

第19期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自：2024年9月1日
至：2025年2月28日



決算説明資料のご案内

第19期の詳細なポートフォリオ運用状況は
こちらの二次元コード、または公式HPトップページ
(<https://www.nre-mf.co.jp/>) からご覧いただけます。

〒160-0023
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<https://www.nre-mf.co.jp/>

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード：3462

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第15期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	第16期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 6 月31日	第17期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	第18期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 6 月31日	第19期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
営業収益	百万円	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117
うち不動産賃貸事業収益	百万円	38,347	38,939	38,833	39,789	39,842
営業費用	百万円	23,872	24,714	24,203	25,140	24,780
うち不動産賃貸事業費用	百万円	17,069	17,622	17,404	18,007	17,781
営業利益	百万円	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336
経常利益	百万円	13,950	16,729	12,958	17,689	15,986
当期純利益	百万円	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986
総資産額	百万円	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175	1,186,940
(対前期比)	%	△0.2	0.6	△0.4	△0.3	0.3
有利子負債額	百万円	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734
純資産額	百万円	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085
(対前期比)	%	△0.3	0.2	△0.5	△0.9	△0.5
出資総額	百万円	245,043	245,067	245,114	245,127	245,148
行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444	4,646,364
1口当たり純資産額	円	130,119	130,363	129,710	129,878	129,797
分配総額	百万円	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043
1口当たり分配金	円	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453
うち1口当たり利益分配金	円	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453
うち1口当たり利益超過分配金	円	354	—	524	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.4	1.1	1.5	1.3
年換算値(注2)	%	2.4	2.8	2.2	3.0	2.7
自己資本利益率(注3)	%	2.3	2.7	2.1	2.9	2.6
年換算値(注2)	%	4.6	5.4	4.2	5.8	5.3
期末自己資本比率(注4)	%	51.8	51.6	51.5	51.2	50.8
(対前期増減)	%	△0.0	△0.2	△0.0	△0.3	△0.4
期末有利子負債比率(注5)	%	43.7	43.7	43.9	44.1	44.5
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
配当性向(注6)	%	99.9	95.7	105.1	91.0	100.3
期末投資物件数	件	293	290	291	293	294
期末総賃貸可能面積	m	2,161,003.03	2,183,929.81	2,184,580.02	2,212,356.15	2,221,612.39
期末テナント数	件	1,351	1,312	1,312	1,315	1,327
期末稼働率	%	98.7	98.9	98.9	98.9	99.2
当期減価償却費	百万円	5,673	5,780	5,775	5,760	5,733
当期資本的支出	百万円	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079
1口当たりFFO(注9)	円	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注2) 第15期運用日数181日、第16期運用日数184日、第17期運用日数182日、第18期運用日数184日、第19期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額－減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期(第19期)の資産の運用の経過

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

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

① 投資環境

(日本経済)

当期の日本経済は、堅調な設備投資を背景に2024年10-12月期の実質GDPが直前の3ヶ月と比べて年率換算でプラス2.2%となり、安定した成長を見せています。先行きについては、引き続き雇用・所得環境が改善する中で、景気の緩やかな回復が続くことが期待される一方、食料品など身近な品目の物価上昇が消費者マインドを押し下し、個人消費に与える影響に十分注意する必要があります。

また、米国の景気後退や保護主義的な政策など、海外要因に端を発する経済的な下振れリスクや、日米金利差の縮小に伴う円高への巻き戻し、日本の政策金利のさらなる引き上げによる経済引き締め効果にも十分注意する必要があります。

(不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットのセクター毎の状況は、次のとおりです。
オフィスセクターでは、東京都において雇用者数の増加や出社率の回復に伴うオフィススペースの不足感により、空室率の低下が継続しています。空室率は需給均衡の目安とされる5%を下回る水準で推移しており、地域によってはオフィスビルの不足感が見られる状況です。それに伴い、坪当たりの募集賃料は2024年2月以降連続して上昇しています。テナントの採用ニーズは高く、活発な本社移転や好立地、高スペックオフィスの需要が継続していることから、今後もこの傾向が続く見通しです。一方、地方都市においては、安定したオフィス需要を背景に、全般的に募集賃料は安定しています。

商業施設セクターでは、小売業についてはスーパーマーケットなどの生活必需品を取り扱う店舗において底堅い動きが継続しています。また、ショッピングセンターでは円安の影響で大都市を中心にインバウンド客が増加し、好調に推移しています。

物流施設セクターでは、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)事業者や、eコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では物流施設の大量供給により一部エリアにおける空室率は上昇傾向にあるものの、東京近辺のエリアにおける需要は強く、既存賃料の上昇が見られます。

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

賃貸住宅セクターでは、東京都において2022年以降、コロナ禍の影響が和らぎ再び転入超過に転じた後も増加傾向が継続しており、加えて留学生の増加も見られることから、足元での稼働率は堅調な動きを示しています。賃料はシングルタイプやコンパクトタイプを中心に上昇傾向が続いています。地方都市においても、概ね堅調な稼働率となっています。

ホテルセクターでは、入国制限の緩和に伴う外国人旅行者の増加による稼働率の回復と、ADR(客室平均単価)の上昇により、RevPAR(販売可能な客室1室当たりの収益)は回復傾向が継続し、コロナ禍前の2019年を大きく上回る水準にあります。一方で、人手不足により予約を断る状況も引き続き見られ、ホテル側の労働力の確保が課題となっています。

(不動産売買マーケット)

2024年(通年)の商業用不動産の売買高は、J-REITの資産入替えや事業会社の資産売却などにより、前年比

で約7%増加し、リーマンショック以降の最大値を記録しました。不動産価格については、金利が上昇している一方で、賃料の上昇も続いていることから、住宅や物流施設を中心に高値圏で推移しており、取引利回りの上昇などの動きは見られません。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2024年9月以降、日銀の利上げベースの加速懸念や米国の長期金利上昇を受けて国内の長期金利も上昇し軟調に推移しました。また、11月発表の東京都区部の消費者物価の上昇も日銀の利上げ観測を連想させ、東証REIT指数の重しとなりました。その後、12月以降は複数の銘柄が自己投資口取得を発表し、資本効率改善に向けた動きが見られ東証REIT指数は上昇しました。さらに、2025年1月の利上げ決定が「懸念材料の出尽くし」と見られたことや、海外投資ファンドによる国内REITへのTOB(公開買付け)の発表により、東証REIT指数は上昇に転じました。2月には一時、日銀の利上げ観測の強まりを受けた長期金利の上昇により下落する場面がありましたが、海外投資ファンドによる別銘柄に対するTOBの発表や、複数の銘柄による自己投資口取得の発表、植田日銀総裁の発言を受けた長期金利の上昇一服により、東証REIT指数は再び上昇しました。結果として、2024年8月末時点の1,758.05ポイントから、2025年2月末時点では1,700.49ポイントとなりました。

② 運用実績

前記「① 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第19期)中に2物件(ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA、ホテル・アンドルームス新大阪)を取得し、1物件(NMF新宿南口ビル)を譲渡しました。この結果、当期末(2025年2月末日)時点において保有する物件は294物件(取得価格合計1,102,555百万円)、東京圏への投資比率は83.1%、総賃貸可能面積は2,221,612.39㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「① 投資環境」に記載のとおり、賃貸住宅及びオフィスセクターを中心に、全体として収益が増加傾向にあります。特に賃貸住宅は、東京圏への人口流入や海外留学生の増加、分譲住宅価格の高騰に伴う賃貸住宅需要の増加といった背景を受け好況を呈しており、高稼働率の維持及び賃料上昇を実現しています。また、オフィスセクターにおいては、マーケット全体として堅調な需要を背景とした募集賃料上昇の動きが顕在化し、本投資法人のオフィスポートフォリオにおいても賃料増額を実現しています。また、当期末のポートフォリオ全体における稼働率については前期末を上回る99.2%となりました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題(マテリアリティ)を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標(KPI)に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証(注1)の取得を推進しています。また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証(3★相当以上)70%達成(2030年度迄)」に対する進捗は、当期末時点で65.3%(注2)となっています。加えて、2023年3月に国土交通省より「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス」が発表され、業界全体としても不動産運用を通じた社会課題解決に対する気運がより高まっている中で、本投資法人においても、より一層の取組み強化を目指し、社会課題解決に向けた本質的な取組みを検討の上で、2024年4月に社会(S)分野についてマテリアリティを修正しました。

また、本投資法人は、2050年GHG(温室効果ガス)排出ネットゼロ目標の達成に向け、2030年度の中間目標に「GHG排出総量80%削減(2019年度基準)」を掲げ、各種施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、GHG排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

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

③ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、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、2024年9月6日に6,860百万円、2024年10月1日に4,520百万円の借入(いずれも短期借入金)を行ったほか、返済期限を迎えた有利子負債37,905百万円(投資法人債9,000百万円及び期限前弁済を行った借入金を含みます。)について、そのうち27,510百万円の借入によるリファイナンス及び10,395百万円の手元資金による弁済を行うとともに、資金調達手段の多様化を図るため、2025年2月20日に投資法人債(5年債(グリーンボンド)総額3,000百万円及び7年債総額3,500百万円)を発行し、2025年3月4日付けで既存借入金の期限前弁済資金に充当しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は528,734百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は44.5%となりました。

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

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

③ 増資等の状況

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2015年10月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年 3 月 1 日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年 3 月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年 4 月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,321,800	321	182,051	(注4)
2019年 3 月 1 日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年 3 月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年 1 月21日	第三者割当増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	122	244,307	(注4)
2020年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	132	244,739	(注4)
2021年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	154	244,893	(注4)
2022年 4 月19日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	102	244,996	(注4)
2022年10月18日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	46	245,043	(注4)
2023年 4 月18日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	23	245,067	(注4)
2023年10月18日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	46	245,114	(注4)
2024年 4 月17日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,715,200	13	245,127	(注4)
2024年 8 月23日	自己投資口消却	△47,756	4,667,444	—	245,127	(注11)
2024年10月17日	一時差異等調整引当額戻入	—	4,667,444	20	245,148	(注4)
2025年 1 月17日	自己投資口消却	△21,080	4,646,364	—	245,148	(注12)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人(以下「旧NMF」といいます。)、野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「NOF」といいます。))及び野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「NRF」といいます。)を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人(以下「TOP」といいます。)を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新設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設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設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設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設投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格179,830円(発行価額174,141円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新設投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設投資口を発行しました。

(注11) 2024年7月10日から2024年8月6日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(47,756口)については、2024年7月9日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年8月23日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注12) 2024年10月18日から2024年12月5日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(21,080口)については、2024年10月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	2023年2月	2023年8月	2024年2月	2024年8月	2025年2月
最 高	173,200円	174,700円	174,000円	161,900円	154,300円
最 低	149,000円	145,700円	146,500円	135,800円	133,800円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第15期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	第16期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第17期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	第18期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第19期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	13,997,163	16,772,428	13,560,547	17,690,705	17,553,263
次期繰越利益	千円	25,614	602,255	2,308	1,567,157	1,485,776
金銭の分配金総額	千円	15,616,742	16,041,110	16,097,692	16,102,681	16,043,894
(1口当たり分配金)	円	(3,312)	(3,402)	(3,414)	(3,450)	(3,453)
うち利益分配金総額	千円	13,947,561	16,041,110	13,626,928	16,102,681	16,043,894
(1口当たり利益分配金)	円	(2,958)	(3,402)	(2,890)	(3,450)	(3,453)
うち出資払戻総額	千円	1,669,180	—	2,470,764	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(354)	(—)	(524)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	1,556,016	—	2,409,467	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(330)	(—)	(511)	(—)	(—)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円	113,164	—	61,297	—	—
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金)	円	(24)	(—)	(13)	(—)	(—)

