事務所・店舗・倉庫
	延床面積	25,260.48㎡（注2）
	所有形態	区分所有権

（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、10,000,000分の5,089,619です。

（注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

特記事項：

・本物件の土地の一部に、東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者とする鉄道構造物設置を目的とした区分地上権を設定しています。

・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者が区分所有権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他の区分所有者又はその指定する者に対して譲渡対象となる区分所有権の譲渡の申入れを行う必要がある等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。

・本投資法人は、本物件の建物の他の専有部分を信託財産とする信託に係る受益者との間で、それぞれが有する信託受益権に係る協定書を締結しています。かかる協定書には以下の定めが含まれます。

1. 建物の増改築、本物件への担保権等の設定、各信託契約の変更、本物件に係るテナントとの間の賃貸借契約の変更等の一定の重要な事項及びその指図等は、両当事者の合意によって決定されます。
2. 一方が保有する受益権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者に優先して事前に他方の受益者又はその指定する者に対して譲渡の申入れを行う必要があります。

物件名称／用途		麹町ミレニアムガーデン（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	①5,882.54㎡　②95.83㎡　③387.43㎡（注2）
	所有形態	①及び②所有権（共有）（注2）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付21階建
	主たる用途	事務所・居宅
	延床面積	16,050.53㎡（注3）
	所有形態	区分所有権

（注1）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2）①及び③を合計した面積（6,269.97㎡）が建物の敷地全体の面積です（建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約31.61㎡を含みます。）。②は、敷地には含まれない私道（建築基準法第42条第2項により道路とみなされるもの）です。このうち、本投資法人は①及び②のみについて持分を保有しています。①は本物件建物の他の区分所有者と共有する土地の面積（本投資法人が保有する共有持分の割合は3分の2）、②は本物件建物の他の区分所有者の一部の者及びその他の者と共有する土地の面積（本投資法人が保有する共有持分の割合は6分の1）、③は本物件建物の他の区分所有者が所有する土地（本投資法人の取得対象外）の面積を記載しています。なお、本物件は区分所有法の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記はされていません。

（注3）本投資法人が保有する専有部分の面積です。

特記事項：

・本物件に係る管理規約には、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分又は土地の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に対して取得希望の有無を確認する等の譲渡に関する制限が含まれています。

物件名称		NMF新宿南口ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木二丁目4番9号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年6月30日
	満了日	2028年6月30日
土地	敷地面積	1,353.62㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建（注）
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	9,044.04㎡
	所有形態	所有権

（注）地下階については、登記簿上は地下2階と表記されていますが、実際には1フロアとして使用しています。

特記事項：

・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とする、鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。

・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して、設計、施工されていますが、2008年5月に作成された株式会社NTTファシリティーズによる耐震診断報告によれば、一部を除き、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。新耐震基準を満たしていない部分については2011年4月15日に耐震改修工事を完了しています。

物件名称／用途		NMF渋谷公園通りビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町20番17号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年9月28日
	満了日	2024年9月30日
土地	敷地面積	637.08㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	5,358.55㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		セコムメディカルビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区二番町7番地7（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,844.44㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	主たる用途	診療所・駐車場
	延床面積	8,683.73㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： ・本物件の北側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北側現況道路境から約4m後退し、敷地面積が約110㎡減少します。		

物件名称／用途		NMF芝ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝四丁目2番3号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2001年9月27日
	満了日	2021年9月30日
土地	敷地面積	2,074.65㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	11,425.20㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約22.6㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		西新宿昭和ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿一丁目13番12号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月15日
	満了日	2022年3月31日
土地	敷地面積	1,101.49㎡（注1）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	主たる用途	事務所・店舗
	延床面積	5,858.26㎡（注2）
	所有形態	区分所有権
（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地利用権（所有権の共有持分）の割合は10,000分の8,425です。なお、本物件は区分所有法の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記は未了です。 （注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。		
特記事項： ・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分等を譲渡しようとする場合には他の区分所有者に通知すること、かかる場合において他の区分所有者が希望するときは第三者に優先して当該専有部分等の譲渡の協議を行うこと等の、専有部分等の譲渡に関する制限が含まれています。 ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていますが、株式会社ＭＨＳアレスコ作成の1996年3月29日付耐震診断報告書によれば、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。		

物件名称／用途		野村不動産渋谷道玄坂ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	566.22㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	4,463.86㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		岩本町東洋ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町三丁目1番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月10日
	満了日	2027年2月15日
土地	敷地面積	693.15㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	5,367.28㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF駿河台ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年2月27日
	満了日	2024年2月29日
土地	敷地面積	1,056.92㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	5,782.27㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO日本橋本町（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	506.16㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	3,507.37㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分24.78㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO日本橋茅場町（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	629.86㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	4,607.34㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF五反田駅前ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田一丁目1番8号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年9月30日
	満了日	2023年7月31日
土地	敷地面積	1,047.79㎡
	所有形態	借地権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・駐車場・倉庫
	延床面積	8,510.21㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産東日本橋ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区東日本橋一丁目1番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	918.56㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・倉庫
	延床面積	6,704.53㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件の敷地面積の内、南側境界に沿って、約57.92㎡が現況通路として使用されています。		
特記事項： ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする区分地上権が設定されています。		

物件名称／用途		PMO秋葉原（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町三丁目11番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	730.46㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	3,896.26㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		八丁堀NFビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀二丁目21番6号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年9月1日
	満了日	2027年8月9日
土地	敷地面積	①85.11㎡　②420.24㎡（注1）
	所有形態	所有権（一部共有）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場・居宅
	延床面積	3,036.14㎡（注2）
	所有形態	区分所有権
（注1）①及び②を合計した敷地面積が建物の敷地全体の面積です。①は所有する土地（1筆）の面積、②は共有する土地（6筆：本投資法人が保有する共有持分の割合はいずれも42,024分の39,364）の面積の合計を記載しています。なお、本物件は区分所有法の適用を受ける建物ですが、敷地権の登記は未了です。 （注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。		
特記事項： ・本物件に係る管理規約には、区分所有者がその専有部分を譲渡しようとするときには、他の区分所有者全員に対し他に優先して譲渡を申し出ることとの専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。		

物件名称／用途		NMF神田岩本町ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町三丁目8番16号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年2月26日
	満了日	2024年2月29日
土地	敷地面積	773.32㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	4,698.97㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF高輪ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田二丁目20番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,083.06㎡（注1）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	4,764.00㎡（注2）
	所有形態	所有権
（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約35.51㎡を含みます。 （注2）附属建物（物置部分）12.65㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO八丁堀（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀三丁目22番13号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	386.70㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,930.15㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO日本橋大伝馬町（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	367.18㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,628.43㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO東日本橋（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区東日本橋二丁目15番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	343.16㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,376.40㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産上野ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都台東区東上野一丁目14番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	891.02㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	銀行・事務所・駐車場
	延床面積	7,117.78㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の南側では、春日通りについて都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が南側現況道路境から約3m後退し、敷地面積が約86㎡減少します。		

物件名称／用途		NF本郷ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都文京区本郷三丁目14番7号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年3月14日
	満了日	2023年7月31日
土地	敷地面積	941.18㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	6,123.96㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		クリスタルパークビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,057.14㎡（注1）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付11階建
	主たる用途	事務所・店舗・倉庫
	延床面積	3,868.36㎡（注2）
	所有形態	区分所有権
（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、4,435,360分の3,970,795です。 （注2）本投資法人が保有する専有部分の面積です。		
特記事項： ・本物件に係る管理規約には、修繕費用・管理費用などの負担についての規定の他、いずれかの区分所有者がその所有する専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者の承諾を得なければならないこと等の、専有部分の譲渡に関する制限が含まれています。		

物件名称／用途		NMF吉祥寺本町ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年9月24日
	満了日	2029年1月31日
土地	敷地面積	457.27㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	2,664.83㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		ファーレ立川センタースクエア（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都立川市曙町二丁目36番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年12月5日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	4,454.59㎡（注1）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	6,865.80㎡（注2）
	所有形態	区分所有権
（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は100,000,000分の45,698,000です。 （注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF川崎東口ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注）
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年6月30日
	満了日	2025年6月30日
土地	敷地面積	1,275.70㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	事務所・店舗
	延床面積	10,932.69㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： ・本物件に附属する工作物の一部（袖看板等）について、本書の日付現在において、建築基準法に定める手続が完了していないものがありますが、当該工作物については、株式会社日総建が構造上の安全性に関する調査を実施し、問題がない旨の報告書を取得しています。		

物件名称／用途		NMF横浜西口ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月29日
	満了日	2024年10月31日
土地	敷地面積	1,502.94㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,055.13㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF新横浜ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2022年3月31日
土地	敷地面積	1,320㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・車庫
	延床面積	11,149.99㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO田町（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝五丁目31番17号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	709.50㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	5,171.17㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の南側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が南側現況道路境から3.2m乃至3.4m後退し、敷地面積が約81.53㎡減少します。		

物件名称／用途		PMO銀座八丁目（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座八丁目12番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	321.39㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	2,487.63㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO芝公園（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園一丁目2番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	547.05㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根8階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	3,362.95㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		日本電気本社ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝五丁目7番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2000年2月4日
	満了日	2025年12月28日
土地	敷地面積	21,190.14㎡
	所有形態	所有権（50%）（注）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下3階付39階建
	主たる用途	事務所、駐車場、機械室
	延床面積	144,476.05㎡
	所有形態	所有権（50%）（注）

（注） 所有割合については、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合である50%を記載しています。

特記事項：

・本投資法人は、特別目的会社と、それぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人、信託受託者及び当該特別目的会社との間で受益者間協定書が締結されています。当該受益者間協定には以下の内容が規定されています。

1. 受益者としての意思形成に関し、信託建物の建替えに関する事項等の重要な事項については、準共有者（各受益者）全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、過半数の賛成により行うことが定められます。但し、一定期間内に準共有者間（受益者）の意思形成ができない場合には信託受託者に判断が一任されます。
2. 本投資法人がその保有する受益権の準共有持分又は（信託受託者より交付を受けた）信託不動産の共有持分を譲渡しようとする場合には、他の準共有者は、優先交渉権及び先買権（第三者たる買主候補者の提示する条件により買い取る権利）を有するものとされています。なお、かかる優先交渉権及び先買権は、下記の日本電気株式会社（以下「NEC」といいます。）の先買権に優先するものとされています。

・本物件の建物は、本物件に係る信託の委託者でもあるNECに一括賃貸されていますが、NECは、信託契約、受益者間協定及び賃貸借契約上、本投資法人が受益権の準共有持分又は（信託受託者より交付を受けた）信託不動産の共有持分を譲渡しようとする場合及び信託受託者に信託不動産を売却させようとする場合には、先買権を有するものとされています。

物件名称／用途		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区晴海一丁目8番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月1日
	満了日	2026年3月31日
土地	敷地面積	39,569.53㎡（注1）（注2）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	24,000.76㎡（注3）
	所有形態	区分所有権

（注1）敷地面積はオフィスタワーYを含めた一棟の建物の敷地全体（西地区全体）の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は100,000,000分の16,884,921です（登記簿上の共有持分割合を記載しています。）。

（注2）建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分及び道路区域に編入された部分を含みます。

（注3）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

特記事項：

・本物件の土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線（計画決定年月日：1993年7月19日、告知番号：都告第805号）に該当し、また本物件の土地の一部が当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当しています。なお、事業化の見通しは不明です。

・本物件の建物の区分所有者が区分所有権を譲渡する場合には、他の西地区管理組合、オフィスタワーX・ホール管理組合及びオフィスタワーW管理組合に属する区分所有者全員の同意を得なければならないことが合意されています。

物件名称／用途		NMF青山一丁目ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂八丁目1番22号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年1月27日
	満了日	2024年10月31日
土地	敷地面積	2,023.72㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	10,063.05㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF竹橋ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2010年1月13日
	満了日	2020年1月14日
土地	敷地面積	2,105.12㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	主たる用途	事務所、駐車場
	延床面積	12,169.78㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者として、東京都地下高速電車事業施設所有目的で地上権が設定されています。 ・本物件の土地の一部において、東京電力株式会社との間で、変電所建物の敷地として使用する目的で1970年10月31日付の賃貸借契約が締結されています。 ・本物件の建物については、2009年に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号、その後の改正を含みます。以下「建築物の耐震改修の促進に関する法律」といいます。）に基づいて東京都知事より耐震改修計画の認定を受けた上で耐震補強工事が実施されています。 ・本物件の土地の実測図記載の面積は、登記簿記載の面積より約4㎡少なく、指定容積率を超過し、既存不適格である可能性があり、本物件の建物と同様の建物は建築できない可能性があります。		

物件名称／用途		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区晴海一丁目8番12号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年3月27日
	満了日	2028年3月31日
土地	敷地面積	39,569.53㎡（注1）　（注2）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下4階付40階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	10,759.81㎡（注3）
	所有形態	区分所有権

（注1）敷地面積はオフィスタワーZを含めた一棟の建物の敷地全体（西地区全体）の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は100,000,000分の7,601,679です（登記簿上の共有持分割合を記載しています。）。

（注2）建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分及び道路区域に編入された部分を含みます。

（注3）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。

特記事項：

・本物件の土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線（計画決定年月日：1993年7月19日、告知番号：都告第805号）に該当し、また本物件の土地の一部が当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当しています。なお、事業化の見通しは不明です。

・本物件の建物の区分所有者が区分所有権を譲渡する場合には、他の西地区管理組合、オフィスタワーX・ホール管理組合及びオフィスタワーW管理組合に属する区分所有者全員の同意を得なければならないことが合意されています。

物件名称／用途		NMF茅場町ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目17番24号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2012年3月30日
	満了日	2022年3月30日
土地	敷地面積	1,117.61㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所、駐車場
	延床面積	7,981.27㎡
	所有形態	所有権

特記事項：

該当事項はありません。

物件名称／用途		NMF新宿EASTビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都新宿区富久町10番5号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年2月23日
	満了日	2023年11月30日
土地	敷地面積	3,208.20㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付6階建
	主たる用途	事務所、駐車場
	延床面積	10,704.44㎡
	所有形態	所有権
（注）敷地面積については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約52.28㎡（セットバック部分）を含みます。		
特記事項： ・本物件の土地の一部に、東京都を地上権者として、公共下水道施設埋没目的で地上権が設定されています。		

物件名称／用途		NMF芝公園ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝三丁目5番5号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2015年10月26日
	満了日	2025年10月31日
土地	敷地面積	940.92㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	主たる用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積	4,954.74㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF銀座四丁目ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座四丁目9番8号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2013年11月28日
	満了日	2023年11月30日
土地	敷地面積	421.37㎡（注）
	所有形態	所有権（注）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	主たる用途	事務所、駐車場
	延床面積	3,251.03㎡
	所有形態	所有権
（注）下記「特記事項」欄に記載のとおり、本物件の土地の一部（24.36㎡）を賃借しています。		
特記事項： ・本投資法人は、本物件の土地の一部（24.36㎡）について、賃貸人である中央区との期間30年の土地賃貸借契約書に基づき賃借しています（賃貸期間：2049年6月15日まで）が、当該借地上に建物は存在せず、当該借地権につき第三者対抗要件を備えていません。なお、本投資法人は、当該賃貸借契約書において、中央区が本物件の建物の一部の賃借を希望する場合に本物件の建物を貸し付ける義務を負っており、本書の日付現在、中央区に本物件の建物の一部を賃貸しています。		

物件名称／用途		ファーレイーストビル（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都立川市曙町二丁目34番7号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年3月25日
	満了日	2029年2月28日
土地	敷地面積	2,350.84㎡（注1）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	5,848.73㎡（注2）
	所有形態	区分所有権
（注1）敷地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、本投資法人が信託受託者を通じて保有する3個の専有部分（2～5階部分、6階部分及び8階部分）につき、それぞれ100,000,000分の38,855,000、100,000,000分の5,689,000及び100,000,000分の10,255,700です。 （注2）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分の面積です。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO新日本橋（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	552.11㎡（所有部分：473.11㎡、借地部分79.00㎡）
	所有形態	所有権、借地権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	3,721.63㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO平河町（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区平河町二丁目7番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	307.79㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	2,402.91㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の西側では都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業決定の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北側現況道路境から約1m後退し、敷地面積が約12.76㎡減少します。		

物件名称／用途		PMO日本橋三越前（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	①365.95㎡　②70.52㎡（注）
	所有形態	所有権（一部共有）
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,968.75㎡
	所有形態	所有権
（注）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（セットバック部分）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO芝大門（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門一丁目10番18号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	289.59㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	1,755.21㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO田町東（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都港区芝四丁目13番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	965.44㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	7,088.17㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分（セットバック部分）10.37㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO八丁堀新川（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川二丁目9番11号
特定資産の種類		不動産（注1）
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	830.08㎡（注2）
	所有形態	敷地権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	5,000.86㎡（注3）
	所有形態	区分所有権
（注1）区分所有建物の一部を取得しています。 （注2）建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、1,000分の625です。 （注3）建物全体の面積であり、本投資法人が取得した区分所有権の専有部分の面積は2,533.55㎡です。		
特記事項： ・他の区分所有者との間で覚書が締結されており、当該覚書には、区分所有者がその所有する専有部分を譲渡しようとするときには第三者に優先して他の区分所有者に通知すること、他の区分所有者が希望するときは優先して当該専有部分等の購入の検討ができること等の、専有部分の譲渡に関する制限が規定されています。		

物件名称／用途		PMO京橋東（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀三丁目18番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	279.17㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	2,051.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		PMO御茶ノ水（オフィス）
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	403.76㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根9階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	2,670.12㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		札幌ノースプラザ（オフィス）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注1）
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2000年2月10日
	満了日	2025年5月31日
土地	敷地面積	2,363.79㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	18,842.51㎡（注2）
	所有形態	所有権
（注1）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2）附属建物（駐車場部分）110.55㎡を含みます。		
特記事項： ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていましたが、2007年9月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画に係る評定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事を2008年7月31日に完了しています。		

物件名称／用途		野村不動産札幌ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,275.68㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	事務所・店舗
	延床面積	9,603.81㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF仙台青葉通りビル（オフィス）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年2月14日
	満了日	2023年2月28日
土地	敷地面積	2,318.17㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建（注）
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	12,977.45㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法に基づく確認通知書では、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付地上8階塔屋3階と記載されています。		
特記事項： ・本物件の土地の一部に、仙台市を地上権者とする高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とした区分地上権を設定しています。 ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていますが、1996年8月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事を1997年5月に完了しています。清水建設株式会社作成の2005年11月11日付建物状況調査報告書によれば、新耐震基準と同水準の耐震性能を有していることが確認されています。		

物件名称／用途		NMF宇都宮ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2001年7月5日
	満了日	2021年7月4日
土地	敷地面積	1,545.13㎡
	所有形態	所有権（注）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	主たる用途	事務所・店舗
	延床面積	10,479.63㎡
	所有形態	所有権
（注）敷地の一部18.01㎡を賃借しており、当該借地上に稲荷神社があります。敷地のうち、当該借地以外の部分については本投資法人が信託受託者を通じてこれを保有しており、その所有権の割合は100%です。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF名古屋伏見ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	580.58㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	4,954.83㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		NMF名古屋柳橋ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年9月29日
	満了日	2025年9月30日
土地	敷地面積	934.20㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下2階付12階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	7,363.25㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		オムロン京都センタービル（オフィス）
所在地（住居表示）		京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注）
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月30日
	満了日	2021年3月29日
土地	敷地面積	4,763.14㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	主たる用途	事務所・駐車場
	延床面積	34,616.84㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： ・賃借人であるオムロン株式会社との間で、本物件又はその受益権を譲渡する際には、同社と優先的に交渉することが合意されています。		

物件名称／用途		SORA新大阪21（オフィス）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	4,864.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建
	主たる用途	事務所・店舗・駐車場・体育館・劇場
	延床面積	38,252.92㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産大阪ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年12月5日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	3,136.56㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	23,522.82㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産西梅田ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	818.39㎡（注）
	所有形態	所有権（注）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	主たる用途	事務所・車庫・倉庫・機械室
	延床面積	8,036.71㎡
	所有形態	所有権
（注）敷地（818.39㎡）の一部（396.91㎡）を賃借しており、当該借地には建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置指定を受けた部分（23.76㎡）を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産四ツ橋ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年12月5日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	1,865.34㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	16,845.87㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産広島ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		広島県広島市中区立町2番23号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年12月5日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	1,319.15㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	主たる用途	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室
	延床面積	11,950.37㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して設計、施工されていますが、2004年11月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に則った耐震改修計画認定を取得し、かかる計画に従った耐震改修工事が2005年7月に完了しています。		

物件名称／用途		NMF博多駅前ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年5月22日
	満了日	2028年6月29日
土地	敷地面積	1,440.61㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	主たる用途	事務所・店舗
	延床面積	10,961.34㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件については、建築基準法に定める竣工検査の手続が完了していませんが、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント（現　SOMPOリスクマネジメント株式会社）作成の2008年5月26日付建築基準法等適合性判定調査書により、建築当時の建築関連法規への適合性が確認されています。また、2008年6月に竣工した増築等について、増築前の状態において遵法性に問題がないことを調査・報告の上2008年6月5日付で建築基準法に定める建築確認を取得し、同月23日に竣工検査の手続を完了しています。さらに、清水建設株式会社作成の2008年6月17日付建物状況調査報告書においても、遵法性に問題がないものとされています。		

物件名称／用途		NMF天神南ビル（オフィス）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年12月19日
	満了日	2021年3月31日
土地	敷地面積	745.32㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	4,603.61㎡（注）
	所有形態	所有権
（注）附属建物（駐車場部分）の面積52.69㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

商業施設

物件名称／用途		横須賀モアーズシティ（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年5月31日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	10,085.83㎡
	所有形態	所有権（一部共有）（注1）　地上権(一部準共有)（注2）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄骨造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	店舗、駐車場
	延床面積	43,890.82㎡
	所有形態	区分所有権(店舗) 区分所有権の共有持分(駐車場)
（注1）本物件土地の所有権の対象面積は5,729.54㎡ですが、その一部（計2,862.49㎡）は4名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423／4,389,082です。 （注2）本物件土地の地上権の対象面積は4,001.01㎡ですが、その全てが4名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423／4,389,082です。		
特記事項： ・本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は355.28㎡です。 ・本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。 ・本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関連するリスクについては、前記「3　投資リスク / (1) 本投資口への投資に関するリスク要因 / ③　不動産に係るリスク / J.区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。 ・本物件土地上に所在する守衛棟（鉄骨造陸屋根4階建、延床面積109.86㎡）には、第三者に対する賃借権が設定されています。		

