



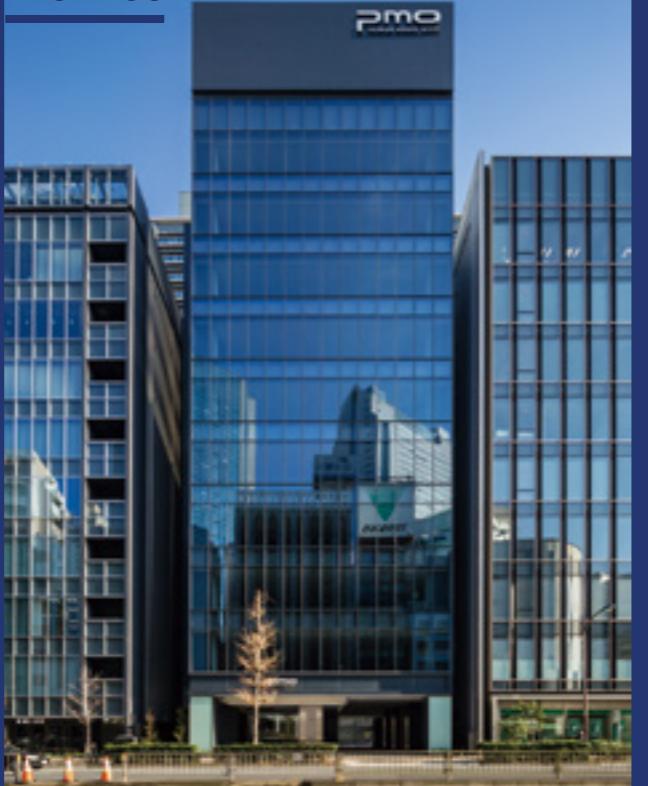
第8期 | 資産運用報告
2019.3.1 ▶ 2019.8.31

野村不動産マスターファンド投資法人





Office



Logistics



J-REIT市場を牽引する

国内最大級の総合型REIT

Residential



Retail



CONTENTS

ごあいさつ ━━━━━━━━━━ P.03
投資主の皆様へ／決算ハイライト

運用戦略 ━━━━━━━━━━ P.05
設立以降の成長の軌跡／2019年8月期(第8期)新規取得物件
外部成長のドライバー／内部成長の状況

ESGの取組み ━━━━━━━━ P.15
ESGの取り組み

財務状況 ━━━━━━━━ P.17
財務状況／財務諸表解説(要旨)／マーケットレビュー

ポートフォリオ ━━━━━━ P.21
ポートフォリオ分析／主要ポートフォリオ物件

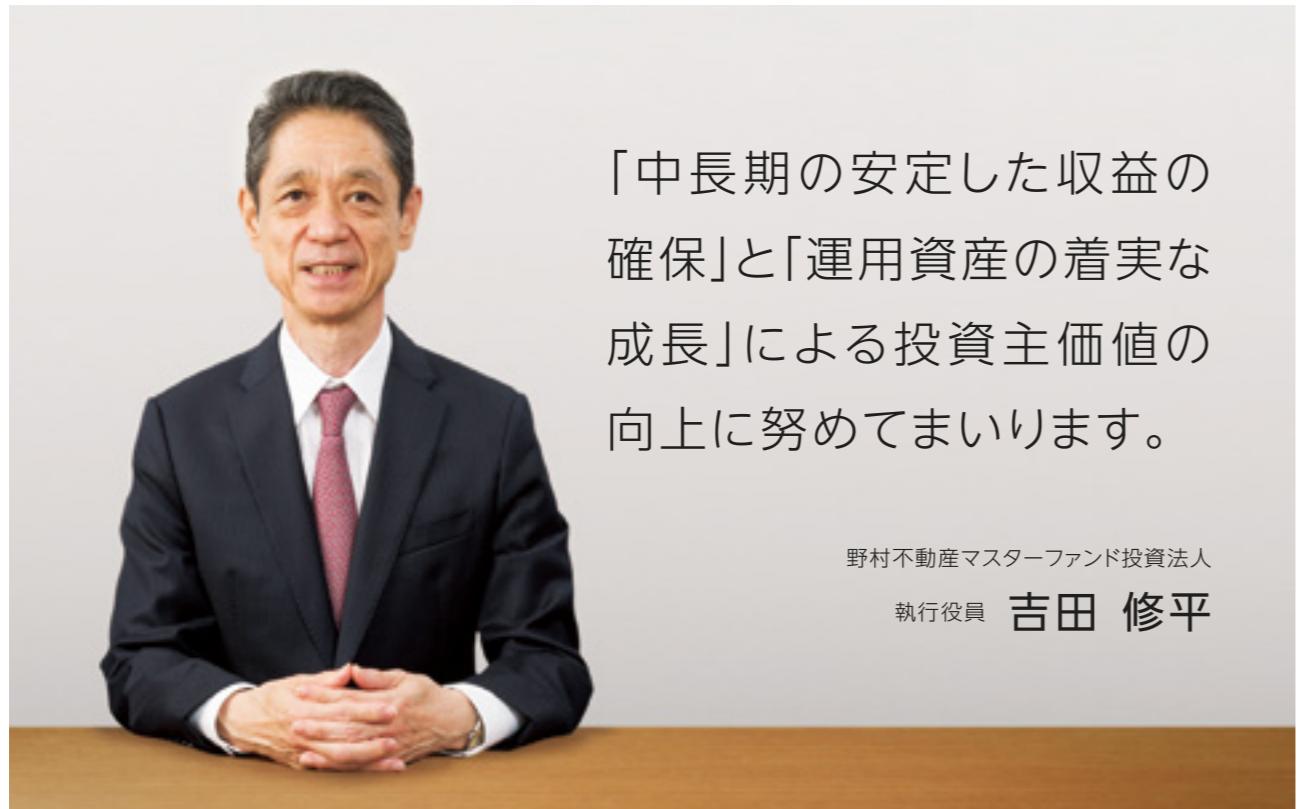
インフォメーション ━━━━━━ P.27
分配方針／投資法人／資産運用会社の概要
投資主インフォメーション

資産運用の概況 ━━━━━━ P.31
I. 資産運用報告
II. 貸借対照表
III. 損益計算書
IV. 投資主資本等変動計算書
V. 注記表
VI. 金銭の分配に係る計算書
VII. 会計監査人の監査報告書
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

Hotel



ごあいさつ



投資主の皆様へ

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

お陰様で本投資法人は2019年8月期(第8期)の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主様からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第8期においては、引き続きオフィスセクターを中心とした好調な賃貸マーケットを追い風に内部成長を推進するとともに、設立後初となるグローバル・オファリング(国内外を対象とする公募増資)を通じた外部成長により、資産規模1兆円超の水準にまで成長することができました。

その結果、第8期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、289物件、1兆112億円となり、第8期の業績は、営業収益36,617百万円、営業利益14,265百万円、当期純利益11,690百万円となりました。以上により、当期の1口当たり分配金につきましては3,209円とさせていたただくことになりました。

前段のグローバル・オファリングにおいては、スポンサーが開発した優良資産を10物件取得することで、ポートフォリオの質的向上を図るとともに、有利子負債比率の引下げと分配金の成長を併行して実現しました。

また、本投資法人が以前より推進しているESG(環境・社会・ガバナンス)分野の活動では、情報開示拡充などの取組みが評価され、2019年5月には年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)がパッシブ運用を行う際に利用されているMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組入れられています。

引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様の期待と信頼に応えるべく資産運用を行ってまいります。

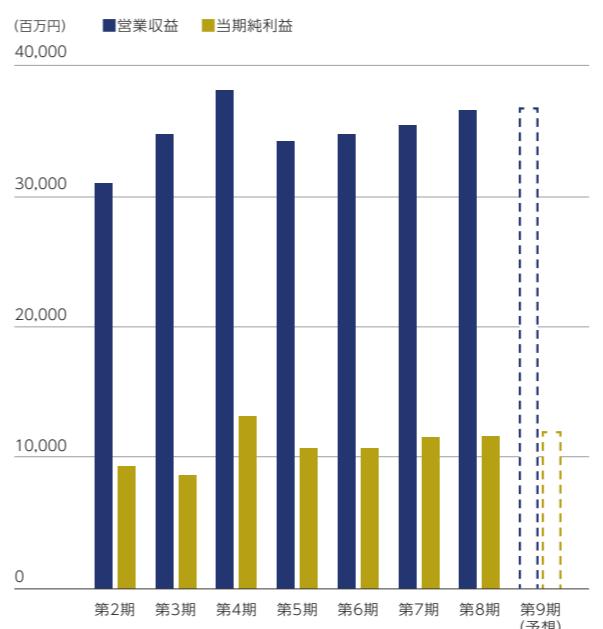
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

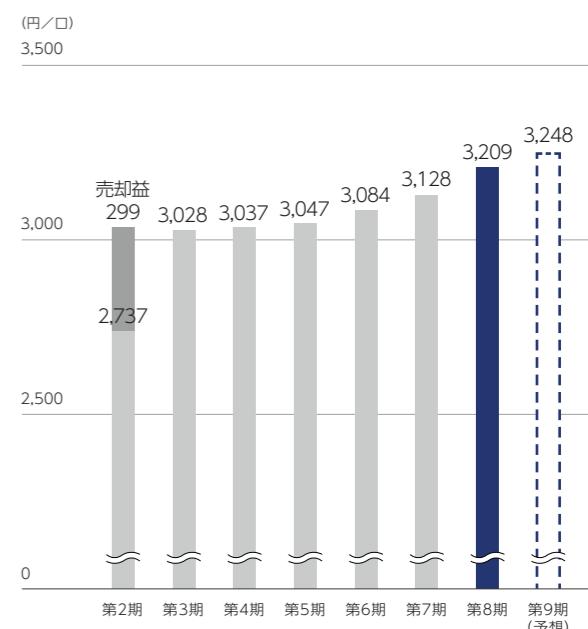
	第7期	第8期	第9期(予想)*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,128円/口	3,209円/口	3,248円/口
営業収益	35,428百万円	36,617百万円	36,712百万円
当期純利益	11,560百万円	11,690百万円	11,976百万円
総資産	1,117,851百万円	1,164,767百万円	1,162,579百万円
純資産	569,843百万円	600,910百万円	598,295百万円
1口当たり純資産	131,853円/口	132,146円/口	131,571円/口

*上記の予想分配金は、2019年10月15日付「2019年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

営業収益推移・当期純利益推移



1口当たり分配金推移



□ 設立以降の成長の軌跡 □

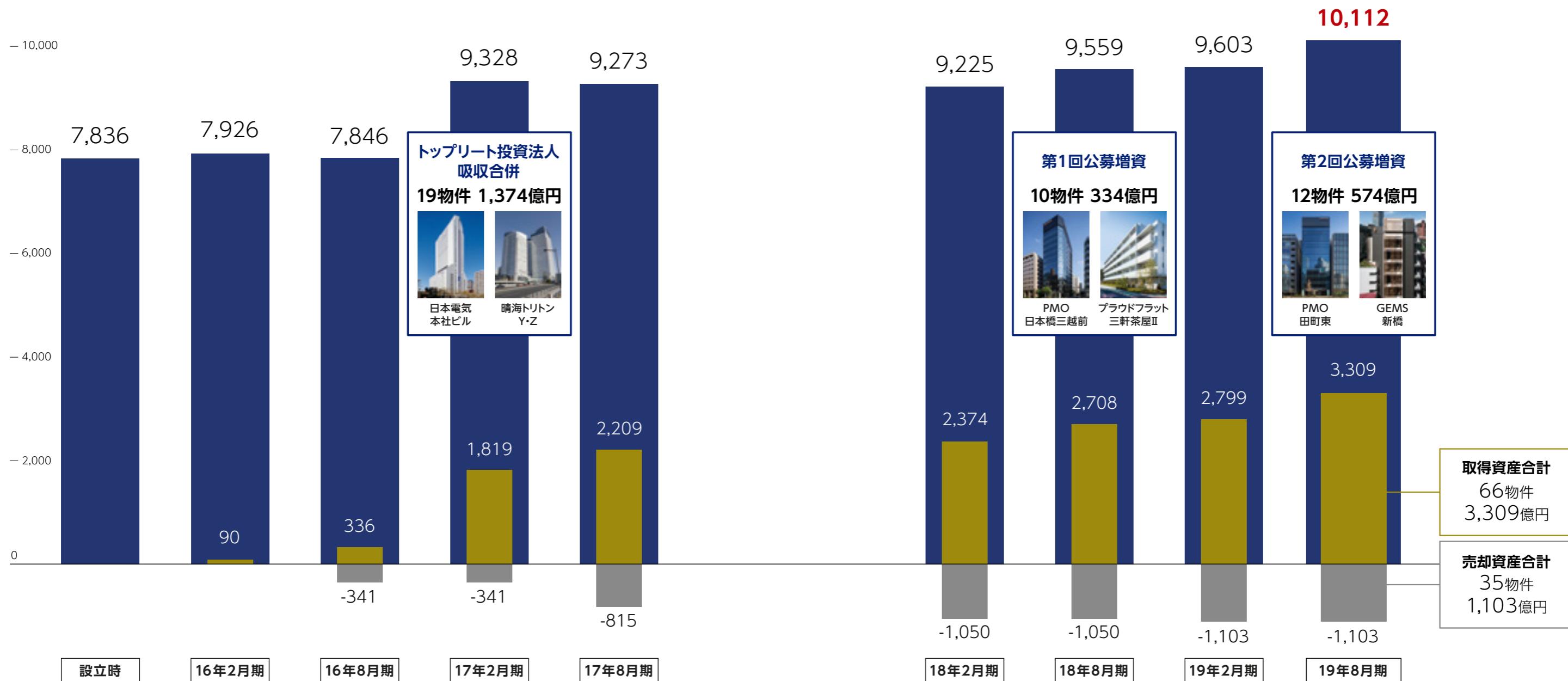
スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

設立時	
物件数	257
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金	2,656円 ^(注1)



19年8月期	
物件数	289
上位10物件比率	23.1%
東京圏比率	82.0%
平均築年数 (入替無し)	18.8年 (23.1年) ^(注2)
分配金	3,209円 (+20.8%)

(億円) ■ 資産規模の推移 ■ 取得金額累計 ■ 売却金額累計



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

(注2)設立時のポートフォリオから、2019年8月末まで物件の取得売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

2019年8月期(第8期)新規取得物件

東京圏のスポンサー開発物件を中心に11物件509億円取得(平均築年数1.1年)

オフィス(スポンサー)



PMO田町東
109億円
NOI利回り3.6%



PMO八丁堀新川
38億円
NOI利回り3.9%

物流施設(スポンサー)



Landport青梅I
136億円
NOI利回り4.6%

ホテル(外部)



レッドプラネット沖縄那覇
26億円
NOI利回り5.6%

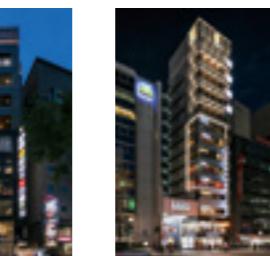
商業施設(スポンサー)