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、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,043,894千円(投資口1口当たり3,453円)を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金16,043,894千円は、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項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期(第19期)の資産の運用の経過／① 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得バイブライン」を通じた外部成長及び「マネジメントバイブライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、第19期末(2025年2月末日)後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定資産の種類	用途	契約締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)	第20期の損益に 及ぼす影響 (見込み) (百万円) (注1)
ブライムアーバンハ乙女中央	不動産	居住用施設	2025年 3月7日	2025年 3月7日	株式会社 久保田本店	511	126
ブライムアーバン洗足	不動産 (注2)	居住用施設	2025年 3月14日	2025年 3月28日	国内の 合同会社	10,800 (注3)	2,359 (注3)
ブライムアーバン行徳Ⅰ							
ブライムアーバン行徳Ⅱ							
ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ							
ブライムアーバン行徳Ⅲ							
ブライムアーバン目黒三田							
ブライムアーバン長町一丁目							
ブライムアーバン泉							

(注1) 第20期(2025年3月1日～2025年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(注2) ブライムアーバン洗足、ブライムアーバン行徳Ⅰ、ブライムアーバン行徳Ⅱ、ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ、ブライムアーバン行徳Ⅲ、ブライムアーバン目黒三田、ブライムアーバン長町一丁目及びブライムアーバン泉(以下、総称して「居住用施設8物件」といいます。))については、第19期末(2025年2月末日)において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2025年3月28日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。

(注3) 居住用施設8物件に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第20期(2025年3月1日～2025年8月31日)の損益に及ぼす影響も非開示としています。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得を決定し、取得を完了しました。

物件名称	ブラウドフラット浅草トレスージュ
特定資産の種類	不動産
用途	共同住宅、駐車場
所在地(注1)	(地 番) 東京都台東区浅草六丁目408番3 (住居表示) 東京都台東区浅草六丁目25番11号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
敷地面積(注1)(注2)	630.79㎡
延床面積(注1)	3,011.70㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2022年5月24日
取得価格(注3)	2,932百万円
契約締結日	2025年3月5日
取得日	2025年3月25日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット日暮里
特定資産の種類	不動産
用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
所在地(注1)	(地 番) 東京都荒川区東日暮里六丁目1336番11、1564番3 (住居表示) 東京都荒川区東日暮里六丁目6番6号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
敷地面積(注1)	347.93㎡
延床面積(注1)	2,281.25㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2022年5月31日
取得価格(注3)	1,925百万円
契約締結日	2025年3月5日
取得日	2025年3月25日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	H'O日本橋小舟町
特定資産の種類	不動産
用途	事務所
所在地(注1)	(地 番) 東京都中央区日本橋小舟町1番8 (住居表示) 東京都中央区日本橋小舟町8番6号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
敷地面積(注1)	482.04㎡
延床面積(注1)	2,528.08㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年3月31日
取得価格(注3)	4,000百万円
契約締結日	2025年3月26日
取得日	2025年3月26日
売主	野村不動産株式会社

(注1)「所在地(地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2) 台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づく広場上空地約38.08㎡を含みます。
(注3)「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第15期 2023年 2 月28日現在	第16期 2023年 8 月31日現在	第17期 2024年 2 月29日現在	第18期 2024年 8 月31日現在	第19期 2025年 2 月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444	4,646,364
出資総額	百万円	245,043	245,067	245,114	245,127	245,148
投資主数	人	31,005	30,040	29,711	31,761	31,549

2 投資口に関する事項

第19期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)	1,261,111	27.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	713,854	15.36
野村不動産株式会社	330,671	7.12
野村信託銀行株式会社(投信口)	225,080	4.84
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	87,730	1.89
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	59,761	1.29
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	59,516	1.28
SMBC日興証券株式会社	58,095	1.25
日本証券金融株式会社	53,750	1.16
JPモルガン証券株式会社	45,440	0.98
合 計	2,895,008	62.31

3 役員等に関する事項

① 第19期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	岡田 美香(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
監督役員	小山 東子	こやまとうこ不動産鑑定士事務所 所長	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	(注3) 29,000

(注1) 第19期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。
(注3) 会計監査人への報酬のうち、3,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。
また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第19期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の 種類	資産の 用途	地域 (注1)	第18期 2024年 8 月31日現在		第19期 2025年 2 月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	139,010	11.7	138,898	11.7
		その他	21,596	1.8	21,659	1.8
		小 計	160,607	13.6	160,557	13.5
	商業施設	東京圏	30,129	2.5	30,049	2.5
		その他	21,815	1.8	22,822	1.9
		小 計	51,944	4.4	52,871	4.5
	物流施設	東京圏	62,501	5.3	62,252	5.2
		小 計	62,501	5.3	62,252	5.2
	居住用施設	東京圏	154,186	13.0	153,890	13.0
		その他	24,135	2.0	23,972	2.0
		小 計	178,322	15.1	177,863	15.0
	宿泊施設	東京圏	2,471	0.2	2,443	0.2
		その他	5,814	0.5	12,437	1.0
		小 計	8,285	0.7	14,880	1.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小 計	5,136	0.4	5,136	0.4
中 計			466,798	39.5	473,562	39.9
信託不動産	オフィス	東京圏	241,099	20.4	230,957	19.5
		その他	45,771	3.9	45,727	3.9
		小 計	286,871	24.2	276,685	23.3
	商業施設	東京圏	79,660	6.7	79,637	6.7
		その他	44,929	3.8	44,848	3.8
		小 計	124,590	10.5	124,486	10.5
	物流施設	東京圏	157,836	13.3	157,468	13.3
		その他	3,218	0.3	3,206	0.3
		小 計	161,055	13.6	160,675	13.5
	居住用施設	東京圏	26,535	2.2	26,443	2.2
		小 計	26,535	2.2	26,443	2.2
	宿泊施設	その他	6,018	0.5	10,384	0.9
		小 計	6,018	0.5	10,384	0.9
	中 計			605,071	51.1	598,674
不動産・信託不動産 合計			1,071,869	90.6	1,072,237	90.3
預金その他資産			111,306	9.4	114,703	9.7
資産総額			1,183,175	100.0	1,186,940	100.0

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

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

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

2 主要な保有資産

第19期末現在の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	46,833	31,137.85	29,040.17	93.3	4.5	オフィス
日本電気本社ビル	44,459	34,270.05	34,270.05	100.0	(注4)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,532	16,571.18	16,331.73	98.6	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,681	25,106.95	25,106.95	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,044	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Landport多摩	17,569	49,851.90	49,851.90	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅲ	16,792	67,353.35	67,353.35	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,689	9,555.26	9,555.26	100.0	3.2	商業施設
Landport浦安	15,648	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,322	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
合 計	237,575	402,258.08	399,920.95	99.4	22.2 (注5)	

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

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

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

(注4)テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	47,000	46,833
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,700	20,681
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注4)	不動産	32,100	26,532
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	11,400	10,640
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注4)	不動産	12,400	10,523
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,720	7,068
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,190	8,159
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	6,060	5,349
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,910	4,126
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,200	4,722
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	5,110	4,056
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,350	4,654
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,430	4,510
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	6,080	3,957
		八丁堀NFBビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,427
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,650	4,149
		NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,730	2,861

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,540	2,646
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番6号	不動産	3,140	2,063
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,060	1,519
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,050	5,091
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,590	3,257
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,230	1,835
		ファースト立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,510	3,781
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注4)	信託受益権	9,850	7,996
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	8,740	5,480
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,910	2,774
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	9,040	6,039
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,360	3,893
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,600	3,776
		日本電気本社ビル(注5)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	49,700	44,459
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	14,000	10,711
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番地1(注4)	信託受益権	8,870	8,375
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,420	7,958
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	8,420	5,927
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,420	5,706
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,860	3,818
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,220	1,958
オフィス	その他	ファーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,260	1,761
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,690	4,282
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,380	3,309
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,910	4,252
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,660	2,141
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,200	10,704
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,450	3,718
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,440	2,847
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1(注4)	不動産	4,710	3,822
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,650	8,232
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,550	4,672
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,390	4,328
		PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園二丁目3番6号	不動産	6,100	5,455
		札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注4)	信託受益権	9,610	6,849
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注4)	不動産	5,660	3,600
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,130	2,228
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,670	1,911
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地(注4)	信託受益権	20,700	18,044
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	13,800	12,393
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,790	7,323
その他	その他	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	4,140	3,754
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	5,640	4,631
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,940	2,488
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,910	4,162
		オフィス小計	—	—	513,480	437,242

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2(注4)	信託受益権	15,200	13,621
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,500	10,032
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1(注4)	信託受益権	7,910	6,680
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,590	4,562
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,680	3,996
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,090	3,814
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	4,020	2,512
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1(注4)	信託受益権	3,430	2,482
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,770	2,121
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,970	2,302
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注4)	信託受益権	2,930	1,519
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,570	927
		三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,980	2,764
		三菱自動車 調布店(底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注4)	信託受益権	2,030	1,776
		三菱自動車 練馬店(底地)	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,770	1,251
		三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1(注4)	信託受益権	1,490	959
		三菱自動車 高井戸店(底地)	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	1,010	859
		三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	1,020	770
		三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	997	808
		三菱自動車 世田谷店(底地)	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,170	779
		三菱自動車 関町店(底地)	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	825	606
		三菱自動車 東大和店(底地)	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2(注4)	信託受益権	571	455
		三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県川崎市高津区明津10番地1(注4)	信託受益権	464	375
		ウエルシア川越神明町店(底地)	埼玉県川越市神明町12番地5(注4)	信託受益権	438	355
		三菱自動車 江戸川店(底地)	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	210	204
		三菱自動車 狭山店(底地)	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	188	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,400	10,007
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注4)	不動産	2,140	1,995
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,550	6,593
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注4)	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,850	2,474
		サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	871	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,110	1,956
		GEMS新日本橋	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,610	1,434
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,420	4,988
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,860	2,761
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,770	2,502
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	3,000	2,131
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,870	1,712
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,840	1,776
		MEFULL千歳烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目19番11号	不動産	2,050	1,899
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権 (注6)	20,200	16,689
		イズミヤSC千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	12,700	8,390
		イズミヤSC八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注4)	信託受益権	5,830	3,935
		イズミヤSC小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,920	3,046
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,720	1,367
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,220	1,064