物件名称／用途		Recipe SHIMOKITA（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区北沢二丁目20番17号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,716.03㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
	主たる用途	店舗、診療所
	延床面積	8,552.53㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		川崎モアーズ（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	①2006年9月28日　②2004年12月1日
	満了日	①2023年6月30日　②2023年6月30日
土地	敷地面積	2,719.72㎡
	所有形態	所有権、区分地上権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	22,235.96㎡
	所有形態	区分所有権
特記事項： ・本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は605.18㎡です。 ・本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。 ・本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関連するリスクについては、前記「3　投資リスク / (1) 本投資口への投資に関するリスク要因 / ③　不動産に係るリスク / J.区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。		

物件名称／用途		EQUINIA新宿（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月24日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	568.98㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造　陸屋根地下2階付9階建
	主たる用途	事務所、店舗
	延床面積	5,221.88㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		EQUINIA池袋（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都豊島区西池袋一丁目17番10号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年2月14日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	428.97㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	3,476.36㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		covirna machida（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都町田市原町田六丁目9番19号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年6月1日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,033.05㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	4,209.06㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件の敷地面積には、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約177㎡（私道部分）が含まれます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		ニトリ幕張店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年4月24日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	8,053.38㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根4階建
	主たる用途	店舗、駐車場
	延床面積	13,521.89㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		コナミスポーツクラブ府中（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都府中市宮西町一丁目27番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	建物：2008年9月25日　底地：2009年11月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	3,743.39㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根6階建
	主たる用途	体育館、遊技場、駐車場
	延床面積	12,214.97㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件建物には、コナミスポーツ株式会社を抵当権者とし、敷金返還債権（4億円）を被担保債権とする抵当権が設定されています。		

物件名称／用途		FESTA SQUARE（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年10月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	7,342.43㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	7,292.16㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMS渋谷（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	323.65㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	2,000.70㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS渋谷」の商標を無償で使用する条件となっています。		

物件名称／用途		駿台あざみ野校（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年11月28日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	742.63㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根5階建
	主たる用途	教習所
	延床面積	2,145.85㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		EQUINIA青葉台（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	846.78㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造　陸屋根地下1階付5階建
	主たる用途	事務所
	延床面積	3,320.15㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		メガロス神奈川店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	3,398.57㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺・陸屋根4階建
	主たる用途	体育館
	延床面積	6,217.85㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　目黒店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区鷹番一丁目4番7号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	3,381.19㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　調布店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都調布市富士見町二丁目12番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	4,183.63㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車東久留米店（底地）及び三菱自動車東大和店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　練馬店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,725.61㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車高井戸店（底地）及び三菱自動車関町店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　川崎店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市幸区下平間329番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	3,057.02㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車元住吉店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　高井戸店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,923.64㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店（底地）及び三菱自動車関町店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　葛飾店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都葛飾区金町一丁目7番5号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,930.05㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車江戸川店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： ・本物件の北西側前面道路は、都市計画道路（名称「放射第13号線」、幅員30m、都市計画決定日1946年3月26日）が計画決定され、1983年度に事業化が決定しております。この計画が実施された場合、本物件の敷地境界線が北西側現況道路境から約2.5m後退し、敷地面積が約90.04㎡減少します。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。		

物件名称／用途		三菱自動車　東久留米店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都東久留米市前沢五丁目32番22号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	4,105.00㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店（底地）及び三菱自動車東大和店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　世田谷店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年3月31日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,305.78㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　関町店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都練馬区関町南四丁目5番26号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	989.77㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店（底地）及び三菱自動車高井戸店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： ・本物件の土地は、練馬区大泉石神井付近土地区画整理事業区域内にあり、換地処分の対象となる可能性があります。		

物件名称／用途		三菱自動車　東大和店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都東大和市狭山五丁目1624番地2
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	2,783.79㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店（底地）及び三菱自動車東久留米店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　元住吉店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市高津区明津10番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,646.97㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川崎店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　川越店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川越市神明町12番地5
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	2,462.40㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車狭山店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　江戸川店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都江戸川区中央二丁目21番6号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	892.56㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車葛飾店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		三菱自動車　狭山店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年3月27日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	1,793.00㎡
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川越店（底地）に係る底地で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		野村不動産吉祥寺ビル（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年3月10日
	満了日	2025年3月10日
土地	敷地面積	923.73㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	主たる用途	店舗・駐車場
	延床面積	5,550.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMS市ヶ谷（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区六番町4番地3（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	236.59㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,477.10㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： ・本物件の東側、北側道路は、都市計画道路が計画決定されています。この計画の事業化の時期等は未定ですが、この計画が実施された場合、本物件の北東側隅切り部分（27.46㎡）につき敷地面積が減少します。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS市ヶ谷」の商標を無償で使用する条件となっています。		

物件名称／用途		相模原ショッピングセンター（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月1日
	満了日	2026年3月31日
土地	敷地面積	30,949.80㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数 （注1）	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造陸屋根2階建 ③鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 ④鉄骨造陸屋根4階建
	主たる用途 （注1）	①店舗、事務所、温室 ②店舗 ③店舗、事務所、駐車場 ④駐車場
	延床面積 （注1）	①772.16㎡ ②480.33㎡ ③39,381.47㎡ ④15,717.46㎡
	所有形態	所有権

（注1）本物件は登記簿上4棟の建物から成っており、「構造／階数」、「主たる用途」及び「延床面積」について、各棟の建物毎に記載しています。

（注2）本物件の一部に対して、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者、同社の有する敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。

特記事項：

・道路用地等として提供するため、本物件の土地の一部(合計778.75㎡)につき、国又は相模原市との間で土地使用貸借契約が締結されており、当該土地を無償で国又は相模原市に貸与しています。かかる土地使用貸借契約には、第三者に対する当該土地の譲渡又は当該土地への用益若しくは担保物権の設定を禁止する旨、当該土地を売却する必要が生じた場合には、関東地方整備局が買い取るものとする旨、及び当該土地を第三者に譲渡する場合には国又は相模原市の同意を要する旨が規定されています。

・賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃貸している不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が譲受を希望したときは第三者に優先して買受けをさせることが合意されています。また、本投資法人及び株式会社イトーヨーカ堂の間で、本投資法人が本物件を信託財産とする信託受益権を第三者に譲渡する場合は、事前に株式会社イトーヨーカ堂に通知し、同社が買受けを希望するときは第三者に優先して買受けさせる旨の覚書を締結しています。

・本物件の土地の一部（ネットスーパー棟（延床面積362.49㎡）の敷地部分）について、本物件の建物の賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、同社が事業用施設の所有を目的として無償で使用することを合意しています。

・本物件については、建物の増築について建築基準法に定める手続の完了を確認できていませんが、日本建築検査協会株式会社作成の2015年9月24日付法適合状況調査報告書により、建築当時の建築関連法規への適合性が確認されています。

物件名称／用途		武蔵浦和ショッピングスクエア（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（注1）
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年11月1日
	満了日	2027年3月31日
土地	敷地面積	8,317.99㎡（注2）
	所有形態	所有権(50%)(注3)
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
	主たる用途	店舗、駐車場
	延床面積	28,930.36㎡(注2)
	所有形態	区分所有権(50%)(注3)

（注1）本投資法人が準共有する信託受益権の信託不動産は、4個の専有部分から成る一棟の建物及びこれに附随する敷地権その他の権利です。
（注2）敷地面積及び延床面積は、本物件の土地・建物（一棟の建物）全体の面積を記載しています。
（注3）所有割合については、本投資法人が保有している不動産信託受益権の準共有持分の割合である50%を記載しています。

特記事項：
・本投資法人は、日本プライムリアルティ投資法人とそれぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人及び日本プライムリアルティ投資法人との間で受益者間協定が締結されています。当該受益者間協定には以下の内容が規定されています。
1. 受益者としての意思形成に関し、本物件の建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、過半数の賛成により行うことが定められています。但し、特定の重要な事項の一部の事項については、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には、専門的な知見のある第三者を選任し、当該第三者の決定に従うことになります。
2. 各準共有者は、他の準共有者が準共有持分を処分する場合、優先交渉権及び先買権（第三者たる買主候補者への譲渡条件により買い取る権利）を有します。
・本物件は、隣接する住宅棟及びペントハウス棟と共に一棟の建物として建築確認申請及び完了検査を受けていますので、建築物の建替え等を行う場合は、隣接地建物との建物協定等に基づき建替え等を行う必要があります。

物件名称／用途		サミットストア成田東店（底地）（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区成田東一丁目35番12
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,607.89㎡（注）
	所有形態	所有権（事業用定期借地権の底地）
建物	構造／階数	-
	主たる用途	-
	延床面積	-
	所有形態	-

（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約91.8㎡（セットバック部分）及び道路状に整備され私道として利用されている部分約91.8㎡を含みます。

特記事項：
該当事項はありません。

物件名称／用途		GEMS大門（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都港区芝大門一丁目15番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	241.43㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,387.89㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS大門」の商標を無償で使用する条件となっています。		

物件名称／用途		GEMS神田（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	198.73㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,177.49㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS神田」の商標を無償で使用する条件となっています。		

物件名称／用途		サミットストア向台町店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都西東京市向台町三丁目5番74号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2011年6月29日
	満了日	2027年11月30日
土地	敷地面積	6,166.41㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗・駐車場
	延床面積	10,659.55㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMS新橋（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都港区新橋二丁目12番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	261.08㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,478.44㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMS茅場町（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目1番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	318.26㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,779.29㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		サミットストア本天沼店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区本天沼二丁目42番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年3月31日
	満了日	2048年9月13日
土地	敷地面積	1,831.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	2,014.36㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMS新横浜（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	352.00㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,777.40㎡
	所有形態	所有権
（注1）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2）新横浜北部地区街づくり協議指針等に基づくセットバック部分約27.05㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		ユニバーサル・シティウォーク大阪（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2012年12月28日
	満了日	2020年12月31日
土地	敷地面積	①8,785.43㎡　②8,788.67㎡
	所有形態	①所有権（共有）　②借地権（準共有）（注）
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
	主たる用途	店舗、事務所、機械室
	延床面積	86,888.64㎡
	所有形態	区分所有権（注）

（注）本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産は、土地の共有持分及び借地権（所有者は大阪市）の準共有持分並びに区分所有建物の専有部分等から構成されています。信託不動産たる土地の共有持分及び借地権の準共有持分の持分割合は54.11%（499,870分の270,460）です。本物件の建物は、ホテル2棟、商業棟・地冷施設、業務棟から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産は、商業棟・地冷施設の部分（議決権割合25.22%）となります。なお、本物件土地及び本物件借地権の一部は、業務棟の所有者である国内事業法人に賃貸又は転貸されています。

特記事項：

・本物件土地、本物件借地権及び本物件建物の第三者への譲渡等に際しては、①此花西部臨海地区・新駅街区開発に関する事業主間協定（1999年10月）に基づく他の事業主の承諾の取得及び事業主間協定の第三者への承継、②事業主と大阪市との間の此花西部臨海地区・新駅街区整備事業に関する基本協定（1999年11月）に基づく大阪市との協議、その承認の取得及び基本協定の第三者への承継、③（本物件借地権に関し、）事業主と大阪市との借地契約（2001年7月）（期間20年の事業用借地権）に基づく大阪市の事前の書面による承諾の取得、④（本物件建物に関し、）管理規約附属規程（2001年6月）に基づく専有部分の譲渡の管理者への事前の書面による届出（本物件建物の一部（熱供給サブプラント室）は国内事業会社に対して賃貸（マスターリース契約を通じて転貸）されており、貸主が本物件建物を第三者に譲渡する場合には、借主である当該国内事業会社の事前の書面による承諾の取得及び当該建物賃貸借契約上の貸主の地位の第三者への承継）が必要です。
  また、本物件に係る信託受益権の第三者への譲渡に際しては、⑤大阪市から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継、⑥他の事業主のうちの一部の事業主から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継等が必要です。
・本投資法人が保有する信託受益権の信託受託者は、本物件借地権の準共有者として、上記③に記載の借地権設定契約上の債務の履行に関して、他の準共有者と連帯債務を負っており、また、借地契約期間満了時に、その持分比率に従って借地を更地としての時価で購入する義務を負っています。
・本物件建物の名称その他の商標等に係るサブライセンサーとのサブライセンス契約に基づき、テナントへの賃貸や施設造作設置・維持管理に関して、賃貸が禁止される場合やサブライセンサーとの協議及びその承諾が必要とされる可能性があります。

物件名称／用途		イズミヤ千里丘店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		大阪府吹田市山田南1番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年8月11日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	13,026.08㎡ （所有部分：11,598.08㎡） （借地部分：1,428.00㎡）
	所有形態	所有権、借地権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	24,399.12㎡ （別棟：3,976.03㎡） （本棟：20,423.09㎡）
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件土地に係る借地権については、借地権設定登記はなされておらず、また、その一部（緑地等）については、借地権の対象土地上に登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。 ・本物件を売却しようとする場合には、本物件に係る信託受益権を野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、マスターリース会社（株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメント）に対して、一定期間の優先交渉権を付与しています。 ・本物件土地に係る借地部分の一部については、当該部分の所有者から申出があった場合、当該部分の所有者及び賃借人で誠実に協議し、売買条件について合意したときは、賃借人が当該部分を買い受けるものとされています。		

物件名称／用途		イズミヤ八尾店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		大阪府八尾市沼一丁目1番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年8月11日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	32,128.50㎡ （所有部分：29,988.10㎡） （借地部分：2,140.40㎡）
	所有形態	所有権、駐車場賃借権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	34,198.01㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件に係る借地権（駐車場の一部）については、借地権設定登記はなされておらず、また、借地権の対象土地上には登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。 ・本物件を売却しようとする場合には、本物件に係る信託受益権を野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、マスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、一定期間の優先交渉権を付与しています。		

物件名称／用途		イズミヤ小林店（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年8月30日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	9,338.17㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造　陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	11,714.36㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件を売却しようとする場合には、本物件に係る信託受益権を野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、マスターリース会社（株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメント）に対して、一定期間の優先交渉権を付与しています。 ・本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して、設計・施工されていますが、新耐震基準を満たしていない部分については2014年3月に耐震改修工事を完了済です。		

物件名称／用途		一番町stear（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年1月31日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	2,098.18㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	6,637.53㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		EQUINIA青葉通り（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年6月30日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	787.31㎡
	所有形態	借地権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	店舗、事務所
	延床面積	5,692.03㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		メルビル（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年8月4日
	満了日	2023年4月30日
土地	敷地面積	895.66㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	1,756.32㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の建物は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し、設計・施工されていますが、2005年5月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき耐震補強がなされています。		

物件名称／用途		nORBESA（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注）
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年9月30日
	満了日	2027年3月16日
土地	敷地面積	3,491.74㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	主たる用途	店舗・遊技場
	延床面積	21,564.42㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		中座くいだおれビル（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,686.28㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下2階付7階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	8,280.08㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の敷地の一部（約14㎡）に隣接地と併せて通路が存在しており、私道として利用されています。		

物件名称／用途		NMF神戸名谷ビル（居住地立地型商業施設）
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2013年9月26日
	満了日	2038年3月31日
土地	敷地面積	4,930.47㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	主たる用途	店舗・駐車場
	延床面積	14,619.46㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		GEMSなんば（駅前立地型商業施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	256.09㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	主たる用途	店舗
	延床面積	2,421.83㎡
	所有形態	所有権
（注）大阪市建築美観誘導制度に基づくセットバック部分約14.18㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物流施設

物件名称／用途		Landport浦安（物流施設）
所在地（住居表示）		千葉県浦安市千鳥11番地4
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2007年6月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	35,878.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金鋼板葺5階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	71,570.64㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport板橋（物流施設）
所在地（住居表示）		東京都板橋区舟渡四丁目8番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2008年1月31日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	27,305.12㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	53,561.44㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport川越（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川越市南台一丁目10番地15
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2007年9月21日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	36,436.35㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	72,352.88㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport厚木（物流施設）
所在地（住居表示）		神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年12月14日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	24,808.98㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺5階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	49,504.38㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		相模原田名ロジスティクスセンター（物流施設）
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市中央区田名3700番地
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2013年4月26日
	満了日	2023年7月31日
土地	敷地面積	46,401.69㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	51,474.82㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件に係る信託受益権を第三者に売却しようとする場合には、テナントに一定期間、本物件に係る信託受益権の優先交渉権を与えることとされています。		

物件名称／用途		相模原大野台ロジスティクスセンター（物流施設）
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2003年3月31日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	26,978.95㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根5階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	49,927.89㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport八王子（物流施設）
所在地（住居表示）		東京都八王子市石川町2969番地16
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2007年3月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	18,172.05㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺5階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	35,948.63㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport春日部（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県春日部市南栄町3番地
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2009年7月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	14,857.27㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	29,553.64㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		厚木南ロジスティクスセンターB棟（物流施設）
所在地（住居表示）		神奈川県厚木市上落合字平川276番地11
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月30日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	17,561.51㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	24,929.27㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターA棟で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		羽生ロジスティクスセンター（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年8月26日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	27,608.94㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	24,888.67㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		川口ロジスティクスセンターB棟（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川口市領家五丁目3番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年1月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	9,732.87㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	13,186.31㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		川口ロジスティクスセンターA棟（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川口市領家五丁目3番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年1月29日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	12,376.31㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根3階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	11,580.06㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		厚木南ロジスティクスセンターA棟（物流施設）
所在地（住居表示）		神奈川県厚木市上落合字平川276番地1
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2006年3月30日
	満了日	2023年6月30日
土地	敷地面積	16,081.79㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	9,788.62㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターB棟で構成されています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		川口領家ロジスティクスセンター（物流施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川口市領家五丁目1番57号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2002年8月13日
	満了日	2023年12月31日
土地	敷地面積	22,770.72㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	41,867.82㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport柏沼南Ⅱ（物流施設）
所在地（住居表示）		千葉県柏市大島田二丁目18番7号、同9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	36,413.05㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	51,485.62㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport柏沼南Ⅰ（物流施設）
所在地（住居表示）		千葉県柏市鷲野谷1027番地15
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	28,029.31㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	49,394.87㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport八王子Ⅱ（物流施設）
所在地（住居表示）		東京都八王子市石川町2970番地3（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	16,466.84㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	33,028.63㎡（注2）
	所有形態	所有権
（注1）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2）附属建物（物置部分等）28.91㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport岩槻（物流施設）
所在地（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1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	11,926.85㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	主たる用途	倉庫
	延床面積	24,177.15㎡（注2）
	所有形態	所有権
（注1）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2）附属建物（ごみ置場部分）19.44㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		Landport青梅Ⅰ（物流施設）
所在地（住居表示）		東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	39,391.90㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	主たる用途	倉庫、事務所
	延床面積	57,721.34㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		枚方樟葉ロジスティクスセンター（物流施設）
所在地（住居表示）		大阪府枚方市招提田近一丁目7番地
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		みずほ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2015年3月31日
	満了日	2026年4月26日
土地	敷地面積	14,315.70㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造アルミニウム板葺3階建
	主たる用途	倉庫、事務所
	延床面積	19,628.03㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・信託受託者とテナントの間の賃貸借契約により、本物件若しくは本信託受益権を譲渡し、又はこれらに担保権を設定する場合には、テナントに対し、事前に当該譲渡又は担保権設定の概要を通知し、その承諾を得るものとされています（但し、テナントが当該譲渡又は担保権設定を承諾しない合理的な理由を示さない場合には、譲渡又は担保権設定を行うことができるものとされています。）。		