GEMS新橋
28億円
NOI利回り3.9%



GEMS茅場町
25億円
NOI利回り4.4%



GEMS新横浜
18億円
NOI利回り5.4%

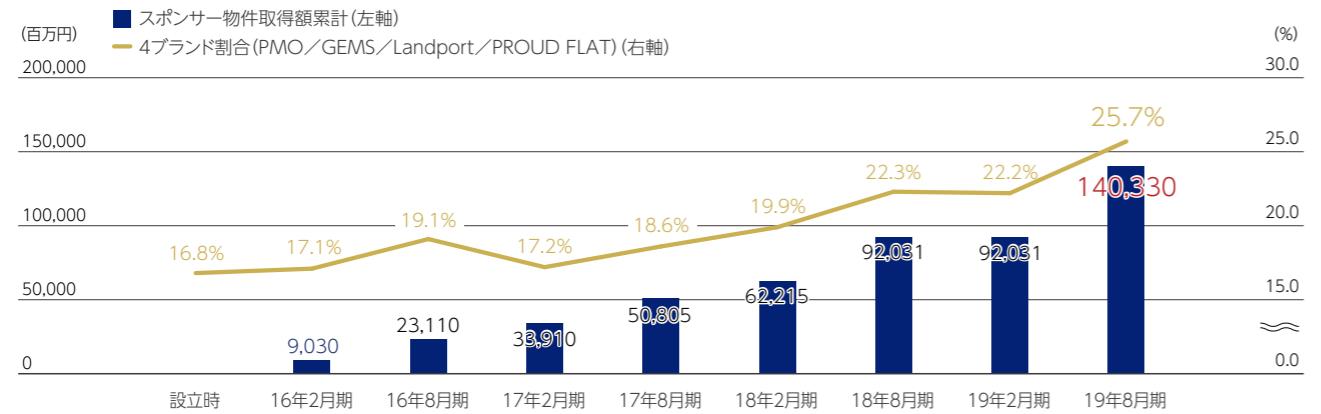


GEMSなんば
38億円
NOI利回り4.4%

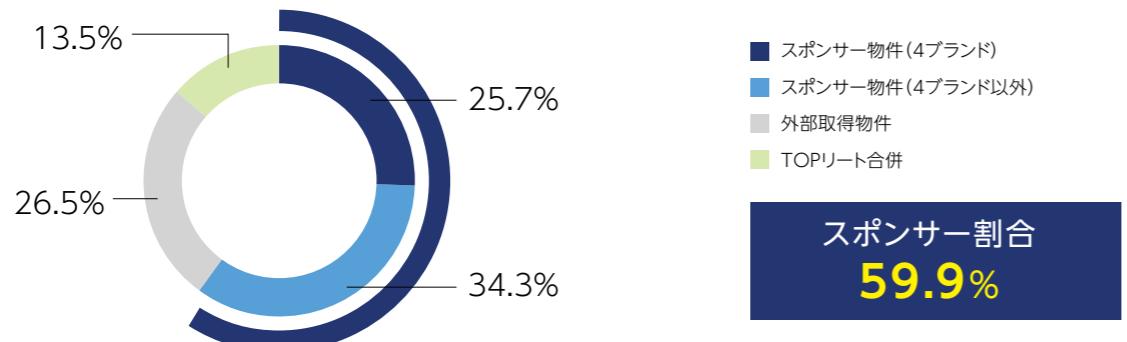


再開発・再取得型
SPR^(注3)
從前:三菱自動車杉並店
(底地)

スポンサー開発物件の取得実績



2019年8月末時点保有物件の取得先^(注4)



(注1)本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。
(注2)平均築年数は、取得日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

(注3)SPR=戦略的資産入替え(Strategic Property Replacement)

(注4)「スポンサー物件」とは、野村不動産グループ、もしくは野村不動産グループに関連する不動産ファンド等からの取得物件を指します。

ホテル レッドプラネット沖縄那覇 取得

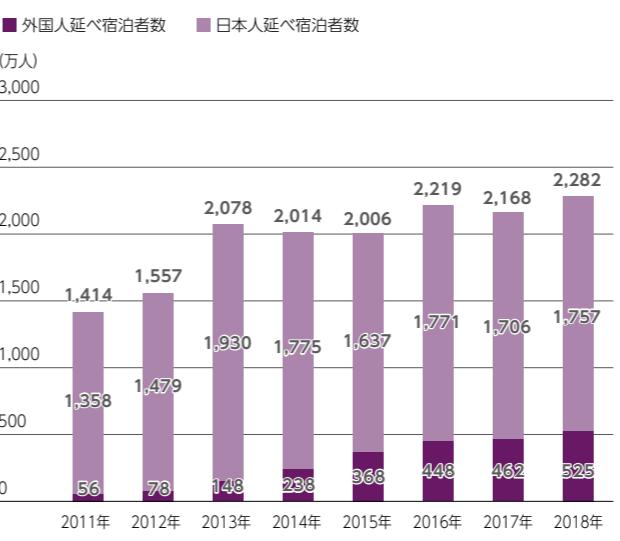
幅広い需要が見込める立地特性と、長期固定契約による高い安定性を確保



前面には大手企業の支社支店が集積する国道58号線が通り、観光客・ビジネス客双方の需要が期待できる立地。

所在地	沖縄県那覇市前島三丁目
取得価格	2,650百万円
鑑定価格	2,700百万円
延床面積	3,350.86m ²
竣工年月日	2008年6月6日
構成	ダブルルーム56室 ツインルーム61室

沖縄県 延べ宿泊者数の推移



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」

都道府県別 延べ宿泊者数の比較及び延べ宿泊者数増加率



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」

レッド・プラネットグループについて

レッド・プラネットグループは、タイのバンコクを拠点としながらアジア市場を中心に約30棟(日本では浅草、名古屋、札幌を含む計4棟)のホテルを運営。また、本物件のオペレーターの親会社である株式会社レッド・プラネット・ジャパンはJASDAQ市場(スタンダード)に上場しており、多言語対応やモバイルアプリの利用などを通じて、若い世代を中心とした顧客層をターゲットとした顧客目線のサービス提供を特徴とする。

外部成長のドライバー スポンサーパイプライン

スポンサーは、2005年の「PROUD FLAT」を皮切りに、2007年に「Landport」、2008年に「PMO」、2012年には「GEMS」と、居住用施設、物流施設、オフィス及び商業施設の各用途毎に賃貸収益不動産における新ブランドを立ち上げ、その開発・運営を進めてきました。

スポンサーが開発する4ブランド



パイプライン物件数
16物件



パイプライン物件数
9物件



パイプライン物件数
11物件



パイプライン物件数
27物件 (2,394戸)

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド



GEMS神宮前 GEMS三軒茶屋 GEMS川崎計画

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
GEMS横浜	横浜市西区	2019/9(予定)	工事中
GEMS栄	名古屋市中区	2019/10(予定)	工事中
GEMS川崎計画	川崎市	2020/10(予定)	工事中
目黒区計画	目黒区	2021/1(予定)	計画中
港区計画	港区	2021/4(予定)	計画中
千代田区計画	千代田区	2022/2(予定)	計画中
新宿計画	新宿区	未定	計画中

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド



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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
Landport川口	埼玉県川口市	2019/6	稼働中
Landport東習志野	千葉県習志野市	2019/7(予定)	工事中
Landport習志野	千葉県習志野市	2020/1(予定)	工事中
Landport青梅II	東京都青梅市	2020/2(予定)	工事中
Landport厚木愛川町 ^(注2)	神奈川県厚木市	2020/3(予定)	工事中
Landport東雲	東京都江東区	2020/5(予定)	工事中
Landport青梅III	東京都青梅市	2020/11(予定)	工事中
Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/3(予定)	計画中
Landport上尾	埼玉県上尾市	2022/1(予定)	計画中
Landport春日部II	埼玉県春日部市	2024/7(予定)	計画中
Landport多摩	東京都八王子市	未定	計画中

スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

(注1)野村不動産ホールディングス「2020年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、2019年10月1日時点の売却済物件を除外して記載
(注2)JV案件
(注3)本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

内部成長の状況 各セクターの運用状況

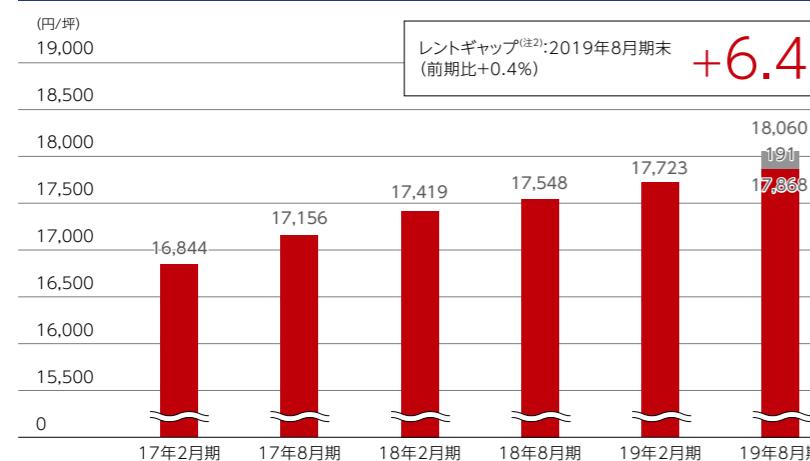
オフィス

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現(前期末:17,723円/坪→17,868円/坪(+0.8%))

2019年8月期 運用ハイライト

旺盛な需要を背景に、積極的なテナント入替えによるアップサイドを追求

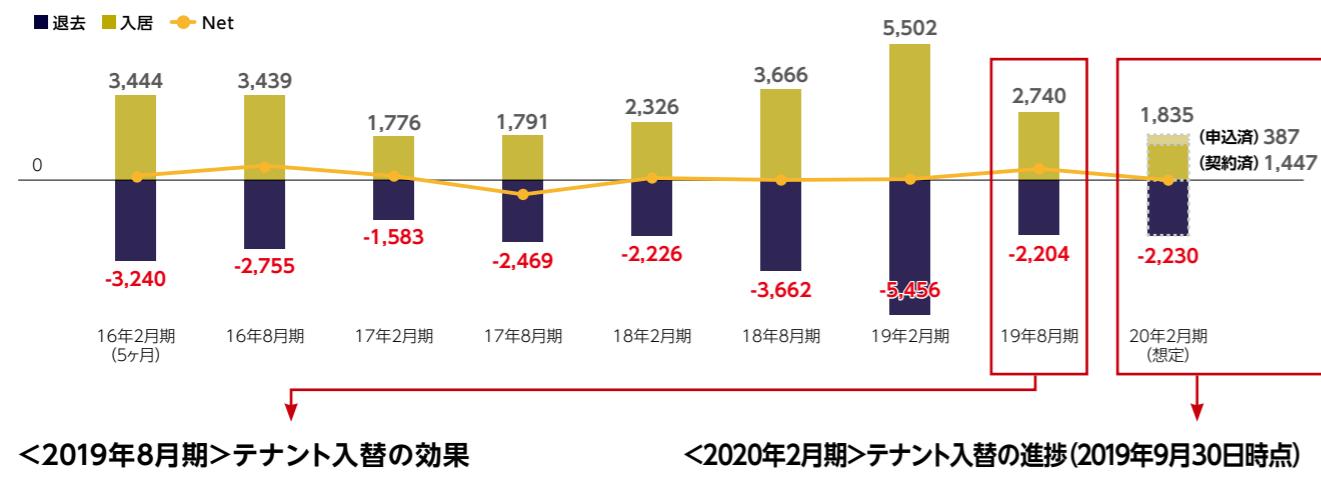
平均賃料単価推移^(注1)



(注1)2019年8月期決算説明会資料より、過去実績も含めて一棟貸し物件の賃貸面積算出方法を変更しています。

(注2)一棟貸してある物件を除く保有物件を対象に算出しています。

入退去面積の推移(坪)



計2,740坪

入替による
賃料増減率 +11.4%

<テナント入替え事例> 上段:入替対象面積 下段:入替に伴う賃料増額率



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスワードZ
736坪
(+3.2%)

NMF青山一丁目ビル
244坪
(+22.9%)

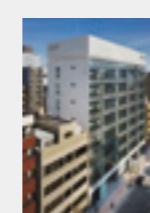
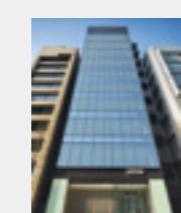
NMF芝ビル
184坪
(+13.3%)

解約(予定)面積:計2,230坪

入居(予定)面積
契約済…1,447坪
申込済…387坪^(注)
合計…1,835坪

入替による賃料増減率
+16.2%

<テナント入替え事例> 上段:入替対象面積 下段:入替に伴う賃料増額率



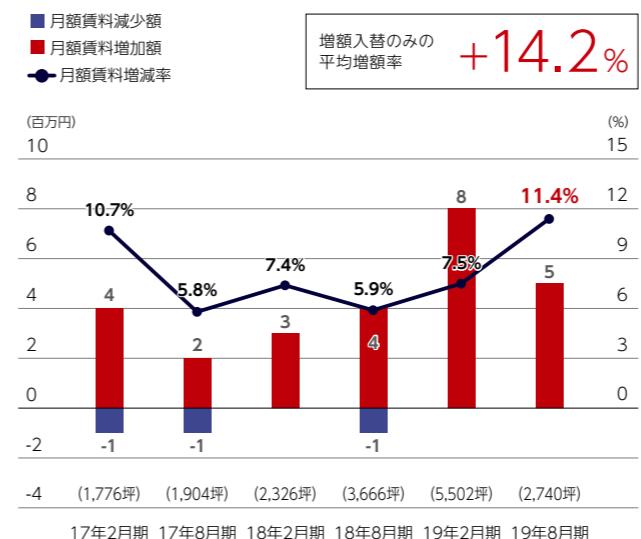
野村不動産東日本橋ビル
506坪
(+20.0%)

PMO日本橋大伝馬町
70坪
(+29.5%)

PMO秋葉原
131坪
(+27.0%)

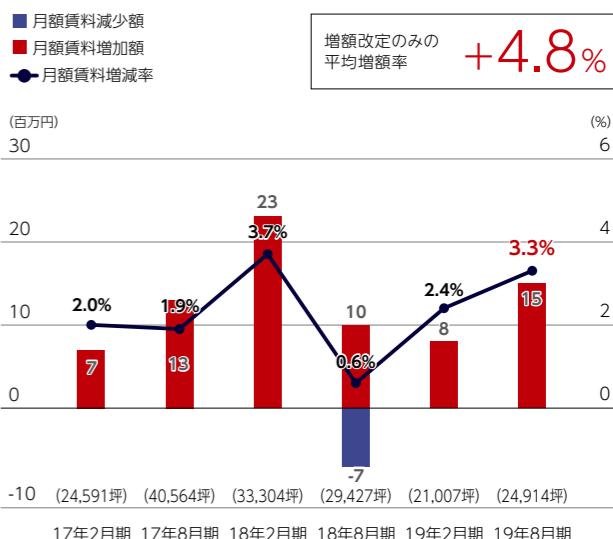
(注)<申込済>とは入居申込書を受領したテナントです。

テナント入替による賃料増減^(注3)



(注3)グラフ下部の()内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

賃料改定による賃料増減^(注3)