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	その他	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1(注4)	信託受益権	9,540	8,965
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	17,000	13,150
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,670	3,573
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,270	3,723
		MEFULL茶屋町	大阪府大阪市北区茶屋町5番8号	不動産	4,190	3,763
商業施設小計			—	—	215,424	177,357
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4(注4)	信託受益権	25,300	15,648
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	22,500	14,094
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15(注4)	信託受益権	20,100	10,974
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	13,800	9,547
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地(注4)	信託受益権	14,500	9,250
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	12,800	7,995
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16(注4)	信託受益権	11,500	6,799
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地(注4)	信託受益権	9,660	5,720
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地11(注4)	信託受益権	6,710	3,955
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10(注4)	信託受益権	5,500	3,073
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,820	3,434
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,010	2,685
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地1(注4)	信託受益権	3,960	2,489
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	17,100	10,379
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	12,900	10,276
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	11,400	9,424
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3(注4)	不動産	11,900	9,122
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9(注4)	不動産	7,060	5,890
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1(注4)	不動産	15,200	13,216
	Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	17,200	11,305	
Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13(注4)	不動産	16,900	14,322		
Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14(注4)	信託受益権	19,900	16,792		
Landport東雲・安田倉庫(注7)	東京都江東区東雲二丁目13番35号	信託受益権	6,190	5,750		
Landport多摩	東京都八王子市鎌水二丁目108番地4(注4)	信託受益権	18,800	17,569		
その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地(注4)	信託受益権	4,530	3,206	
物流施設小計			—	—	314,240	222,927
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	4,280	3,086
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,230	931
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	921	667
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	824	682
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	959	682
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,250	860
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	3,070	2,010
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	2,010	1,411
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆(注4)	不動産	1,500	983
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,220	829
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,460	1,056
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,520	990
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,820	2,857
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	644	534

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,090	812
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	713	570
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,090	883
		クラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	2,190	1,289
		クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,560	1,616
		クラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18(注4)	不動産	2,710	1,813
		クラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	3,200	2,359
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,300	1,422
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,140	1,104
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,090	916
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,170	915
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,200	1,659
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,780	1,100
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,260	1,033
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	719	640
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,400	1,225
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,550	1,343
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	928	713
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	549	438
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	489	374
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,580	2,710
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	2,260	1,236
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,540	1,027
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,840	2,787
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,980	2,558
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,820	2,073
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	5,540	3,774
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,340	1,428
		プライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	658	510
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	1,020	737
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注4)	不動産	1,630	1,420
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,400	1,025
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注4)	不動産	516	422
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	532	372
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	678	598
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,990	1,343
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注4)	不動産	4,140	2,596
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	767	726
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	832	666
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	857	600
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	657	489
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	422	305
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	783	676
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,860	1,271
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	2,030	1,744
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,460	1,098

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	818	929
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	991	811
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	757	676
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	2,180	1,607
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	533	439
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	510	386
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,300	1,700
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	5,390	3,432
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,820	2,232
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	828	680
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	597	557
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,410	1,116
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	814	675
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	740	635
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	682	562
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,480	993
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,340	955
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,660	1,777
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,970	1,956
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,440	1,302
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	949	743
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注4)	不動産	1,760	1,242
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注4)	不動産	2,840	1,900
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注4)	不動産	1,140	929
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,390	885
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	518	477
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	829	720
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	729	584
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	786	679
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	676	436
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	1,090	695
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,800	1,434
		クラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,340	895
		クラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	1,020	667
		プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,190	1,097
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	9,630	6,822
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	6,850	4,902
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,670	2,715
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,560	1,219
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,660	1,188
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,640	1,344
		クラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,530	1,076
		クラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,080	746
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,660	2,773
		クラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	3,100	2,243

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)		
東京圏		ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆(注4)	不動産	1,600	1,171		
		ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,240	957		
		ブラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	1,040	824		
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	5,250	3,945		
		ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆(注4)	不動産	1,680	1,391		
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,410	1,233		
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,990	2,600		
		ブラウドフラット戸越銀座	東京都品川区平塚二丁目11番1号	不動産	2,920	2,582		
		プライムアーバン東中野コート	東京都新宿区北新宿四丁目9番12号	不動産	9,160	7,200		
		ブラウドフラット根津谷中	東京都台東区谷中一丁目1番26号	不動産	1,810	1,439		
		ブラウドフラット菊川	東京都墨田区立川四丁目5番10号	不動産	3,040	2,784		
		ブラウドフラット浅草	東京都台東区浅草六丁目18番9号	不動産	2,960	2,472		
		ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目10番11号	不動産	2,260	2,084		
		ブラウドフラット渋谷笹塚	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目80番12号	不動産	2,470	2,264		
		ブラウドフラット浅草ディアージュ	東京都台東区浅草六丁目24番4号	不動産	1,540	1,341		
		プライムアーバン西日暮里	東京都荒川区西日暮里一丁目49番10号	不動産	1,170	1,031		
		居住用施設		ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	640	521
				ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆(注4)	不動産	556	571
				ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	2,200	1,275
プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号			不動産	285	236		
プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注4)			不動産	457	414		
プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注4)			不動産	266	280		
プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号			不動産	529	438		
プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号			不動産	408	374		
プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注4)			不動産	367	322		
プライムアーバン札幌区大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号			不動産	564	508		
その他	プライムアーバン札幌リバーフロント		北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,870	3,751		
	プライムアーバン北3条通		北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2(注4)	不動産	2,030	1,424		
	プライムアーバン長町一丁目		宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	993	941		
	プライムアーバン八乙女中央		宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	354	363		
	プライムアーバン堤通雨宮		宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	1,050	933		
	プライムアーバン泉		愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,760	3,134		
	プライムアーバン堺筋本町		大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,410	1,536		
	プライムアーバン博多		福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	642	492		
	プライムアーバン薬院南		福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	291	217		
東京圏		プライムアーバン香椎	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	306	313		
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	527	496		
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,490	5,422		
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	東京都世田谷区用賀三丁目6番3号	不動産	3,320	3,148		
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 辻堂西海岸	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号	信託受益権	2,210	2,031		
		SOMPO ケア そんぼの家 大森西	東京都大田区大森西七丁目6番30号	信託受益権	1,830	1,544		
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市赤松町13番16号	不動産	1,590	1,244		
		イリーゼ浦安	千葉県浦安市東野三丁目2番11号	不動産	1,150	1,163		
		居住用施設小計		—	—	267,300	204,307	

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区花川戸一丁目10番13号	不動産	3,340	2,443
		ホテルピスタク札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	4,000	3,613
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,540	2,715
		ホテルウィングインターナショナル プレミアム京都三条	京都府京都市左京区新堺町通仁王門下る和国町407番地6	信託受益権	3,690	3,305
		ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前	石川県金沢市堀川新町8番13号	不動産	2,280	2,185
		ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA	北海道函館市若松町12番8号	不動産	8,500	6,606
		ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番28号	信託受益権	5,340	4,396
		宿泊施設小計	—	—	29,690	25,265
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,580	5,136
		その他小計	—	—	5,580	5,136
		ポートフォリオ合計	—	—	1,345,714	1,072,237

(注1)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額(第19期決算日(2025年2月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。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によって還元する方法をいいます。

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

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

(注3)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注4)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注5)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注6)当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。

(注7)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分あり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1 日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1 日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	90	96.2	1,797	4.5	92	93.3	1,799	4.5
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン(注8)	2	97.4	(注2)	(注2)	2	98.6	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル(注14)	13	100.0	331	0.8	—	—	199	0.5
		NMF渋谷公園通りビル	6	100.0	138	0.3	6	100.0	203	0.5
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	10	100.0	261	0.7	10	100.0	263	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	288	0.7	20	100.0	289	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	161	0.4	7	100.0	164	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	137	0.3	8	100.0	138	0.3
		NMF駿河台ビル	7	100.0	149	0.4	7	100.0	161	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3 月 1 日～2024年 8 月31日)				第19期 (2024年 9 月 1 日～2025年 2 月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	PMO日本橋本町	8	100.0	101	0.3	8	100.0	113	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	162	0.4	8	100.0	165	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	278	0.7	15	100.0	280	0.7
		PMO秋葉原	4	100.0	140	0.4	4	100.0	140	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	93	0.2	7	100.0	94	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	122	0.3	8	100.0	131	0.3
		NMF高輪ビル	12	100.0	109	0.3	12	100.0	112	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	94	0.2	8	100.0	94	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	84	0.2	9	100.0	78	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	63	0.2	7	100.0	61	0.2
		野村不動産上野ビル(注4)	—	—	23	0.1	—	—	—	—
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		クリスタルパークビル	9	100.0	135	0.3	9	100.0	138	0.3
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	72	0.2	7	100.0	67	0.2
		ファール立川センタースクエア	15	100.0	230	0.6	15	100.0	229	0.6
		NMF川崎東口ビル	31	96.7	316	0.8	31	96.7	318	0.8
		NMF横浜西口ビル	39	100.0	246	0.6	40	100.0	246	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	160	0.4	6	100.0	154	0.4
		PMO田町	11	100.0	198	0.5	11	100.0	181	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	98	0.2	7	100.0	107	0.3
		PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(注10)	—	—	668	1.7	—	—	—	—
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	338	0.9	8	100.0	338	0.8
		NMF竹橋ビル	10	79.0	224	0.6	10	79.0	224	0.6
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	5	95.0	427	1.1	5	95.0	379	1.0
		NMF茅場町ビル	9	100.0	229	0.6	9	100.0	228	0.6
		NMF新宿EASTビル	2	100.0	244	0.6	2	100.0	241	0.6
		NMF芝公園ビル	5	86.8	111	0.3	5	86.8	110	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	91	0.2	8	100.0	91	0.2
		ファールイーストビル	9	95.0	153	0.4	9	95.0	153	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	139	0.4	4	100.0	141	0.4
		PMO平河町	7	88.9	107	0.3	6	77.8	83	0.2
		PMO日本橋三越前	9	100.0	119	0.3	9	100.0	126	0.3
		PMO芝大門	7	100.0	72	0.2	7	100.0	65	0.2
		PMO田町Ⅱ	6	100.0	310	0.8	6	100.0	308	0.8
		PMO八丁堀新川	5	100.0	101	0.3	5	100.0	93	0.2
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	67	0.2	9	100.0	72	0.2
		PMO御茶ノ水	5	100.0	104	0.3	5	100.0	108	0.3
		PMO秋葉原北	5	100.0	212	0.5	5	100.0	212	0.5
		PMO東新橋	8	100.0	129	0.3	7	87.5	145	0.4
		PMO浜松町	12	100.0	115	0.3	12	100.0	121	0.3
		PMO浜松町Ⅱ	8	100.0	145	0.4	7	87.5	144	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3 月 1 日～2024年 8 月31日)				第19期 (2024年 9 月 1 日～2025年 2 月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	その他	札幌ノースプラザ	49	100.0	389	1.0	48	100.0	402	1.0
		野村不動産札幌ビル	3	83.6	196	0.5	4	93.2	182	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	39	100.0	154	0.4	40	100.0	152	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	22	100.0	100	0.3	21	96.6	95	0.2
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	47	100.0	606	1.5	47	100.0	604	1.5
		野村不動産大阪ビル	31	98.3	407	1.0	30	93.6	407	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	94.4	177	0.4	16	94.4	185	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	22	92.8	286	0.7	21	96.8	296	0.7
		野村不動産広島ビル	26	96.8	170	0.4	26	97.9	175	0.4
		NMF博多駅前ビル	52	100.0	220	0.6	52	100.0	224	0.6
		オフィス小計	832	98.3	17,196	43.2	817	97.9	16,449	41.3
商業施設	東京圏	横須賀マアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	9	100.0	303	0.8	9	100.0	302	0.8
		川崎マアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	16	100.0	174	0.4	15	96.6	183	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	155	0.4	13	100.0	155	0.4
		covirna machida	9	96.4	150	0.4	10	98.2	153	0.4
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	9	100.0	105	0.3	9	100.0	100	0.3
		EQUINIA青葉台	9	100.0	95	0.2	9	100.0	79	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ウエルシア川越神明町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	8	100.0	73	0.2	8	100.0	73	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	9	100.0	66	0.2	9	100.0	66	0.2
		GEMS新日本橋	7	89.9	38	0.1	9	100.0	40	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業施設	東京圏	サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋	9	100.0	80	0.2	9	100.0	81	0.2
		GEMS茅場町	10	100.0	78	0.2	10	100.0	77	0.2
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜	9	100.0	69	0.2	9	100.0	81	0.2
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	61	0.2	10	100.0	63	0.2
		MEFULL千歳烏山(注6)	8	100.0	37	0.1	8	100.0	52	0.1
	その他	ユニバーサルシティウォーク大阪	42	98.9	1,245	3.1	42	100.0	1,284	3.2
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉通り	17	94.5	143	0.4	16	96.6	145	0.4
		メルビル	6	100.0	54	0.1	5	58.0	38	0.1
		nORBESA	33	99.4	491	1.2	32	99.3	505	1.3
		中座くいだおれビル	5	10.3	120	0.3	15	100.0	87	0.2
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	12	100.0	124	0.3	12	100.0	128	0.3
		MEFULL茶屋町	7	100.0	90	0.2	7	100.0	90	0.2
		商業施設小計	291	98.4	7,020	17.6	300	99.7	7,063	17.7
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	3	100.0	386	1.0	3	100.0	403	1.0
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	307	0.8	6	100.0	312	0.8
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	3	100.0	303	0.8	3	100.0	307	0.8
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅲ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東雲・安田倉庫	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport多摩(注11)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方梅葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		物流施設小計	37	100.0	7,592	19.1	37	100.0	7,994	20.1