居住用施設

物件名称／用途		プラウドフラット白金高輪（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都港区三田五丁目12番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	623.70㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	3,620.46㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット代々木上原（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区上原三丁目25番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	447.29㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,229.03㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット初台（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区初台二丁目19番15号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	667.78㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	995.95㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット渋谷桜丘（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区桜丘町21番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	306.54㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	729.99㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.45㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット学芸大学（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	489.25㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,029.34㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット目黒行人坂（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区下目黒一丁目4番18号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	410.78㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	969.46㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約36㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット隅田リバーサイド（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目31番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	529.03㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,812.44㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット神楽坂（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区東五軒町1番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	621.62㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,886.34㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の2006年3月31日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（20m）を受け、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プラウドフラット早稲田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	385.34㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,542.58㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット新宿河田町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区河田町3番29号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	410.70㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,217.90㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分及び建築基準法第42条第1項第3号に規定される道路約113㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット三軒茶屋（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	272.39㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,398.55㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット蒲田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区蒲田四丁目21番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	246.51㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,625.18㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット蒲田Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区蒲田四丁目25番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	726.24㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	5,315.83㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット新大塚（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都豊島区南大塚三丁目12番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	204.75㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	873.85㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット清澄白河（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区高橋2番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	256.45㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,372.42㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット門前仲町Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区古石場二丁目6番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	328.23㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	894.14㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット門前仲町Ⅰ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区富岡二丁目3番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	323.75㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,515.28㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット富士見台（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都練馬区貫井三丁目8番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	726.60㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,761.09㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット浅草駒形（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都台東区駒形一丁目10番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	409.19㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,992.29㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット横浜（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	833.58㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	4,584.75㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット上大岡（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	3,645.35㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	5,609.86㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット鶴見Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	853.07㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,793.02㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン麻布十番（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都港区東麻布二丁目33番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	333.10㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,355.18㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン赤坂（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂七丁目6番19号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	473.26㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,356.97㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン田町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都港区芝浦三丁目6番13号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	287.59㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,372.95㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン芝浦LOFT（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都港区芝浦四丁目5番17号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	495.86㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,429.98㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン代々木（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代々木三丁目51番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	121.95㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	551.63㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約2.20㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン恵比寿Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区広尾一丁目13番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	242.65㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,465.50㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン番町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段南二丁目9番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	273.18㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,400.31㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン千代田富士見（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区富士見二丁目1番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	180.96㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	911.28㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン飯田橋（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2015年10月20日
	満了日	2025年10月19日
土地	敷地面積	323.62㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,317.51㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン恵比寿（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区三田一丁目11番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	487.88㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,710.35㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約46.79㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン中目黒（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区上目黒三丁目28番24号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	919.06㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,389.57㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約25.37㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン学芸大学（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区鷹番二丁目14番14号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	423.46㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,203.79㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン洗足（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区洗足二丁目20番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	283.23㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	732.23㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン目黒リバーサイド（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区下目黒二丁目10番16号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	261.98㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	604.41㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約16.03㎡（私道部分）及び約10.21㎡（セットバック部分）を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区大橋二丁目4番16号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,056.48㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,658.54㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン目黒青葉台（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区青葉台三丁目18番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	312.18㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,806.37㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン学芸大学Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区鷹番三丁目14番15号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	①321.95㎡　②224.03㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,432.79㎡
	所有形態	所有権
（注）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人の保有する持分の割合は7分の1）の面積となっています。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分です。		
特記事項： ・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の竣工後に第三種高度地区から「30m第三種高度地区」及び「20m高度地区」に変更されており、建物高さが20mを超えている本物件に係る建物は既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン中目黒Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区上目黒三丁目1番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	499.52㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,990.65㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン勝どき（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区勝どき六丁目5番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,324.96㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	5,451.41㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン新川（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区新川二丁目16番10号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2007年9月3日
	満了日	2027年8月31日
土地	敷地面積	503.81㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	主たる用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	4,696.77㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約15.45㎡を含みます。		
特記事項： ・本物件は、建築当時の建築基準法等に準拠して設計、施工されていますが、地区計画の変更により、建物の容積率の最高限度との関係で、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン日本橋横山町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋横山町3番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	858.31㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,898.33㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン日本橋浜町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	289.60㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,493.80㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件は「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」の適用区域内に属しているところ、本物件に係る建物の建築確認取得後の2006年4月に「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」が変更されたことにより、容積率の緩和要件を満たさなくなったため、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン本郷壱岐坂（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都文京区本郷二丁目16番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	144.29㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	833.02㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン白山（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都文京区向丘一丁目7番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	297.19㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,182.58㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン四谷外苑東（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区左門町14番地62（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	380.77㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,911.87㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西新宿Ⅰ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区北新宿一丁目19番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	330.60㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,576.23㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西新宿Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿五丁目6番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	180.26㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,365.40㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.77㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン新宿内藤町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区内藤町1番地55（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	415.50㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	629.63㎡
	所有形態	所有権
（注1）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2）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約15.12㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西早稲田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	244.03㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	656.72㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約27.38㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン新宿落合（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区北新宿四丁目10番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	492.91㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,146.46㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン目白（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区下落合三丁目22番21号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	669.03㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,190.05㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分約47.38㎡を含みます。 また、本物件の前面道路は、都市計画道路（名称「補助線街路76号線」）として幅員21mの計画決定がなされており、上記の位置指定部分を含む本物件の敷地の一部が都市計画道路の区域内です。当該都市計画道路部分は、1946年4月25日に道路区域に決定されており、当該部分に建築物を建築することはできません。		
特記事項： ・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の2006年3月31日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（30m）を受け、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン神楽坂（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	635.81㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	4,079.83㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区上馬五丁目38番12号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	409.68㎡
	所有形態	所有権（敷地権持分100％）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	居宅
	延床面積	1,105.76㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン千歳烏山（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,020.88㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,873.58㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件の土地の一部が、隣接地を要役地とする通行及び給水管の埋設のための地役権の承役地となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン三軒茶屋（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	313.98㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,115.68㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン南烏山（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	685.69㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,170.58㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン烏山ガレリア（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	436.61㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	994.54㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約4.11㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン烏山コート（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	①308.98㎡　②49.70㎡（注）
	所有形態	所有権（一部共有）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	634.19㎡
	所有形態	所有権
（注）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人の保有する持分の割合は48,286分の30,744）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約1.54㎡を含みます。②は建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分約48.30㎡及び建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.40㎡です。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン千歳船橋（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	550.97㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,266.10㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン用賀（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区用賀二丁目27番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,102.32㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,370.21㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第1項により道路として位置の指定を受けている部分約88.68㎡及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により道路とみなされる部分約24.79㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン品川西（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都品川区豊町六丁目24番13号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	313.32㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,106.16㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約33.04㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大崎（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎五丁目8番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	502.26㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,584.17㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大井町Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都品川区東大井五丁目10番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	411.03㎡（注）
	所有形態	所有権（敷地権持分100％）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	主たる用途	店舗・共同住宅
	延床面積	2,402.27㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約13.89㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン雪谷（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区北嶺町34番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	885.92㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,629.90㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大森（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区大森北一丁目15番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	252.16㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,369.20㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン田園調布南（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区田園調布南12番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	581.65㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,446.39㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン長原上池台（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都大田区上池台一丁目20番18号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	867.24㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,660.78㎡
	所有形態	所有権
（注）敷地面積については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約127.21㎡（私道部分）を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン中野上高田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中野区上高田四丁目43番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	593.04㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,004.53㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン高井戸（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	990.38㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,247.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西荻窪（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区西荻南二丁目27番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	260.88㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	666.91㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西荻窪Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都杉並区西荻北三丁目6番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	916.74㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,638.21㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大塚（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	386.23㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,094.23㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン駒込（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都豊島区駒込六丁目12番15号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2016年2月28日
	満了日	2026年2月27日
土地	敷地面積	①704.91㎡　②126.10㎡（注）
	所有形態	所有権（一部共有）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	主たる用途	共同住宅・居宅
	延床面積	1,374.14㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
（注）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地の面積、②は共有する土地（本投資法人の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約14.65㎡（セットバック部分）を含みます。②は建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置の指定を受けている部分及び建築基準法第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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン池袋（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都豊島区池袋二丁目50番4号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	771.08㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	5,110.98㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン門前仲町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区門前仲町一丁目5番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	574.23㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,917.60㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン亀戸（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区亀戸二丁目38番2号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	273.77㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,185.34㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン住吉（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区扇橋二丁目23番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	192.33㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	958.47㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約9.28㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン向島（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都墨田区東向島五丁目19番14号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	281.64㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,350.89㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.66㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン錦糸公園（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都墨田区太平四丁目7番12号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	408.95㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,200.78㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン錦糸町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都墨田区江東橋五丁目16番14号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	348.75㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,073.74㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の2004年6月24日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（22m）を受け、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン平井（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江戸川区平井六丁目23番12号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	388.24㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,159.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン葛西（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	317.85㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,076.57㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン葛西Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	502.89㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,563.11㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン葛西イースト（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	703.46㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,118.43㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン板橋区役所前（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都板橋区本町27番13号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	475.41㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,179.85㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン浅草（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都台東区浅草三丁目33番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	311.07㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,101.69㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン町屋サウスコート（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都荒川区荒川三丁目73番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	694.61㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	4,417.42㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン武蔵小金井（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都小金井市中町二丁目11番26号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	6,402.84㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数 （注）	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建　②鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積 （注）	①1,042.00㎡　②2,689.00㎡　③2,489.34㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件は登記簿上3棟の建物から成っており、「構造／階数」及び「延床面積」について、各棟の建物毎に記載しています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン武蔵野ヒルズ（居住用施設）
所在地（住居表示）		A棟：東京都小金井市梶野町二丁目1番2号 B棟：東京都小金井市梶野町二丁目1番36号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	2,812.25㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建　B棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	主たる用途	A棟：共同住宅・店舗　B棟：共同住宅
	延床面積	A棟：2,389.01㎡　B棟：835.39㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。但し、敷地面積については、一体の敷地として開発されているため、A棟及びB棟の各々の敷地面積の合計面積を記載しています。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン小金井本町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都小金井市本町四丁目14番25号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	611.63㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,741.55㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分約1.8㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン久米川（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都東村山市栄町一丁目5番地6 他2筆（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	679.78㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,839.91㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン武蔵小杉comodo（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,614.32㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	事務所・共同住宅
	延床面積	4,233.62㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン川崎（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	496.19㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,071.01㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン新百合ヶ丘（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	603.62㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,895.91㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン鶴見寺谷（居住用施設）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	582.08㎡（注）
	所有形態	所有権（敷地権持分100％）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
	主たる用途	居宅
	延床面積	1,218.26㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約0.25㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン浦安（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県浦安市当代島三丁目2番13号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	652.94㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,526.01㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン行徳Ⅰ（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県市川市福栄二丁目4番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	598.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,283.01㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン行徳Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県市川市末広一丁目11番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	640.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,445.59㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン行徳駅前（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	427.00㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	821.47㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	505㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,016.51㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン行徳Ⅲ（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県市川市福栄一丁目2番8号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	923.90㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,925.16㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン西船橋（居住用施設）
所在地（住居表示）		千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	323.60㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,319.34㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン川口（居住用施設）
所在地（住居表示）		埼玉県川口市栄町三丁目1番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	781.45㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,999.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット八丁堀（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区八丁堀一丁目8番5号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	179.90㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,163.30㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット板橋本町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都板橋区本町32番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	326.02㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,401.32㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.8㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン目黒三田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区三田二丁目7番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	515.34㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階4階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,101.06㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約5.8㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		深沢ハウスHI棟（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区深沢二丁目1番2号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権（注1）
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年3月10日
	満了日	2026年8月31日
土地	敷地面積	39,840.90㎡（注2）（注3）
	所有形態	所有権（共有）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根14階建(注4)
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	12,135.36㎡（注4）
	所有形態	区分所有権

（注1）本投資法人が保有する信託受益権の信託不動産は、12棟の建物並びにその附属施設及び敷地からなる団地の一部であり、124個の専有部分から成る、「HI棟」と称する一棟の建物及びこれに附随する敷地権その他の権利から構成されています。なお、本物件の建物は一棟ですが、当初委託者が「H棟」及び「I棟」と称する各部分を各別に信託したため、本投資法人は2つの信託受益権を保有しています。

（注2）敷地面積は、深沢ハウスHI棟を含めた深沢ハウス全体（団地全体）の面積を記載しています。

（注3）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約220.99㎡（私道部分）を含みます。

（注4）各専有部分の延床面積の合計ではなく、深沢ハウスHI棟として登記されている一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、11,357.44㎡です。

特記事項：

・本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の2019年4月1日施行の世田谷区地区計画変更により、絶対高さ制限（19m）を受け、既存不適格となっています。

物件名称／用途		プライムアーバン豊洲（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都江東区豊洲四丁目8番8号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2005年3月31日
	満了日	2025年3月31日
土地	敷地面積	2,499.10㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	9,630.96㎡
	所有形態	所有権

特記事項：

該当事項はありません。

物件名称／用途		プライムアーバン日本橋茅場町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2004年3月26日
	満了日	2022年1月31日
土地	敷地面積	479.93㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	4,540.70㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・本物件は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）に基づく地区計画区域「街並み誘導型地区計画（新川・茅場町地区）」の適用区域に属しているところ、その建築確認取得後の2003年7月1日及び2004年4月1日に中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例が改正されたことにより、建物の用途制限及び容積率の最高限度との関係で、既存不適格となっています。		

物件名称／用途		プライムアーバン用賀Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2011年10月14日
	満了日	2021年10月13日
土地	敷地面積	777.85㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,894.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都小金井市中町四丁目14番18号
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三井住友信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2011年8月12日
	満了日	2021年8月12日
土地	敷地面積	760.85㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,471.30㎡
	所有形態	区分所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン学芸大学パークフロント（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都目黒区目黒本町二丁目12番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	750.39㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,541.81㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット大森Ⅲ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都品川区南大井六丁目5番14号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	526.83㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,742.08㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット錦糸町（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都墨田区江東橋1丁目12番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	175.86㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,259.73㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,534.91㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,522.92㎡
	所有形態	所有権
特記事項： ・マスターレッシーから本物件の全部を転借するテナントとの間の転貸借契約において、転貸借契約の有効期間満了日前の一定の期間に、転借人に対し本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されています。		

物件名称／用途		プラウドフラット外神田（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都千代田区外神田二丁目5番9号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	407.54㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅・駐輪場・駐車場
	延床面積	2,882.48㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット登戸（居住用施設）
所在地（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1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	518.80㎡（注1）
	所有形態	使用収益権（所有権）（注2）
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅・駐輪場・駐車場
	延床面積	2,000.91㎡
	所有形態	所有権
（注1）「敷地面積」は仮換地前の従前地の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本物件土地の面積（仮換地の面積）は、460㎡です。また、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2）本書の日付現在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。		
特記事項： ・本物件の土地は、川崎市を施行者とする川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地です。なお、当該事業は、2025年度に完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。 ・本物件の土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。		

物件名称／用途		プラウドフラット代々木八幡（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	335.87㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	共同住宅・駐輪場
	延床面積	1,081.03㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット中落合（居住用施設）
所在地（住居表示）		東京都新宿区中落合一丁目6番16号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	423.28㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,333.42㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット五橋（居住用施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	484.87㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,087.94㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット河原町（居住用施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,188.54㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,181.43㎡
	所有形態	所有権
（注1）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2）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分71.26㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プラウドフラット新大阪（居住用施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	787.01㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,201.17㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン北14条（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	408.19㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,342.44㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大通公園Ⅰ（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	336.10㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,278.49㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大通公園Ⅱ（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注1）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	224.07㎡（注2）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,462.34㎡
	所有形態	所有権
（注1）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2）本物件の前面道路は、都市計画道路（名称「3.3.31南1条通」、幅員25m、都市計画決定日1936年10月2日）として計画決定がなされています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。対象不動産側は既に約2.5m拡幅されていますが、当該拡幅部分は分筆されていません。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン北11条（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	642.64㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,297.95㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン宮の沢（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,441.85㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,470.64㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン大通東（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	529.93㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,787.96㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン知事公館（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	269.14㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,363.61㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン円山（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	481.41㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,085.98㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン北24条（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	928.54㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,228.22㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン札幌医大前（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	852.79㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,792.04㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン札幌リバーフロント（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	2,718.81㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付30階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	21,239.84㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン北3条通（居住用施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注）
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	875.71㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	6,350.13㎡
	所有形態	所有権
（注）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。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン長町一丁目（居住用施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,075.14㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	3,821.89㎡
	所有形態	所有権
（注）本物件の北東側前面道路は、都市計画道路（名称「3・2・51元寺小路郡山線」、幅員36m、都市計画決定日1946年11月11日）が事業決定されています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は162.06㎡です。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン八乙女中央（居住用施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	894.53㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,473.76㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン堤通雨宮（居住用施設）
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,274.45㎡
	所有形態	所有権（敷地権持分100％）
建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	居宅
	延床面積	4,482.22㎡
	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン葵（居住用施設）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	710.49㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,686.33㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン金山（居住用施設）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	378.28㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,678.61㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン鶴舞（居住用施設）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	553.10㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,893.35㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン上前津（居住用施設）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	743.17㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	3,824.15㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン泉（居住用施設）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,145.32㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	9,636.50㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン堺筋本町（居住用施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	694.62㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	4,231.41㎡
	所有形態	所有権
（注）船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分39.01㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン博多（居住用施設）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	449.01㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,299.36㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン薬院南（居住用施設）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	331.14㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	994.22㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン香椎（居住用施設）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	369.88㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	1,345.08㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン博多東（居住用施設）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	490.51㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	主たる用途	共同住宅
	延床面積	2,080.08㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		プライムアーバン千早（居住用施設）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,010.33㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,194.85㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称／用途		セレニテ心斎橋グランデ（居住用施設）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	1,349.66㎡（注）
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	主たる用途	共同住宅・店舗
	延床面積	7,794.23㎡
	所有形態	所有権
（注）建築基準法第42条第1項第5号により道路として位置の指定を受けている部分約137.96㎡を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

宿泊施設

物件名称		ホテルビスタ札幌大通（宿泊施設）
所在地（住居表示）		北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	553.20㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	主たる用途	ホテル
	延床面積	4,348.23㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

物件名称		レッドプラネット沖縄那覇（宿泊施設）
所在地（住居表示）		沖縄県那覇市前島三丁目1番4
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者名		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	設定日	2013年5月17日
	満了日	2040年3月31日
土地	敷地面積	553.56㎡
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	主たる用途	ホテル
	延床面積	3,350.86㎡
	所有形態	所有権
特記事項： 該当事項はありません。		

その他

物件名称		了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（その他）
所在地（住居表示）		千葉県浦安市明海五丁目8番1号
特定資産の種類		不動産
信託受託者名		－
信託期間	設定日	－
	満了日	－
土地	敷地面積	14,427.02㎡（注）
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)
建物	構造／階数	－
	主たる用途	－
	延床面積	－
	所有形態	－
（注）「日の出、明海及び高州地区地区計画」に基づき、歩道として提供されている部分（約246.1㎡）を含みます。		
特記事項： 該当事項はありません。		

Ⅰ．建物状況調査報告書の概要

第8期末保有資産の建物状況調査報告書の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用（百万円）（注1）	作成者	PML（%）（注2）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	2016年7月	（注3） 3,250	清水建設株式会社	0.74
		野村不動産天王洲ビル	2016年2月	（注4） 1,836	清水建設株式会社	2.64
		麹町ミレニアムガーデン	2019年7月	（注4） 1,790	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.83
		NMF新宿南口ビル	2018年2月	212	清水建設株式会社	6.88
		NMF渋谷公園通りビル	2016年7月	344	清水建設株式会社	6.37
		セコムメディカルビル	2018年2月	87	清水建設株式会社	1.29
		NMF芝ビル	2016年7月	560	清水建設株式会社	2.99
		西新宿昭和ビル	2017年1月	（注4） 417	清水建設株式会社	11.60
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	2014年10月	70	清水建設株式会社	5.48
		岩本町東洋ビル	2018年7月	265	清水建設株式会社	4.33
		NMF駿河台ビル	2016年7月	275	清水建設株式会社	0.78
		PMO日本橋本町	2019年7月	150	清水建設株式会社	4.00
		PMO日本橋茅場町	2014年12月	43	清水建設株式会社	4.54
		NMF五反田駅前ビル	2018年7月	261	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.44
		野村不動産東日本橋ビル	2014年10月	272	清水建設株式会社	4.95
		PMO秋葉原	2017年1月	62	清水建設株式会社	4.62
		八丁堀NFビル	2018年7月	（注4） 302	清水建設株式会社	7.03
		NMF神田岩本町ビル	2016年7月	363	清水建設株式会社	5.45
		NMF高輪ビル	2015年4月	200	清水建設株式会社	5.15
		PMO八丁堀	2016年7月	63	清水建設株式会社	3.82
		PMO日本橋大伝馬町	2018年7月	43	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.03
		PMO東日本橋	2016年6月	53	清水建設株式会社	3.37
		野村不動産上野ビル	2014年10月	294	清水建設株式会社	4.31
		NF本郷ビル	2018年7月	398	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.33
		クリスタルパークビル	2017年8月	（注4） 291	清水建設株式会社	3.69
		NMF吉祥寺本町ビル	2018年7月	100	清水建設株式会社	6.76
		ファーレ立川センタースクエア	2016年2月	（注4） 437	清水建設株式会社	1.17
		NMF川崎東口ビル	2018年2月	483	清水建設株式会社	6.93
		NMF横浜西口ビル	2017年1月	522	清水建設株式会社	6.00
		NMF新横浜ビル	2016年2月	390	清水建設株式会社	9.64
		PMO田町	2015年5月	53	清水建設株式会社	3.82
		PMO銀座八丁目	2015年5月	25	清水建設株式会社	3.79
		PMO芝公園	2015年5月	33	清水建設株式会社	5.26
		日本電気本社ビル	2016年5月	（注3） 4,871	株式会社竹中工務店	1.78
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	2016年5月	（注4） 918	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.43
		NMF青山一丁目ビル	2016年5月	429	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.76

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用 （百万円） （注1）	作成者	PML（%） （注2）
オフィス	東京圏	NMF竹橋ビル	2016年5月	397	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.15
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	2016年5月	（注4） 412	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.60
		NMF茅場町ビル	2016年5月	284	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.49
		NMF新宿EASTビル	2016年5月	334	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.45
		NMF芝公園ビル	2016年5月	202	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.55
		NMF銀座四丁目ビル	2016年5月	126	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.25
		ファーレイーストビル	2016年5月	（注4） 696	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.93
		PMO新日本橋	2017年9月	34	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.53
		PMO平河町	2017年9月	21	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.87
		PMO日本橋三越前	2018年1月	26	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.67
		PMO芝大門	2018年1月	30	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.87
		PMO田町東	2019年1月	60	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.00
		PMO八丁堀新川	2019年1月	（注4） 27	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.34
		PMO京橋東	2019年1月	18	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.89
		PMO御茶ノ水	2019年1月	22	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.08
	その他	札幌ノースプラザ	2017年7月	1,022	清水建設株式会社	0.18
		野村不動産札幌ビル	2019年7月	579	清水建設株式会社	0.04
		NMF仙台青葉通りビル	2018年2月	339	清水建設株式会社	4.39
		NMF宇都宮ビル	2017年7月	510	清水建設株式会社	2.67
		NMF名古屋伏見ビル	2015年4月	44	清水建設株式会社	8.34
		NMF名古屋柳橋ビル	2017年1月	567	清水建設株式会社	7.99
		オムロン京都センタービル	2018年7月	1,504	清水建設株式会社	2.22
		SORA新大阪21	2019年7月	2,452	清水建設株式会社	2.94
		野村不動産大阪ビル	2016年2月	1,914	清水建設株式会社	9.15
		野村不動産西梅田ビル	2014年10月	372	清水建設株式会社	8.55
		野村不動産四ツ橋ビル	2016年2月	1,082	清水建設株式会社	1.63
		野村不動産広島ビル	2016年7月	408	清水建設株式会社	4.24
		NMF博多駅前ビル	2019年7月	494	清水建設株式会社	0.90
		NMF天神南ビル	2018年11月	192	清水建設株式会社	1.57
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	2018年8月	（注4） 1,345	清水建設株式会社	6.89
		Recipe SHIMOKITA	2013年9月	29	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.38