居住用施設

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続実現

2019年8月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動
725件/1,187件(61.1%)の増額入替
月額賃料増減率 +2.7%(+3,333千円/月)

② 更新時の賃料変動
72件/2,209件(3.3%)の増額更新
月額賃料増減率 +0.1%(+217千円/月)

② 都心物件を中心に、入替えによるアップサイドを実現

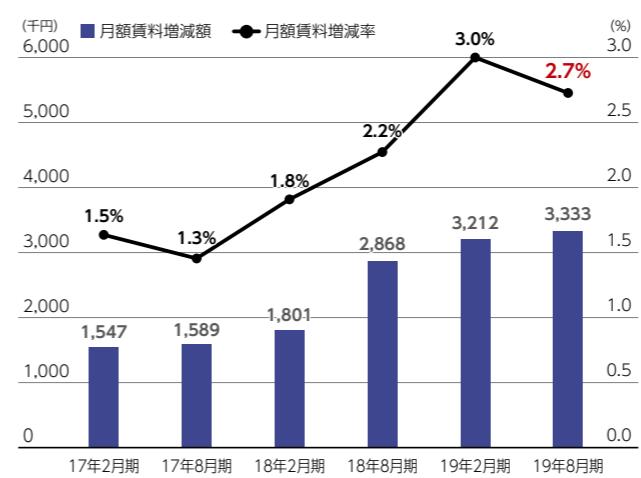
ファミリータイプ物件や都心物件を中心として、
増額入替えにより堅調なアップサイドを実現



麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)

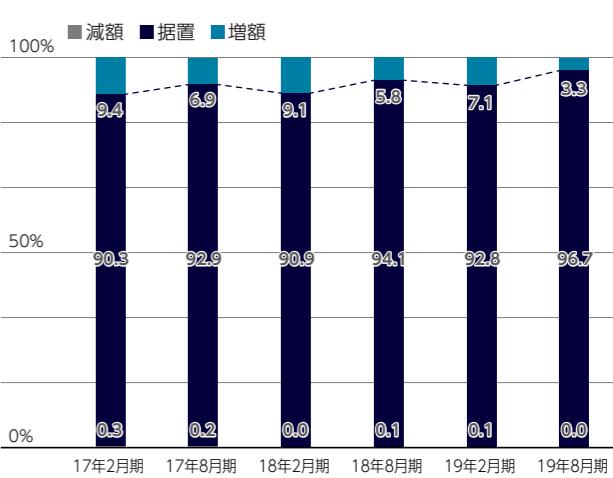
物件名	入替戸数	平均賃料増減率	増額(千円/月)
麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)	7戸	21.2%	442
プライムアーバン日本橋横山町	11戸	7.0%	123
プライムアーバン豊洲	27戸	6.8%	229
深沢ハウスHI棟	13戸	6.4%	279

入替による賃料増減



(注)2019年8月期決算説明会資料より、「入替による賃料増減」「更新時の賃料変動」については、過去決算期実績も含め、麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。

更新時の賃料変動



内部成長の状況 各セクターの運用状況

商業施設

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、入替・改定における賃料増額を実現

2019年8月期 運用ハイライト

- テナント入替による賃料増減(売上歩合テナント除く)

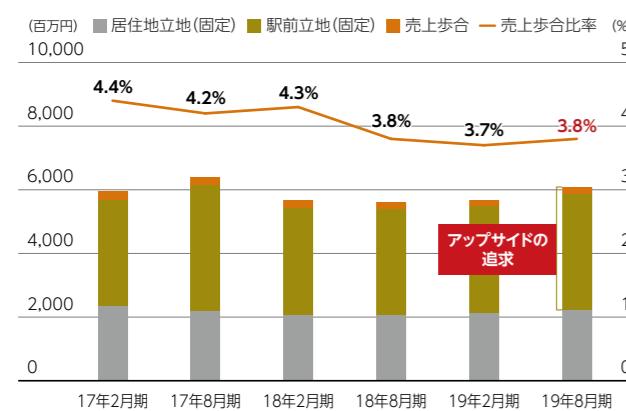
入替対象面積:
1,055坪

賃料増減額率
+16.7%
(+2,498千円/月)

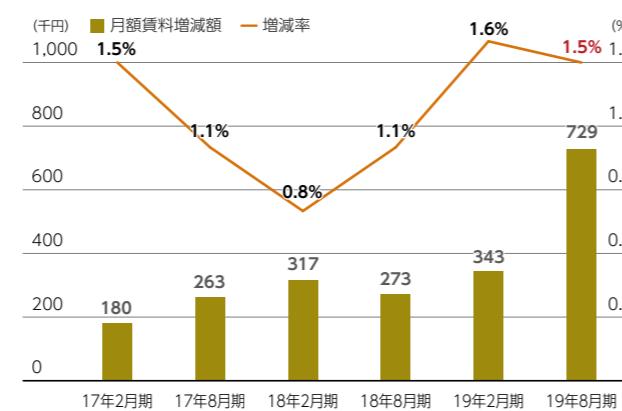
<テナント入替え事例>



賃料収入の内訳(商業全体)



賃料改定による賃料増減(駅前立地型商業施設)



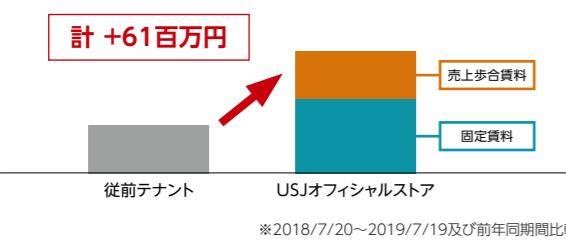
将来のアップサイドを追求した戦略的な施策の実行

USJオフィシャルストア(UCW)への入替・拡張オープン

既存区画(143坪)の状況

2018年7月20日の第1弾区画開業後、順調な売上げを達成し、固定+売上歩合賃料は同期間の従前テナント比較+61百万円

<従前区画テナントとUSJオフィシャルストアとの年間賃料比較>^(注)



2019年7月に隣接区画(61坪)を新規オープン

2019年7月1日より新規区画(61坪)をオープン。

計204坪の大型店舗として、更なる収益向上と施設全体の集客力向上に期待。



(注)当該テナントの売上歩合賃料は、毎年3月に当該年度分を受領することとなっており、表中に記載の売上歩合賃料は2018/7/20~2019/3/31迄の売上げに対する歩合賃料です。

物流施設

増額改定、グリーンリース契約導入に加え、Landport岩槻においてリーシングの成果

2019年8月期 運用ハイライト

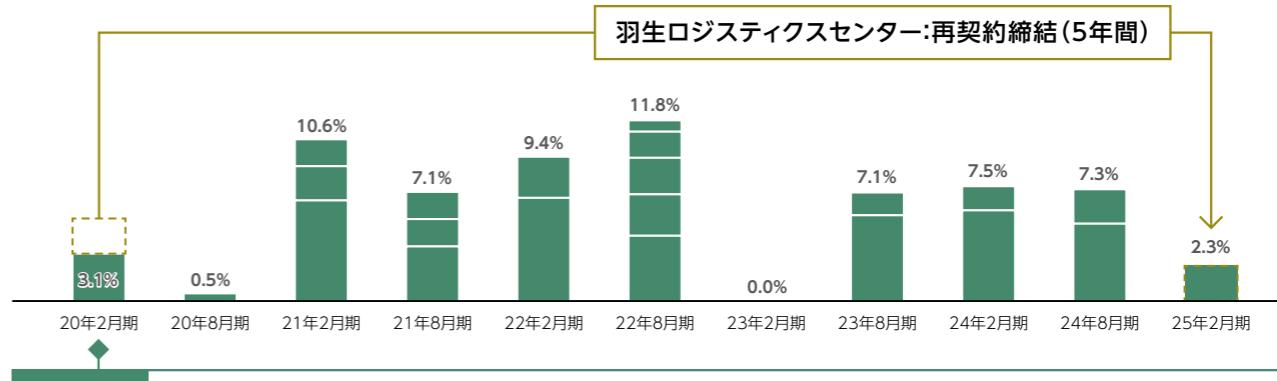
- 羽生ロジスティクスセンターの再契約

定借期間満了に伴い、経済条件を改善させた上で5年間の延長再契約を締結
(賃料増額率+8.7%)



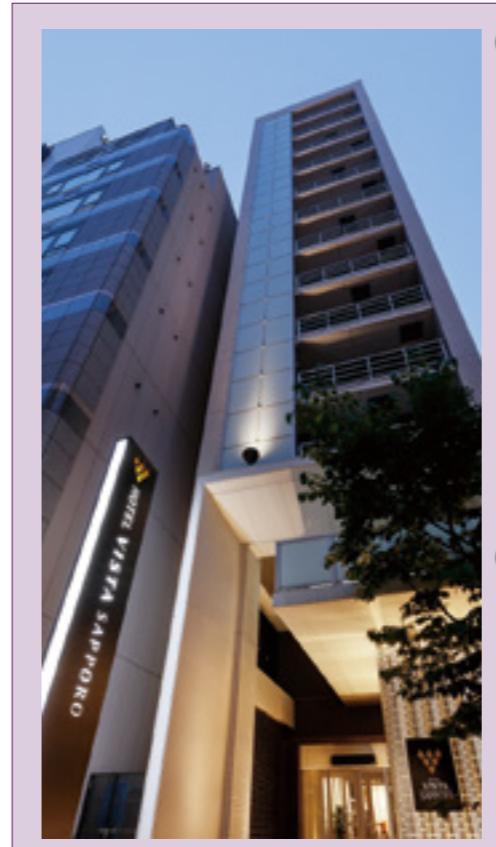
- LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結相模原田名ロジスティクスセンター(15,261坪)
- +0.8%の賃料増額を実現(~2028年)
- 工事改修費用についても契約期間中に全額回収可能
- 機器交換箇所において、年間で約60%の電力を削減見込み^(注)

契約満了テナントの分散状況(賃料ベース)



ホテル

ホテルビスタ札幌大通について、複層的なバリューアップ施策により、収益力を向上



- 物件取得以降、リブランディングやリニューアル等の施策を推進し、RevPARは増加傾向

- 2018年6月よりリブランディングオープン
 - 「ホテルビスタ札幌大通」としてオペレーター変更の上でリブランディングオープン
- 2018年10月~2019年4月にて下記のリニューアル工事を実施
 - シングル→ダブルへの変更(12室)、ダブル→ツインへの変更(12室)
 - フロント周辺・廊下等共用部の美装工事
 - ランドリールーム、喫煙コーナーの新設
 - オンライントラベルエージェント経由での予約取得推進

<シングルルームからツインルームへのリニューアル事例>



目的
ツイン・ダブルルームを増やすことでインバウンド等の複数客宿泊需要を取り扱いやすくし、1部屋あたりの売上げ増加を目指す。

運営実績比較

	3月	4月	5月	6月	7月	8月
2018年	RevPAR	3,818	3,260	4,682	7,904	9,591
	客室稼働率	55.3%	46.3%	54.9%	80.1%	84.6%
	ADR	6,908	7,049	8,521	9,870	11,336
2019年	RevPAR	4,479	4,750	7,245	8,835	10,197
	客室稼働率	66.0%	64.1%	79.4%	84.2%	85.7%
	ADR	6,783	7,414	9,125	10,496	11,986

※2019年8月は訪日観光客の減少等による影響。

リニューアル工事完了

□ ESGの取組み □

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ、GRESBでは3年連続の「5 Star」取得。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、2019年5月の構成銘柄の見直しにより、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられました。

本指数について
本指数は、MSCIジャパンIMI トップ700指数構成銘柄の中から、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)(以下併せて「ESG」といいます。)に優れた企業を選別して構成される指標です。
本指数は、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指標に選定されています。

MSCI MSCI社によるESG格付けは、
昨年の「BB」から2ランクアップし、「A」を取得
<主な評価点>
・グリーン認証取得目標の開示及び取得割合の増加
・従業員に関する研修実績や満足度調査の開示

(注)本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社によるロゴ・商標・サービスマーク並びに指標の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

GRESB評価(2019年)

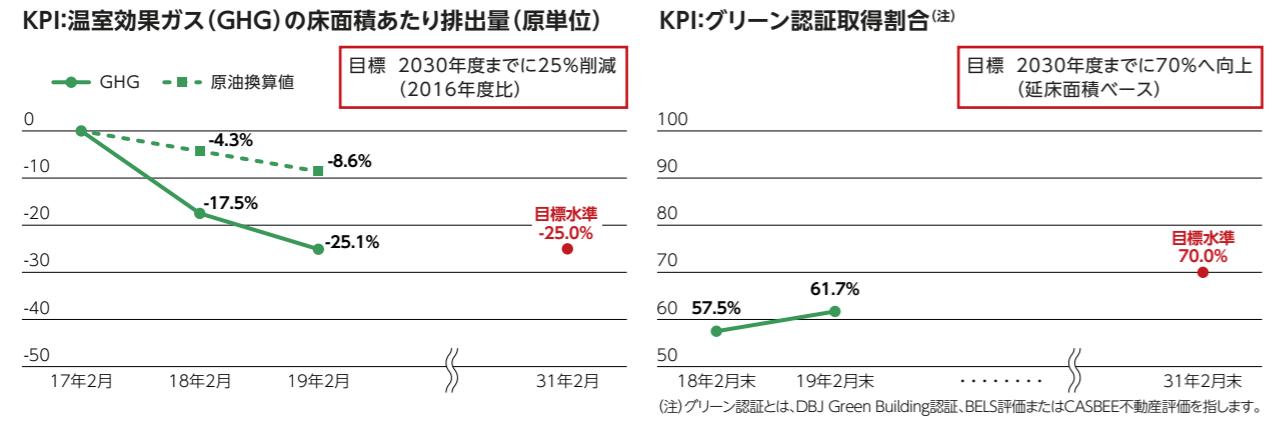
リアルエステート評価
3年連続最高位「5 Star」取得

開示評価
3年連続最高位「A」取得

GRESBについて
不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマークで、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本年に実施されたGRESB リアルエステート評価には、世界で1,005の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。

<世界・上場・総合型>	<日本国内・総合型>
3位 / 40社	1位 / 13社

E 環境への取り組み



環境負荷軽減への具体的取り組み

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

- ①LED化による省エネ促進
 - 新宿野村ビル
 - NMF新横浜ビル
 - NMF青山一丁目ビル
 - 一番町stear
 - 相模原田名LC
 - Landport川越
 - 居住用施設共用部23物件 等

<2019年8月期実施工事 合計電力削減量>
▲2,152Mwh/年の削減(約▲59.9%)
- ②トイレ機器更新による節水
 - NMF新宿EASTビル

<2019年8月期実施工事 合計電力削減量>
▲61Mwh/年の削減(約▲17.7%)
- ③空調設備更新による省エネ促進
 - 日本電気本社ビル
 - 札幌ノースプラザ
 - 野村不動産大阪ビル

診断結果をもとに省エネ工事を立案

省エネ診断の実施

省エネ診断の結果を参考に、今後の各種工事内容を検討

取得率 (2019年8月31日時点)

63.2% (延床面積ベース)

S 社会への取り組み

災害等からの復旧力への取り組み

- 250mメッシュの震度速報メールシステムの活用(2019年7月~)
国立研究開発法人「防災科学技術研究所」の震度情報を基に、250mメッシュで保有物件エリア毎の震度を推定し、建物の被害推定情報とともにメール受信。個別物件状況を早期に把握することで、迅速な初動対応が可能になります。