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.6	98	0.2	1	100.0	100	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	32	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	27	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	30	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	94.0	81	0.2	1	97.7	84	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	51	0.1	1	100.0	51	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	98.5	38	0.1	1	100.0	38	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	32	0.1	1	96.1	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	97.9	37	0.1	1	98.3	37	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	95.7	40	0.1	1	100.0	40	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	98.5	110	0.3	1	95.6	111	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	100.0	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	35	0.1	1	98.2	36	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	99.1	59	0.1	1	99.1	59	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	67	0.2	1	100.0	66	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	93.5	78	0.2	1	99.3	77	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	98.0	91	0.2	1	93.0	90	0.2
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.4	68	0.2	1	99.0	68	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	100.0	35	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン田町	1	97.9	34	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	100.0	62	0.2	1	94.7	62	0.2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	89.6	36	0.1	1	100.0	35	0.1
		プライムアーバン番町	1	98.2	35	0.1	1	95.1	35	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	97.2	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン飯田橋(注7)	—	—	18	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン恵比寿	1	97.1	39	0.1	1	90.2	40	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	95.9	42	0.1	1	95.9	43	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	96.6	24	0.1	1	96.6	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	93.7	15	0.0	1	96.8	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	15	0.0	1	94.3	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	99.1	90	0.2	1	97.4	87	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	43	0.1	1	100.0	44	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	91.6	80	0.2	1	100.0	81	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	98.2	102	0.3	1	98.2	103	0.3
		プライムアーバン新川	1	98.4	83	0.2	1	96.1	80	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	96.1	141	0.4	1	97.6	145	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	98.4	52	0.1	1	97.6	50	0.1
		プライムアーバン本郷寺崎坂	1	100.0	18	0.0	1	100.0	18	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン白山	1	100.0	28	0.1	1	96.4	27	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	96.6	47	0.1	1	92.3	49	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	40	0.1	1	98.4	41	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15	0.0	1	96.5	15	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	87.7	20	0.1	1	95.9	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	100.0	52	0.1	1	100.0	46	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.6	88	0.2	1	100.0	89	0.2
		プライムアーバン千歳鳥山	1	100.0	28	0.1	1	97.3	29	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン南鳥山	1	100.0	26	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン鳥山ガレリア	1	100.0	20	0.1	1	97.0	19	0.1
		プライムアーバン鳥山コート	1	100.0	13	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン用賀	1	94.0	42	0.1	1	94.7	44	0.1
		プライムアーバン大崎	1	97.0	61	0.2	1	98.0	60	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	50	0.1	1	98.2	48	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	97.8	36	0.1	1	100.0	36	0.1
		プライムアーバン大森	1	100.0	31	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	95.4	26	0.1	1	97.9	26	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	98.9	52	0.1	1	95.5	51	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	20	0.1	1	92.7	20	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	96.1	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	100.0	52	0.1	1	100.0	52	0.1
		プライムアーバン池袋	1	94.5	117	0.3	1	97.6	120	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	96.7	83	0.2	1	98.3	81	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	100.0	26	0.1	1	90.4	26	0.1
		プライムアーバン住吉	1	95.0	21	0.1	1	92.6	21	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	100.0	44	0.1	1	100.0	45	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	98.1	26	0.1	1	98.1	25	0.1
		プライムアーバン葛西	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	43	0.1	1	98.7	42	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	93.9	42	0.1	1	100.0	41	0.1
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	96.6	75	0.2	1	94.8	74	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	99.0	78	0.2	1	100.0	75	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	96.9	50	0.1	1	99.4	53	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	97.9	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン久米川	1	100.0	61	0.2	1	99.0	61	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	96.7	79	0.2	1	97.4	78	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.8	38	0.1	1	97.7	39	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.2	41	0.1	1	98.8	39	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	98.3	20	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン浦安	1	98.3	29	0.1	1	100.0	29	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	92.3	26	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	29	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	96.1	36	0.1	1	100.0	36	0.1
		プライムアーバン川口	1	99.2	62	0.2	1	92.6	60	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	97.5	30	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	100.0	25	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	96.4	28	0.1	1	91.3	27	0.1
		深沢ハウスH棟	1	99.3	266	0.7	1	99.2	267	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	96.1	178	0.4	1	98.4	180	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	98.2	100	0.3	1	95.2	97	0.2
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	96.6	38	0.1	1	96.6	39	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	98.8	47	0.1	1	98.5	47	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	97.4	38	0.1	1	100.0	38	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	97.9	37	0.1	1	100.0	37	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	96.1	82	0.2	1	97.6	86	0.2
		ブラウドフラット外神田	1	97.6	74	0.2	1	100.0	74	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	97.5	46	0.1	1	100.0	46	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	100.0	30	0.1	1	96.6	29	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	97.6	28	0.1	1	97.7	27	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	94.4	129	0.3	1	96.6	133	0.3
		ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	46	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	91.3	34	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット戸越公園	1	98.3	77	0.2	1	99.1	79	0.2
		ブラウドフラット戸越銀座	1	96.3	72	0.2	1	98.2	69	0.2
		プライムアーバン東中野コート	1	94.6	190	0.5	1	95.5	188	0.5
		ブラウドフラット根津谷中	1	91.6	37	0.1	1	100.0	39	0.1
		ブラウドフラット菊川	1	100.0	75	0.2	1	100.0	73	0.2
		ブラウドフラット浅草	1	95.5	61	0.2	1	100.0	63	0.2
		ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	1	97.8	53	0.1	1	95.2	52	0.1
		ブラウドフラット渋谷笹塚	1	92.4	52	0.1	1	97.5	54	0.1
		ブラウドフラット浅草ディアージュ	1	98.0	34	0.1	1	90.3	33	0.1
		プライムアーバン西日暮里(注9)	1	90.0	5	0.0	1	84.9	16	0.0
	その他	ブラウドフラット五橋	1	97.3	30	0.1	1	97.3	29	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	93.7	27	0.1	1	95.7	27	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	93.0	55	0.1	1	98.2	56	0.1
		プライムアーバン北14条	1	96.8	14	0.0	1	96.8	14	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	95.0	25	0.1	1	93.2	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	96.2	24	0.1	1	98.4	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	89.7	18	0.0	1	100.0	18	0.0
		プライムアーバン札幌医大前	1	97.1	28	0.1	1	94.3	25	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第18期 (2024年 3月 1日～2024年 8月31日)				第19期 (2024年 9月 1日～2025年 2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	プライムアーバン札幌リバーフロント	1	90.1	180	0.5	1	89.8	171	0.4
		プライムアーバン北3条通	1	96.3	72	0.2	1	96.9	70	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	94.4	43	0.1	1	96.5	41	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	82.1	16	0.0	1	97.8	16	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	98.2	46	0.1	1	98.6	45	0.1
		プライムアーバン泉	1	90.8	114	0.3	1	95.7	113	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	89.7	59	0.2	1	100.0	63	0.2
		プライムアーバン博多	1	96.1	30	0.1	1	96.2	30	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	14	0.0	1	93.0	14	0.0
		プライムアーバン香椎	1	97.7	20	0.1	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン博多東	1	98.4	26	0.1	1	100.0	26	0.1
	セレニテ心斎橋グランデ	1	98.9	157	0.4	1	97.6	159	0.4	
	東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂西海岸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イリーゼ浦安	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
居住用施設小計			148	96.9	7,487	18.8	148	97.6	7,468	18.7
宿泊施設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草(注5)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	ホテルビスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前(注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA(注12)	—	—	—	—	17	98.5	(注2)	(注2)
		ホテル・アンドルームス新大阪(注13)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			6	100.0	388	1.0	24	99.4	762	1.9
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,315	98.9	39,789	100.0	1,327	99.2	39,842	100.0

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

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

(注3) 当該資産は、2024年3月1日に取得しております。

(注4) 当該資産は、2024年4月1日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注5) 当該資産は、2024年4月3日に取得しております。

(注6) 当該資産は、2024年4月24日に取得しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注7) 当該資産は、2024年4月24日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注8) 当該資産は、2024年4月26日に追加取得しております。

(注9) 当該資産は、2024年6月27日に取得しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注10) 当該資産は、2024年7月31日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注11) 当該資産は、2024年8月1日に取得しております。

(注12) 当該資産は、2024年9月6日に取得しております。

(注13) 当該資産は、2024年10月1日に取得しております。

(注14) 当該資産は、2024年12月20日に譲渡しており、開示されている第19期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第19期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	9,797	2,200	74
合 計		9,797	2,200	74

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「**3** 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第19期末現在、前記「**3** 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第19期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国 名	保有総額(注1)	期末算定価格(注2)		物件数
			対総資産比率	
日 本	1,072,237百万円	1,345,714百万円	100.0%	294
合 計	1,072,237百万円	1,345,714百万円	100.0%	294

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第19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19期支払額	既支出総額
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(5期/9期)	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	51,860	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(6期/9期)	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	75,237	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(7期/9期)	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	118,757	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(8期/9期)	自 2026年 9 月 至 2027年 2 月	105,408	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(9期/9期)	自 2027年 3 月 至 2027年 6 月	19,770	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (3期/6期)	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	77,362	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (4期/6期)	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	43,770	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (5期/6期)	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	87,541	—	—
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (6期/6期)	自 2026年 9 月 至 2027年 2 月	50,896	—	—
NMF五反田駅前ビル (東京都品川区)	給排水・通気管更新	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	84,900	—	—
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	非常用発電機更新工事	自 2023年10月 至 2025年 4 月	128,518	—	—
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リブレース工事 (1期)	自 2024年 5 月 至 2025年 8 月	154,000	—	—
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リブレース工事 (2期)	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	137,000	—	—
SORA新大阪21 (大阪府大阪市)	乗用エレベーター改修工事	自 2024年 8 月 至 2025年12月	386,000	127,380	127,380
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(5期/5期)	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	52,739	—	—
中座くいだおれビル (大阪府大阪市)	リニューアル改修工事	自 2024年 6 月 至 2025年 3 月	1,583,730	791,865	—
ブラウドフラット新宿河田町 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2024年 9 月 至 2025年 3 月	29,000	—	—
プライムアーバン目黒大橋ビルズ (東京都目黒区)	外壁改修工事	自 2024年 9 月 至 2025年 3 月	42,300	—	—