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用 （百万円） （注1）	作成者	PML（%） （注2）
商業施設	東京圏	川崎モアーズ	2019年2月	（注4） 586	清水建設株式会社	7.39
		EQUINIA新宿	2017年8月	240	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.81
		EQUINIA池袋	2018年2月	158	清水建設株式会社	8.36
		covirna machida	2018年2月	187	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.85
		ニトリ幕張店	2019年8月	125	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.90
		コナミスポーツクラブ府中	2019年8月	376	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.76
		FESTA SQUARE	2019年8月	68	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.40
		GEMS渋谷	2013年3月	14	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.18
		駿台あざみ野校	2019年2月	91	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.89
		EQUINIA青葉台	2018年8月	93	清水建設株式会社	9.33
		メガロス神奈川店	2019年2月	65	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.06
		三菱自動車　目黒店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　調布店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　練馬店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　川崎店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　高井戸店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　葛飾店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　東久留米店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　世田谷店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　関町店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　東大和店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　元住吉店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　川越店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　江戸川店（底地）	－	－	－	－
		三菱自動車　狭山店（底地）	－	－	－	－
		野村不動産吉祥寺ビル	2017年1月	60	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.06
		GEMS市ヶ谷	2015年5月	9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.61
		相模原ショッピングセンター	2016年5月	1,582	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.91
		武蔵浦和ショッピングスクエア	2016年5月	（注3） 270	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.18
		サミットストア成田東店（底地）	－	－	－	－
		GEMS大門	2017年9月	15	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.44
		GEMS神田	2017年8月	8	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.24

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用 （百万円） （注1）	作成者	PML（%） （注2）
商業施設	東京圏	サミットストア向台町店	2017年11月	44	株式会社東京建築検査機構	7.33
		GEMS新橋	2019年1月	11	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.62
		GEMS茅場町	2019年1月	12	株式会社東京建築検査機構	6.12
		サミットストア本天沼店	2019年1月	5	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.94
		GEMS新横浜	2019年1月	13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.11
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	2014年8月	（注4）　434	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.42
		イズミヤ千里丘店	2018年2月	585	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.43
		イズミヤ八尾店	2018年8月	208	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.97
		イズミヤ小林店	2017年8月	260	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.89
		一番町stear	2013年2月	66	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.42
		EQUINIA青葉通り	2013年2月	81	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.57
		メルビル	2016年5月	71	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.01
		nORBESA	2017年1月	335	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.07
		中座くいだおれビル	2017年2月	111	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.78
		NMF神戸名谷ビル	2018年11月	133	株式会社東京建築検査機構	2.96
		GEMSなんば	2019年1月	16	株式会社東京建築検査機構	6.38
物流施設	東京圏	Landport浦安	2013年2月	292	清水建設株式会社	4.16
		Landport板橋	2019年8月	300	清水建設株式会社	6.42
		Landport川越	2019年2月	495	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.73
		Landport厚木	2018年2月	313	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.15
		相模原田名ロジスティクスセンター	2017年8月	422	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.32
		相模原大野台ロジスティクスセンター	2018年8月	576	清水建設株式会社	7.30
		Landport八王子	2018年2月	164	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.79
		Landport春日部	2019年2月	246	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.90
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	2018年8月	45	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.15
		羽生ロジスティクスセンター	2018年8月	85	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.72

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用（百万円）（注1）	作成者	PML（%）（注2）
物流施設	東京圏	川口ロジスティクスセンターB棟	2019年8月	300	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.92
		川口ロジスティクスセンターA棟	2017年8月	187	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.92
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2018年2月	93	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.36
		川口領家ロジスティクスセンター	2019年2月	365	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.91
		Landport柏沼南Ⅱ	2016年5月	84	株式会社東京建築検査機構	4.57
		Landport柏沼南Ⅰ	2017年1月	76	株式会社東京建築検査機構	5.56
		Landport八王子Ⅱ	2018年1月	67	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.25
		Landport岩槻	2018年1月	45	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.89
		Landport青梅Ⅰ	2019年1月	100	株式会社東京建築検査機構	2.64
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	2016年2月	241	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.72
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	2016年8月	130	清水建設株式会社	9.06
		プラウドフラット代々木上原	2017年12月	92	清水建設株式会社	4.68
		プラウドフラット初台	2015年5月	20	清水建設株式会社	6.90
		プラウドフラット渋谷桜丘	2016年8月	54	株式会社竹中工務店	6.20
		プラウドフラット学芸大学	2019年2月	57	株式会社竹中工務店	8.83
		プラウドフラット目黒行人坂	2019年8月	39	清水建設株式会社	7.41
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2019年8月	162	株式会社竹中工務店	3.97
		プラウドフラット神楽坂	2015年5月	36	清水建設株式会社	5.06
		プラウドフラット早稲田	2019年8月	70	清水建設株式会社	5.22
		プラウドフラット新宿河田町	2016年2月	66	株式会社竹中工務店	6.53
		プラウドフラット三軒茶屋	2019年8月	64	清水建設株式会社	5.28
		プラウドフラット蒲田	2019年8月	67	清水建設株式会社	8.13
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	2016年8月	224	株式会社竹中工務店	8.01
		プラウドフラット新大塚	2016年8月	60	株式会社竹中工務店	5.00
		プラウドフラット清澄白河	2019年2月	88	株式会社竹中工務店	6.97
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	2016年8月	56	株式会社竹中工務店	3.59
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	2016年8月	93	株式会社竹中工務店	7.23
		プラウドフラット富士見台	2017年2月	32	株式会社東京建築検査機構	7.12
		プラウドフラット浅草駒形	2015年5月	40	株式会社東京建築検査機構	3.27
		プラウドフラット横浜	2014年11月	133	株式会社竹中工務店	5.79
		プラウドフラット上大岡	2016年8月	190	清水建設株式会社	10.71
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	2017年2月	45	株式会社東京建築検査機構	4.58
		プライムアーバン麻布十番	2018年7月	133	清水建設株式会社	6.41
		プライムアーバン赤坂	2017年8月	51	清水建設株式会社	6.77
		プライムアーバン田町	2017年12月	79	清水建設株式会社	5.65
		プライムアーバン芝浦LOFT	2016年8月	71	清水建設株式会社	7.90
		プライムアーバン代々木	2017年12月	44	清水建設株式会社	7.68
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	2017年8月	22	株式会社東京建築検査機構	6.38
		プライムアーバン番町	2016年8月	42	株式会社東京建築検査機構	5.23

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用（百万円）（注1）	作成者	PML（%）（注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン千代田富士見	2017年8月	59	清水建設株式会社	4.92
		プライムアーバン飯田橋	2019年2月	179	清水建設株式会社	6.31
		プライムアーバン恵比寿	2018年7月	59	清水建設株式会社	10.36
		プライムアーバン中目黒	2017年12月	90	清水建設株式会社	9.45
		プライムアーバン学芸大学	2019年2月	47	株式会社竹中工務店	6.18
		プライムアーバン洗足	2019年2月	34	株式会社竹中工務店	8.53
		プライムアーバン目黒リバーサイド	2019年8月	62	株式会社竹中工務店	7.97
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2016年2月	126	株式会社竹中工務店	5.20
		プライムアーバン目黒青葉台	2017年8月	23	株式会社東京建築検査機構	6.04
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	2017年8月	17	株式会社東京建築検査機構	5.66
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2019年8月	65	株式会社東京建築検査機構	6.16
		プライムアーバン勝どき	2017年12月	600	清水建設株式会社	5.54
		プライムアーバン新川	2016年2月	81	株式会社東京建築検査機構	4.75
		プライムアーバン日本橋横山町	2016年8月	191	清水建設株式会社	6.51
		プライムアーバン日本橋浜町	2017年8月	28	株式会社東京建築検査機構	3.27
		プライムアーバン本郷壱岐坂	2015年5月	17	株式会社東京建築検査機構	8.26
		プライムアーバン白山	2015年5月	17	清水建設株式会社	3.64
		プライムアーバン四谷外苑東	2017年12月	118	清水建設株式会社	2.89
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	2018年7月	93	株式会社竹中工務店	5.53
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	2019年2月	67	清水建設株式会社	4.79
		プライムアーバン新宿内藤町	2019年2月	30	清水建設株式会社	3.76
		プライムアーバン西早稲田	2019年8月	38	株式会社竹中工務店	4.70
		プライムアーバン新宿落合	2016年2月	20	株式会社東京建築検査機構	6.90
		プライムアーバン目白	2017年8月	30	株式会社東京建築検査機構	2.85
		プライムアーバン神楽坂	2017年8月	38	株式会社東京建築検査機構	5.25
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	2017年2月	113	株式会社竹中工務店	6.91
		プライムアーバン千歳烏山	2019年2月	150	清水建設株式会社	8.38
		プライムアーバン三軒茶屋	2019年2月	62	清水建設株式会社	7.01
		プライムアーバン南烏山	2014年11月	56	株式会社竹中工務店	9.15
		プライムアーバン烏山ガレリア	2014年11月	40	株式会社竹中工務店	6.22
		プライムアーバン烏山コート	2014年11月	27	株式会社竹中工務店	4.95
		プライムアーバン千歳船橋	2016年8月	51	株式会社竹中工務店	12.16
		プライムアーバン用賀	2015年5月	31	株式会社東京建築検査機構	6.91
		プライムアーバン品川西	2018年7月	158	清水建設株式会社	5.40
		プライムアーバン大崎	2017年12月	142	清水建設株式会社	8.98
		プライムアーバン大井町Ⅱ	2019年2月	246	清水建設株式会社	5.56
		プライムアーバン雪谷	2017年8月	216	清水建設株式会社	8.10
		プライムアーバン大森	2017年12月	87	清水建設株式会社	4.91
		プライムアーバン田園調布南	2016年8月	64	株式会社竹中工務店	5.33
		プライムアーバン長原上池台	2019年8月	34	株式会社東京建築検査機構	6.17
		プライムアーバン中野上高田	2014年11月	43	株式会社竹中工務店	11.76
		プライムアーバン高井戸	2018年7月	237	清水建設株式会社	9.70
		プライムアーバン西荻窪	2016年8月	20	株式会社東京建築検査機構	8.16
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2019年8月	28	株式会社東京建築検査機構	10.10
		プライムアーバン大塚	2019年2月	75	清水建設株式会社	6.72
		プライムアーバン駒込	2019年2月	113	清水建設株式会社	8.05

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用 （百万円） （注1）	作成者	PML（%） （注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン池袋	2017年8月	58	株式会社東京建築検査機構	8.42
		プライムアーバン門前仲町	2019年2月	183	清水建設株式会社	7.56
		プライムアーバン亀戸	2018年7月	65	清水建設株式会社	3.90
		プライムアーバン住吉	2018年7月	57	清水建設株式会社	3.78
		プライムアーバン向島	2019年2月	182	清水建設株式会社	5.88
		プライムアーバン錦糸公園	2017年8月	112	清水建設株式会社	6.30
		プライムアーバン錦糸町	2017年8月	75	清水建設株式会社	3.66
		プライムアーバン平井	2018年7月	69	清水建設株式会社	4.37
		プライムアーバン葛西	2017年12月	71	清水建設株式会社	4.78
		プライムアーバン葛西Ⅱ	2017年12月	108	清水建設株式会社	4.60
		プライムアーバン葛西イースト	2015年5月	29	株式会社東京建築検査機構	5.22
		プライムアーバン板橋区役所前	2015年5月	29	株式会社東京建築検査機構	5.29
		プライムアーバン浅草	2016年8月	101	清水建設株式会社	10.63
		プライムアーバン町屋サウスコート	2017年2月	147	清水建設株式会社	7.86
		プライムアーバン武蔵小金井	2016年2月	95	株式会社東京建築検査機構	5.53
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2016年2月	A 棟：58 B 棟：34	株式会社東京建築検査機構	A 棟：8.18 B 棟：4.98
		プライムアーバン小金井本町	2017年8月	26	株式会社東京建築検査機構	5.01
		プライムアーバン久米川	2017年2月	144	清水建設株式会社	2.18
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	2014年11月	220	株式会社竹中工務店	3.97
		プライムアーバン川崎	2016年2月	72	株式会社東京建築検査機構	7.18
		プライムアーバン新百合ヶ丘	2015年5月	28	株式会社東京建築検査機構	5.68
		プライムアーバン鶴見寺谷	2017年2月	107	株式会社竹中工務店	9.42
		プライムアーバン浦安	2017年12月	80	清水建設株式会社	3.03
		プライムアーバン行徳Ⅰ	2016年8月	89	清水建設株式会社	3.07
		プライムアーバン行徳Ⅱ	2017年2月	80	清水建設株式会社	3.00
		プライムアーバン行徳駅前	2017年12月	50	清水建設株式会社	2.65
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	2015年5月	77	株式会社竹中工務店	3.05
		プライムアーバン行徳Ⅲ	2015年5月	150	株式会社竹中工務店	3.50
		プライムアーバン西船橋	2017年12月	77	清水建設株式会社	3.78
		プライムアーバン川口	2015年5月	49	株式会社東京建築検査機構	4.14
		プラウドフラット八丁堀	2015年5月	15	株式会社東京建築検査機構	4.37
		プラウドフラット板橋本町	2015年5月	18	株式会社東京建築検査機構	4.32
		プライムアーバン目黒三田	2016年3月	17	株式会社東京建築検査機構	8.06
		深沢ハウスHI棟	2016年5月	（注4） 391	清水建設株式会社	1.46
		プライムアーバン豊洲	2016年5月	149	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.99
		プライムアーバン日本橋茅場町	2016年5月	130	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.81
		プライムアーバン用賀Ⅱ	2016年5月	23	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.20
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	2016年5月	31	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.23
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	2017年1月	22	株式会社東京建築検査機構	8.51
		プラウドフラット大森Ⅲ	2017年1月	16	株式会社東京建築検査機構	5.84
		プラウドフラット錦糸町	2017年1月	15	株式会社東京建築検査機構	6.47

用途	地域	物件名称	作成月	長期修繕費用（百万円）（注1）	作成者	PML（%）（注2）
居住用施設	東京圏	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2018年1月	32	株式会社東京建築検査機構	12.56
		プラウドフラット外神田	2018年1月	25	株式会社東京建築検査機構	6.07
		プラウドフラット登戸	2018年1月	22	株式会社東京建築検査機構	5.51
		プラウドフラット代々木八幡	2018年1月	13	株式会社東京建築検査機構	10.50
		プラウドフラット中落合	2018年1月	14	株式会社東京建築検査機構	8.29
	その他	プラウドフラット五橋	2019年8月	115	株式会社竹中工務店	1.61
		プラウドフラット河原町	2016年2月	95	株式会社竹中工務店	4.55
		プラウドフラット新大阪	2017年2月	47	株式会社東京建築検査機構	10.86
		プライムアーバン北14条	2018年7月	62	株式会社竹中工務店	0.41
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	2018年7月	69	株式会社竹中工務店	0.39
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	2018年7月	56	株式会社竹中工務店	0.42
		プライムアーバン北11条	2014年11月	56	株式会社竹中工務店	0.44
		プライムアーバン宮の沢	2014年11月	71	株式会社竹中工務店	0.50
		プライムアーバン大通東	2014年11月	50	株式会社竹中工務店	0.86
		プライムアーバン知事公館	2014年11月	47	株式会社竹中工務店	0.67
		プライムアーバン円山	2014年11月	35	株式会社竹中工務店	0.82
		プライムアーバン北24条	2014年11月	54	株式会社竹中工務店	0.33
		プライムアーバン札幌医大前	2014年11月	72	株式会社竹中工務店	1.09
		プライムアーバン札幌リバーフロント	2017年2月	207	株式会社東京建築検査機構	0.02
		プライムアーバン北3条通	2017年2月	82	株式会社東京建築検査機構	0.98
		プライムアーバン長町一丁目	2016年2月	126	株式会社竹中工務店	3.65
		プライムアーバン八乙女中央	2016年2月	56	株式会社竹中工務店	4.34
		プライムアーバン堤通雨宮	2016年2月	225	株式会社竹中工務店	1.48
		プライムアーバン葵	2018年7月	75	清水建設株式会社	10.66
		プライムアーバン金山	2015年5月	86	株式会社竹中工務店	8.77
		プライムアーバン鶴舞	2015年5月	136	株式会社竹中工務店	6.77
		プライムアーバン上前津	2017年2月	57	株式会社東京建築検査機構	7.73
		プライムアーバン泉	2017年2月	58	株式会社東京建築検査機構	5.99
		プライムアーバン堺筋本町	2017年2月	54	株式会社東京建築検査機構	9.93
		プライムアーバン博多	2019年8月	131	株式会社竹中工務店	1.46
		プライムアーバン薬院南	2019年8月	57	株式会社竹中工務店	2.47
		プライムアーバン香椎	2016年2月	62	株式会社竹中工務店	0.63
		プライムアーバン博多東	2016年2月	94	株式会社竹中工務店	2.37
		プライムアーバン千早	2016年2月	59	株式会社竹中工務店	0.67
		セレニテ心斎橋グランデ	2018年11月	61	株式会社東京建築検査機構	7.11
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	2017年12月	140	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.09
		レッドプラネット沖縄那覇	2019年5月	74	株式会社東京建築検査機構	6.06
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	－	－	－	－
合計				59,380		2.05

（注1）「長期修繕費用」については、建物状況調査報告書（運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に委託した建物調査に係る報告書をいいます。）における長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。但し、当該報告書の内容については、建物状況調査報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、当該金額は建物状況調査報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

（注2）「PML」については、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に

対する比率（%）で示したものを意味しており、SOMPOリスケアマネジメント株式会社（現　SOMPOリスクマネジメント株式会社）作成の報告書に基づいて記載しています。

（注3）建物全体に係る見積額に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金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注4）建物全体に係る見積額に本投資法人が信託受託者を通じて保有する当該物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第8期の直近6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たりの純資産額（円）
2017年2月28日 （第3期）	1,105,979 (1,093,312)	556,104 (543,437)	132,939 (129,911)
2017年8月31日 （第4期）	1,095,828 (1,083,124)	556,649 (543,944)	133,069 (130,032)
2018年2月28日 （第5期）	1,089,820 (1,077,074)	555,090 (542,344)	132,697 (129,650)
2018年8月31日 （第6期）	1,118,644 (1,105,316)	571,836 (558,508)	132,314 (129,230)
2019年2月28日 （第7期）	1,117,851 (1,104,332)	569,843 (556,324)	131,853 (128,725)
2019年8月31日 （第8期）	1,164,767 (1,150,175)	600,910 (586,318)	132,146 (128,937)

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注2）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所における本投資口の第8期中及び第8期末後（2019年10月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

	月別	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月
第8期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最　高	166,400円	163,700円	171,500円	169,100円	172,900円	189,500円
	最　低	150,200円	156,600円	161,300円	160,100円	165,500円	171,500円
	売買高	392,431口	223,349口	273,505口	240,664口	183,059口	273,819口

	月別	2019年 9月	2019年 10月
第8期末後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最　高	198,200円	209,300円
	最　低	183,800円	190,500円
	売買高	250,565口	223,539口

（注）最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額の推移は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	1口当たりの分配金	1口当たりの利益超過分配金
第3期	自　2016年9月1日 至　2017年2月28日	12,666　百万円	3,028　円	955　円
第4期	自　2017年3月1日 至　2017年8月31日	12,704　百万円	3,037　円	－　円
第5期	自　2017年9月1日 至　2018年2月28日	12,745　百万円	3,047　円	423　円
第6期	自　2018年3月1日 至　2018年8月31日	13,328　百万円	3,084　円	606　円
第7期	自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	13,518　百万円	3,128　円	505　円
第8期	自　2019年3月1日 至　2019年8月31日	14,592　百万円	3,209　円	638　円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第3期	自　2016年9月1日 至　2017年2月28日	1.7　%
第4期	自　2017年3月1日 至　2017年8月31日	2.4　%
第5期	自　2017年9月1日 至　2018年2月28日	1.9　%
第6期	自　2018年3月1日 至　2018年8月31日	1.9　%
第7期	自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	2.0　%
第8期	自　2019年3月1日 至　2019年8月31日	2.0　%

（注）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で算出しています（小数点第2位を四捨五入）。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年10月1日	旧NMF、NOF及びNRFの新設合併による本投資法人の成立
2015年10月1日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2015年10月1日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第106号）
2015年10月2日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（証券コード：3462）
2016年9月1日	トップリート投資法人との合併

２【役員の状況】

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	吉田　修平	１９８２年４月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 同　年　同　月 設楽敏男法律事務所　入所 １９８６年４月 吉田修平法律事務所　代表弁護士（現職） １９９４年４月 東京家庭裁判所　調停委員 １９９４年６月 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 監査役 １９９５年８月 株式会社アセットパートナーズ　監査役 １９９８年４月 神奈川大学法学部　講師 ２０００年３月 社会福祉法人八広会　理事 ２００５年４月 神奈川大学法科大学院　非常勤講師（「倒産処理法特論」） ２００５年８月 野村不動産オフィスファンド投資法人　監督役員 ２００６年１１月 野村不動産レジデンシャル投資法人　監督役員 ２００７年１２月 政策研究大学院大学　客員教授 ２００８年２月 ビジネス会計人クラブ株式会社　監査役（現職） ２００８年１１月 特定非営利活動法人会計参与支援センター　監事 ２００９年９月 株式会社エム・エイチ・グループ　監査役（現職） ２０１０年５月 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 副理事長（現職） ２０１３年１月 旧野村不動産マスターファンド投資法人　監督役員 ２０１３年４月 一般財団法人高齢者住宅財団　評議員（現職） ２０１３年９月 一般社団法人日本相続学会　副会長（現職） ２０１４年５月 公益社団法人日本不動産学会　理事（現職） ２０１４年７月 法と経済学会　理事（現職） ２０１４年１２月 社会福祉法人八広会　監事（現職） 同　年　同　月 株式会社アスコット　監査役（現職） ２０１５年６月 日成ビルド工業株式会社　社外取締役 ２０１５年１０月 本投資法人　監督役員 ２０１７年６月 本投資法人　執行役員（現職） ２０１８年１０月 株式会社スペースバリューホールディングス 社外取締役 ２０１９年４月 政策研究大学院大学　特別講師（現職）	－ （注）