震度計測及び250mメッシュの推定震度配信



・保有物件における災害等への備え

非常に時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食糧や毛布などを2,000人分備蓄。また、新宿野村ビルでは、災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政(新宿区)と協定を締結するなど、地域の防災機能にも寄与。

PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス



PMO10周年イベント
「経営者交流会」

入居企業様同士の交流会
「ワーミング」パーティー (PMO浜松町・PMO京橋東)

新宿野村ビルにおける入居テナント向けのソフトサービス



「ファミリーデー」

「ライブ&ビアガーデン」

G ガバナンスへの取り組み

投資法人役員のダイバーシティ

2019年6月より女性監督役員が増員され、監督役員が3名となりました。
この結果、本投資法人役員における多様性確保と更なるガバナンスの強化が見込まれます。

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

※執行役員及び監督役員3名は、全て社外専門家から選任

資産運用会社のコンプライアンス研修実績

実施月	テーマ	受講率
2018年3月	本年度のまとめ	98.1%
2018年4月	2018年度コンプライアンス・プログラムについて	100.0%
2018年5月	反社会的勢力への対応について	100.0%
2018年6月	インサイダー取引規制	100.0%
2018年7月	インサイダー取引規制(web研修)	100.0%
2018年8月	法定帳簿ハンドブックについての解説	100.0%
2018年9月	法定帳簿ハンドブックについての解説(web研修)	100.0%
2018年10月	情報管理について	100.0%
2018年11月	情報管理について(web研修)	100.0%
2018年12月	利害関係者取引規制について	100.0%
2019年1月	利害関係者取引規制について(web研修)	100.0%
2019年2月	金商業者に対する当局及び加盟協会による検査指摘事例に学ぶ	100.0%

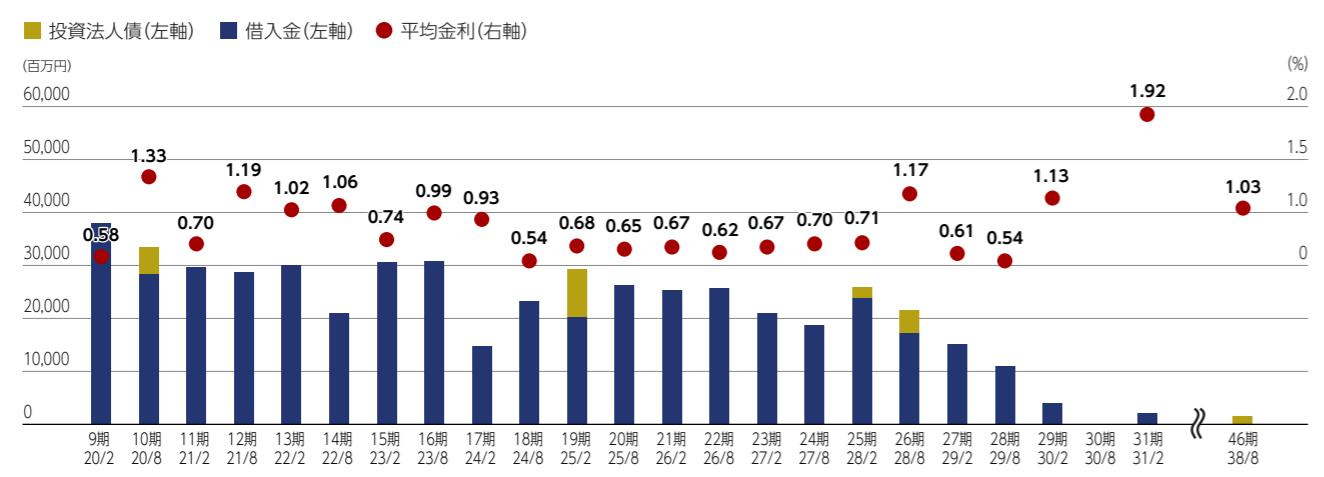
財務状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

有利子負債の状況(期末時点)

	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)
有利子負債の残高 (百万円)	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770
平均残存年数 (年)	3.96	4.36	4.31	4.54	4.52	4.61	4.52	4.64
平均借入金利 (%)	1.09	1.03	0.95	0.92	0.91	0.88	0.87	0.83
長期借入比率 (%)	84.1	85.9	83.2	88.0	88.0	87.2	86.9	86.0
固定金利比率 (%)	91.4	95.8	92.2	94.9	95.4	95.4	95.4	94.1
LTV水準 (%)	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9

返済期限の分散化



投資法人債(グリーンボンド)の発行(2019年9月20日)

第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	
発行額	3,000百万円
利率	0.53%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2029年9月20日
摘要	無担保無保証
資金使途	PMO田町東の取得に要した借入金の借換資金

本投資法人は、持続的社會の実現に向けた様々なESG活動を推進する一環として、グリーンファイナンス・フレームワークを策定(「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価「Green1(F)」)を取得)し、2019年9月20日には本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。



本グリーンボンドは30億円の発行に対し15件の投資家から投資表明をいただくなど、旺盛な需要が集まりました。

投資法人債の発行(2019年9月20日)

第5回無担保投資法人債	
発行額	5,000百万円
利率	0.90%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2039年9月20日
摘要	無担保無保証

格付の状況

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

財務諸表解説(要旨)

1口当たり分配金: 2019年8月期 3,209円(前期実績比+81円(+2.6%)、予想比+27円)

単位:百万円

科目	第7期実績 (2019年2月期)	第8期実績 (2019年8月期)	差異
営業収益	35,428	36,617	1,188

賃貸事業収入	31,885	33,388	1,503
その他賃貸事業収入	2,857	3,222	365

不動産等売却益	685	6	-679
営業費用	21,372	22,351	979

賃貸事業費用	14,977	15,887	909
修繕費	1,515	1,727	212

公租公課	2,831	2,982	151
減価償却費	4,911	5,135	223

その他賃貸事業費用	5,719	6,041	322
不動産等売却損	23	—	-23

資産運用報酬	3,124	3,224	100
のれん償却額	2,622	2,622	—

その他営業費用	625	617	-7
営業利益	14,056	14,265	209

営業外収益	7	5	-1
営業外費用	2,546	2,578	31

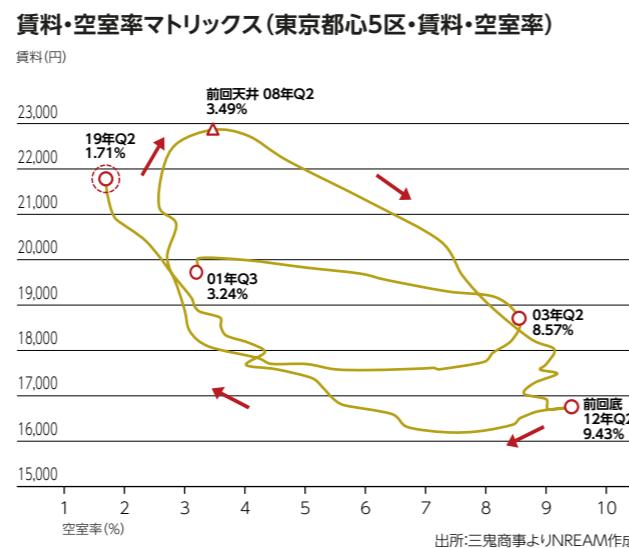
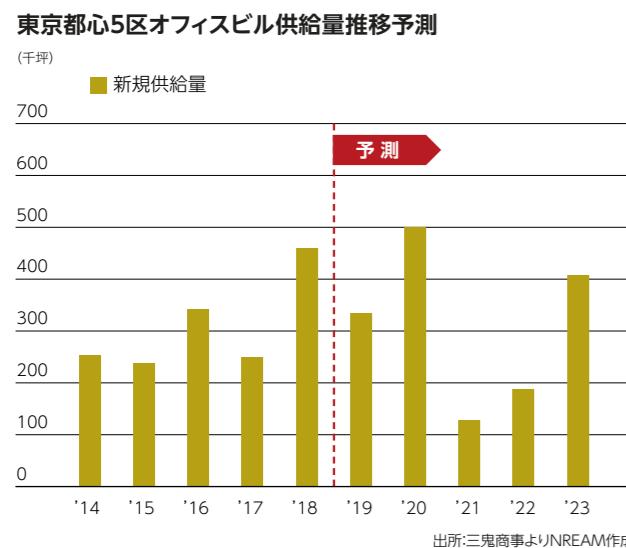
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,514	51
投資口交付費	75	55	-19

その他営業費用	8	8	0
経常利益	11,516	11,692	176

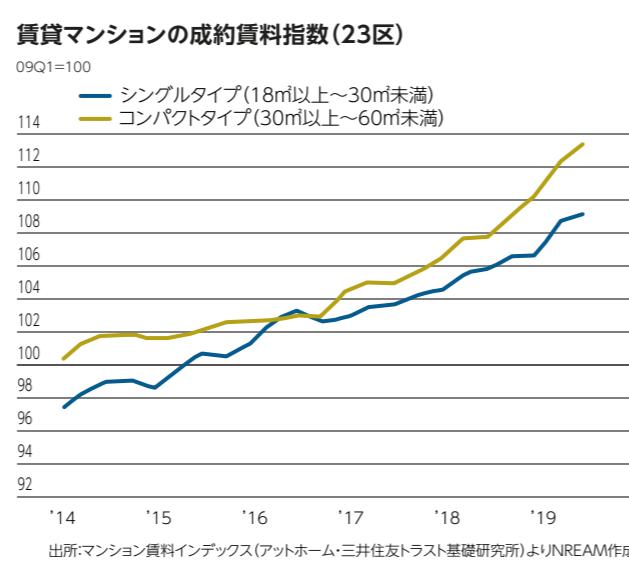
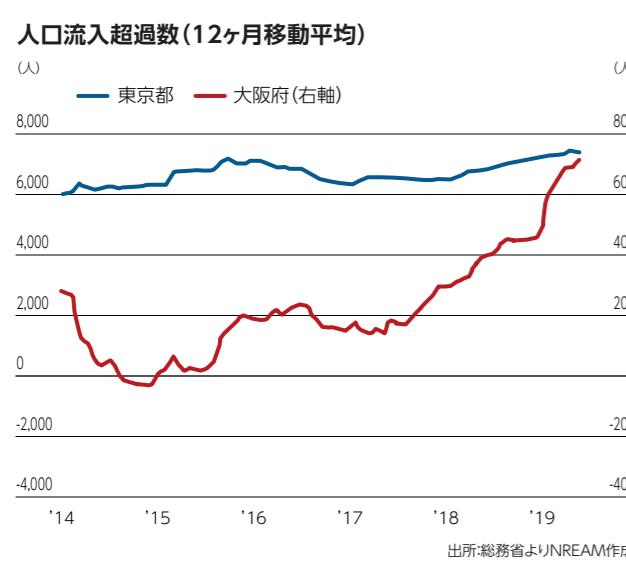
特別損失	45	—	-45
当期純利益	11		

マーケットレビュー

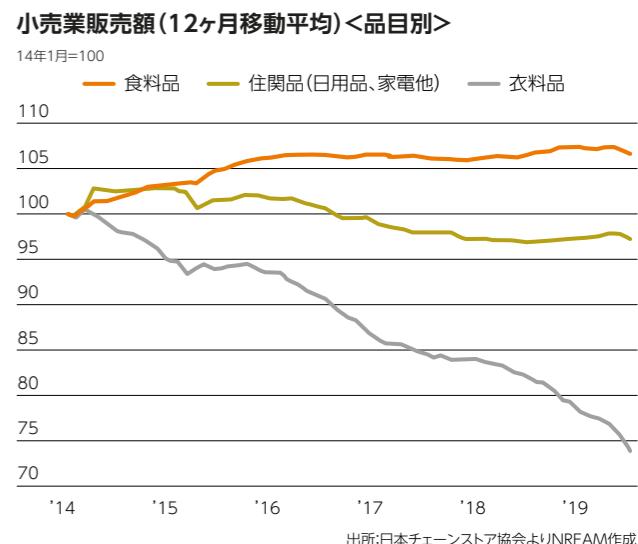
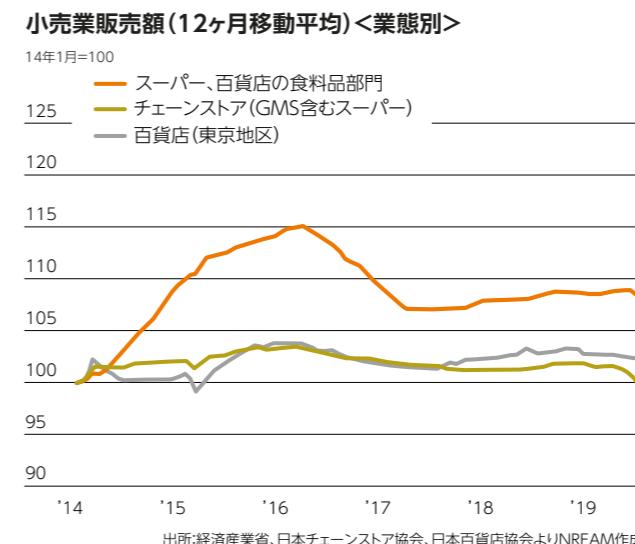
オフィス



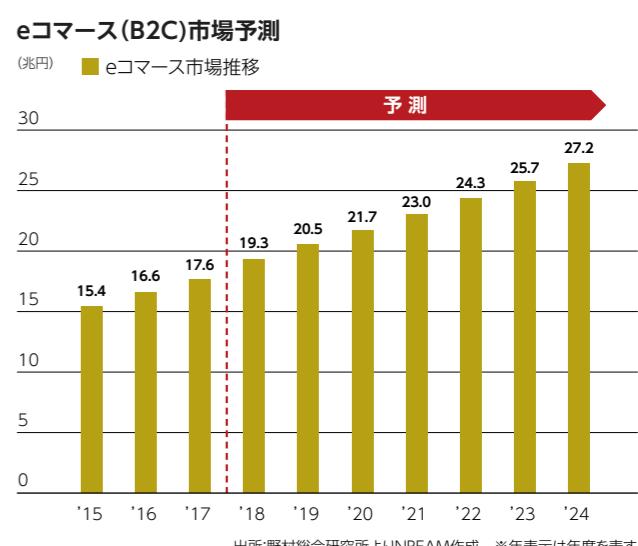
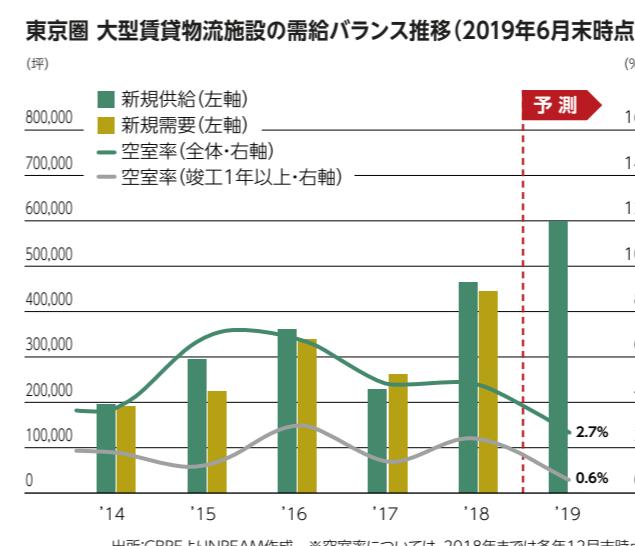
居住用施設