(注) 既支出総額には第19期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第19期末保有資産について、第19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19期中の資本的支出は4,007,477千円であり、第19期中の費用に区分された修繕費1,915,814千円と合わせ、合計5,923,291千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)
NF本郷ビル (東京都文京区)	パッケージ空調更新工事	自 2024年 3 月 至 2024年 9 月	84,619
EQUINIA新宿 (東京都新宿区)	パッケージ空調機更新(3階・5階・6階)	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	74,043
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	非常用発電機更新工事	自 2023年11月 至 2025年 2 月	58,967
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新(Ⅳ／Ⅴ)	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	48,215
NMF芝公園ビル (東京都港区)	セットアップ工事(7階分割区画)	自 2024年 9 月 至 2024年11月	39,279
NMF高輪ビル (東京都品川区)	主務チェーン交換工事	自 2025年 1 月 至 2025年 1 月	35,377
プライムアーバン麻布十番 (東京都港区)	昇降機改修工事	自 2024年11月 至 2024年12月	19,959
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事(4期)	自 2024年 9 月 至 2024年12月	18,673
ブラウドフラット清澄白河 (東京都江東区)	インターホン設備更新工事	自 2025年 1 月 至 2025年 2 月	9,302
プライムアーバン北14条 (北海道札幌市)	ブースターポンプユニット更新	自 2024年12月 至 2024年12月	2,554
その他の不動産等	機能更新等	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	3,616,484
合 計			4,007,477

3 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行います。

	第15期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	第16期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第17期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	第18期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第19期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
当期首積立金残高	5,349百万円	5,329百万円	5,512百万円	5,301百万円	5,807百万円
当期積立額	3,473百万円	3,019百万円	3,625百万円	4,761百万円	5,230百万円
当期積立金取崩額	3,493百万円	2,836百万円	3,836百万円	4,255百万円	4,424百万円
次期繰越額	5,329百万円	5,512百万円	5,301百万円	5,807百万円	6,613百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第18期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	第19期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
資産運用報酬(注)	3,715,189千円	3,625,890千円
資産保管業務報酬	57,450千円	57,384千円
一般事務委託報酬	171,333千円	158,078千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,181,021千円	3,149,904千円
合 計	7,132,794千円	6,999,058千円

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第18期は154,625千円、第19期は105,300千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第18期は274,070千円、第19期は67,500千円あります。

2 借入状況

第19期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
借入先									
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 8月26日	475,000	－	0.90636	2025年 1月6日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	－					
	株式会社みずほ銀行		175,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 10月1日	－	1,662,500	0.98818	2025年 3月4日			
	株式会社三井住友銀行		－	875,000					
	株式会社みずほ銀行		－	612,500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	350,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 10月29日	－	1,425,000	1.08818	2025年 3月4日			
	株式会社三井住友銀行		－	750,000					
	株式会社みずほ銀行		－	525,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	300,000					
小 計			1,000,000	6,500,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	－	0.50825	2024年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	－	0.58000	2024年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	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	－	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	－	0.42630	2024年 11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月26日	800,000	－	0.21380	2024年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 12月27日	844,215	－	0.50636	2024年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		557,647	－					
	株式会社みずほ銀行		286,568	－					
	三井住友信託銀行株式会社		286,568	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	1,400,000	－	0.62675	2025年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	－					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	－	0.52140	2025年 2月26日			

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	—	0.53936	2025年 2月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	—						
	株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	—	0.53880	2025年 2月26日				
	株式会社きらぼし銀行		500,000	—						
	株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	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	—						
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	518,500	497,100	2.17000	2025年 5月26日 (注4)	(注5)			
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	518,500	497,100	2.21812	2025年 5月26日 (注4)				
	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 (注4)	期限 一括			
	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 (注4)				
	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 (注4)				
	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 (注4)				
	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 (注4)				
	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 (注4)				
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年 5月26日 (注4)				
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 6月27日	1,600,000	1,600,000	0.76818	2025年 5月26日 (注4)				
	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	2016年 8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年 8月26日 (注4)				
	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 (注4)				
	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 (注4)				
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日 (注4)				
	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 (注4)				
	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						
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	1,110,000	1,110,000	0.76818	2025年 8月26日 (注4)				
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000						
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000						
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 10月26日	1,000,000	1,000,000	0.76818	2025年 8月26日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年 2月26日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.76818	2026年 2月26日 (注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	5月28日	1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年	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	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	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	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	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	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	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年 8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年	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					
	野村信託銀行株式会社	2021年	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月31日	1,541,000	1,541,000	0.76818	2026年 8月26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	2023年 9月26日	2,412,000	2,412,000	0.76818	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	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	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						
株式会社八十二銀行	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年 11月26日				
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000						
株式会社京葉銀行	2019年 11月26日	700,000	700,000	0.30000	2026年 11月26日				
株式会社中国銀行		500,000	500,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月27日	2,050,000	2,050,000	0.76818	2026年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日			
	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					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月26日	989,000	989,000	0.96727	2027年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					
	株式会社みずほ銀行	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		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000					
三井住友信託銀行株式会社	2017年 12月26日	900,000	900,000	0.74736	2027年 5月26日				
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000						
農林中央金庫	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日				
農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000						
株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日				

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2019年	500,000	500,000	0.29000	2027年			
	株式会社七十七銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000		8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年 8月26日			
	損害保険ジャパン株式会社	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.70164	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年			
	株式会社三井住友銀行	12月26日	2,500,000	2,500,000		11月26日			
	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	700,000	700,000	0.70750	2027年			
	三井住友信託銀行株式会社	11月26日	1,000,000	1,000,000		11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年	1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2月26日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年	500,000	500,000	0.31630	2027年			
	株式会社伊予銀行	11月26日	500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26日			
	株式会社伊予銀行	2024年	500,000	500,000	0.97227	2027年			
	株式会社西日本シティ銀行	2月26日	500,000	500,000					
	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	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	4月2日	750,000	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000	0.57365	2028年 2月28日			
	農林中央金庫	2019年	500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行	4月26日	500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日			
	農林中央金庫	3月11日	500,000	500,000					
野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日				
農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日				
株式会社中国銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日				
株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年 2月28日				
第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.47023	2028年 2月28日				

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	－	980,000	0.96727	2028年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	980,000					
	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					
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日			
	株式会社りそな銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日			
	株式会社福岡銀行	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日			
	株式会社福岡銀行	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年 11月27日			
	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					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月28日	1,500,000	1,500,000	0.55565	2029年 2月26日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.90134	2029年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2024年 2月26日	800,000	800,000	0.99727	2029年 2月26日			
	朝日信用金庫	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.80315	2029年 2月26日			
	信金中央金庫	2024年 8月26日	1,720,000	1,720,000	0.98727	2029年 2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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年 5月28日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2024年 5月27日	500,000	500,000	0.99727	2029年 5月28日			
	株式会社八十二銀行	2024年 11月26日	－	1,000,000	0.98727	2029年 5月28日			
	株式会社広島銀行		－	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年 8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年 8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			
太陽生命保険株式会社	2022年 8月26日	750,000	750,000	0.64565	2029年 8月27日				
住友生命保険相互会社		500,000	500,000						
株式会社福岡銀行	2023年 2月27日	500,000	500,000	0.98711	2029年 8月27日				
株式会社中国銀行	2023年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.86438	2029年 8月27日				
株式会社日本政策投資銀行	2024年 8月26日	2,430,000	2,430,000	0.88815	2029年 8月27日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日				

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2019年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年 11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年 11月26日			
	信金中央金庫	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 11月26日	—	1,000,000	1.11690	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年 2月26日			
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.65249	2030年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,300,000	1,300,000	1.04887	2030年 2月26日			
	株式会社大垣共立銀行	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.89688	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2025年	—	2,000,000	0.99727	2030年 2月26日			
	株式会社りそな銀行	2月26日	—	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 2月26日	—	2,250,000	1.32190	2030年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2025年 2月26日	—	500,000	0.99727	2030年 2月26日			
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		—	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行	5月26日	3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年 5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年 5月27日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要	
	借入先									
長期借入金	株式会社りそな銀行	2020年 5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年 5月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年 5月27日				
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年 5月27日				
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.52437	2030年 5月27日				
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日				
	株式会社福岡銀行	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日				
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 11月28日	550,000	550,000	0.83509	2030年 5月27日				
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.81065	2030年 5月27日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日				
	株式会社三井住友銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日				
	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日				
	株式会社三井住友銀行	11月26日	250,000	250,000						
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年 8月26日				
	株式会社みずほ銀行	2022年	1,000,000	1,000,000	0.75160	2030年 8月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000	1.13867	2030年 8月26日				
	農林中央金庫	2023年	800,000	800,000						
	株式会社りそな銀行	2月27日	700,000	700,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日				
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日				
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年 11月26日				
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年 11月26日				
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年 11月26日				
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年 11月26日				
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000	0.89535	2030年 11月26日				
株式会社滋賀銀行	2022年	500,000	500,000							
住友生命保険相互会社	11月28日	500,000	500,000							
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年 2月26日					
株式会社日本政策投資銀行	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年 2月26日					
株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年 2月26日					
株式会社紀陽銀行	2021年	1,000,000	1,000,000							
太陽生命保険株式会社	2月26日	1,000,000	1,000,000							
大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000							