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
監督役員	内山　峰男	１９８５年１０月 監査法人芹沢会計事務所（現　仰星監査法人）　入所 ２０００年４月 内山峰男公認会計士事務所　所長（現職） 同　年　同　月 株式会社ピーアイテクノロジー　常勤監査役 ２００４年７月 株式会社バリューコマース　常勤監査役 ２００８年４月 東北大学経済学部　教授 ２０１０年４月 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科　特任教授 ２０１１年４月 駒澤大学経済学部　客員教授（現職） ２０１６年７月 清流監査法人　社員（現職） ２０１７年６月 本投資法人　監督役員（現職）	－
監督役員	大和田　公一	１９９４年１０月 足立不動産鑑定士事務所（現　足立不動産鑑定株式会社）入所 １９９９年２月 不動産鑑定士登録 ２００３年４月 多摩総合不動産鑑定有限会社　代表取締役（現職） ２０１５年３月 府中市固定資産評価審査委員（現職） ２０１５年５月 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　理事 公的土地評価委員長 ２０１５年６月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 公的土地評価委員（現職） ２０１７年３月 東京都土地評価協議会委員（現職） ２０１７年６月 本投資法人　監督役員（現職） ２０１９年５月 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　副会長 公的土地評価委員長（現職）	－
監督役員	岡田　美香 （注）	１９９３年４月 有限会社ブループラネット　入社 １９９９年４月 弁護士登録（東京弁護士会） 同　年　同　月 常松簗瀬関根法律事務所(現　長島・大野・常松法律事務所)入所 ２００１年５月 ユーワパートナーズ法律事務所（現　シティユーワ法律事務所）入所 ２００８年１月 シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士（現職） ２０１３年４月 熊本大学法科大学院　非常勤講師 ２０１７年４月 日本ライセンス協会　理事（現職） ２０１９年６月 本投資法人　監督役員（現職）	－

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

３【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません（投信法第99条第1項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第1項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によって、執行役員の任期を選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第99条第2項）。なお、再任は禁じられていません。

また、監督役員の任期は原則として4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。但し、本投資法人は、投信法第91条第1項但書の規約の定めを置いているため、投資主総会の決議によって、監督役員の任期を選任後4年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます（投信法第101条第2項）。

なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めていますが、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することができるものとしています（規約

第17条第2項）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項但書）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3　管理及び運営 / 1　資産管理等の概要 /　(5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報 / 第1　ファンドの状況 / 1　投資法人の概況 /　(5) 投資法人の出資総額」をご参照ください。その他該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第5条第2項）。

本投資口は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「（4）計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投信法、投資法人の計算に関する規則、投信協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則及び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従います。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

Ａ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（1）、（2）①乃至③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上、問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

Ｂ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産がＡ．に掲げる資産の場合はＡ．に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

Ｃ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産がＡ．に掲げる資産の場合は、Ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

Ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑥又は⑧に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がＡ．乃至Ｃ．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

Ｅ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分についてＤ．に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

Ｆ．有価証券（規約第29条第1項（3）、第2項（1）④乃至⑨及び⑪に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

Ｇ．金銭債権（規約第29条第2項（1）③に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

Ｈ．金銭の信託の受益権（規約第29条第2項（1）⑩に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産がＦ．、Ｇ．又はＪ．の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

Ｉ．デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第2項（2）に定めるもの）

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（ハ）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よりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記（イ）及び（ロ）にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとし、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

Ｊ．その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

Ａ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

Ｂ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含みます。）を信託する信託の受益権、不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産又は匿名組合の構成資産がＡ．に掲げる資産の場合はＡ．に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

Ｃ．デリバティブ取引に係る権利（上記②Ｉ．（ハ）に基づき、金利スワップの特例処理を採用した又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

上記②Ｉ．（イ）又は（ロ）に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

Ａ．当該評価方法の変更の事実及び変更日
Ｂ．変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
Ｃ．期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
Ｄ．具体的な変更理由
Ｅ．その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤　1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます（投信法第131条）。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）
野村不動産投資顧問株式会社
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
電話番号　03-3365-8767（代表）

（２）【保管】

①　本投資口

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、原則として、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします（規約第35条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第3項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とします（規約第6条第3項）。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として常時保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散条件又は償還事由等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
B．投資主総会の決議
C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
D．破産手続開始の決定
E．解散を命ずる裁判
F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

Ａ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3　投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / ⑤　議決権」をご参照ください。

Ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人の本書の日付時点での本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間

資産運用委託契約は、旧NMFが投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（2013年2月22日）に効力を生じるものとし、その契約期間は当該効力発生日から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに当事者双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記 (a) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

（ハ）契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができるものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｂ．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（イ）契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約の効力発生日（2013年1月31日）から2年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

（ⅰ）本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効するものとします。

（ⅱ）下記（a）乃至（c）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は下記（a）及び（b）の場合においては解約の通知において指定する日、（c）の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、下記（b）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

（ⅳ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本（ロ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等（注2）をした場合、又は一定の事項（注3）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合。この場合、投資口事務代行委託契約は当該通知において指定された日に失効するものとします。

（注1）（ア）暴力団、（イ）暴力団員、（ウ）暴力団準構成員、（エ）暴力団関係企業、（オ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、（カ）その他上記（ア）乃至（オ）に準ずる者をいいます。以下本Ｂ．及び後記Ｃ．において同じです。

（注2）（ア）暴力的な要求行為、（イ）法的な責任を超えた不当な要求行為、（ウ）委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、（エ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為、（オ）その他上記（ア）乃至（エ）に準ずる行為をいいます。以下本Ｂ．及び後記Ｄ．において同じです。

（注3）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約するとともに、自ら又は第三者を利用して、暴力的な要求行為等を行わないことを確約しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ⅰ）投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ、これを改定することができるものとします。

（ⅱ）投資口事務代行委託契約の変更その他投資口事務代行委託契約に規定のない事項及び疑義については、本投資法人及び投資主名簿等管理人が誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

C．資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

（イ）契約期間

（ｉ）資産保管委託契約の有効期間は、以下のとおりとします。

(a) 開始日：資産保管委託契約の効力発生日（投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けた日（2013年2月22日））

(b) 終了日：旧NMFの上場の日から5年間を経過する日

（ⅱ）上記（ｉ）で定める有効期間満了の3ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失うものとします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

(a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方当事者による催告後も違反が是正されず、他方当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（本投資法人の執行役員及び監督役員並びに資産保管会社の取締役、執行役及び監査役（以下本（ⅱ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）、又は一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了するものとします。

（注）本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、資産保管委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ｉ）資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを書面により変更することができるものとします。

（ⅱ）上記（ｉ）の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

D．一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）（以下本D．において「機関運営・会計事務受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約

（イ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から5年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営・会計事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人又は機関運営・会計事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了するものとします。

（ⅱ）上記（ｉ）による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（ⅲ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができるものとします。

（ⅳ）本投資法人又は機関運営・会計事務受託者は、本投資法人においては機関運営・会計事務受託者が、機関運営・会計事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が下記（a）又は（b）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができるものとします。

(a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ⅴ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本（ロ）において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等（注1）若しくは暴力団員等関係者（注2）に該当した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等をした場合、又は一定の事項（注3）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができるものとします。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注1）（ア）暴力団、（イ）暴力団員、（ウ）暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、（エ）暴力団準構成員、（オ）暴力団関係企業、（カ）総会屋等、（キ）社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、（ク）その他これらに準ずる者をいいます。

（注2）（ア）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者、（イ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者、（ウ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者、（エ）暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者、（オ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者をいいます。

（注3）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、それぞれ、一般事務委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団員等及び暴力団員等関係者に該当しないことを表明しています。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

（ⅰ）本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。

（ⅱ）上記（ⅰ）の協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、上記（ⅰ）の変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（ニ）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営・会計事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｅ．特別口座管理事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失います。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者が速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。

（ⅳ）本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうる事由が発生

した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、（ⅲ）後段の規定を準用します。

（ⅴ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、（ⅲ）後段の規定を準用します。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上これを改定します。

（ニ）契約の変更の開示方法等

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｆ．旧NMF第1回債、NMF第2回債及びNMF第4回債の発行事務等に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定を締結することとしています。

G-1．NOF第2回債の発行等に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定を締結することとしています。

G-2．NOF第2回債の元利金支払事務に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社）との間の元利金支払事務委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定を締結することとしています。

G-3．NOF第2回債の投資法人債管理者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の投資法人債管理委託契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定を締結することとしています。但し、本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得た上、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに、当該決議に係る裁判所の認可を要するものとされています。

Ｈ．NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債の発行事務等に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定を締結することとしています。

Ｉ．短期投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約並びに私募の取扱契約の概要

＜発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約＞

（イ）契約期間

発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約の有効期間は、2008年4月15日から2009年4月14日までとし、期間満了の1ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面により別段の意思を表示しないときは、1年間なおその効力を有するものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしています。

＜私募の取扱契約＞

（イ）契約期間

私募の取扱契約の有効期間は、2008年4月15日から2009年4月14日までとし、期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から通知をしないときは、更に1年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

一般事務受託者は、次の事由のいずれかに該当したと判断した場合には、本投資法人に通知の上、直ちに本契約を解除することができます。

（ⅰ）短期投資法人債の取得申込の勧誘に重大な影響を与える国内外の金融、為替、政治又は経済上の変動が生じ又は生じるおそれがあること

（ⅱ）本投資法人が本契約の条項に違反し、一般事務受託者より催告を受けたにも拘わらずその是正措置をとらなかったこと

（ⅲ）契約が履行不能又は著しく履行困難となるような、不可抗力とみなされる事態が生じ又は生じるおそれがあること

（ハ）契約の内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしています。

⑤　公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

③ 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

A．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

B．当該資産運用会社との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

C．当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

D．上記A．からC．までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（イ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本「(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付」において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資

の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(3) 資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程に基づき、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り当該取引に係る運用又は助言を行うことができます。また、利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス・オフィサーの承認（なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確認し、当該取引を承認するか否かを決定します。）及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得られた場合に限り、当該取引に係る運用又は助言を行うことができます（但し、当該取引が上場有価証券に係るものである場合、当該取引に係る運用又は助言の方針に係る起案事項ついてコンプライアンス・オフィサーの承認が得られている場合には、個別の取引に係る運用又は助言を行うにあたりコンプライアンス・オフィサーの承認は不要とします。）。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題があると判断された取引については、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。なお、当該取引が投信法第201条の2第1項に定める資産運用会社が運用を受託する投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、あらかじめ、当該投資法人の役員会の承認を得なければ、当該取引に係る運用を行うことはできないこととしています。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格（消費税その他取得に係る費用は除きます。）は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額。以下、本「(4)　資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」において同じです。）を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を超える場合にも、鑑定評価額の110%相当額を上限と

します。なお、当該上限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該上限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。但し、変更する場合においても、上限は鑑定評価額の110%相当額を超えないものとします。

また、本投資法人は、野村不動産グループへ不動産等を売却することがあります。この場合の不動産等の売却価格（消費税その他売却に係る費用は除きます。）は、鑑定評価額を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を下回る場合であっても、鑑定評価額の90%相当額を下限とします。なお、当該下限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該下限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。当該鑑定評価額は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとします。但し、変更する場合においても、下限は鑑定評価額の90%相当額を下回らないものとします。

(5) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

第8期に係る利害関係人等（注）との特定資産の売買取引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	50,949,000千円	23,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	48,299,000千円　(94.8%)	－千円　(－%)

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等その他の投信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8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	1,716,309千円	野村不動産株式会社	32,260千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,260,046千円	73.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,800千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,005,772千円	野村不動産株式会社	345,054千円	34.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	360,259千円	35.8%
		株式会社ジオ・アカマツ	106,782千円	10.6%
水道光熱費	1,883,595千円	野村不動産パートナーズ株式会社	21,986千円	1.2%
		ＮＦパワーサービス株式会社	105,111千円	5.6%
その他費用	1,181,885千円	野村不動産株式会社	37,790千円	3.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	101,655千円	8.6%
		株式会社ジオ・アカマツ	4,800千円	0.4%
		株式会社プライムクロス	2,539千円	0.2%
その他営業費用	380,780千円	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8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	35,046千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,620,452千円
株式会社ジオ・アカマツ	2,488千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	105千円

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法、社債株式等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第36条第3項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条第1項）。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の2第2項、規約第12条第1項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。

本投資法人が規約第9条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる者とします（規約第15条第1項）。また、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第15条第2項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、投資口発行差止請求権及び合併差止請求権並びに役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。また、募集投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該募集投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。さらに、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。加えて、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑨ 少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第1項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、株式会社証券保管振替機構が個別投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、原則として、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

（イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C．投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

D．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。なお、本投資法人債については、投資法人債管理者は設置されていません。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第66条第1項第1号、第73条）。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

野村不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

Ａ．投資運用業
Ｂ．投資助言・代理業
Ｃ．第二種金融商品取引業
Ｄ．宅地建物取引業
Ｅ．貸金業
Ｆ．不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
Ｇ．不動産の管理に関する業務
Ｈ．前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

2003年1月24日	会社設立
2003年2月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（3）第81679号　2013年3月1日更新）
2003年6月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
2003年7月23日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法（以下「旧投信法」といいます。）上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
2006年2月7日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得(注1)
2007年9月30日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）(注2)
2010年2月25日	金商法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）(注3)
2011年3月31日	金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）(注4)
2011年5月19日	金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）(注5)
2011年10月1日	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更
2017年2月6日	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含みます。）第3条第1項の規定に基づく認可取得

（注1）NOF及びNRFの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金商法施行日（2007年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
（注3）NOF、NRF及びNPRの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注4）投信法第196条第2項及び投信法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。
（注5）金商法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

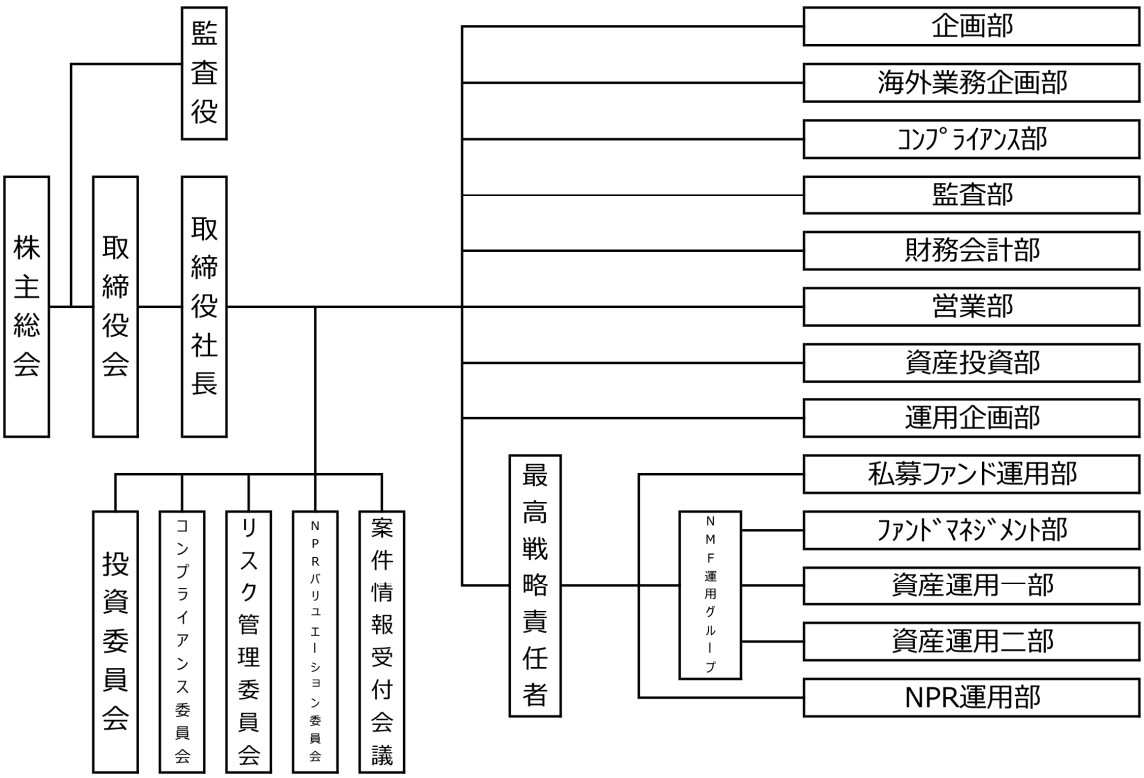
（２）【運用体制】

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本書の日付現在の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



A．取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

B．執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員はグループ、部、室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

C．最高戦略責任者

最高戦略責任者は、資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人及び資産運用会社が投資助言を行う私募不動産ファンド（主に不動産及び不動産信託受益権を投資対象とする私募ファンドをいいます。）の投資運用及び投資助言に関する助言業務を行います（必要に応じて、私募ファンド運用部、投資運用企画部及び各投資法人運用部（NMF運用グループ及びNPR運用部を総称していいます。以下同じです。）に助言し、その他適宜指導をすることができます。）。

D．グループ、部、室及び課

資産運用会社の組織上、グループ、部、室及び課（総称して以下「部門」といいます。）が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、グループにおいては、統括部長代行が置かれる場合があり、統括部長を補佐するとともに、統括部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、各ファンド運用部（私募ファンド運用部及び各投資法人運用部を総称していいます。以下同じです。）の部門長（NMF運用グループ内に設置される各部の部長を除きます。以下「ファンド運用部長」と総称します。）は、その担当するファンド等の資産運用又は投資助言に係る業務を統括（財務会計部、営業部、資産投資部及び運用企画部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）し、その担当するファンド等の資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略を策定するとともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、当該投資法人に係る投資主名簿の管理を行います。

E．委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

（イ）投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用又は投資助言に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針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います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、最高戦略責任者、その他の執行役員（ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員及び非常勤の執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

（ロ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役職員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、「利害関係者との取引」（①資産運用会社が顧客のために利害関係者との間で行う取引及び②利害関係者が関係する取引で顧客との利益相反が生じるおそれのある取引（利害関係者が発行する有価証券の取得又は売却等、利害関係者が運用又は助言を行う投資法人、投資信託その他のファンド等の発行する有価証券の取得又は売却等を含みます。）をいいます。以下同じです。）のうち、上場有価証券に係る取引以外の取引であって、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じです。）の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

（ハ）リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス部管掌執行役員、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、営業部長、運用企画部長、資産投資部長、各ファンド運用部長、財務会計部長、海外業務企画部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

Ｆ．案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用又は投資助言を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、資産投資部長、全てのファンド等のファンド運用部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社が物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、原則として、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

②　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「（2）運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、NPR及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　コンプライアンス規程の改廃 ・　コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・　コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・　利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・　コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・　コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・　上記に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　コンプライアンス・オフィサーが必要と認める、利害関係者取引規程に定める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・　主要法令の制定改廃の動向 ・　制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・　コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・　各部門の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・　ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 ａ．運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ｂ．ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又は子ファンド等（ファンド等が出資するファンド等をいう。以下同じ）を通じて保有する不動産等（不動産及び不動産信託受益権を総称していう。以下同じ。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） ｃ．ファンド等の資金調達 ｄ．その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・　案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・　上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・　リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・　リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・　その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・　重大なリスクへの対応状況 ・　その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	・　資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人等の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	・　中期経営計画の立案に関する事項 ・　経営戦略の企画立案に関する事項 ・　資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・　資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・　資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・　ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・　組織、人事及び総務に関する事項 ・　経営管理に関する事項 ・　諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 ・　役職員の研修等に関する事項 ・　社内規程の新設・改廃に関する事項 ・　資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・　ICT インフラの構築及び保守に関する事項 ・　投資法人の運用資産（又は投資助言対象資産）たる運用不動産等の運用管理のための情報システムの開発・改定・保守に関する事項 ・　取締役会、投資委員会に関する事項 ・　株主総会に関する事項 ・　その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	・　リスク管理に関する事項 ・　リスク管理委員会に関する事項 ・　苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・　コンプライアンスに関する事項 ・　コンプライアンス委員会に関する事項 ・　個人情報、法人関係情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・　役職員の研修等に関する事項 ・　広告審査に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項
監査部	・　内部監査に関する事項 ・　財務報告に係る内部統制の評価手続に関する事項 ・　内部監査規程に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
財務会計部	・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項にかかる帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（運用各課、資産運用課及び運用課が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項にかかるディスクロージャーに関する事項 ・ 所管事項にかかる帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の情報収集 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産のデューディリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 投資法人の運用資産（又は投資助言対象資産）たる運用不動産等の継続鑑定評価書の確認に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
運用企画部	・ 投資法人の運用資産（又は投資助言対象資産）たる運用不動産等の建築、環境、技術関連業務全般に関する事項 ・ サスティナビリティ方針に基づく、投資法人のESG 配慮の推進にかかる業務全般のサポートに関する事項 ・ ESG 配慮にかかる外部評価及び署名（イニシアチブ）に関する事項 ・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	・ 投資法人の投資運用に係る助言業務（投資法人運用部に助言し、その他適宜指導することができる。） ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称			各組織の業務の概略
NMF運用グループ			・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（財務会計部、資産投資部及び運用企画部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	ファンドマネジメント部		
		ファンドマネジメント課	・ 運用不動産等の年度事業計画のポートフォリオ全体を通じた取り纏めに関する事項 ・ 運用不動産等のポートフォリオの構築及び運営戦略に関する事項（主として、オフィスビル、居住用施設、物流施設、商業施設及び宿泊施設のいずれにも該当しない不動産関連資産への投資に関する検討に関する事項） ・ 運用不動産等のポートフォリオ運営業務全般に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 ・ 本投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 ・ 本投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 ・ 本投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客管理に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客情報管理に関する事項 ・ 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他本投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ・ ファンドマネジメント業務全般に関する事項 ・ 本投資法人のストラクチャー関連契約（資産運用委託契約、資産保管契約、一般事務委託契約等を含むがこれに限らない。）の締結及び改定手続に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
	資産運用一部		
		運用一課	・ 運用不動産等（主としてオフィスビルを対象とするが、これに限られずNMF運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・ 運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称			各組織の業務の概略
	資産運用二部		
		運用一課	・　運用不動産等（主として居住用施設を対象とするが、これに限られずNMF運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・　運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・　運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・　運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・　運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・　その他上記に付随関連する事項
		運用二課	・　運用不動産等（主として物流施設、商業施設及び宿泊施設を対象とするが、これに限られずNMF運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・　運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・　運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・　運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・　運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・　所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・　その他上記に付随関連する事項