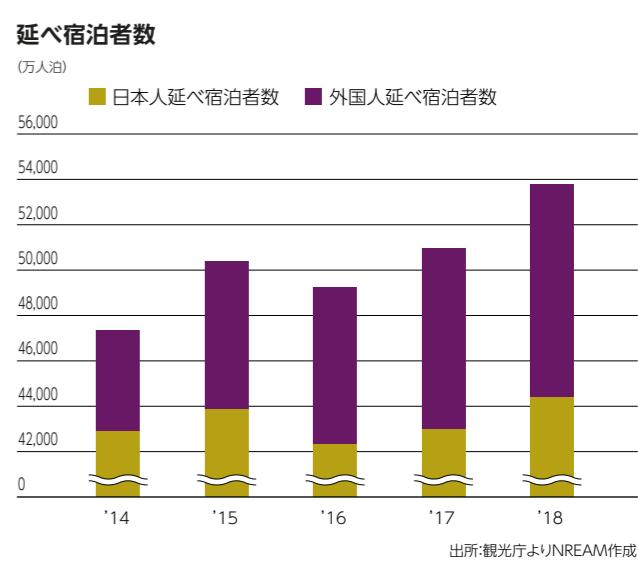
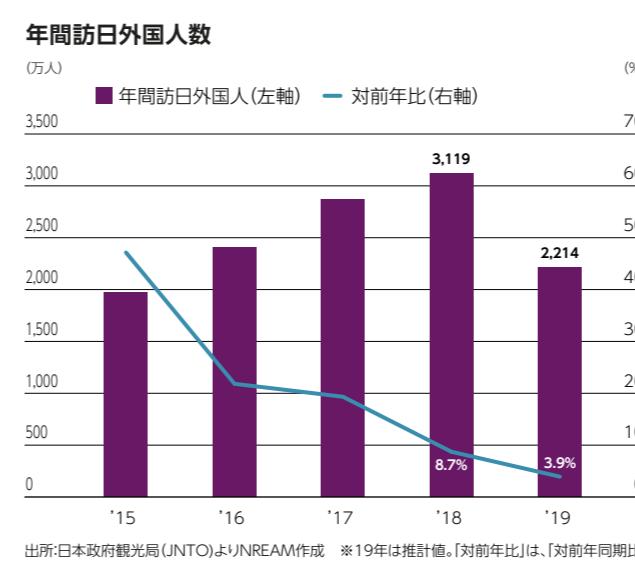
商業施設



物流施設



ホテル



□ ポートフォリオ分析 (2019年8月末時点)

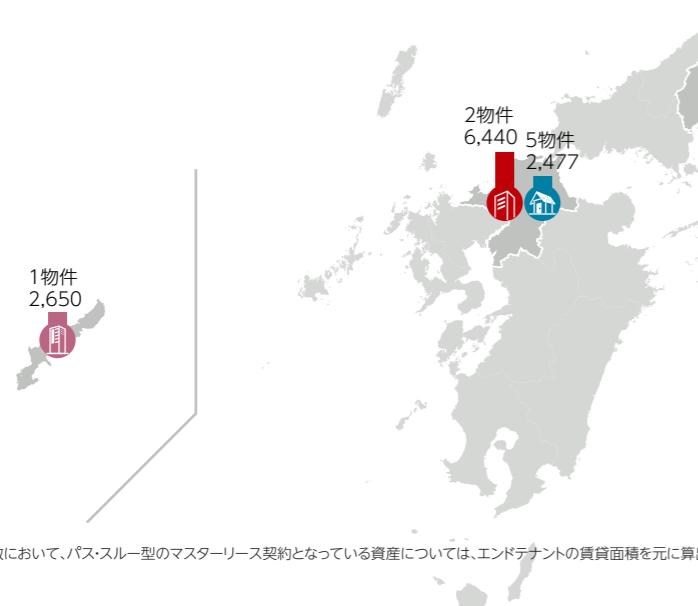
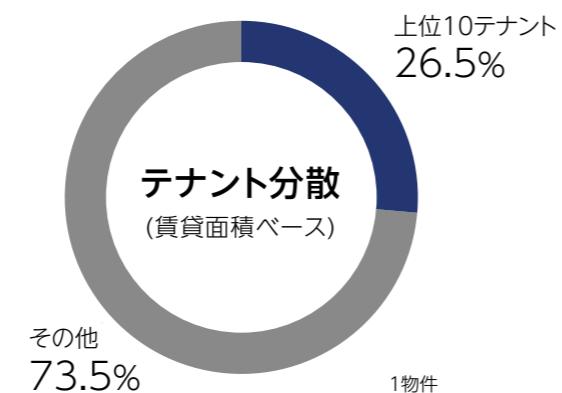
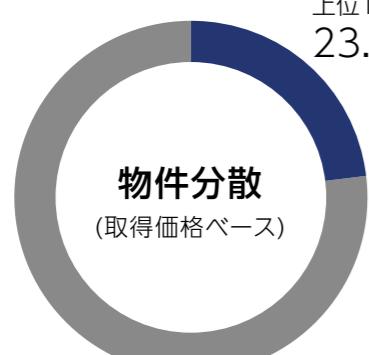
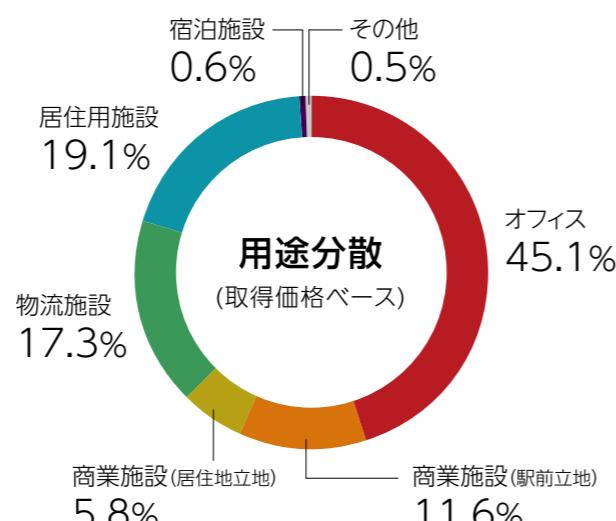
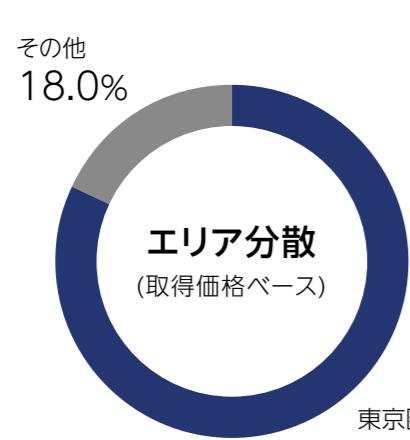
物件数

資産規模

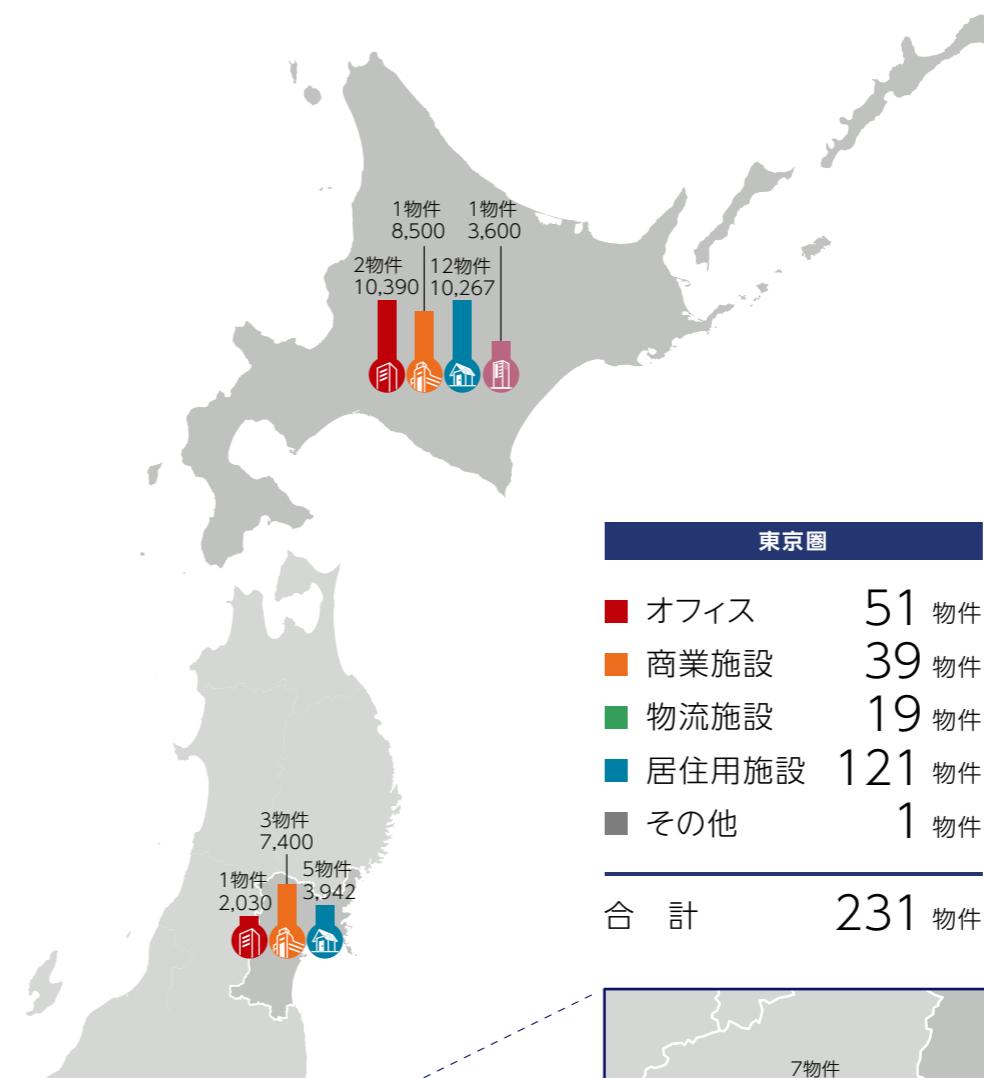
稼働率

289
物件1,011,279
百万円

99.3%



ポートフォリオの分布状況(物件所在都道府県)(百万円)



東京圏

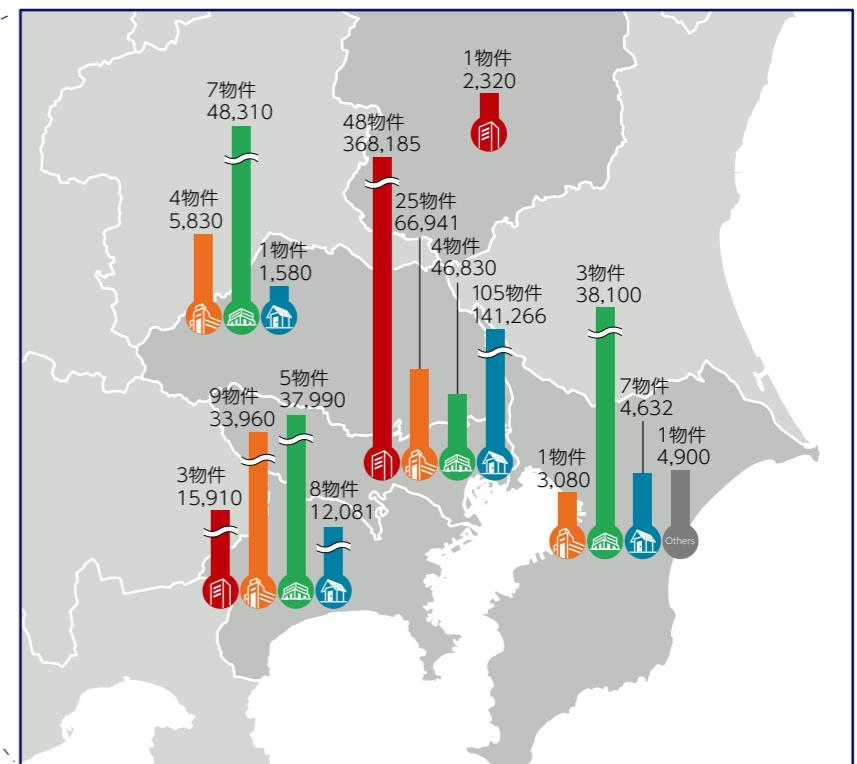
Category	Number of Properties	Value (物件)
オフィス	51	14
商業施設	39	11
物流施設	19	1
居住用施設	121	30
その他	1	2

合計 231 物件

その他地域

Category	Number of Properties	Value (物件)
オフィス	14	11
商業施設	39	1
物流施設	19	30
居住用施設	121	2
宿泊施設	1	

合計 58 物件



ポートフォリオの詳細一覧は下記Webサイトよりご確認いただけます。
<https://www.nre-mf.co.jp/ja/portfolio/index.html>

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3(取得価格)

1 日本電気本社ビル

所在地／東京都港区
取得価格／44,100百万円
延床面積／144,476.05m²



2 新宿野村ビル

所在地／東京都新宿区
取得価格／43,900百万円
延床面積／117,258.88m²



3 魁町ミレニアムガーデン

所在地／東京都千代田区
取得価格／26,700百万円
延床面積／16,050.53m²



商業施設

TOP3(取得価格)

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪

所在地／大阪府大阪市
取得価格／15,500百万円
延床面積／86,888.64m²



2 横須賀モアーズシティ

所在地／神奈川県横須賀市
取得価格／13,640百万円
延床面積／43,890.82m²



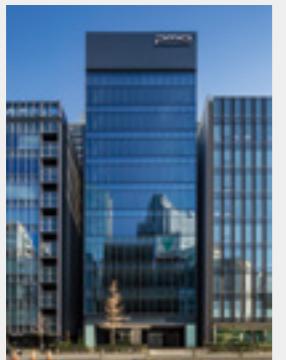
3 中座くいだおれビル

所在地／大阪府大阪市
取得価格／11,600百万円
延床面積／8,280.08m²



PMO田町東 NEW

所在地／東京都港区
延床面積／7,088.17m²



NMF渋谷公園通りビル

所在地／東京都渋谷区
延床面積／5,358.55m²



NMF芝ビル

所在地／東京都港区
延床面積／11,425.20m²



GEMS茅場町 NEW

所在地／東京都中央区
延床面積／1,779.29m²



野村不動産吉祥寺ビル

所在地／東京都武蔵野市
延床面積／5,550.35m²



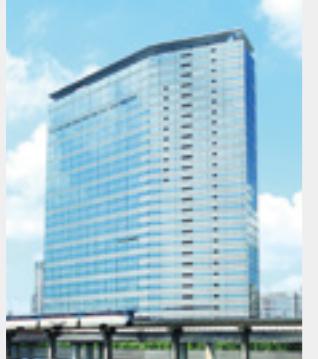
covirna machida

所在地／東京都町田市
延床面積／4,209.06m²



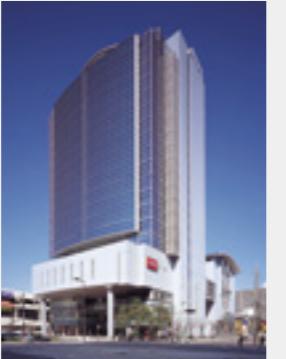
野村不動産天王洲ビル

所在地／東京都品川区
延床面積／25,260.48m²



SORA新大阪21

所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92m²



オムロン京都センタービル

所在地／京都府京都市
延床面積／34,616.84m²



相模原ショッピングセンター

所在地／神奈川県相模原市
延床面積／56,351.42m²



コナミスポーツクラブ府中

所在地／東京都府中市
延床面積／12,214.97m²



EQUINIA青葉通り

所在地／宮城県仙台市
延床面積／5,692.03m²



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3(取得価格)