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2021年 2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年 2月26日			
	住友生命保険相互会社	2022年 8月26日	2,500,000	2,500,000	0.78474	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.21160	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	1,150,000	1,150,000	1.19239	2031年 2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	2023年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.19239	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年	450,000	450,000	0.95338	2031年 5月26日			
	農林中央金庫	11月28日	550,000	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月26日	2,250,000	2,250,000	0.93910	2031年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月27日	1,400,000	1,400,000	1.22440	2031年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年 2月28日	3,500,000	3,500,000	0.78816	2031年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	100,000	100,000	0.85750	2031年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	8月26日	100,000	100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 8月28日	2,500,000	2,500,000	1.15160	2031年 8月26日			
	大同生命保険株式会社	2024年	1,100,000	1,100,000	1.09315	2031年 8月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	8月26日	1,100,000	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 11月26日	3,000,000	3,000,000	0.64630	2031年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2021年 11月26日	1,900,000	1,900,000	0.47755	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月26日	3,500,000	3,500,000	0.73988	2031年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 5月26日	1,500,000	1,500,000	0.88168	2031年 11月26日			
	日本生命保険相互会社	2022年 11月28日	1,500,000	1,500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	大同生命保険株式会社	2022年 11月28日	500,000	500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2023年 5月26日	2,000,000	2,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 11月27日	1,830,000	1,830,000	1.24910	2031年 11月26日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	5,250,000	5,250,000	0.83563	2032年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2月28日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年	1,150,000	1,150,000	1.32480	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2月28日	900,000	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年	2,750,000	2,750,000	1.25160	2032年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	—	1,400,000	1.08727	2032年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	株式会社きらぼし銀行	2025年	—	500,000	1.08727	2032年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	2,000,000	2,000,000	0.93188	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	5月26日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	1,000,000	1,000,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	5月31日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2022年	500,000	500,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年	500,000	500,000	1.07101	2032年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	11月28日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年	2,250,000	2,250,000	1.06125	2032年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年	1,300,000	1,300,000	1.14727	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	5月27日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年	1,400,000	1,400,000	1.32707	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	6月26日	1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年	1,300,000	1,300,000	1.14727	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	6月26日	1,300,000	1,300,000					
	第一生命保険株式会社	2022年	1,000,000	1,000,000	0.91688	2032年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年	2,500,000	2,500,000	1.28875	2032年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	8月28日	2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2023年	1,000,000	1,000,000	1.28875	2032年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	3,000,000	3,000,000	1.13063	2032年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	11月28日	2,400,000	2,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年	1,500,000	1,500,000	1.23446	2032年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2024年	1,500,000	1,500,000	1.14727	2032年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年	1,400,000	1,400,000	1.35532	2033年 2月28日			
株式会社三井住友銀行	8月28日	1,400,000	1,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2025年	—	1,800,000	1.14727	2033年 2月28日				
三井住友信託銀行株式会社	2月26日	—	800,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2025年	—	1,000,000	1.14727	2033年 2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 11月22日	—	1,800,000	1.17727	2033年 5月26日				
株式会社三井住友銀行		—	1,800,000						
株式会社みずほ銀行		—	900,000						
農林中央金庫	2024年	—	2,000,000	1.17727	2033年 5月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2023年	1,400,000	1,400,000	1.42188	2033年 8月26日				
株式会社三井住友銀行	8月28日	1,400,000	1,400,000						

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	500,000	500,000	1.42188	2033年 8月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年	2,050,000	2,050,000	1.51563	2033年 11月28日			
	株式会社三井住友銀行	11月27日	500,000	500,000					
	小 計			481,892,000	486,334,200				
借入金合計			482,892,000	492,834,200					

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

③ 投資法人債の状況

第19期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
野村不動産マスターファンド投資法人 第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	—	0.870	2024年 10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
野村不動産オフィスファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2014年 11月25日	6,000	—	1.020	2024年 11月25日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.590	2027年 11月16日			
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.900	2028年 3月17日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2024年 7月19日	4,400	4,400	0.988	2029年 7月19日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年 9月20日	3,000	3,000	0.530	2029年 9月20日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2025年 2月20日	—	3,000	1.345	2030年 2月20日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年 8月14日	7,000	7,000	0.540	2030年 8月14日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2025年 2月20日	—	3,500	1.551	2032年 2月20日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2023年 7月10日	2,000	2,000	0.950	2033年 7月8日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.030	2038年 5月21日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第5回無担保投資法人債	2019年 9月20日	5,000	5,000	0.900	2039年 9月20日			
合 計		38,400	35,900					

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

④ 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

⑤ 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の 種類	名 称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	売却損益 (百万円)
信託 受益権	NMF新宿南口ビル	—	—	2024年 12月20日	13,500	10,139
	ホテル・アンドルームス新大阪	2024年 10月1日	4,230	—	—	—
不動産	ラ・ジェント・ステイ函館駅前 ／HAKOVIVA	2024年 9月6日	6,300	—	—	—
	プライムアーバン新川	2024年 12月11日	— (注2)	—	—	—
合 計		—	10,530	—	13,500	10,139

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権売買契約書又は不動産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) 本投資法人が既に所有しているプライムアーバン新川に隣接している私道を、管理上の利便性向上を見込んで無償で取得したものです。

② その他の資産の売買状況等

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

③ 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	価格 時点
譲渡	信託 受益権	NMF新宿南口ビル	2024年 12月20日	13,500	13,400	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 8月31日
取得		ホテル・アンドルームス新大阪	2024年 10月1日	4,230	5,330	JLL 森井鑑定 株式会社	2024年 8月1日
取得	不動産	ラ・ジェント・ステイ 函館駅前 ／HAKOVIVA	2024年 9月6日	6,300	8,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年 6月1日
		プライムアーバン新川	2024年 12月11日	— (注3)	— (注3)	— (注3)	— (注3)

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。
(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3) 取得物件は既に所有しているプライムアーバン新川に隣接している私道であり、収益性がなく、無償での取得であることから、取得に際して鑑定評価書を取得していません。

② その他

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

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第19期に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,530,000千円	13,500,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	－千円 (－%)	13,500,000千円 (100.0%)

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

② 支払手数料等の金額

第19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	1,912,172千円	野村不動産株式会社	42,772千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,459,197千円	76.3%
		野村不動産コマース株式会社	2,340千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	999,696千円	野村不動産株式会社	306,697千円	30.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	396,316千円	39.6%
		野村不動産コマース株式会社	86,113千円	8.6%
水道光熱費	1,975,090千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,594千円	0.1%
		NFパワーサービス株式会社	363,745千円	18.4%
		野村不動産株式会社	28,451千円	2.1%
その他費用	1,382,684千円	野村不動産パートナーズ株式会社	104,801千円	7.6%
		野村不動産コマース株式会社	35,684千円	2.6%
		株式会社プライムクロス	2,005千円	0.1%
その他営業費用	527,661千円	野村不動産パートナーズ株式会社	286千円	0.1%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第19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	71,964千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,588,852千円
野村不動産コマース株式会社	11,469千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	8,648千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、2025年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

役員会承認日	件 名	概 要
2024年 9 月19日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2024年9月28日から2025年9月27日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。
2024年10月17日	自己投資口取得及び消却	本投資法人による自己の投資口の取得(取得し得る投資口の総数: 25,000口(上限)、投資口の取得価格の総額: 3,000百万円(上限)、取得期間: 2024年10月18日から2024年12月17日まで)に関する事務(取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務)を野村證券株式会社に委託することにつき承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 2024年 8月31日現在	当 期 2025年 2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,468,663	39,315,404
信託現金及び信託預金	13,204,005	12,519,679
営業未収入金	945,972	897,293
前払費用	974,620	920,571
未収還付法人税等	646	3,188
その他	700,091	757,243
流動資産合計	48,294,000	54,413,379
固定資産		
有形固定資産		
建物	165,682,257	170,088,766
減価償却累計額	△ 34,809,558	△ 36,959,848
建物(純額)	130,872,699	※4 133,128,917
構築物	1,044,325	1,248,016
減価償却累計額	△ 586,423	△ 644,442
構築物(純額)	※4 457,902	※4 603,573
機械及び装置	1,183,979	1,277,803
減価償却累計額	△ 755,911	△ 791,920
機械及び装置(純額)	428,068	485,883
工具、器具及び備品	1,297,119	1,630,291
減価償却累計額	△ 553,772	△ 662,282
工具、器具及び備品(純額)	743,347	968,009
土地	324,584,104	324,588,173
信託建物	216,012,947	218,651,478
減価償却累計額	△ 52,747,102	△ 55,569,980
信託建物(純額)	※3 163,265,844	※3 163,081,497
信託構築物	1,703,140	1,724,907
減価償却累計額	△ 1,032,964	△ 1,071,784
信託構築物(純額)	※3 670,175	※3 653,122
信託機械及び装置	1,429,889	1,482,870
減価償却累計額	△ 595,917	△ 667,249
信託機械及び装置(純額)	833,972	815,620
信託工具、器具及び備品	1,371,867	1,471,271
減価償却累計額	△ 950,774	△ 1,022,703
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 421,093	※3 448,567
信託土地	※3 431,432,654	※3 425,245,624
信託リース資産	10,869	10,869
減価償却累計額	△ 7,644	△ 9,224
信託リース資産(純額)	3,225	1,645
建設仮勘定	183,762	1,215,147
有形固定資産合計	1,053,896,849	1,051,235,784
無形固定資産		
のれん	59,364,552	56,742,309
借地権	9,535,339	12,576,064
信託借地権	8,437,397	8,425,908
その他	28,399	21,270
無形固定資産合計	77,365,688	77,765,551
投資その他の資産		
長期前払費用	2,017,284	1,860,109
長期預け金	307,918	312,829
敷金及び保証金	1,144,372	1,172,144
投資その他の資産合計	3,469,575	3,345,083
固定資産合計	1,134,732,113	1,132,346,420
繰延資産		
投資法人債発行費	149,473	181,174
繰延資産合計	149,473	181,174
資産合計	1,183,175,587	1,186,940,974

(単位:千円)				
	前期(ご参考) 2024年 8月31日現在		当 期 2025年 2月28日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,837,079		2,427,239	
短期借入金	※1 1,000,000	※1	6,500,000	
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000		—	
1年内返済予定の長期借入金	61,362,000		65,994,200	
信託リース債務	3,330		1,809	
未払金	3,697,460		3,694,157	
未払費用	383,156		338,378	
未払法人税等	605		605	
未払消費税等	540,589		396,527	
前受金	5,576,859		5,693,606	
その他	6,906		18,328	
流動負債合計	84,407,988		85,064,853	
固定負債				
投資法人債	29,400,000		35,900,000	
長期借入金	420,530,000		420,340,000	
信託リース債務	217		—	
預り敷金及び保証金	14,858,460		14,933,386	
信託預り敷金及び保証金	※3 27,291,417	※3	26,847,771	
資産除去債務	485,153		769,113	
固定負債合計	492,565,248		498,790,271	
負債合計	576,973,237		583,855,124	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	245,127,776		245,148,642	
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	※6 △ 26,021,128	※6	△ 26,000,261	
その他の出資剰余金控除額	※5 △ 24,607,962	※5	△ 27,628,753	
出資剰余金控除額合計	△ 50,629,090		△ 53,629,015	
出資剰余金(純額)	343,383,868		340,383,943	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	17,690,705		17,553,263	
剰余金合計	361,074,573		357,937,207	
投資主資本合計	606,202,350		603,085,849	
純資産合計	※2 606,202,350	※2	603,085,849	
負債純資産合計	1,183,175,587		1,186,940,974	

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

	前期(ご参考)		当 期	
	自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 6 月 31 日		自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	36,444,042	※1	36,632,469
その他賃貸事業収入	※1	3,345,004	※1	3,210,088
不動産等売却益	※2	5,292,522	※2	3,274,704
営業収益合計		45,081,569		43,117,263
営業費用				
賃貸事業費用	※1	18,007,498	※1	17,781,259
資産運用報酬		3,715,189		3,625,890
資産保管手数料		57,450		57,384
一般事務委託手数料		171,333		158,078
役員報酬		7,800		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		558,778		527,661
営業費用合計		25,140,293		24,780,317
営業利益		19,941,276		18,336,945
営業外収益				
受取利息		4,486		20,911
未払分配金戻入		2,716		3,493
その他		99		655
営業外収益合計		7,302		25,060
営業外費用				
支払利息		1,628,538		1,742,511
投資法人債利息		186,978		179,359
投資法人債発行費償却		10,061		11,601
融資関連費用		412,853		432,999
その他		21,145		8,823
営業外費用合計		2,259,577		2,375,295
経常利益		17,689,001		15,986,710
税引前当期純利益		17,689,001		15,986,710
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		17,688,396		15,986,105
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		2,308		1,567,157
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		17,690,705		17,553,263