③　投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針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います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、最高戦略責任者、その他の執行役員（ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員及び非常勤の執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を投資委員会に出席させ、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各ファンド運用部長（各ファンド運用部長の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

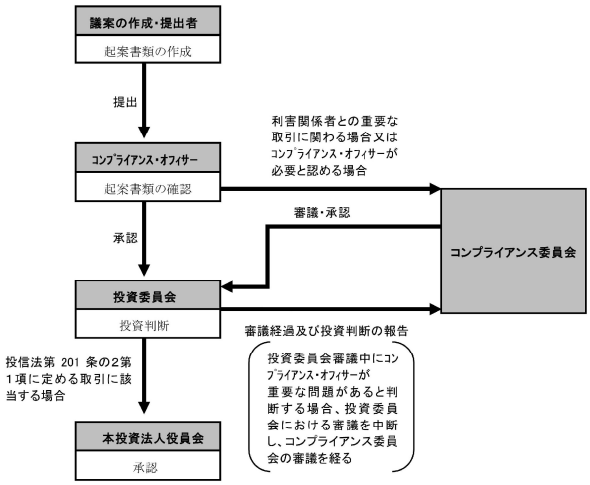
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

なお、当該議案が投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければ、資産運用会社は当該取引に係る運用を行うことができません。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部のみを担当（管掌又は部長を兼ねる場合を含みます。）する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・利害関係者との重要な取引に関わる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告します。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会の審議を経るものとします。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引については、当該取引に係る運用に先立って、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象に含むNPRの資産運用業務を受託しています。また、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用又は投資助言の受託も行っています。

本投資法人は、総合型であり物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用又は投資助言を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては、下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとしています。

・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。

・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有

する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。）、(b)それ以外の場合は、NPRが優先して物件の取得検討を行うこととします。

もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTV（ローン・トゥー・バリュー）の機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

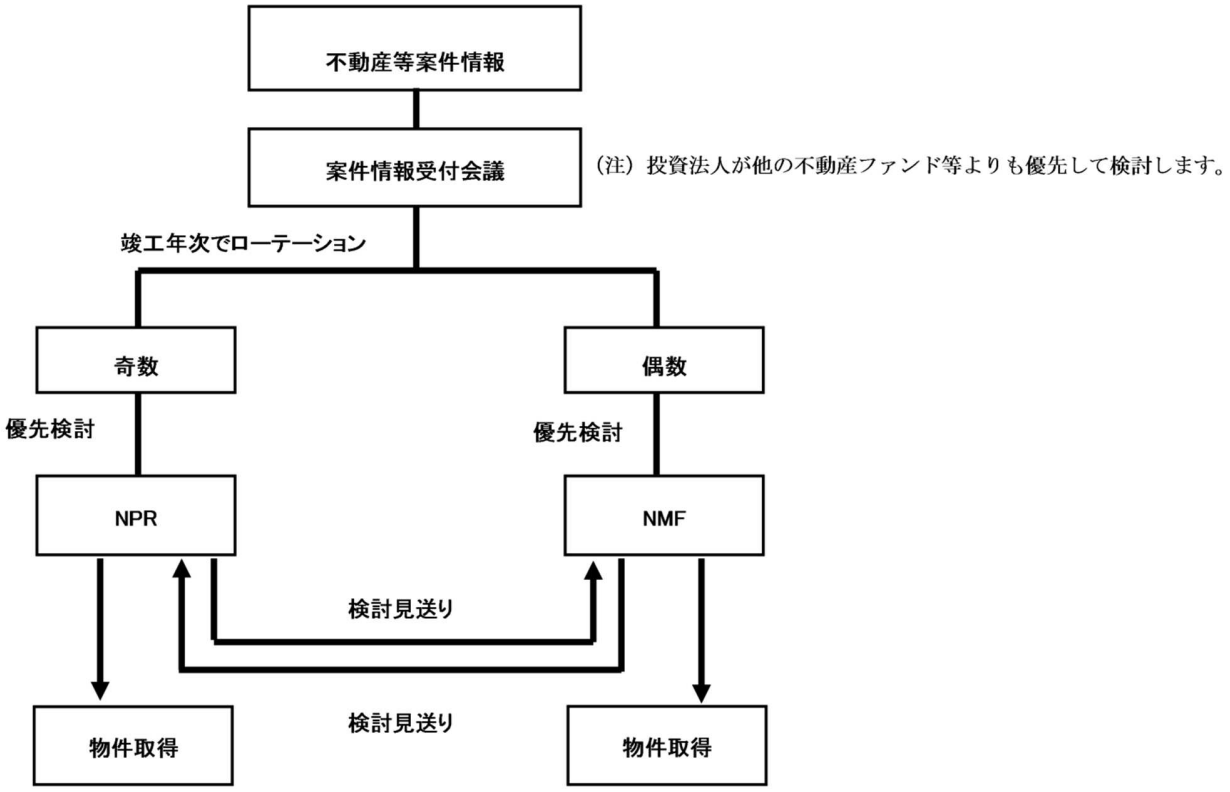
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかのファンド運用部長が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当するファンド運用部長が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社が物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、当該不動産等案件情報受付票に係る不動産等案件情報が、特定のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別案件情報（売却先のファンド等又はその範囲を限定された案件情報、及び特定のファンド等に係るファンド運用部長以外のファンド運用部長が取得検討を行うことが売主若しくは資産運用会社の顧客（潜在的顧客を含みます。以下同じです。）に対する義務に違反し又は売主若しくは資産運用会社の顧客に対する背信的行為にあたる又はあたるおそれのある案件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合を除き、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各ファンド運用部長は、各々が運用又は投資助言を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当するファンド運用部長（NMF運用グループ統括部長）が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位のファンド運用部長に対して速やかに本投資法人を担当するファンド運用部長の検討結果を通知し、その次順位のファンド運用部長は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位のファンド運用部長が取得検討を継続し、次順位のファンドが当該不動産等案件情報に係る物件につき相手方から売渡承諾書又はこれと同等の意思表示（以下「売渡承諾書等」といいます。）を受領した場合は、当該ファンド運用部長は売渡承諾書等を受領した旨をコンプライアンス・オフィサーに報告するものとし、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位のファンド運用部長に通知し、次順位のファンド運用部長は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当するファンド運用部長は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当するファンド運用部長が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等による取得が投資委員会により決議された場合、本投資法人を担当するファンド運用部長は、本投資法人に対して、取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等のファンド運用部長に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等のファンド運用部長が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等のファンド運用部長として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等のファンド運用部長が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等のファンド運用部長の優先期間は継続します。

（図）ローテーション・ルールの概要



④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A．コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言に係る業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他のグループ、部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

B．コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べることができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内のグループ、各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

C．コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、社外の弁護士及び大学院教授です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	6,000	100.0
合　　計		6,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
取締役社長（代表取締役）兼社長執行役員	安部　憲生	１９８０年４月 野村證券株式会社　入社 ２００１年７月 同社　機関投資家営業部長 ２００５年１２月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 ２００６年４月 同社　執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当 兼金融法人マーケティング部長 ２００８年４月 同社　執行役員 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 ２００９年４月 野村アセットマネジメント株式会社　常務執行役員 クライアント・サービス本部長 ２０１０年４月 同社　常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 ２０１３年４月 同社　執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部　管掌 ２０１４年４月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 ２０１４年１０月 同社　代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部　管掌 ２０１５年４月 野村不動産ホールディングス株式会社　執行役員 資産運用事業　担当 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役社長（代表取締役）兼社長執行役員（現職） ２０１６年４月 野村不動産ホールディングス株式会社　執行役員 資産運用部門長　嘱託（現職） ２０１８年６月 LIM Holdings Ltd Director ２０１８年１１月 LIM Holdings Ltd Director兼Chairman（現職） LIM Group Ltd Director兼Chairman（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
取締役（代表取締役）兼副社長執行役員 私募ファンド運用部、NMF運用グループ、NPR運用部　担当 最高戦略責任者 嘱託	木村　博行	１９８４年４月 野村不動産株式会社　入社 ２００２年６月 同社　経理部長 ２００６年２月 野村不動産ホールディングス株式会社　財務部長 ２００９年４月 野村不動産株式会社　執行役員　経理部長嘱託 ２００９年６月 野村不動産ホールディングス株式会社　取締役 財務部長嘱託 ２０１０年４月 野村不動産株式会社　執行役員 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役社長（代表取締役） ２０１１年１０月 野村不動産株式会社　執行役員 野村不動産投資顧問株式会社　常務取締役 ２０１２年５月 野村不動産ホールディングス株式会社　執行役員 ２０１２年６月 同社　取締役兼執行役員 ２０１７年４月 同社　取締役兼執行役員 グループCFO、IR担当 ２０１９年４月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役）兼副社長執行役員 プロダクト開発部、リサーチ部、投資運用企画部、NMF運用グループ、NPR運用部担当　最高戦略責任者　嘱託 同　年　同　月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 ２０１９年１０月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役）　兼副社長執行役員 私募ファンド運用部、NMF運用グループ、NPR運用部担当 最高戦略責任者　嘱託（現職）	－
取締役（代表取締役）兼副社長執行役員 企画部、財務会計部担当	三浦　公輝	１９８７年４月 野村證券株式会社　入社 ２０００年６月 同社　青葉台支店長 ２００１年７月 同社　秘書室社長秘書 ２００３年４月 野村シンガポール・リミテッド社長 ２００７年７月 野村證券株式会社　ウェルス・マネジメント業務部長 ２００８年４月 同社　福岡支店長 ２０１０年４月 同社　執行役員　ビジネスディベロップメント　担当 ２０１０年１１月 同社　執行役員　アジア・ウェルスマネジメント　担当 （シンガポール駐在） ２０１２年４月 野村ホールディングス株式会社　執行役員　兼務 ２０１３年４月 野村アセットマネジメント株式会社　常務執行役員 ２０１７年４月 同社　執行役　専務執行役員 海外クライアント本部　管掌 兼インスティテューショナル・クライアント本部長 ２０１９年４月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役） 兼副社長執行役員 企画部、財務会計部　担当（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画部、運用企画部　担当	近藤　文樹	１９８８年４月 野村證券株式会社　入社 １９９９年７月 同社　機関投資家営業部　課長 ２００４年３月 野村ブラックロック・アセット・マネジメント株式会社 取締役　副社長 ２００６年１２月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル 米州エクイティ部門　マネージング・ディレクター ２００７年６月 インスティネット・インコーポレーテッド 取締役　最高経営責任者 ２００９年１１月 野村ホールディングス株式会社 シニア・マネージング・ディレクター グローバル・マーケッツ部門　インスティネット　担当 ２０１４年４月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員　海外クライアント本部長 ２０１６年４月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 取締役　ソリューション開発担当 ２０１７年４月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役）兼専務執行役員 投資マネジメント部　管掌、企画部、海外業務企画室、財務会計部　担当 ２０１８年４月 同社　取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画室、営業部、投資マネジメント部　管掌 企画部、財務会計部　担当 ２０１８年１１月 LIM Holdings Ltd　Director（現職） 同　年　同　月 Lothbury Investment Management Group Limited Director（現職） 同　年　同　月 Lothbury Investment Management Limited Director（現職） ２０１９年４月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画部、投資マネジメント部　担当 ２０１９年１０月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画部、運用企画部　担当（現職）	－　－
取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長　嘱託	古瀬　康彦	１９８４年４月 野村證券株式会社　入社 １９９５年６月 同社　法務部　文書課長 ２００３年４月 同社　ウェルス・マネジメント業務部　管理課長 ２００９年１２月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室　室長 ２０１２年１０月 野村不動産投資顧問株式会社　取締役兼執行役員 コンプライアンス部　担当 ２０１４年４月 同社　取締役兼執行役員 コンプライアンス部　担当　監査部長　嘱託 ２０１５年４月 同社　取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部　担当　監査部長　嘱託（現職）	－　－

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
取締役兼常務執行役員 資産投資部 担当 営業部長　嘱託	井戸　規昭	１９９２年４月 野村不動産株式会社　入社 同社　ビルディング事業部 ２０００年４月 同社　資産運用事業部 ２００５年６月 同社　人事部　人材開発課長 ２００８年４月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 商業施設事業部長 ２００９年４月 同社　オフィス事業部長 ２０１２年４月 野村不動産投資顧問株式会社　営業部長 ２０１３年４月 同社　資産投資部長 ２０１４年４月 同社　執行役員　資産投資部長嘱託 ２０１７年４月 同社　取締役兼常務執行役員　営業部、投資マネジメント部、プロダクト開発部　担当 ２０１８年４月 同社　取締役兼常務執行役員　営業部、プロダクト開発部、NPR運用部　担当 ２０１９年４月 同社　取締役兼常務執行役員　資産投資部　担当 営業部長　嘱託（現職）	－
監査役	和田成一郎	１９８６年４月 野村證券株式会社　入社 ２００８年７月 同社　不動産投資業務部長 ２００９年７月 同社　アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 ２０１３年４月 野村不動産投資顧問株式会社　海外営業部長 ２０１３年７月 同社　プロダクト・マーケティング部長 ２０１４年４月 同社　執行役員　プロダクト・マーケティング部長　嘱託 ２０１４年１０月 同社　取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部　担当 ２０１５年４月 同社　取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部　担当 ２０１５年１０月 同社　取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部　担当 ２０１７年４月 同社　監査役（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監査役（非常勤）	高山　寧	１９８８年４月 野村證券株式会社 入社 ２００９年４月 同社 トランザクション・リーガル部長 ２００９年１２月 野村ホールディングス株式会社 グループ法務部長 ２０１１年６月 野村ファイナンシャル・プロダクツ・サービシズ株式会社 取締役 ２０１２年１０月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル本社（ニューヨーク）法務部 マネージング ディレクター、ジェネラルカウンセル ２０１３年９月 ノムラ・ホールディング・アメリカ・インク 法務部 マネージング ディレクター、ジェネラルカウンセル ２０１５年４月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 チーフ・リーガル・オフィサー ２０１９年４月 野村證券株式会社 執行役員 法務担当 野村不動産株式会社 監査役（現職） ２０１９年６月 野村不動産ホールディングス株式会社 顧問 株式会社隆文堂　監査役（現職） 株式会社UHM　監査役（現職） NREG 東芝不動産株式会社　監査役（現職） 株式会社プライムクロス　監査役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社　監査役（現職） 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（現職） 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役(監査等委員)（現職） 野村不動産ウェルネス株式会社　監査役（現職） 野村不動産ホテルズ株式会社　監査役（現職）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本投資法人の本書の日付現在において、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産運用又は投資助言を受託しています。資産運用会社は、ファンド等の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、ファンド等毎にその運用を担当する部門（各ファンド運用部）を設置したうえ、その長（各ファンド運用部長）を当該ファンド等の投資判断に係る責任者として、担当ファンド等の投資運用に係る戦略策定及び業務統括等を行わせ、また、各ファンド運用部において各ファンド等の年度事業計画の立案や投資家対応、物件予算の立案、物件管理、エクイティによる資金調達等を行わせる一方、新規物件情報収集やデットによる資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約しています。

A．委託業務

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への又は本投資法人のための報告業務
（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（ホ）その他本投資法人が随時委託する業務
（ヘ）上記（イ）乃至（ホ）の行為に付随し又は関連する業務

B．助言・指示等

（イ）資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管会社及び一般事務受託者並びにその他の本投資法人の外注委託先に対する通知及び指図等を行うことができます。
（ロ）資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割若しくは併合、本投資法人の解散、合併又は投資主総会若しくは役員会の運営その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、本投資法人を支援し、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．主な資産、負債の概況

	第17期 2019年3月31日現在
総資産	6,783,929千円
総負債	1,624,529千円
純資産	5,159,399千円

B．損益の概況

	第17期 自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
営業収益	8,312,020千円
経常利益	4,888,559千円
当期純利益	3,350,890千円

③　本書の日付現在において資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産プライベート投資法人
基本的性格	野村不動産マスターファンド投資法人は、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目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、主として物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産プライベート投資法人は、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目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、主としてオフィス、居住用施設、物流施設、商業施設又は宿泊施設その他様々な用途の不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2015年10月1日	2010年3月2日
純資産額総額	600,910百万円（注1） （2019年8月末日現在）	非開示（注2）
投資口1口当たりの純資産額	132,146円 （2019年8月末日現在）	非開示（注2）

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示していません。

2【その他の関係法人の概況】

A．投資主名簿等管理人、一般事務受託者（機関運営・会計）、及び特別口座管理事務受託者

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称　：　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額　：　324,279百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(2)【関係業務の概要】

①　投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）
（ロ）上記（イ）のほか、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
・ 分配利益明細簿
・ 投資証券台帳
・ 投資証券不発行管理簿
・ 投資証券払戻金額帳
・ 未払分配利益明細簿
・ 未払払戻金明細簿
（ハ）社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
（ニ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
（ホ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本①において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
（ヘ）上記（イ）乃至（ホ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（ト）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
（チ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
（リ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
（ヌ）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ル）投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ヲ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
（ワ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付けに関する事務（上記（イ）乃至（ヲ）の事務に関連するものに限ります。）
（カ）上記（イ）乃至（ワ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
（ヨ）投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
（タ）投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
（レ）上記（イ）乃至（タ）に掲げる事項に付随する事務

② 一般事務受託者（機関運営・会計）としての業務

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人と投信法第117条第2号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した者（以下本②において「投資主名簿等管理人」といいます。）との間の投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務以外のもの。）
（ロ）計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）
（ニ）納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）

③ 特別口座管理事務受託者としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
（ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
（ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
（リ）社債株式等振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（振替機関を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
（ヲ）前各号に掲げるものの他、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ）前各号に掲げるものの他、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
（タ）加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
（レ）加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
（ソ）前各号に掲げる事務の他、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上定める事務

(3) 【資本関係】

2019年8月末日現在、本投資法人の投資口を6,063口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

B．資産保管会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき、信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

資産保管会社としての業務
（イ）資産保管業務
（ロ）金銭出納管理業務
（ハ）上記（イ）及び（ロ）に掲げる事項に付随する業務

(3) 資本関係

2019年8月末日現在、本投資法人の投資口を8,321口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

C．投資法人債に係る一般事務受託者（旧NMF第1回債、NOF第2回債、NMF第2回債及びNMF第4回債）及び短期投資法人債に係る一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
資本金の額　：　1,711,958百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(2) 関係業務の概要

①　投資法人債に係る一般事務受託者としての業務（旧NMF第1回債、NMF第2回債及びNMF第4回債）

（イ）発行代理人としての事務
（ロ）支払代理人としての事務
（ハ）投資法人債原簿に関する事務
（ニ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（ホ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ヘ）買入消却に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

②　投資法人債の発行等に係る一般事務受託者としての業務（NOF第2回債）

（イ）投資法人債の投資法人債申込証の作成及びとりまとめに関する事務
（ロ）応募者登録請求に関する事務
（ハ）投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（ニ）代わり投資法人債券等を発行する場合の調製及び交付に関する事務
（ホ）投資法人債権者からの費用の徴収に関する事務
（ヘ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

③　投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務（NOF第2回債）

④　投資法人債の投資法人債管理者としての業務（NOF第2回債）

⑤　短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務に係る一般事務受託者としての業務

⑥　短期投資法人債の私募の取扱に関する事務に係る一般事務受託者としての業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D．投資法人債に係る一般事務受託者（NOF第7回債、NOF第10回債、NMF第3回債及びNMF第5回債）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三井住友銀行
資本金の額　：　1,770,996百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(2) 関係業務の概要

投資法人債の発行等に係る一般事務受託者としての業務

（イ）発行代理人としての事務
（ロ）支払代理人としての事務
（ハ）投資法人債原簿に関する事務
（ニ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（ホ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ヘ）買入消却に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

E．投資法人債に係る一般事務受託者（NOF第2回債）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　野村證券株式会社
資本金の額　：　10,000百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　金商法に基づき金融商品取引業を営んでいます。
住　　所　：　東京都中央区日本橋一丁目9番1号

(2) 関係業務の概要

投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務（NOF第2回債）

(3) 資本関係

2019年8月末日現在、本投資法人の投資口を1,712口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

Ｆ．投資法人債に係る一般事務受託者（NOF第2回債）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ証券株式会社
資本金の額　：　125,167百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　金商法に基づき金融商品取引業を営んでいます。
住　　所　：　東京都千代田区大手町一丁目5番1号

（2）関係業務の概要

投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者としての業務（NOF第2回債）

（3）資本関係

2019年8月末日現在、本投資法人の投資口を34,342口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

Ｇ．本投資法人の特定関係法人（資産運用会社の親会社）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　野村不動産ホールディングス株式会社
資本金の額　：　117,237百万円（2019年3月末日現在）
事業の内容　：　野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粋持株会社

（2）関係業務の概要

野村不動産ホールディングス株式会社は、資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。

（3）資本関係

該当事項はありません。

Ｈ．本投資法人の特定関係法人（資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号に掲げる取引を行い、又は行った法人）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　野村不動産株式会社
資本金の額　：　2,000百万円（2019年4月1日現在）
事業の内容　：　不動産業

（2）関係業務の概要

野村不動産株式会社は、資産運用会社の親会社の子会社であり、情報提供協定書に従い、同社が自ら保有し又は今後開発保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準に該当するものを売却しようとする場合、資産運用会社に対して不動産売却情報の提供を行います。また、賃貸バリューチェーンに関する基本合意書に従い、資産運用会社等と共同して賃貸不動産に関する情報・ノウハウの共有及びブランド価値向上等に向けた施策の検討を行っています。