1 Landport浦安

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



2 Landport板橋

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



3 Landport川越

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



居住用施設

TOP3(取得価格)

1 深沢ハウスHI棟

所在地／東京都世田谷区
取得価格／7,140百万円
延床面積／12,135.36m²



2 プライムアーバン豊洲

所在地／東京都江東区
取得価格／5,290百万円
延床面積／9,630.96m²



3 プライムアーバン札幌リバーフロント

所在地／北海道札幌市
取得価格／4,480百万円
延床面積／21,239.84m²



Landport青梅I

NEW

所在地／東京都青梅市
延床面積／57,721.34m²



Landport厚木

所在地／神奈川県厚木市
延床面積／49,504.38m²



Landport柏沼南II

所在地／千葉県柏市
延床面積／51,485.62m²



プラウドフラット三軒茶屋II

所在地／東京都世田谷区
延床面積／3,522.92m²



プライムアーバン目黒三田

所在地／東京都目黒区
延床面積／1,101.06m²



プライムアーバン芝浦LOFT

所在地／東京都港区
延床面積／2,429.98m²



Landport八王子II

所在地／東京都八王子市
延床面積／33,028.63m²



Landport八王子

所在地／東京都八王子市
延床面積／35,948.63m²



川口領家ロジスティクスセンター

所在地／埼玉県川口市
延床面積／41,867.82m²



プラウドフラット神楽坂

所在地／東京都新宿区
延床面積／1,886.34m²



プライムアーバン武蔵小杉comodo

所在地／神奈川県川崎市
延床面積／4,233.62m²



セレニテ心斎橋グランデ

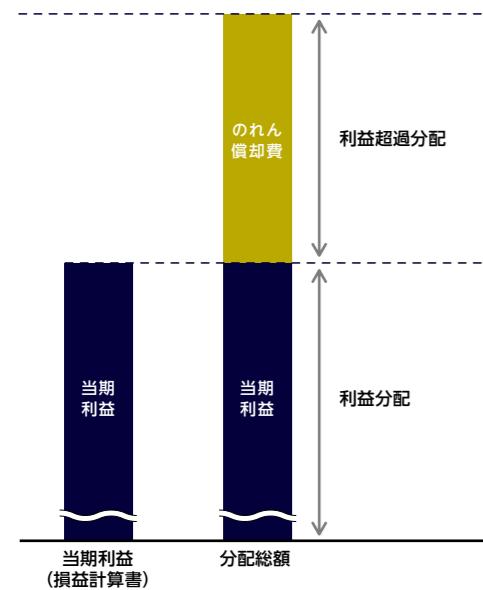
所在地／大阪府大阪市
延床面積／7,794.23m²



分配方針

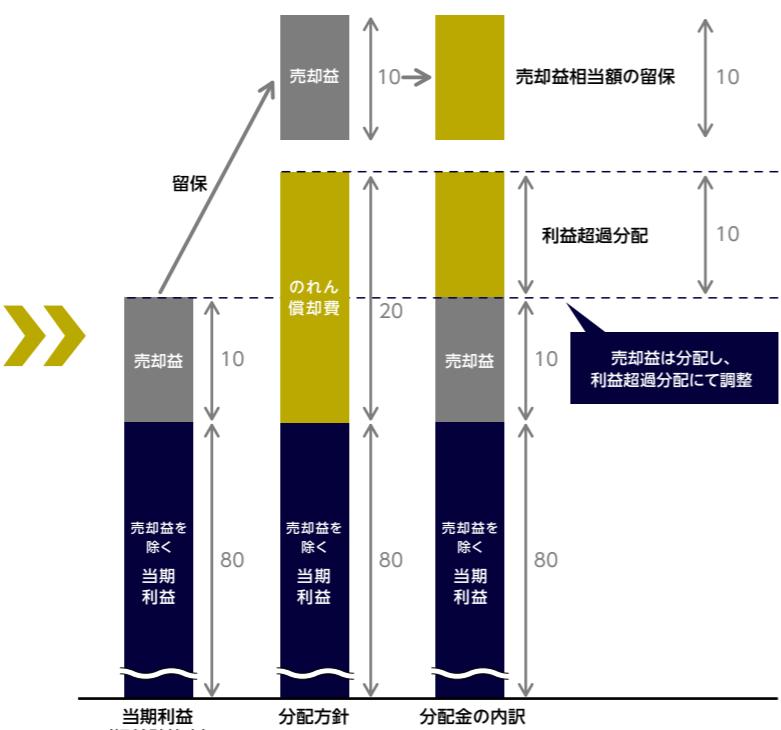
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

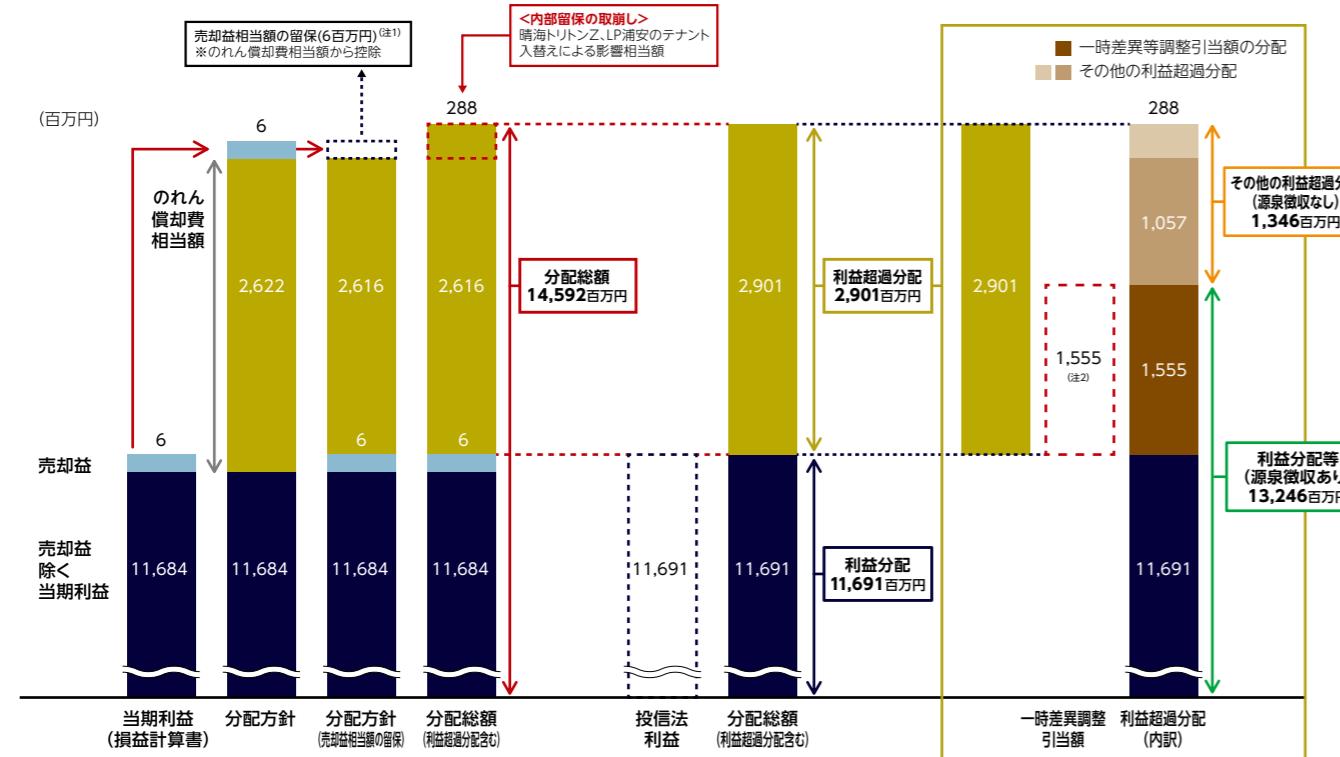


売却益が生じた場合の分配方針

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



第8期における利益超過分配金

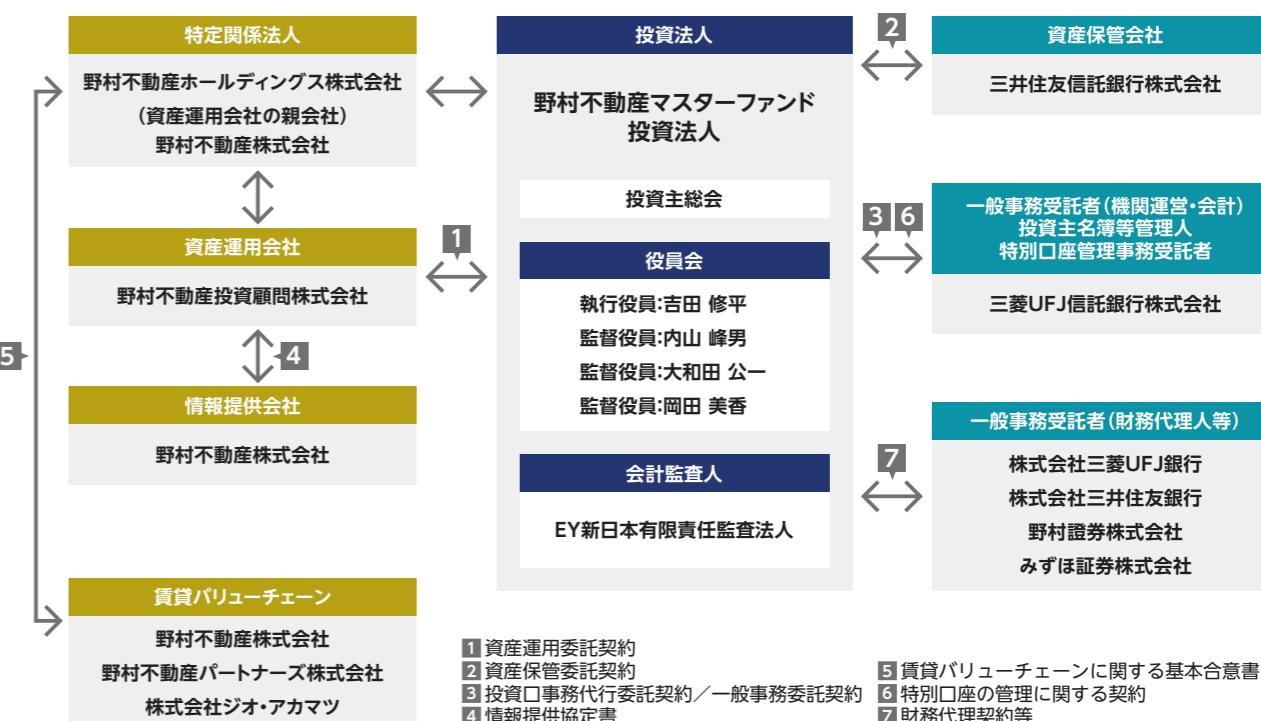


(注1)本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第8期においては、プラウドフラット新宿河田町の敷地の一部売却による譲渡益が発生しておりますが、利益超過分配相当額(税法上の出資等減少分配)内におさまることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

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

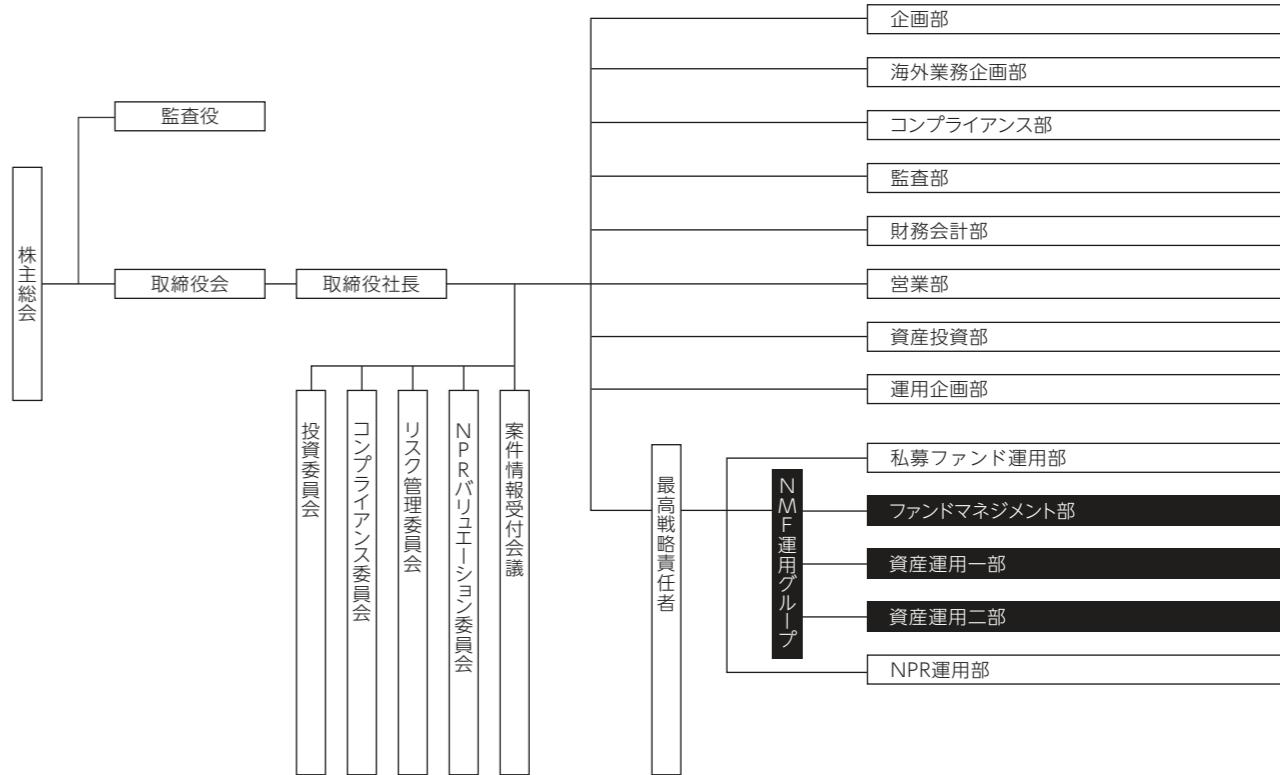
投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