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■ 前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

	投資主資本					
	剰余金					
	出資総額	出資剰余金				
		出資剰余金控除額				
		出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金(純額)
当期首残高	245,114,136	394,012,959	△23,625,301	△17,533,094	△41,158,395	352,854,563
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	13,640	—	13,640	△13,640	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△2,409,467	—	△2,409,467	△2,409,467
その他の利益超過分配	—	—	—	△61,297	△61,297	△61,297
当期純利益	—	—	—	—	—	—
自己投資口の取得	—	—	—	—	—	—
自己投資口の消却	—	—	—	△6,999,930	△6,999,930	△6,999,930
当期変動額合計	13,640	—	△2,395,826	△7,074,868	△9,470,695	△9,470,695
当期末残高	245,127,776	394,012,959	△26,021,128	△24,607,962	△50,629,090	343,383,868

	投資主資本						純資産合計
	剰余金				自己投資口	投資主資本 合計	
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	82,329	82,329	13,560,547	366,497,440	—	611,611,576	611,611,576
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	△82,329	△82,329	82,329	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	△13,626,928	△13,626,928	—	△13,626,928	△13,626,928
一時差異等調整引当額の戻入	—	—	△13,640	△13,640	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	—	△2,409,467	—	△2,409,467	△2,409,467
その他の利益超過分配	—	—	—	△61,297	—	△61,297	△61,297
当期純利益	—	—	17,688,396	17,688,396	—	17,688,396	17,688,396
自己投資口の取得	—	—	—	—	△6,999,930	△6,999,930	△6,999,930
自己投資口の消却	—	—	—	△6,999,930	6,999,930	—	—
当期変動額合計	△82,329	△82,329	4,130,157	△5,422,867	—	△5,409,226	△5,409,226
当期末残高	—	—	17,690,705	361,074,573	—	606,202,350	606,202,350

■ 当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

	投資主資本					
	剰余金					
	出資総額	出資剰余金				
		出資剰余金控除額				
		出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金(純額)
当期首残高	245,127,776	394,012,959	△26,021,128	△24,607,962	△50,629,090	343,383,868
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	20,866	—	20,866	△20,866	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—
自己投資口の取得	—	—	—	—	—	—
自己投資口の消却	—	—	—	△2,999,924	△2,999,924	△2,999,924
当期変動額合計	20,866	—	20,866	△3,020,790	△2,999,924	△2,999,924
当期末残高	245,148,642	394,012,959	△26,000,261	△27,628,753	△53,629,015	340,383,943

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計			
当期首残高	17,690,705	361,074,573	—	606,202,350	606,202,350
当期変動額					
剰余金の配当	△16,102,681	△16,102,681	—	△16,102,681	△16,102,681
一時差異等調整引当額の戻入	△20,866	△20,866	—	—	—
当期純利益	15,986,105	15,986,105	—	15,986,105	15,986,105
自己投資口の取得	—	—	△2,999,924	△2,999,924	△2,999,924
自己投資口の消却	—	△2,999,924	2,999,924	—	—
当期変動額合計	△137,442	△3,137,366	—	△3,116,500	△3,116,500
当期末残高	17,553,263	357,937,207	—	603,085,849	603,085,849

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	当 期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	当 期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 4～70年 構築物 3～45年 機械及び装置 6～17年 工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 4～70年 構築物 3～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は49,580千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,340千円です。

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	当 期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 ②控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 ②控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2024年 8月31日現在	当 期 2025年 2月28日現在
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 1,000,000千円 差引額 39,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 6,500,000千円 差引額 33,500,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 担保に供している資産 信託建物 3,018,078千円 信託構築物 4,557千円 信託工具、器具及び備品 1,462千円 信託土地 6,096,368千円 合計 9,120,466千円 担保を付している債務 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円	※3. 担保に供している資産 信託建物 2,973,323千円 信託構築物 4,436千円 信託工具、器具及び備品 1,097千円 信託土地 6,096,368千円 合計 9,075,226千円 担保を付している債務 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円

前期(ご参考) 2024年 8 月31日現在	当 期 2025年 2 月28日現在
※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額
構築物 6,872千円	建物 3,800千円
合計 6,872千円	構築物 6,872千円
	合計 10,672千円
※5. 自己投資口の消却の状況	※5. 自己投資口の消却の状況
総消却口数 47,756口	総消却口数 68,836口
消却総額 6,999,930千円	消却総額 9,999,854千円
	(注) 当期中の消却口数は21,080口、消却額は2,999,924千円です。

※6. 一時差異等調整引当額

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位: 千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	35,711,554	22,386,440	2,409,467	—	24,795,907	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,234,766	—	△9,546	1,225,220	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	金利スワップ評価損 の発生	2,867,594	4,094	—	△4,094	—	デリバティブ取引 の時価の変動
増加小計		—	23,625,301	2,409,467	△13,640	26,021,128	—
合 計		—	23,625,301	2,409,467	△13,640	26,021,128	—

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 2024年9月1日 至 2025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	35,711,554	24,795,907	—	—	24,795,907	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,225,220	—	△20,866	1,204,353	合併関連費用計上 物件の売却及び減 価償却費
増加小計		—	26,021,128	—	△20,866	26,000,261	—
合 計		—	26,021,128	—	△20,866	26,000,261	—

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	

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 6 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 34,318,132	賃料収入 34,652,313
共益費収入 2,125,910	共益費収入 1,980,156
36,444,042	36,632,469
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 632,968	駐車場収入 659,988
付帯収益 2,480,079	付帯収益 2,384,349
その他賃料収入 231,957	その他賃料収入 165,751
3,345,004	3,210,088
不動産賃貸事業収益合計 39,789,047	不動産賃貸事業収益合計 39,842,558
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 1,918,149	外注委託費 1,912,172
プロパティ・マネジメント報酬 1,116,093	プロパティ・マネジメント報酬 999,696
公租公課 3,614,828	公租公課 3,465,801
水道光熱費 2,043,024	水道光熱費 1,975,090
保険料 77,824	保険料 77,084
修繕費 1,737,015	修繕費 1,915,814
支払地代 299,402	支払地代 319,579
減価償却費 5,760,583	減価償却費 5,733,335
その他費用 1,440,575	その他費用 1,382,684
不動産賃貸事業費用合計 18,007,498	不動産賃貸事業費用合計 17,781,259
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
21,781,548	22,061,299
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
野村不動産上野ビル	NMF新宿南口ビル
不動産等売却収入 6,930,000	不動産等売却収入 13,500,000
不動産等売却原価 6,604,804	不動産等売却原価 10,139,307
その他売却費用 41,019	その他売却費用 85,987
不動産等売却益 284,176	不動産等売却益 3,274,704
プライムアーバン飯田橋	
不動産等売却収入 2,244,000	
不動産等売却原価 1,880,253	
その他売却費用 19,889	
不動産等売却益 343,857	
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	
不動産等売却収入 22,820,000	
不動産等売却原価 17,853,438	
その他売却費用 302,073	
不動産等売却益 4,664,488	

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日		当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	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	4,667,444口	発行済投資口の総口数	4,646,364口

■税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2024年 8 月31日現在		当 期 2025年 2 月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	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)		(繰延税金資産)	
合併時受入評価差額	13,883,355	合併時受入評価差額	13,021,015
長期前払費用償却超過額	166	長期前払費用償却超過額	158
信託借地権償却否認額	2,656	信託借地権償却否認額	2,880
資産除去債務	40,486	資産除去債務	72,792
その他	14,786	その他	14,786
繰延税金資産小計	13,941,451	繰延税金資産小計	13,111,632
評価性引当額	△13,941,451	評価性引当額	△13,111,632
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
(繰延税金資産の純額)	—	(繰延税金資産の純額)	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：％)	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	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△14.89	支払配当の損金算入額	△31.43
評価性引当額	△21.24	評価性引当額	△5.19
のれん償却額	4.66	のれん償却額	5.16
その他	0.00	その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00
3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響		3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響	
「所得税法等の一部を改正する法律(令和7年法律第13号)」及び「防衛特別法人税に関する政令(令和7年政令第134号)」が2025年3月31日に公布され、2026年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。尚、この税率の変更による影響は軽微です。			

■金融商品に関する注記

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達は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
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,007,278)	7,278
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(61,362,000)	(61,454,180)	92,180
(3) 投資法人債	(29,400,000)	(28,190,346)	△1,209,653
(4) 長期借入金	(420,530,000)	(417,356,833)	△3,173,166
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

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		
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	14,018,500	9,300,000	(注3) 11,223

(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、11,223千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	9,000,000	—	—	6,500,000	4,400,000	18,500,000
長期借入金	61,362,000	65,600,000	65,345,000	52,785,000	58,150,000	178,650,000
合 計	70,362,000	65,600,000	65,345,000	59,285,000	62,550,000	197,150,000

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(65,994,200)	(66,183,452)	189,252
(3) 投資法人債	(35,990,000)	(33,990,312)	△1,909,687
(4) 長期借入金	(420,340,000)	(413,834,956)	△6,505,043
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 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。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

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	
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	9,797,100	2,200,000	(注3) 74,121

- (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、74,121千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	2,000,000	4,500,000	10,400,000	19,000,000
長期借入金	65,994,200	78,005,000	59,175,000	48,880,000	70,380,000	163,900,000
合 計	65,994,200	78,005,000	61,175,000	53,380,000	80,780,000	182,900,000

■ 資産除去債務に関する注記

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

前 期 (ご参考) (自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日)		当 期 (自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日)	
1. 当該資産除去債務の概要	本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。	1. 当該資産除去債務の概要	本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法	使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間(41～46年)と見積り、割引率は1.4～2.0%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法	使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間(41～46年)と見積り、割引率は1.4～2.3%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減		3. 当該資産除去債務の総額の増減	
期首残高	385,407千円	期首残高	485,153千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	96,214千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	277,255千円
時の経過による調整額	3,531千円	時の経過による調整額	6,704千円
期末残高	485,153千円	期末残高	769,113千円

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

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

これら2024年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,074,275,708	△2,406,122	1,071,869,585	1,340,126,000

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、MIMARU SUITES 東京浅草(2,404,512千円)、ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前(2,204,456千円)、麹町ミレニアムガーデン(285,042千円)、MEFULL千歳烏山(1,902,243千円)、Landport多摩(17,657,878千円)、プライムアーバン西日暮里(1,011,186千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産上野ビル(6,604,804千円)、晴海アイランドトリントンスクエアオフィスタワーY(17,853,438千円)、プライムアーバン飯田橋(1,880,253千円)の譲渡及び減価償却費(5,750,298千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、NMF新宿南口ビルは譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年8月期(第18期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

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

これら2025年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,071,869,585	368,171	1,072,237,757	1,346,898,490