(3) 資本関係

2019年8月末日現在、本投資法人の投資口を210,671口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第8期計算期間（2019年3月1日から2019年8月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	61,654,628	60,371,346
信託現金及び信託預金	12,558,115	13,049,407
営業未収入金	659,719	695,682
前払費用	736,985	827,367
未収消費税等	－	657,804
その他	671,089	846,392
流動資産合計	76,280,538	76,448,000
固定資産		
有形固定資産		
建物	131,838,208	145,112,589
減価償却累計額	△11,918,499	△14,044,860
建物（純額）	119,919,709	131,067,728
構築物	540,314	614,595
減価償却累計額	△247,274	△287,489
構築物（純額）	293,039	327,105
機械及び装置	699,374	729,577
減価償却累計額	△405,602	△465,179
機械及び装置（純額）	293,771	264,397
工具、器具及び備品	275,363	333,772
減価償却累計額	△77,742	△103,877
工具、器具及び備品（純額）	197,620	229,895
土地	248,639,023	282,632,048
信託建物	183,254,186	186,078,102
減価償却累計額	△22,583,752	△25,331,413
信託建物（純額）	※3 160,670,434	※3 160,746,688
信託構築物	993,054	1,020,290
減価償却累計額	△832,411	△871,345
信託構築物（純額）	※3 160,642	※3 148,945
信託機械及び装置	559,318	602,951
減価償却累計額	△77,583	△106,849
信託機械及び装置（純額）	481,735	496,102
信託工具、器具及び備品	696,047	801,449
減価償却累計額	△194,795	△249,652
信託工具、器具及び備品（純額）	※3 501,252	※3 551,797
信託土地	※3 409,741,005	※3 413,608,883
信託リース資産	10,107	14,859
減価償却累計額	△8,633	△10,028
信託リース資産（純額）	1,473	4,830
建設仮勘定	8,186	12,050
有形固定資産合計	940,907,896	990,090,472
無形固定資産		
のれん	88,209,223	85,586,980
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,627,604	7,627,218
その他	43,192	35,565
無形固定資産合計	97,211,723	94,581,466

（単位：千円）

	前期 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,947,644	2,131,942
長期預け金	492,905	508,948
敷金及び保証金	946,367	946,452
デリバティブ債権	4,384	3,320
投資その他の資産合計	3,391,301	3,590,665
固定資産合計	1,041,510,921	1,088,262,603
繰延資産		
投資法人債発行費	59,999	56,838
繰延資産合計	59,999	56,838
資産合計	1,117,851,458	1,164,767,442

（単位：千円）

	前期 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,957,136	2,820,452
短期借入金	※1 500,000	※1 8,000,000
1年内償還予定の投資法人債	－	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	64,685,600	58,385,600
信託リース債務	1,591	1,082
未払金	2,672,988	2,535,771
未払費用	316,253	344,928
未払法人税等	870	1,999
未払消費税等	990,633	－
前受金	5,036,231	5,260,541
前受収益	187,784	159,244
災害損失引当金	43,480	－
デリバティブ債務	52,907	65,574
その他	22,718	9,683
流動負債合計	76,468,194	82,584,878
固定負債		
投資法人債	22,000,000	17,000,000
長期借入金	409,927,200	422,384,400
信託リース債務	－	4,134
長期前受収益	261,893	187,302
預り敷金及び保証金	10,656,786	12,755,962
信託預り敷金及び保証金	※3 27,744,947	※3 28,096,232
デリバティブ債務	948,957	843,558
固定負債合計	471,539,785	481,271,590
負債合計	548,007,980	563,856,468
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	182,051,777	214,855,487
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 △8,879,447	※4 △10,439,617
その他の出資剰余金控除額	△8,678,670	△9,301,010
出資剰余金控除額合計	△17,558,118	△19,740,627
出資剰余金（純額）	376,454,840	374,272,331
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	12,334,340	12,688,967
剰余金合計	388,789,181	386,961,298
投資主資本合計	570,840,958	601,816,786
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△997,480	△905,812
評価・換算差額等合計	△997,480	△905,812
純資産合計	※2 569,843,478	※2 600,910,974
負債純資産合計	1,117,851,458	1,164,767,442

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2018年9月 1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月 1日 至　2019年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 31,885,544	※1 33,388,571
その他賃貸事業収入	※1 2,857,373	※1 3,222,419
不動産等売却益	※2 685,596	※2 6,213
営業収益合計	35,428,514	36,617,204
営業費用		
賃貸事業費用	※1 14,977,514	※1 15,887,320
不動産等売却損	※3 23,219	－
資産運用報酬	3,124,065	3,224,402
資産保管手数料	57,154	57,119
一般事務委託手数料	167,475	173,069
役員報酬	6,000	6,900
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	394,763	380,780
営業費用合計	21,372,436	22,351,834
営業利益	14,056,078	14,265,370
営業外収益		
受取利息	378	596
未払分配金戻入	5,674	4,975
還付加算金	1,213	－
その他	11	107
営業外収益合計	7,278	5,679
営業外費用		
支払利息	1,871,984	1,907,676
投資法人債利息	183,376	185,270
投資法人債発行費償却	3,160	3,160
融資関連費用	407,627	421,076
投資口交付費	75,287	55,843
その他	5,280	5,259
営業外費用合計	2,546,715	2,578,287
経常利益	11,516,640	11,692,763
特別利益		
受取保険金	※4 53,297	－
特別利益合計	53,297	－
特別損失		
災害による損失	8,097	－
特別損失合計	8,097	－
税引前当期純利益	11,561,841	11,692,763
法人税、住民税及び事業税	923	2,055
法人税等合計	923	2,055
当期純利益	11,560,917	11,690,708
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	773,423	998,259
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	12,334,340	12,688,967

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107	379,073,851
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	321,691	－	321,691	△321,691	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△1,322,470	－	△1,322,470	△1,322,470
その他の利益超過分配	－	－	－	△1,296,540	△1,296,540	△1,296,540
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	321,691	－	△1,000,779	△1,618,231	△2,619,010	△2,619,010
当期末残高	※1 182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118	376,454,840

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769	571,836,702
当期変動額						
剰余金の配当	△10,709,420	△10,709,420	△10,709,420	－	－	△10,709,420
一時差異等調整引当額の戻入	△321,691	△321,691	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△1,322,470	△1,322,470	－	－	△1,322,470
その他の利益超過分配	－	△1,296,540	△1,296,540	－	－	△1,296,540
当期純利益	11,560,917	11,560,917	11,560,917	－	－	11,560,917
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	△225,710	△225,710	△225,710
当期変動額合計	529,805	△2,089,205	△1,767,514	△225,710	△225,710	△1,993,224
当期末残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480	569,843,478

当期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31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	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118	376,454,840
当期変動額						
新投資口の発行	32,803,710	－	－	－	－	－
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△1,560,169	－	△1,560,169	△1,560,169
その他の利益超過分配	－	－	－	△622,339	△622,339	△622,339
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	32,803,710	－	△1,560,169	△622,339	△2,182,509	△2,182,509
当期末残高	※1 214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627	374,272,331

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480	569,843,478
当期変動額						
新投資口の発行	－	－	32,803,710	－	－	32,803,710
剰余金の配当	△11,336,081	△11,336,081	△11,336,081	－	－	△11,336,081
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△1,560,169	△1,560,169	－	－	△1,560,169
その他の利益超過分配	－	△622,339	△622,339	－	－	△622,339
当期純利益	11,690,708	11,690,708	11,690,708	－	－	11,690,708
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	91,667	91,667	91,667
当期変動額合計	354,626	△1,827,882	30,975,828	91,667	91,667	31,067,496
当期末残高	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	△905,812	600,910,974

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2018年9月 1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月 1日 至　2019年8月31日
Ⅰ．当期未処分利益	12,334,340,732円	12,688,967,476円
Ⅱ．利益超過分配金加算額	2,182,509,000円	2,901,177,400円
うち一時差異等調整引当額	1,560,169,800円	1,555,176,600円
うちその他の出資剰余金控除額	622,339,200円	1,346,000,800円
Ⅲ．出資総額組入額	－	91,667,763円
うち一時差異等調整引当額戻入額	－	91,667,763円
Ⅳ．分配金の額	13,518,590,400円	14,592,285,700円
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,128円）	（3,209円）
うち利益分配金	11,336,081,400円	11,691,108,300円
（うち1口当たり利益分配金）	（2,623円）	（2,571円）
うち一時差異等調整引当額	1,560,169,800円	1,555,176,600円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	（361円）	（342円）
うちその他の利益超過分配金	622,339,200円	1,346,000,800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））	（144円）	（296円）
Ⅴ．次期繰越利益	998,259,332円	906,191,413円

	前期 自　2018年9月 1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月 1日 至　2019年8月31日
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11,560,917,168円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益685,596,431円を控除し、不動産等売却損23,219,265円を加算した金額13,520,782,822円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計13,518,590,400円（投資口1口当たり3,128円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益11,336,081,400円（投資口1口当たり2,623円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,560,169,800円（投資口1口当たり361円）、その他の利益超過分配金として622,339,200円（投資口1口当たり144円）を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益11,690,708,144円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益6,213,058円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額288,674,509円を加算した金額14,595,412,415円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計14,592,285,700円（投資口1口当たり3,209円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益11,691,108,300円（投資口1口当たり2,571円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,555,176,600円（投資口1口当たり342円）、その他の利益超過分配金として1,346,000,800円（投資口1口当たり296円）を分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2018年9月 1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月 1日 至　2019年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,561,841	11,692,763
減価償却費	4,913,913	5,137,887
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	75,287	55,843
投資法人債発行費償却	3,160	3,160
災害損失引当金の増減額（△は減少）	25,557	△43,480
受取利息	△378	△596
支払利息	2,055,360	2,092,946
固定資産除却損	2,352	5,302
営業未収入金の増減額（△は増加）	59,436	△37,771
前払費用の増減額（△は増加）	12,308	△90,884
未収消費税等の増減額（△は増加）	206,657	△657,804
長期前払費用の増減額（△は増加）	△39,163	△184,298
長期預け金の増減額（△は増加）	34,880	△16,043
営業未払金の増減額（△は減少）	△601,578	863,316
未払金の増減額（△は減少）	52,250	△21,753
未払消費税等の増減額（△は減少）	990,633	△990,633
未払費用の増減額（△は減少）	55,198	8,739
前受金の増減額（△は減少）	△33,203	224,309
有形固定資産の売却による減少額	4,574,369	14,403
その他	△126,968	△189,585
小計	26,444,158	20,488,065
利息の受取額	378	596
利息の支払額	△2,186,260	△2,166,900
法人税等の支払額	△2,174	△925
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,256,101	18,320,837
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	△6,388,479	△47,446,128
信託有形固定資産の取得による支出	△5,379,780	△6,934,588
信託無形固定資産の取得による支出	△5,698	△551
預り敷金及び保証金の返還による支出	△185,061	△241,234
預り敷金及び保証金の受入による収入	194,912	2,342,219
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△948,038	△775,464
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,495,121	1,126,749
敷金及び保証金の回収による収入	－	35
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,217,024	△51,928,965
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	13,600,000
短期借入金の返済による支出	－	△6,100,000
長期借入れによる収入	28,375,000	40,900,000
長期借入金の返済による支出	△28,417,800	△34,742,800
投資口の発行による収入	－	32,803,710
投資口交付費の支出	△7,400	△123,730
利益分配金の支払額	△10,715,350	△11,334,400
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,322,360	△1,563,076
その他の利益超過分配金の支払額	△1,295,252	△623,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,383,164	32,816,137
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△344,086	△791,990
現金及び現金同等物の期首残高	74,556,830	74,212,743
現金及び現金同等物の期末残高	※1 74,212,743	※1 73,420,753

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

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）

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　4～15年 工具、器具及び備品　3～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ② 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ②災害損失引当金 2018年台風24号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、前期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において2,052千円、当期において182,534千円です。
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。

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

（追加情報）

（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
自　2018年9月1日
至　2019年2月28日

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

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

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

3．戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

当期
自　2019年3月1日
至　2019年8月31日

1．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	4,753
増加小計		2,626,996
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△953,085
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△102,629
土地	土地売却原価の発生	△781
その他	－	△15,323
減少小計		△1,071,819
合　計		1,555,176

2．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△91,667
合　計		△91,667

※当期解消分（5,663千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3．戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。 (4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	(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。

（貸借対照表に関する注記）

※1. コミットメントライン契約

①本投資法人は、前期末、当期末ともに取引金融機関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。

	前期 （2019年2月28日）	当期 （2019年8月31日）
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

②本投資法人は、前期末、当期末ともに取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2019年2月28日）	当期 （2019年8月31日）
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	500,000千円	8,000,000千円
差引額	39,500,000千円	32,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 （2019年2月28日）	当期 （2019年8月31日）
50,000千円	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

前期 （2019年2月28日）		当期 （2019年8月31日）	
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。	
信託建物	3,324,031千円	信託建物	3,349,815千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
信託構築物	2,634千円	信託構築物	2,581千円
信託工具、器具及び備品	164千円	信託工具、器具及び備品	143千円
合計	9,423,198千円	合計	9,448,908千円
担保を付している債務は次のとおりです。		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	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

1.　引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2.　戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）

1.　引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（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	12,111,369	6,760,875	1,347,369	－	8,108,244	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,346,802	△12,910	－	1,333,892	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	771,769	225,710	－	997,480	－
増加小計		－	8,879,447	1,560,169	－	10,439,617	－
合計		－	8,879,447	1,560,169	－	10,439,617	－

2.　戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日		当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	29,453,615		30,916,343	
共益費収入	2,431,928	31,885,544	2,472,228	33,388,571
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	595,154		598,968	
付帯収益	2,189,215		2,368,743	
その他賃料収入	73,003	2,857,373	254,707	3,222,419
不動産賃貸事業収益合計		34,742,917		36,610,991
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,626,785		1,716,309	
プロパティ・マネジメント報酬	904,698		1,005,772	
公租公課	2,831,124		2,982,222	
水道光熱費	1,774,192		1,883,595	
保険料	41,641		42,787	
修繕費	1,515,609		1,727,718	
支払地代	217,806		211,417	
減価償却費	4,911,636		5,135,610	
その他費用	1,154,020	14,977,514	1,181,885	15,887,320
不動産賃貸事業費用合計		14,977,514		15,887,320
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		19,765,403		20,723,671

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

（単位:千円）

プライムアーバン江坂Ⅰ		
不動産等売却収入	729,000	
不動産等売却原価	612,553	
その他売却費用	15,182	
不動産等売却益		101,263
プライムアーバン江坂Ⅱ		
不動産等売却収入	910,000	
不動産等売却原価	743,930	
その他売却費用	18,908	
不動産等売却益		147,160
プライムアーバン江坂Ⅲ		
不動産等売却収入	1,334,000	
不動産等売却原価	1,095,159	
その他売却費用	27,513	
不動産等売却益		211,327
プライムアーバン玉造		
不動産等売却収入	1,206,000	
不動産等売却原価	955,449	
その他売却費用	24,705	
不動産等売却益		225,844

当期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）

（単位:千円）

プラウドフラット新宿河田町（敷地の一部）		
不動産等売却収入	23,000	
不動産等売却原価	14,403	
その他売却費用	2,383	
不動産等売却益		6,213

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

（単位:千円）

プライムアーバン千種		
不動産等売却収入	1,168,000	
不動産等売却原価	1,167,276	
その他売却費用	23,942	
不動産等売却損		23,219

当期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）

該当事項はありません。

※4. 特別利益の内訳

前期（自　2018年9月1日　至　2019年2月28日）

2018年台風21号及び台風24号により損傷した資産に関連する保険金額139,976千円を、損失額86,678千円と相殺した金額を受取保険金53,297千円として計上しています。

当期（自　2019年3月1日　至　2019年8月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,321,800口	4,547,300口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日
現金及び預金	61,654,628千円	60,371,346千円
信託現金及び信託預金	12,558,115千円	13,049,407千円
現金及び現金同等物	74,212,743千円	73,420,753千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 （2019年2月28日）	当期 （2019年8月31日）
1年以内	31,590,571千円	34,037,212千円
1年超	68,152,899千円	79,314,693千円
合計	99,743,470千円	113,351,905千円

（金融商品に関する注記）

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、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

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

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

(注1) 負債となる項目については、(　)で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）投資法人債

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

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金

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

（8）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注3）金銭債権の決算日（2019年2月28日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

金銭債権の決算日（2019年8月31日）後の償還予定額

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

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年2月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年8月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	17,000,000
長期借入金	58,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	210,687,000
合　　計	71,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	227,687,000

（有価証券に関する注記）

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年2月28日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

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

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）時価の金額のうち、△4,117千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
（注4）時価の金額のうち、△974,332千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

当期（2019年8月31日）

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	101,180,000	78,130,000	（注3）△909,813
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	74,732,500	51,639,700	（注4）△1,019,257
合　計			175,912,500	129,769,700	△1,929,071

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）時価の金額のうち、△4,001千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
（注4）時価の金額のうち、△1,019,257千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（企業結合に関する注記）

前期（2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

前期（2019年2月28日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2019年8月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

	前期 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31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	20,840,495	20,452,773
繰延ヘッジ損益	315,141	284,970
前受利息	141,505	108,620
長期前払費用償却超過額	15,456	12,332
信託借地権償却否認額	1,221	1,338
未払事業税損金不算入額	15	86
繰延税金資産小計	21,313,836	20,860,121
評価性引当額	△21,313,836	△20,860,121
繰延税金資産合計	－	－
（繰延税金資産の純額）	－	－

2．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
		（単位：%）
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払配当の損金算入額	△35.14	△35.69
評価性引当額	△3.51	△2.87
のれん償却額	7.15	7.07
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.02

（持分法損益等に関する注記）

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

これら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）

	前期 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	947,449,625	949,867,203
期中増減額	2,417,578	49,182,189
期末残高	949,867,203	999,049,393
期末時価	1,056,994,000	1,123,089,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、NMF神戸名谷ビル（3,604,747千円）及びセレニテ心斎橋グランデ（5,832,185千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン江坂Ⅰ（612,553千円）、プライムアーバン江坂Ⅱ（743,930千円）、プライムアーバン江坂Ⅲ（1,095,159千円）、プライムアーバン玉造（955,449千円）及びプライムアーバン千種（1,167,276千円）の譲渡並びに減価償却費（4,906,599千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は、PMO田町東（11,055,064千円）、PMO八丁堀新川（3,863,665千円）、PMO京橋東（2,926,836千円）、PMO御茶ノ水（3,941,809千円）、GEMS新橋（2,856,526千円）、GEMS茅場町（2,628,660千円）、サミットストア本天沼店（2,183,962千円）、GEMS新横浜（1,844,634千円）、GEMSなんば（3,851,753千円）、Landport青梅Ⅰ（13,874,977千円）及びレッドプラネット沖縄那覇（2,692,522千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プラウドフラット新宿河田町（敷地の一部）（14,403千円）の譲渡及び減価償却費（5,130,411千円）の計上によるものです。

（注3）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。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2018年9月1日　至 2019年2月28日）

1．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2．地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	5,086,866	不動産賃貸事業

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

1．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2．地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	5,169,816	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日
1口当たり純資産額	131,853円	132,146円
1口当たり当期純利益	2,675円	2,571円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 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 自　2018年9月1日 至　2019年2月28日	当期 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日
当期純利益（千円）	11,560,917	11,690,708
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	11,560,917	11,690,708
期中平均投資口数（口）	4,321,800	4,545,840

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

1．株式

該当事項はありません。

2．株式以外の有価証券

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2019年8月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
		（注1）	うち1年超	（注2）（注3）
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	175,912,500	129,769,700	△1,929,071
合　　計		175,912,500	129,769,700	△1,929,071

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（注3）時価の金額のうち、△1,019,257千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。また、同じく時価の金額のうち、△4,001千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物	131,838,208	13,276,912	2,531	145,112,589	14,044,860	2,126,641	131,067,728	（注）
	構築物	540,314	74,280	－	614,595	287,489	40,215	327,105	（注）
	機械及び装置	699,374	30,202	－	729,577	465,179	59,576	264,397	－
	工具、器具及び備品	275,363	58,592	183	333,772	103,877	26,221	229,895	－
	土地	248,639,023	34,007,428	14,403	282,632,048	－	－	282,632,048	（注）
	信託建物	183,254,186	2,823,915	－	186,078,102	25,331,413	2,747,660	160,746,688	（注）
	信託構築物	993,054	27,235	－	1,020,290	871,345	38,933	148,945	（注）
	信託機械及び装置	559,318	43,632	－	602,951	106,849	29,265	496,102	－
	信託工具、器具及び備品	696,047	113,285	7,883	801,449	249,652	60,114	551,797	－
	信託土地	409,741,005	3,867,877	－	413,608,883	－	－	413,608,883	（注）
	信託リース資産	10,107	4,752	－	14,859	10,028	1,395	4,830	－
	建設仮勘定	8,186	3,863	－	12,050	－	－	12,050	－
	小計	977,254,192	54,331,978	25,002	1,031,561,168	41,470,695	5,130,024	990,090,472	－
無形固定資産	のれん	104,889,712	－	－	104,889,712	19,302,732	2,622,242	85,586,980	－
	借地権	1,331,702	－	－	1,331,702	－	－	1,331,702	－
	信託借地権	7,631,471	－	－	7,631,471	4,253	386	7,627,218	－
	その他	73,972	178	731	73,418	37,853	7,476	35,565	－
	小計	113,926,858	178	731	113,926,305	19,344,839	2,630,105	94,581,466	－
合計		1,091,181,050	54,332,156	25,734	1,145,487,473	60,815,534	7,760,130	1,084,671,938	－

（注）　当期増加額の主な要因は、PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、PMO御茶ノ水、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば、Landport青梅Ⅰ及びレッドプラネット沖縄那覇を取得したことによるものであり、当期減少額の主な要因は、プラウドフラット新宿河田町（敷地の一部）を譲渡したことによるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