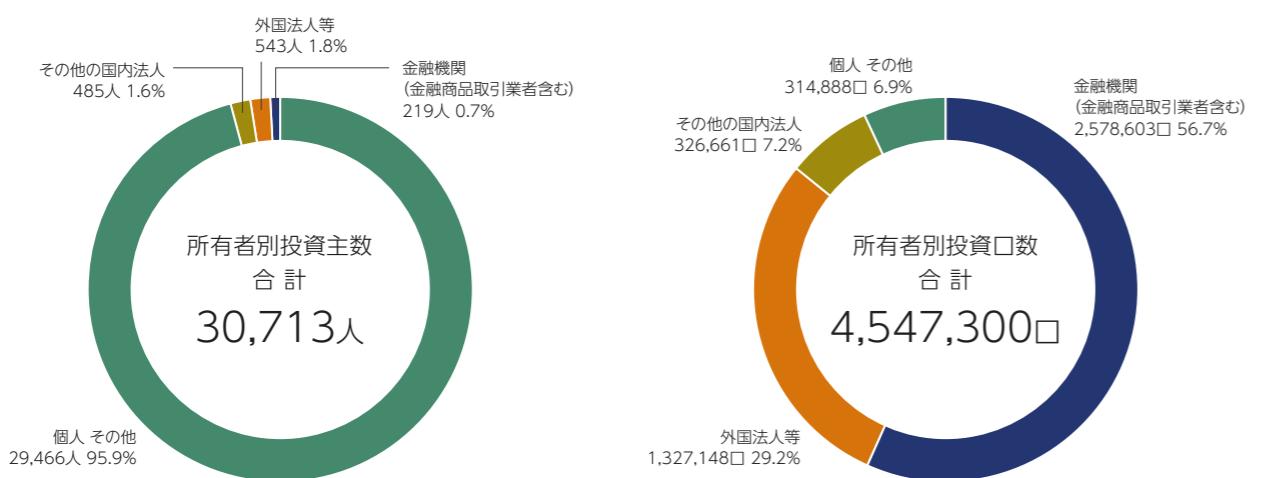
- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管委託契約
- ③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
- ④ 情報提供協定書
- ⑤ 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
- ⑥ 特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約等

資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3462)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町一丁目1番 ☎ 0120-232-711(通話料無料) 郵送先 T137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

ホームページによる情報提供について

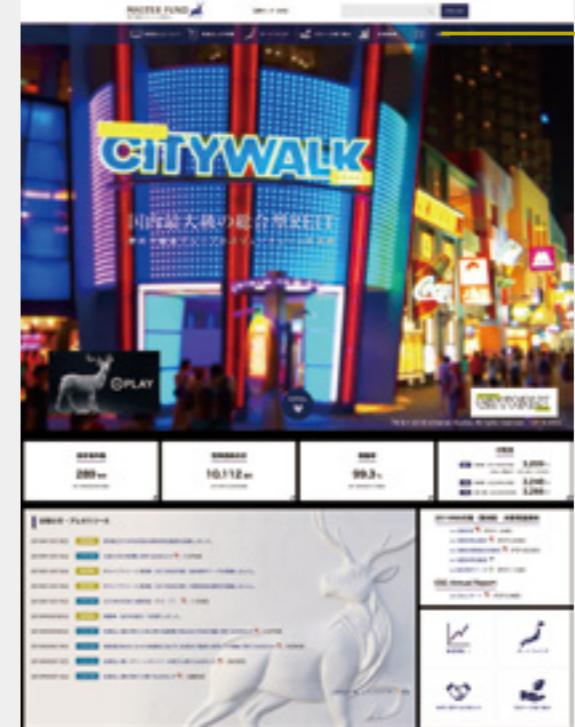
本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めています。また、皆様の利便性向上のため、

- NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について
- ポートフォリオ概要、物件概要(写真、地図など)、稼働率の推移
- プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

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

野村不動産マスターファンド



注目情報をトップページにまとめています。

※RSS配信に対応しています。

IRライブラリー

決算開示書類

決算期	決算期開示書類	決算期開示書類	決算期開示書類
2019年4月期	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)
2019年8月期	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)
2019年10月期	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)
2019年11月期	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)
2019年12月期	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)	PDF (1.5MB)

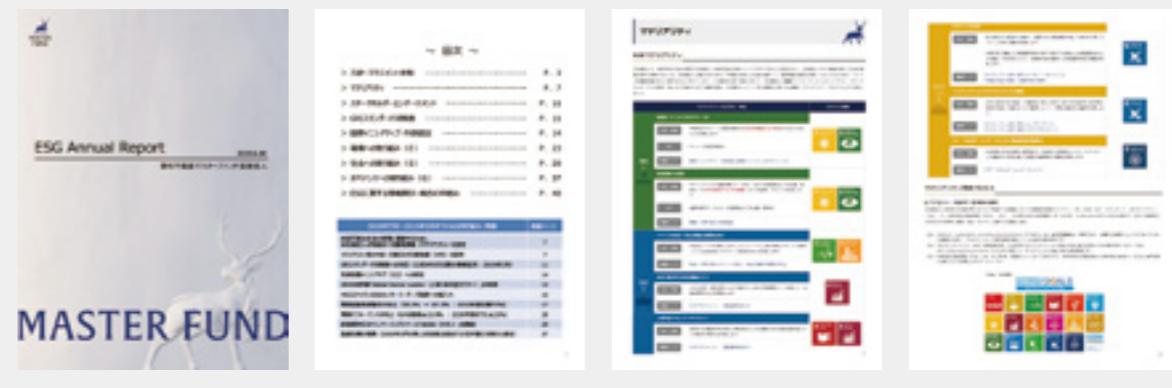
ESG Annual Report

ESG Annual Report (PDF 1.5MB) PDF (1.5MB)

エクセルファイルによる詳細データを開示しています。

ESG Annual Reportを掲載しました

NMFの1年間のESG関連活動やトピックス内容を、ESGレポートとして発行。第一号として2019年6月版を公開しました。



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4期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	第5期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第6期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第7期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第8期 自2019年3月1日 至2019年8月31日
営業収益	百万円	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617
うち不動産賃貸事業収益	百万円	35,032	33,631	34,731	34,742	36,610
営業費用	百万円	22,403	21,006	21,445	21,372	22,351
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,962	14,785	15,158	14,977	15,887
営業利益	百万円	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265
経常利益	百万円	13,190	10,715	10,755	11,516	11,692
当期純利益	百万円	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690
総資産額	百万円	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767
(対前期比)	%	△0.9	△0.5	2.6	△0.1	4.2
有利子負債額	百万円	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770
純資産額	百万円	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910
(対前期比)	%	0.1	△0.3	3.0	△0.3	5.5
出資総額	百万円	162,592	162,791	181,730	182,051	214,855
発行済投資口の総口数	口	4,183,130	4,183,130	4,321,800	4,321,800	4,547,300
1口当たり純資産額	円	133,069	132,697	132,314	131,853	132,146
分配総額	百万円	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592
1口当たり分配金	円	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209
うち1口当たり利益分配金	円	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	423	606	505	638
総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0
年換算値(注2)	%	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0
自己資本利益率(注3)	%	2.4	1.9	1.9	2.0	2.0
年換算値(注2)	%	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0
期末自己資本比率(注4)	%	50.8	50.9	51.1	51.0	51.6
(対前期増減)	%	0.5	0.1	0.2	△0.1	0.6
期末有利子負債比率(注5)	%	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向(注6)	%	96.3	102.4	99.9	98.0	100.0
期末投資物件数	件	268	271	281	278	289
期末総賃貸可能面積	m ²	1,847,370.18	1,791,262.45	1,866,013.42	1,878,805.81	1,961,144.37
期末テナント数	件	1,340	1,261	1,291	1,297	1,369
期末稼働率	%	98.4	98.6	99.3	99.3	99.3
当期減価償却費	百万円	4,862	4,737	4,901	4,911	5,135
当期資本の支出	百万円	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447
1口当たりFFO(注9)	円	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276

(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4期運用日数184日、第5期運用日数181日、第6期運用日数184日、第7期運用日数181日、第8期運用日数184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+投資法人借発行費+投資法人借却損+減損損失-不動産売却益+不動産売却損-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8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。係る基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ(野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。)との「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「不動産」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)

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

(不動産賃貸マーケット)

不動産賃貸マーケットについては、概ね好調です。

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

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

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

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

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

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

(不動産売買マーケット)

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

(J-REITマーケット)

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

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、後記「③資金調達の状況」に記載のとおり公募増資を実施し、2019年3月1日付で9物件(PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Ⅰ)(取得価格合計44,409百万円)を、2019年4月1日付で1物件(PMO御

茶ノ水)(取得価格3,890百万円)をそれぞれ取得しました。また、2019年6月26日付で1物件(レッドプラネット沖縄那覇)(取得価格2,650百万円)を取得し、2019年7月26日付で1物件(プラウドフラット新宿河田町)の敷地の一部(譲渡価格23百万円)を譲渡しました。これらの結果、当期末(2019年8月末日)時点において保有する物件は289物件(取得価格合計1,011,279百万円)、東京圏への投資比率は82.0%、総賃貸可能面積は1,961,144.37m²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、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.3%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター^(注1)の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

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

(注1) 賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス、駅前立地型の商業施設及び宿泊施設をいいます。以下同じです。
(注2) 「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

③資金調達の状況

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

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

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

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

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

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)

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	
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)

(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「INMF」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、INMF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日の新設合併によりTOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2,62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

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

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

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

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

(注8) 1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第4期 2017年8月	第5期 2018年2月	第6期 2018年8月	第7期 2019年2月	第8期 2019年8月
最高	173,200円	156,100円	159,500円	158,800円	189,500円
最低	145,300円	136,000円	139,700円	138,700円	150,200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4期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	第5期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第6期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第7期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第8期 自2019年3月1日 至2019年8月31日
当期末処分利益総額 千円	14,737,836	12,549,780	11,804,535	12,334,340	12,688,967
次期繰越利益 千円	1,835,119	1,094,730	773,423	998,259	906,191
金銭の分配金総額 千円	12,704,165	12,745,997	13,328,431	13,518,590	14,592,285
(1口当たり分配金) 円	(3,037)	(3,047)	(3,084)	(3,128)	(3,209)
うち利益分配金総額 千円	12,704,165	10,976,533	10,709,420	11,336,081	11,691,108
(1口当たり利益分配金) 円	(3,037)	(2,624)	(2,478)	(2,623)	(2,571)
うち出資払戻額 千円	—	1,769,463	2,619,010	2,182,509	2,901,177
(1口当たり出資払戻額) 円	—	(423)	(606)	(505)	(638)
出資払戻額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 千円	—	1,188,008	1,322,470	1,560,169	1,555,176
(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	—	(284)	(306)	(361)	(342)
出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額 千円	—	581,455	1,296,540	622,339	1,346,000
(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	—	(139)	(300)	(144)	(296)

当期においては、当期純利益11,690,708千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益6,213千円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額288,674千円を加算し、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計14,592,285千円(投資口1口当たり3,209円)

を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益11,691,108千円(投資口1口当たり2,571円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,555,176千円(投資口1口当たり342円)、その他の利益超過分配金として1,346,000千円(投資口1口当たり296円)を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「**2 当期(第8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「物件取得バイオペライン」を通じた外部成長及び「マネジメントバイオペライン」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

(参考情報)

A. 投資法人債の発行

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

名称	野村不動産マスターファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行総額	金30億円
利率	年0.530%
担保及び保証の有無	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はない
償還期限及び償還の方法	2029年9月20日に本投資法人債の総額を償還する（10年債） 買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
取得格付	AA（株式会社日本格付研究所）
資金使途	グリーン適格資産であるPMO田町東の取得に要した既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当済み
名称	野村不動産マスターファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額	金50億円
利率	年0.900%
担保及び保証の有無	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はない
償還期限及び償還の方法	2039年9月20日に本投資法人債の総額を償還する（20年債） 買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる
取得格付	AA（株式会社日本格付研究所）
資金使途	既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当済み

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別	第4期 2017年8月31日現在	第5期 2018年2月28日現在	第6期 2018年8月31日現在	第7期 2019年2月28日現在	第8期 2019年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口 20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口 4,183,130	4,183,130	4,321,800	4,321,800	4,547,300
出資総額	百万円 162,592	162,791	181,730	182,051	214,855
投資主数	人 33,837	33,731	33,401	32,119	30,713

2 投資口に関する事項

第8期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	957,549	21.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	681,352	14.98
野村不動産株式会社	210,671	4.63
野村信託銀行株式会社(投信口)	175,745	3.86
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	132,204	2.91
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	122,613	2.70
JPモルガン証券株式会社	94,765	2.08
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人 株式会社みずほ銀行	55,382	1.22
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行	54,336	1.19
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行	51,794	1.14
合 計	2,536,411	55.78

3 役員等に関する事項

①第8期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです^(注1)。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社 代表取締役	1,800
監督役員	岡田 美香 ^(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	900
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	(注3)46,500

(注1) 第8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。以下同じです。

(注3) 会計監査人への報酬のうち、22,000千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 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第8期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

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

(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8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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	46,403	31,139.80	30,938.13	99.4	4.9	オフィス
日本電気本社ビル	44,357	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	26,410	16,384.19	16,297.01	99.5	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,708	25,127.12	25,127.12	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,033	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,011	24,288.08	24,288.08	100.0	2.3	オフィス
Landport浦安	16,347	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,304	9,555.28	9,555.28	100.0	2.7	商業施設
Landport板橋	14,749	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅 I	13,813	57,751.27	57,751.27	100.0	(注4)	物流施設
合　計	234,140	355,973.03	355,684.18	99.9	23.8 (注5)	

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

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

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

(注4) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動產等組入資產明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル ^(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,800	46,403
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	22,000	20,708
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30 ^(注5)	不動産	27,600	26,410
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	12,300	10,131
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	11,000	10,457
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7 ^(注5)	不動産	12,000	10,805
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,360	7,066
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,050	8,130
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,770	5,302
		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	4,750	4,057
		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	5,590	4,681
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,840	4,134
		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	6,120	4,828
		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	5,110	4,630
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	4,150	3,609
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,490	4,067
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,530	2,452
		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	4,340	4,225
		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	3,320	2,831

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
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	3,510	2,745
	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,720	2,132
	PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,020	1,590
	野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,980	6,531
	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	5,040	4,848
	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,370	3,343
	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	2,110	1,851
	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,610	3,810
	NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注5)	信託受益権	9,310	7,936
	NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	7,330	5,639
	NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	3,080	2,798
	PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	7,540	6,153
	PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,900	3,946
	PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,170	3,859
	日本電気本社ビル(注4)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	45,300	44,357
	晴海アーランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,700	18,011
	NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,500	10,461
	NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,880	8,267
	晴海アーランド 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	8,750	8,084
オフィス	NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	7,200	6,091
	NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,280	5,657
	NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,120	3,785
	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	2,300	1,891
	ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,090	1,887
	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	5,050	4,429
	PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,140	3,412
	PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	4,900	4,348
	PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,370	2,148
	PMO田町東	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	11,700	11,019
	PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,130	3,849
	PMO京橋東	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,090	2,916
	PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1(注5)	不動産	4,200	3,930
その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注5)	信託受益権	7,760	6,350
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注5)	不動産	4,550	3,807
	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	2,560	2,201
	NMF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,390	2,524
	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	2,540	2,064
	NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,220	2,340
	オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地(注5)	信託受益権	19,000	18,033
	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	11,100	11,968
	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	6,410	7,201
	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,680	3,519
	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	4,350	4,071
	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	2,740	2,289
	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	5,560	4,175
	NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,440	2,100
オフィス小計		—	—	503,810	459,326