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVI(6,450,618千円)、ホテル・アンドルームス新大阪(4,412,584千円)の取得によるものであり、主な減少額は、NMF新宿南口ビル(10,139,307千円)の譲渡及び減価償却費(5,720,074千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、プライムアーバン八乙女中央、プライムアーバン洗足、プライムアーバン行徳Ⅰ、プライムアーバン行徳Ⅱ、プライムアーバン行徳駅前Ⅱ、プライムアーバン行徳Ⅲ、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン長町一丁目、プライムアーバン泉は譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年2月期(第19期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	7.08	不動産の購入	1,880,000	—	—
				不動産の売却	6,930,000	—	—
				不動産信託 受益権の購入	17,520,000	—	—
				不動産信託 受益権の売却	2,244,000	—	—
利害関係人等	野村不動産パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,704,731	営業未収入金	6,507
						前受金	902,038
						預り敷金	1,025,303
						信託預り敷金	273,451
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	3,100,000	短期借入金	100,000
						長期借入金	44,205,000
				借入金の返済	3,638,431	1年内返済予定の 長期借入金	11,816,568
						支払利息	163,682
				融資関連費用	29,512	未払費用	33,057
						前払費用	49,752
						長期前払費用	105,663

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

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	7.12	不動産信託 受益権の売却	13,500,000	—	—
利害関係人等	野村不動産パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,624,731	営業未収入金	4,806
						前受金	925,665
						預り敷金	1,043,506
						信託預り敷金	250,304
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	7,450,500	短期借入金	650,000
						長期借入金	44,085,000
				借入金の返済	6,207,068	1年内返済予定の 長期借入金	12,630,000
						支払利息	169,240
				融資関連費用	29,480	未払費用	35,231
						前払費用	48,632
						長期前払費用	109,152

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

■ 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日		当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	
1口当たり純資産額	129,878円	1口当たり純資産額	129,797円
1口当たり当期純利益	3,759円	1口当たり当期純利益	3,434円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日		当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	
当期純利益(千円)	17,688,396	当期純利益(千円)	15,986,105
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	17,688,396	普通投資口に係る当期純利益(千円)	15,986,105
期中平均投資口数(口)	4,705,277	期中平均投資口数(口)	4,654,763

■ 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日		当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	
1. 資産の譲渡 本投資法人は、第18期末(2024年8月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。 NMF新宿南口ビル - 特定資産の種類 信託受益権 - 用途 オフィス - 契約締結日 2024年10月8日 - 譲渡予定日 2024年12月20日 - 譲渡予定価格 13,500百万円 - 譲渡予定先 野村不動産株式会社 - 第19期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益3,276百万円を計上する予定です。		資産の譲渡 本投資法人は、第19期末(2025年2月末日)後、以下の資産の譲渡を完了しました。 プライムアーバンハ乙女中央 - 特定資産の種類 不動産 - 用途 居住用施設 - 契約締結日 2025年3月7日 - 譲渡日 2025年3月7日 - 譲渡価格 511百万円 - 譲渡先 株式会社久保田本店 - 第20期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益126百万円を計上する予定です。	
2. 自己投資口の取得 本投資法人は、2024年10月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得及び消却に係る事項について決定しました。 (1) 自己投資口の取得を行う理由 本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定いたしました。 (2) 取得に係る事項の内容		プライムアーバン洗足 - 特定資産の種類 不動産(注1) - 用途 居住用施設 - 契約締結日 2025年3月14日 - 譲渡日 2025年3月28日 - 譲渡価格 (注2) - 譲渡先 国内の合同会社 - 第20期の損益に及ぼす影響 (注2)	
取得し得る投資口の総数	25,000口を上限とする。 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。))に対する割合0.54%	プライムアーバン行徳 I - 特定資産の種類 不動産(注1) - 用途 居住用施設 - 契約締結日 2025年3月14日 - 譲渡日 2025年3月28日 - 譲渡価格 (注2) - 譲渡先 国内の合同会社 - 第20期の損益に及ぼす影響 (注2)	
投資口の取得価額の総額	3,000百万円を上限とする。	プライムアーバン行徳 II - 特定資産の種類 不動産(注1) - 用途 居住用施設 - 契約締結日 2025年3月14日 - 譲渡日 2025年3月28日 - 譲渡価格 (注2) - 譲渡先 国内の合同会社 - 第20期の損益に及ぼす影響 (注2)	
取得期間	2024年10月18日 から2024年12月17日迄とする。		
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づき、東京証券取引所における市場買付により取得する。		
(3) 消却に係る事項の内容			
消却する投資口の総数	(2) による自己投資口取得により取得した自己投資口の全口数		
消却予定日	2025年1月17日		

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ ・特定資産の種類 不動産(注1) ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2025年3月14日 ・譲渡日 2025年3月28日 ・譲渡価格 (注2) ・譲渡先 国内の合同会社 ・第20期の損益に及ぼす影響 (注2)
	ブライムアーバン行徳Ⅲ ・特定資産の種類 不動産(注1) ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2025年3月14日 ・譲渡日 2025年3月28日 ・譲渡価格 (注2) ・譲渡先 国内の合同会社 ・第20期の損益に及ぼす影響 (注2)
	ブライムアーバン目黒三田 ・特定資産の種類 不動産(注1) ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2025年3月14日 ・譲渡日 2025年3月28日 ・譲渡価格 (注2) ・譲渡先 国内の合同会社 ・第20期の損益に及ぼす影響 (注2)
	ブライムアーバン長町一丁目 ・特定資産の種類 不動産(注1) ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2025年3月14日 ・譲渡日 2025年3月28日 ・譲渡価格 (注2) ・譲渡先 国内の合同会社 ・第20期の損益に及ぼす影響 (注2)
	ブライムアーバン泉 ・特定資産の種類 不動産(注1) ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2025年3月14日 ・譲渡日 2025年3月28日 ・譲渡価格 (注2) ・譲渡先 国内の合同会社 ・第20期の損益に及ぼす影響 (注2)
	(注1) 第19期末(2025年2月末日)において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2025年3月28日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。
	(注2) 本譲渡資産のうち、ブライムアーバン洗足、ブライムアーバン行徳Ⅰ、ブライムアーバン行徳Ⅱ、ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ、ブライムアーバン行徳Ⅲ、ブライムアーバン目黒三田、ブライムアーバン長町一丁目及びブライムアーバン泉に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第20期(2025年3月1日～2025年8月31日)の損益に及ぼす影響も非開示としています。譲渡価格合計額は10,800百万円、第20期の損益に影響を及ぼす影響(見込み)合計額は2,359百万円です。

■ 収益認識に関する注記

前期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)(ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	9,174,000千円	(注2) 5,292,522千円
水道光熱費収入	1,595,899千円	1,595,899千円
その他	－千円	38,193,147千円
合 計	10,769,899千円	45,081,569千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前 期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	396,112千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	511,755千円
契約資産(期首残高)	－千円
契約資産(期末残高)	－千円
契約負債(期首残高)	－千円
契約負債(期末残高)	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	13,500,000千円	(注2) 3,274,704千円
水道光熱費収入	1,566,329千円	1,566,329千円
その他	－千円	38,276,229千円
合 計	15,066,329千円	43,117,263千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
(1)契約資産及び契約負債の残高等

	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	511,755千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	418,740千円
契約資産(期首残高)	－千円
契約資産(期末残高)	－千円
契約負債(期首残高)	－千円
契約負債(期末残高)	－千円

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

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日			当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日		
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)			1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額	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	△20,866	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	△23,592
合 計		△20,866	合 計		△23,592
2. 戻入れの具体的な方法			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。			(1)のれん償却額 原則、戻入れしません。		
(2)合併関連費用及び資産除去債務			(2)合併関連費用及び資産除去債務		
項目	戻入れの方法		項目	戻入れの方法	
建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それ ぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それ ぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入 れる予定です。		土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入 れる予定です。	
信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それ ぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、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。		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。			(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。					

(単位:円)

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
I. 当期末処分利益	17,690,705,467	17,553,263,081
Ⅱ. 出資総額組入額	20,866,430	23,592,180
うち一時差異等調整引当額戻入額	20,866,430	23,592,180
Ⅲ. 分配金の額	16,102,681,800	16,043,894,892
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,450)	(3,453)
うち利益分配金	16,102,681,800	16,043,894,892
(うち1口当たり利益分配金)	(3,450)	(3,453)
Ⅳ. 次期繰越利益	1,567,157,237	1,485,776,009
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、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,102,681,800円(投資口1口当たり3,450円)を分配することとしました。 上記のとおり算出された当期の分配金16,102,681,800円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。	
	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、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,043,894,892円(投資口1口当たり3,453円)を分配することとしました。 上記のとおり算出された当期の分配金16,043,894,892円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。	

独立監査人の監査報告書

2025年4月17日

野村不動産マスターファンド投資法人
役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 賢 治
指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 裕 樹

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2024年9月1日から2025年2月28日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正

に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位:千円)		
	前 期 (ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	17,689,001	15,986,710
減価償却費	5,761,637	5,734,389
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	10,061	11,601
受取利息	△4,486	△20,911
支払利息	1,815,516	1,921,871
固定資産除却損	18,135	21,752
営業未収入金の増減額(△は増加)	△196,933	48,698
前払費用の増減額(△は増加)	△95,770	54,049
長期前払費用の増減額(△は増加)	△74,761	157,175
長期預け金の増減額(△は増加)	88,025	△4,910
営業未払金の増減額(△は減少)	906,498	△409,840
未払金の増減額(△は減少)	311,432	△108,115
未払消費税等の増減額(△は減少)	39	△144,062
前受金の増減額(△は減少)	△29,931	116,746
有形固定資産の売却による減少額	6,604,804	—
信託有形固定資産の売却による減少額	19,733,691	10,139,307
その他	△45,513	△50,414
小 計	55,113,691	36,076,290
利息の受取額	4,486	20,911
利息の支払額	△1,787,903	△1,966,648
法人税等の支払額	△1,216	△3,147
営業活動によるキャッシュ・フロー	53,329,058	34,127,406
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	△7,815,724	△5,753,331
信託有形固定資産の取得による支出	△20,091,606	△6,999,398
無形固定資産の取得による支出	△1,205,231	△3,116,812
信託無形固定資産の取得による支出	△1,339	△480
預り敷金及び保証金の返還による支出	△562,917	△286,878
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,102,347	364,535
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,801,847	△944,342
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	890,118	500,723
敷金及び保証金の差入による支出	△106,000	△43,772
敷金及び保証金の回収による収入	—	16,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,592,200	△16,263,757
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	1,000,000	22,705,000
短期借入金の返済による支出	—	△17,205,000
長期借入れによる収入	22,300,000	27,510,000
長期借入金の返済による支出	△27,742,800	△23,067,800
投資法人債の発行による収入	4,400,000	6,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△9,000,000
投資法人債発行費の支出	△25,230	△43,106
自己投資口の取得による支出	△6,999,930	△2,999,924
利益分配金の支払額	△13,623,931	△16,100,133
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△2,410,319	440
その他の利益超過分配金の支払額	△61,644	△710
財務活動によるキャッシュ・フロー	△23,163,856	△11,701,234
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	573,001	6,162,414
現金及び現金同等物の期首残高	45,099,668	45,672,669
現金及び現金同等物の期末残高	※1 45,672,669	※1 51,835,083

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。) に基づき作成し、参考情報として添付しています。

■重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

項 目	期 別	前 期 (ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当 期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2024年8月31日現在) (単位:千円)	※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 (2025年2月28日現在) (単位:千円)
現金及び預金	32,468,663	現金及び預金 39,315,404
信託現金及び信託預金	13,204,005	信託現金及び信託預金 12,519,679
現金及び現金同等物	45,672,669	現金及び現金同等物 51,835,083