2019年8月末日現在の投資法人債等の状況は、以下のとおりです。

（単位：千円）

銘　柄	発　行 年月日	当期首 残　高 （千円）	当　期 増加額 （千円）	当　期 減少額 （千円）	当期末 残　高 （千円）	利率 （%）	償還期限	使途	担　保
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（注1）	2005年 3月16日	5,000,000	－	－	5,000,000	2.47	2020年 3月16日	（注2）	無担保
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（注3）	2014年 10月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.87	2024年 10月30日	（注2）	無担保
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（注3）	2014年 11月25日	6,000,000	－	－	6,000,000	1.02	2024年 11月25日	（注2）	無担保
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（注3）	2017年 11月16日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.59	2027年 11月16日	（注2）	無担保
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（注3）	2007年 3月19日	4,500,000	－	－	4,500,000	2.90	2028年 3月17日	（注2）	無担保
野村不動産マスターファンド投資法人第3回無担保投資法人債（注3）	2018年 5月23日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.03	2038年 5月21日	（注2）	無担保
合計		22,000,000	－	－	22,000,000				

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

（注2）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3）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注4）貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

（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
投資法人債	5,000,000	－	－	－	－

⑥　借入金明細表

2019年8月末日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月2日	237,500	－	237,500	－	0.39000	2019年4月2日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		125,000	－	125,000	－				
	株式会社みずほ銀行		87,500	－	87,500	－				
	三井住友信託銀行株式会社		50,000	－	50,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年3月1日	－	4,750,000	950,000	3,800,000	0.46545	2020年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		－	2,500,000	500,000	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行		－	1,750,000	350,000	1,400,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000	200,000	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年3月1日	－	1,710,000	1,710,000	－	0.45273	2019年4月26日		
	株式会社三井住友銀行		－	900,000	900,000	－				
	株式会社みずほ銀行		－	630,000	630,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		－	360,000	360,000	－				
小計			500,000	13,600,000	6,100,000	8,000,000				
1年内長期借入金	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	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－	1,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	－	1,400,000	－				
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－	500,000	－				
	株式会社福岡銀行		200,000	－	200,000	－				
	株式会社三井住友銀行	2014年6月30日	400,000	－	400,000	－	0.89635	2019年3月29日		
	株式会社みずほ銀行		300,000	－	300,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社福岡銀行		300,000	－	300,000	－				
	第一生命保険株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年6月13日	3,000,000	－	3,000,000	－	1.11750	2019年5月27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		2,000,000	－	2,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月13日	1,000,000	－	1,000,000	－	1.04875	2019年5月27日		
	三井住友海上火災保険株式会社	2014年12月18日	1,100,000	－	1,100,000	－	0.69894	2019年5月27日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年8月27日	3,500,000	－	3,500,000	－	1.25200	2019年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	－	1,700,000	－				
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－	500,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年8月27日	2,200,000	－	2,200,000	－	1.22000	2019年8月26日		
	太陽生命保険株式会社	2012年8月27日	1,000,000	－	1,000,000	－	1.27625	2019年8月26日		
	大同生命保険株式会社		500,000	－	500,000	－				
	大樹生命保険株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
1年内長期借入金	株式会社りそな銀行	2014年8月26日	500,000	－	500,000	－	0.81080	2019年8月26日	（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	1,000,000	－	－	1,000,000	0.24545	2019年10月28日		
	株式会社三井住友銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月13日	1,600,000	－	－	1,600,000	0.21545	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	800,000	－	－	800,000	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				
	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	2015年6月30日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.54065	2019年11月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	－	－	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	－	－	800,000				
	農林中央金庫		800,000	－	－	800,000				
	株式会社八十二銀行	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				
	株式会社きらぼし銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年3月27日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.01150	2020年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	－	－	2,750,000				
	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	－	4,000,000	－	4,000,000	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		

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
１年内長期借入金	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	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年6月3日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.43000	2020年5月29日		
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,500,000	－	1,500,000				
	株式会社りそな銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2012年8月27日	－	1,100,000	－	1,100,000	1.53674	2020年8月26日		
	第一生命保険株式会社	2013年9月30日	－	800,000	－	800,000	1.28277	2020年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月25日	－	2,000,000	－	2,000,000	1.18000	2020年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		－	600,000	－	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社		－	600,000	－	600,000				
	みずほ信託銀行株式会社		－	500,000	－	500,000				
	日本生命保険相互会社	2013年10月25日	－	500,000	－	500,000	1.15566	2020年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年2月26日	－	500,000	－	500,000	1.08100	2020年8月26日		
	株式会社みずほ銀行		－	500,000	－	500,000				
	野村信託銀行株式会社		－	2,000,000	－	2,000,000				
	信金中央金庫		－	1,500,000	－	1,500,000				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年8月26日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.72000	2020年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年6月13日	42,800	21,400	21,400	42,800	2.17000	（注４）		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	42,800	21,400	21,400	42,800	2.21812	（注４）		
小計			64,685,600	28,442,800	34,742,800	58,385,600				
短期借入金合計			65,185,600	42,042,800	40,842,800	66,385,600				
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年6月13日	4,000,000	－	4,000,000	－	1.33750	2020年5月26日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	－	3,000,000	－				
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	－	2,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社日本政策投資銀行	2013年6月13日	800,000	－	800,000	－	1.25875	2020年5月26日		
	太陽生命保険株式会社	2013年5月23日	1,000,000	－	1,000,000	－	1.48625	2020年5月27日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	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		

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	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	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月25日	2,000,000	－	2,000,000	－	1.18000	2020年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社みずほ銀行		600,000	－	600,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	－	600,000	－				
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	－	500,000	－				
	日本生命保険相互会社	2013年10月25日	500,000	－	500,000	－	1.15566	2020年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年2月26日	500,000	－	500,000	－	1.08100	2020年8月26日		
	株式会社みずほ銀行		500,000	－	500,000	－				
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	－	2,000,000	－				
	信金中央金庫		1,500,000	－	1,500,000	－				
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年8月26日	1,000,000	－	1,000,000	－	0.72000	2020年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.24545	2020年9月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	2015年10月29日	500,000	－	－	500,000	0.46075	2020年11月26日		
	信金中央金庫		750,000	－	－	750,000				
	株式会社千葉銀行		750,000	－	－	750,000				
	株式会社伊予銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社百十四銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社七十七銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年11月26日	250,000	－	－	250,000	0.46190	2020年11月26日		
	株式会社三井住友銀行		250,000	－	－	250,000				
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫		500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行		350,000	－	－	350,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	第一生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	－	－	500,000	0.47375	2020年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2018年4月27日	730,000	－	－	730,000	0.21545	2020年11月26日		
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	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				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	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	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年3月3日	700,000	－	－	700,000	0.85050	2021年2月26日		
	株式会社みずほ銀行		720,000	－	－	720,000				
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	－	－	700,000				
	株式会社中国銀行	2015年12月28日	500,000	－	－	500,000	0.46725	2021年2月26日		
	野村信託銀行株式会社	2016年2月29日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.22560	2021年2月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	700,000	－	－	700,000	0.14700	2021年2月26日		
	株式会社福岡銀行		1,260,000	－	－	1,260,000				
	株式会社広島銀行		420,000	－	－	420,000				
	株式会社山口銀行		420,000	－	－	420,000				
	株式会社西日本シティ銀行	2016年3月1日	400,000	－	－	400,000	0.21810	2021年2月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月27日	989,000	－	－	989,000	0.24545	2021年3月26日		
	株式会社三井住友銀行		989,000	－	－	989,000				
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	－	－	1,264,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	－	－	1,428,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	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		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年5月23日	3,500,000	－	－	3,500,000	1.62500	2021年5月27日		
	株式会社三井住友銀行	2014年3月27日	2,750,000	－	－	2,750,000	1.23920	2021年7月26日		
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	－	－	1,430,000				
	野村信託銀行株式会社	2014年2月27日	2,700,000	－	－	2,700,000	1.24100	2021年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年8月27日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.81585	2021年8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2013年12月12日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.30289	2021年11月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2014年5月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.11662	2021年11月26日		
	日本生命保険相互会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2015年2月27日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.97410	2021年11月26日		
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		1,900,000	－	－	1,900,000				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年12月26日	2,725,000	－	－	2,725,000	0.24545	2021年12月27日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行		925,000	－	－	925,000				
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	－	－	925,000				
	株式会社三井住友銀行	2013年12月9日	3,500,000	－	－	3,500,000	1.48300	2022年1月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年2月27日	2,500,000	－	－	2,500,000	1.31850	2022年2月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年3月27日	2,750,000	－	－	2,750,000	1.29600	2022年2月28日		
	株式会社みずほ銀行	2014年8月26日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.16000	2022年2月28日		
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年3月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.25900	2022年5月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年6月3日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.82500	2022年5月31日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年9月5日	100,000	－	－	100,000	1.19700	2022年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		100,000	－	－	100,000				
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	－	－	1,780,000				
	第一生命保険株式会社	2015年2月26日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.09133	2022年8月26日		
	太陽生命保険株式会社	2015年6月24日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.08034	2022年8月26日		
	住友生命保険相互会社		3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.32886	2022年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年9月30日	1,110,000	－	－	1,110,000	0.76250	2022年9月30日		
	株式会社三井住友銀行		600,000	－	－	600,000				
	株式会社みずほ銀行		710,000	－	－	710,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	－	－	1,180,000				
	株式会社りそな銀行		400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年12月19日	550,000	－	－	550,000	0.92280	2022年11月28日		
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	－	－	550,000				
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	－	－	450,000				
	農林中央金庫		550,000	－	－	550,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年12月24日	650,000	－	－	650,000	1.11000	2022年11月28日		
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	－	－	2,400,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	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	（注３）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.98624	2022年11月28日		
	日本生命保険相互会社		500,000	－	－	500,000				
	日本生命保険相互会社	2015年10月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.71221	2022年11月28日		
	太陽生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	－	－	500,000	0.69250	2022年11月28日		
	大同生命保険株式会社		500,000	－	－	500,000				
	住友生命保険相互会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,300,000	－	－	1,300,000	1.13250	2023年2月27日		
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月1日	800,000	－	－	800,000	0.40740	2023年2月27日		
	農林中央金庫		800,000	－	－	800,000				
	株式会社りそな銀行		700,000	－	－	700,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月29日	2,300,000	－	－	2,300,000	0.48700	2023年2月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	－	－	2,300,000				
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	－	－	3,600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年7月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.86500	2023年5月26日		
	株式会社三井住友銀行	2013年7月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.89500	2023年5月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2013年7月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.83875	2023年5月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年5月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.41250	2023年5月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月30日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.43408	2023年5月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年3月3日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.14850	2023年8月28日		
	株式会社三井住友銀行	2015年3月3日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.15850	2023年8月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月3日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.18032	2023年8月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月24日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.20772	2023年8月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年8月27日	1,800,000	－	－	1,800,000	1.08510	2023年8月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	－	－	2,500,000				
	日本生命保険相互会社	2016年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.43466	2023年8月28日		
	株式会社中国銀行	2016年8月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.41000	2023年8月28日		

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	日本生命保険相互会社	2018年4月2日	500,000	－	－	500,000	0.41435	2023年8月28日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月29日	1,541,000	－	－	1,541,000	0.55700	2023年8月31日		
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	－	－	1,206,000				
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	－	－	1,541,000				
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	－	－	2,412,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年12月9日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.75900	2023年11月27日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年10月29日	1,100,000	－	－	1,100,000	0.82800	2023年11月27日		
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	－	－	1,100,000				
	株式会社りそな銀行		400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.49380	2023年11月27日		
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月30日	500,000	－	－	500,000	0.47483	2023年11月27日		
	農林中央金庫		500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年3月27日	2,750,000	－	－	2,750,000	1.59400	2024年2月26日		
	信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	－	－	800,000	0.53630	2024年2月26日		
	株式会社伊予銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	－	－	500,000	0.24000	2024年2月26日		
	株式会社りそな銀行	2016年5月26日	600,000	－	－	600,000	0.51000	2024年5月27日		
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年6月27日	2,700,000	－	－	2,700,000	0.46376	2024年5月27日		
	株式会社みずほ銀行	2016年11月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.53676	2024年5月27日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年12月28日	2,700,000	－	－	2,700,000	0.85925	2024年6月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	－	－	2,700,000	0.49533	2024年6月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.58175	2024年8月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月31日	2,430,000	－	－	2,430,000	0.49971	2024年8月26日		
	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				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	第一生命保険株式会社	2019年3月29日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.28624	2024年8月26日	（注３）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,250,000	－	－	2,250,000	0.50825	2024年11月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.58000	2024年11月26日		
	農林中央金庫		2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月30日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.55979	2024年11月26日		
	株式会社百十四銀行	2017年12月26日	500,000	－	－	500,000	0.52384	2024年11月26日		
	株式会社八十二銀行	2018年11月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.42630	2024年11月26日		
	株式会社広島銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年3月1日	1,400,000	－	－	1,400,000	0.62675	2025年2月26日		
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	－	－	1,400,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社りそな銀行	2016年8月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.52140	2025年2月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.53936	2025年2月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社伊予銀行	2018年2月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.53880	2025年2月26日		
	株式会社きらぼし銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社千葉銀行	2018年4月2日	500,000	－	－	500,000	0.50604	2025年2月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.60286	2025年5月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.60286	2025年5月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月30日	2,300,000	－	－	2,300,000	0.60286	2025年5月26日		
	日本生命保険相互会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行	2017年3月27日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.61434	2025年5月26日		
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.50506	2025年5月26日		
	株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.46301	2025年5月26日		
	株式会社京葉銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年8月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.56380	2025年8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年8月31日	1,350,000	－	－	1,350,000	0.58727	2025年8月26日		
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	－	－	1,350,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	－	－	1,350,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月27日	1,350,000	－	－	1,350,000	0.67915	2025年8月26日		
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,600,000	－	－	1,600,000	0.60489	2025年8月26日	（注３）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2017年8月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.58380	2025年8月26日		
	農林中央金庫		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2015年11月26日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.09830	2025年11月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2015年11月26日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.06250	2025年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年12月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.03955	2025年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年6月27日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.59639	2025年11月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.60448	2025年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月30日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.64616	2025年11月26日		
	株式会社みずほ銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	－	－	2,200,000				
	株式会社みずほ銀行	2017年6月12日	900,000	－	－	900,000	0.65123	2025年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月30日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.64278	2025年11月26日		
	株式会社福岡銀行	2017年9月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.59499	2025年11月26日		
	株式会社京都銀行	2018年5月28日	500,000	－	－	500,000	0.56311	2025年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年3月1日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.74080	2026年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－	－	2,000,000				
	信金中央金庫	2018年4月2日	500,000	－	－	500,000	0.59592	2026年2月26日		
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社七十七銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社山口銀行		500,000	－	－	500,000				
	住友生命保険相互会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社中国銀行	2019年2月26日	500,000	－	－	500,000	0.37630	2026年2月26日		
	株式会社百十四銀行		300,000	－	－	300,000				
	株式会社中国銀行	2019年4月26日	－	500,000	－	500,000	0.39196	2026年2月26日		
	株式会社八十二銀行	2019年8月26日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.17136	2026年2月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社		－	500,000	－	500,000				
	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		

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年12月26日	1,100,000	－	－	1,100,000	0.65267	2026年5月26日	（注３）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.60880	2026年5月26日		
	農林中央金庫		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.59614	2026年5月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	－	1,100,000	－	1,100,000	0.37000	2026年5月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年8月31日	2,700,000	－	－	2,700,000	0.67591	2026年8月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	－	－	2,700,000	0.67591	2026年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年2月27日	500,000	－	－	500,000	0.77669	2026年8月26日		
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年6月12日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.70414	2026年8月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.67483	2026年8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.64500	2026年8月26日		
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.42118	2026年8月26日		
	株式会社千葉銀行	2019年4月26日	－	500,000	－	500,000	0.43627	2026年8月26日		
	株式会社伊予銀行	2019年8月26日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.20880	2026年8月26日		
	株式会社七十七銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.76000	2026年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年6月12日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.74229	2026年11月26日		
	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,730,000	－	－	1,730,000	0.73506	2026年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	－	－	2,435,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年12月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.69956	2026年11月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2018年4月2日	500,000	－	－	500,000	0.64999	2026年11月26日		
	農林中央金庫		500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2018年11月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.60750	2026年11月26日		
	農林中央金庫		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年2月27日	900,000	－	－	900,000	0.71500	2027年2月26日		
	株式会社みずほ銀行		900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	－	－	520,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	2019年2月26日	500,000	－	－	500,000	0.46630	2027年2月26日	（注３）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社山口銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行	2019年3月29日	－	500,000	－	500,000	0.44859	2027年2月26日		
	信金中央金庫	2019年4月26日	－	500,000	－	500,000	0.48144	2027年2月26日		
	株式会社七十七銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	2018年4月2日	500,000	－	－	500,000	0.69068	2027年3月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年6月30日	1,530,000	－	－	1,530,000	0.78177	2027年5月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	－	－	1,530,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年12月26日	1,400,000	－	－	1,400,000	0.74736	2027年5月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.70250	2027年5月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.76843	2027年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年2月27日	1,300,000	－	－	1,300,000	0.76290	2027年8月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	－	－	1,300,000				
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.74500	2027年8月26日		
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.51356	2027年8月26日		
	信金中央金庫	2019年8月26日	－	500,000	－	500,000	0.29000	2027年8月26日		
	株式会社七十七銀行		－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2016年11月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.89209	2027年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年12月26日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.79571	2027年11月26日		
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	－	－	2,500,000				
	株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.75050	2027年11月26日		
	株式会社みずほ銀行	2018年11月26日	700,000	－	－	700,000	0.70750	2027年11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2019年2月26日	500,000	－	－	500,000	0.52234	2027年11月26日		
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年2月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.82130	2028年2月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	2,355,000	－	－	2,355,000	0.76241	2028年2月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月2日	750,000	－	－	750,000	0.78296	2028年2月28日		
	株式会社三井住友銀行		750,000	－	－	750,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月27日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.79642	2028年2月28日	（注３）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	－	2,650,000	－	2,650,000	0.54205	2028年2月28日		
	みずほ信託銀行株式会社	2019年4月26日	－	500,000	－	500,000	0.57365	2028年2月28日		
	農林中央金庫		－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行		－	500,000	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年5月28日	3,400,000	－	－	3,400,000	0.79880	2028年5月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	－	－	1,600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年11月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.75922	2028年5月26日		
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	－	1,550,000	－	1,550,000	0.55038	2028年5月26日		
	日本生命保険相互会社	2019年4月2日	－	500,000	－	500,000	0.54010	2028年5月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年5月27日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.54750	2028年5月26日		
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月27日	1,800,000	－	－	1,800,000	0.84750	2028年8月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	2019年2月26日	500,000	－	－	500,000	0.61005	2028年8月28日		
	株式会社みずほ銀行	2019年3月1日	－	500,000	－	500,000	0.62163	2028年8月28日		
	三井住友信託銀行株式会社		－	500,000	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2019年4月26日	－	500,000	－	500,000	0.62025	2028年8月28日		
	株式会社りそな銀行	2019年8月26日	－	500,000	－	500,000	0.37500	2028年8月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年11月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.81130	2028年11月27日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2019年5月27日	－	2,000,000	－	2,000,000	0.59375	2028年11月27日		
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年2月26日	1,250,000	－	－	1,250,000	0.65880	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年3月1日	－	700,000	－	700,000	0.67098	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		－	700,000	－	700,000				
	株式会社京都銀行	2019年3月29日	－	500,000	－	500,000	0.63692	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	－	2,300,000	－	2,300,000	0.63692	2029年2月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年8月26日	－	3,500,000	－	3,500,000	0.41815	2029年2月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年5月27日	－	3,000,000	－	3,000,000	0.64000	2029年5月28日		
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000	－	2,000,000				

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社山口銀行	2019年8月26日	－	500,000	－	500,000	0.46130	2029年8月27日	（注３）	無担保無保証
	太陽生命保険株式会社		－	1,000,000	－	1,000,000				
	大同生命保険株式会社		－	500,000	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年8月26日	－	2,200,000	－	2,200,000	0.46130	2029年8月27日		
	株式会社三井住友銀行		－	1,700,000	－	1,700,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.12506	2029年11月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.12506	2029年11月26日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年10月29日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.92250	2030年10月28日		
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	－	－	1,100,000	1.91700	2030年10月28日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年6月13日	711,100	－	21,400	689,700	2.17000	（注４）		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	711,100	－	21,400	689,700	2.21812	（注４）		
小計			409,927,200	40,900,000	28,442,800	422,384,400				
借入金合計			475,112,800	82,942,800	69,285,600	488,770,000				

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

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

（注3）　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4）　2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

（注5）　長期借入金（1年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）
長期借入金	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年8月末日現在）

Ⅰ　資産総額	1,164,767,442千円
Ⅱ　負債総額	563,856,468千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	600,910,974千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	4,547,300口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	132,146円

第６【販売及び買戻しの実績】

第8期の直近6計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第3期計算期間 自　2016年9月1日 至　2017年2月28日	2016年9月1日	461,120口 (0口) (注1)	0口 (0口)	4,183,130口 (0口)
第6期計算期間 自　2018年3月1日 至　2018年8月31日	2018年3月1日	132,000口 (0口)	0口 (0口)	4,315,130口 (0口)
	2018年3月20日	6,670口 (0口)	0口 (0口)	4,321,800口 (0口)
第8期計算期間 自　2019年3月1日 至　2019年8月31日	2019年3月1日	214,760口 (67,650口)	0口 (0口)	4,536,560口 (67,650口)
	2019年3月26日	10,740口 (0口)	0口 (0口)	4,547,300口 (67,650口)

(注1) TOP吸収合併によりTOPの投資口に対して割り当てた本投資法人の投資口を販売口数として記載しています。
(注2) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1)	有価証券報告書	計算期間年度 (第7期)	2019年5月29日 関東財務局長に提出。
(2)	訂正発行登録書		2019年8月7日 関東財務局長に提出。
(3)	発行登録追補書類及びその添付書類		2019年9月13日 関東財務局長に提出。
(4)	発行登録書		2019年9月20日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

2019年11月25日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会　御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	金　子　秀　嗣　　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	齋　木　夏　生　　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産マスターファンド投資法人の2019年3月1日から2019年8月31日までの第8期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産マスターファンド投資法人の2019年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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

（注1）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

（注2）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。