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 商業施設	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2(注5)	信託受益権	15,700	13,775
	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,200	10,436
	川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駿前本町7番地1(注5)	信託受益権	8,710	6,776
	EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,150	4,311
	EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,490	4,042
	covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,380	3,791
	ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,890	2,764
	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1(注5)	信託受益権	3,350	2,565
	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	3,400	2,308
	GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,920	2,402
	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13(注5)	信託受益権	2,080	1,524
	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注5)	信託受益権	2,490	1,598
	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	1,540	960
	三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷺番一丁目4番7号	信託受益権	3,270	2,764
	三菱自動車 調布店(底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注5)	信託受益権	1,760	1,776
	三菱自動車 練馬店(底地)	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,400	1,251
	三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1(注5)	信託受益権	1,260	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	879	859
	三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	885	808
	三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	892	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	1,020	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	696	606
	三菱自動車 東大和店(底地)	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2(注5)	信託受益権	532	455
	三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県川崎市高津区明津10番地1(注5)	信託受益権	396	375
	三菱自動車 川越店(底地)	埼玉県川越市神明町12番地5(注5)	信託受益権	399	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	182	204
	三菱自動車 狹山店(底地)	埼玉県狭山市笛井三丁目1番25号	信託受益権	182	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	11,300	10,284
	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注5)	不動産	2,170	2,061
	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,960	6,882
	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所七丁目3番1号	信託受益権	2,920	2,609
	サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	801	747
	GEMS大門	東京都港区大門一丁目15番3号	不動産	2,140	2,047
	GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,560	1,493
	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	5,180	5,111
	GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,870	2,848
	GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,730	2,617
	サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,880	2,179
	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	1,890	1,833
その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権	18,100	15,304
	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,500	8,449
	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注5)	信託受益権	5,600	4,072
	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,210
	一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番3号	信託受益権	5,660	4,513
	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	2,000	1,383
	メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,054
	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1(注5)	信託受益権	8,540	8,630
	中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	11,100	12,139
	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	3,610	3,598
	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	3,838
	商業施設小計	—	—	202,154	176,340

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 物流施設	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4(注5)	信託受益権	22,200	16,347
	Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,400	14,749
	Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15(注5)	信託受益権	16,600	12,193
	Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,000	10,463
	相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地(注5)	信託受益権	12,700	9,912
	相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,200	7,996
	Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16(注5)	信託受益権	9,880	7,447
	Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地(注5)	信託受益権	8,610	6,452
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11(注5)	信託受益権	5,730	4,218
	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10(注5)	信託受益権	4,490	3,432
	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	4,370	3,618
	川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,510	2,769
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地1(注5)	信託受益権	3,440	2,548
	川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	13,200	10,447
	Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,500	10,668
	Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,100	9,851
	Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3(注5)	不動産	9,290	9,286
	Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9(注5)	不動産	6,080	6,127
	Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1(注5)	不動産	14,200	13,813
	その他 枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地(注5)	信託受益権	3,970	3,363
	物流施設小計	—	—	202,470	165,708
東京圏 居住用施設	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,540	3,264
	プ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	971	965
	プ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	789	689
	プ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	710	720
	プ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	805	710
	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,020	898
	プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,530	2,145
	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,770	1,510
	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巣町521番地9他5筆(注5)	不動産	1,140	1,052
	プ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	961	885
	プ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	1,200	1,126
	プ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	1,220	1,081
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,390	3,115
	プ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	560	580
	プ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	957	872
	プ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	619	618
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ				

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 居住用施設	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	1,140	1,069
	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	677	660
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,860	1,962
	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	1,300	1,251
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,410	1,387
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目14番14号	不動産	830	749
	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	474	463
	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	400	391
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,140	2,850
	プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,630	1,277
	プライムアーバン学芸大学II	東京都目黒区鷺番三丁目14番15号	不動産	1,270	1,049
	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	3,260	2,822
	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	2,440	2,586
	プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,300	2,091
	プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,570	4,003
	プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,820	1,498
	プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	616	531
	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	965	810
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注5)	不動産	1,420	1,469
	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	1,200	1,055
	プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	不動産	879	850
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注5)	不動産	441	430
	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	454	395
	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	635	595
	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	1,630	1,392
	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注5)	不動産	3,310	2,767
	プライムアーバン三軒茶屋III	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	645	718
	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	640	735
	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	726	697
	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	758	630
	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	587	519
	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	365	322
	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	734	711
	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	1,610	1,336
	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	412	486
	プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,880	1,814
	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	1,060	1,083
	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	752	943
	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	865	868
	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	721	728
	プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,800	1,673
	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	543	468
	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	806	1,054
	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	426	402
	プライムアーバン西荻窪II	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,950	1,749
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	不動産	700	698
	プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	399	435
	プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,270	3,632
	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	2,480	2,317

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定期額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏 居住用施設	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	769	729
	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	616	593
	プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	482	522
	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	1,240	1,202
	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	735	715
	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	707	671
	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	628	600
	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	不動産	915	914
	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	1,250	1,067
	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	1,180	1,012
	プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	305	384
	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	2,020	1,849
	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,010	1,909
	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	1,350	1,275
	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	869	758
	プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注5)	不動産	1,530	1,396
	プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注5)	不動産	2,210	1,964
	プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注5)	不動産	1,060	941
	プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,220	960
	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	406	489
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	803	763
	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	625	602
	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	719	693
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	不動産	477	460
	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	525	454
	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	845	726
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2(注5)	不動産	768	703
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,710	1,503
	プライムアーバン八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,090	930
	プライムアーバン板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	853	722
	プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,110	1,122
	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,670	7,056
	プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	5,650	5,121
	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	3,020	2,793
	プライムアーバン用賀II	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,330	1,286
	プライムアーバン武蔵小金井II	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,420	1,271
	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	1,340	1,382
	プライムアーバン大森III	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,290	1,136
	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	948	804
	プライムアーバン三軒茶屋II	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,000	2,820

用途 地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設 その他	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注5)	不動産	485	461
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注5)	不動産	298	309
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十二条東一丁目1番3号	不動産	605	496
	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	504	428
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注5)	不動産	430	360
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注5)	不動産	279	223
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	232	206
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	469	394
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	651	559
	プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,650	4,100
	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2(注5)	不動産	1,870	1,569
	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,080	1,051
	プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	445	420
	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	953	936
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	不動産	671	672
	プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	603	503
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,080	924
	プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,670	1,464
	プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	4,010	3,479
	プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,940	1,672
	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	595	542
	プライムアーバン葉院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	282	242
	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	344	359
	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	534	566
	プライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	571	561
	セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,650	5,778
居住用施設小計			—	202,715	186,108
宿泊施設 その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,860	3,742
	レッドプラネット沖縄那覇	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,700	2,686
宿泊施設小計			—	6,560	6,428
その他 東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,380	5,136
	その他小計	—	—	5,380	5,136
ポートフォリオ合計			—	1,123,089	999,049

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額(第8期決算日(2019年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。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により不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

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

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

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

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

(注5) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

用途 地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31日)			
		テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス 東京圏	新宿野村ビル	100	100.0	1,769	5.1	98	99.4	1,804	4.9
	野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
	麹町ミレニアムガーデン	2	98.5	(注2)	(注2)	2	99.5	(注2)	(注2)
	NMF新宿南口ビル	17	100.0	311	0.9	17	100.0	312	0.9
	NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	291	0.8	7	100.0	288	0.8
	セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	NMF芝ビル	10	100.0	248	0.7	10	100.0	251	0.7
	西新宿昭和ビル	20	100.0	285	0.8	20	100.0	288	0.8
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	161	0.5	8	100.0	162	0.4
	岩本町東洋ビル	7	100.0	138	0.4	7	100.0	138	0.4
	NMF駿河台ビル	4	100.0	151	0.4	4	100.0	167	0.5
	PMO日本橋本町	6	100.0	119	0.3	6	100.0	120	0.3
	PMO日本橋茅場町	8	100.0	151	0.4	8	100.0	155	0.4
	NMF五反田駅前ビル	13	100.0	251	0.7	13	100.0	258	0.7
	野村不動産東日本橋ビル	7	100.0	131	0.4	8	100.0	125	0.3
	PMO秋葉原	5	100.0	128	0.4	5	100.0	131	0.4
	八丁堀NFビル	7	100.0	90	0.3	7	100.0	91	0.2
	NMF神田岩本町ビル	8	100.0	132	0.4	8	100.0	132	0.4
	NMF高輪ビル	15	100.0	99	0.3	15	100.0	102	0.3
	PMO八丁堀	8	100.0	90	0.3	8	100.0	91	0.3
	PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	76	0.2	9	100.0	76	0.2
	PMO東日本橋	7	100.0	61	0.2	7	100.0	61	0.2
	野村不動産上野ビル	9	100.0	208	0.6	9	100.0	207	0.6
	NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	クリスタルパークビル	10	98.6	124	0.4	10	98.6	128	0.3
	NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	70	0.2	8	100.0	70	0.2
	ファーレ立川センタースクエア	17	100.0	217	0.6	17	100.0	221	0.6
	NMF川崎東口ビル	32	100.0	317	0.9	32	100.0	318	0.9
	NMF横浜西口ビル	37	100.0	235	0.7	37	100.0	239	0.7
	NMF新横浜ビル	8	100.0	153	0.4	8	100.0	154	0.4
	PMO田町	11	100.0	177	0.5	11	100.0	178	0.5
	PMO銀座八丁目	7	100.0	106	0.3	7	100.0	109	0.3
	PMO芝公園	1	100.0	(注2					

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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日本橋三越前	10	100.0	115	0.3	10	100.0	118	0.3
		PMO芝大門	8	100.0	65	0.2	8	100.0	66	0.2
		PMO田町東(注3)	—	—	—	—	7	100.0	277	0.8
		PMO八丁堀新川(注3)	—	—	—	—	5	100.0	110	0.3
		PMO京橋東(注3)	—	—	—	—	9	100.0	81	0.2
		PMO御茶ノ水(注4)	—	—	—	—	6	100.0	84	0.2
	その他	札幌ノースプラザ	49	100.0	360	1.0	49	100.0	361	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	191	0.6	4	100.0	194	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	38	100.0	148	0.4	38	100.0	147	0.4
		NMF宇都宮ビル	28	94.0	142	0.4	30	97.3	139	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	85	0.2	20	100.0	87	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	116	0.3	18	100.0	115	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	42	99.7	538	1.6	42	99.9	548	1.5
		野村不動産大阪ビル	26	98.4	375	1.1	27	100.0	391	1.1
商業施設	東京圏	野村不動産西梅田ビル	16	100.0	172	0.5	16	100.0	178	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	252	0.7	19	100.0	254	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	179	0.5	20	100.0	180	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	207	0.6	54	100.0	213	0.6
		NMF天神南ビル	22	100.0	93	0.3	22	100.0	94	0.3
		オフィス小計	869	99.4	16,233	46.7	900	99.8	17,024	46.5
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	100.0	313	0.9	10	100.0	316	0.9
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	100.0	183	0.5	14	100.0	188	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	151	0.4	13	100.0	151	0.4
		covirna machida	7	100.0	160	0.5	8	100.0	151	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	10	100.0	96	0.3	10	100.0	98	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	100.0	77	0.2	7	100.0	77	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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	三菱自動車 江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狹山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	72	0.2	10	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	0.4	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	70	0.2	9	100.0	71	0.2
		GEMS神田	9	100.0	55	0.2	9	100.0	55	0.2
		サミットストア向ヶ丘店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋(注3)	—	—	—	—	9	100.0	82	0.2
		GEMS茅場町(注3)	—	—	—	—	9	88.6	96	0.3
		サミットストア本郷店(注3)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS								

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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	プラウドフラット白金高輪	1	98.4	98	0.3	1	98.5	98	0.3
		プラウドフラット代々木上原	1	100.0	30	0.1	1	97.9	31	0.1
		プラウドフラット初台	1	100.0	23	0.1	1	93.7	23	0.1
		プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	97.2	24	0.1	1	90.0	25	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	29	0.1	1	97.5	30	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	99.3	77	0.2	1	99.2	78	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.1	1	97.8	55	0.2
		プラウドフラット早稲田	1	98.5	36	0.1	1	95.4	37	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	96.3	29	0.1	1	100.0	31	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	98.1	36	0.1	1	98.3	36	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	100.0	39	0.1	1	98.7	39	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	100.0	108	0.3	1	99.5	107	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	97.2	19	0.1	1	97.2	20	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35	0.1	1	100.0	34	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	99.1	55	0.2	1	100.0	56	0.2
		プラウドフラット浅草駒形	1	96.0	64	0.2	1	99.0	65	0.2
		プラウドフラット横浜	1	100.0	74	0.2	1	99.1	75	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	93	0.3	1	100.0	93	0.3
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	64	0.2	1	99.0	65	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.3	34	0.1	1	95.2	35	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	96.7	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	95.9	31	0.1	1	93.8	31	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	94.6	61	0.2	1	98.0	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	100.0	12	0.0	1	88.6	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	97.9	35	0.1	1	94.8	34	0.1
		プライムアーバン番町	1	100.0	33	0.1	1	100.0	34	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	100.0	64	0.2	1	96.8	65	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	39	0.1	1	96.5	37	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	100.0	41	0.1	1	98.0	41	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	93.4	23	0.1	1	96.6	25	0.1
		プライムアーバン洗足	1	93.6	15	0.0	1	94.6	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	99.2	86	0.2	1	97.2	86	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	39	0.1	1	100.0	38	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	98.3	32	0.1	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	98.9	80	0.2	1	94.7	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	99.1	96	0.3	1	96.8	97	0.3
		プライムアーバン新川	1	96.6	74	0.2	1	87.0	73	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	99.2	137	0.4	1	98.5	134	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	98.3	48	0.1	1	100.0	49	0.1
		プライムアーバン本郷高崎坂	1	100.0	17	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン白山	1	96.4	26	0.1	1	100.0	27	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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	プライムアーバン四谷外苑東	1	98.5	46	0.1	1	95.9	45	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	38	0.1	1	100.0	40	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.8	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	97.5	20	0.1	1	95.9	20	0.1
		プライムアーバン目白	1	94.1	44	0.1	1	96.7	44	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	96.5	84	0.2	1	98.5	86	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	100.0	25	0.1	1	96.3	25	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.8	27	0.1	1	96.2	28	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	23	0.1	1	97.1	24	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	25	0.1	1	97.6	24	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	96.9	19	0.1	1</td			

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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 (%)
東京圏	その他	プライムアーバン久米川	1	97.2	54	0.2	1	92.7	57	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	72	0.2	1	98.4	70	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.8	37	0.1	1	98.9	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	95.3	37	0.1	1	98.2	37	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	94.1	20	0.1	1	98.0	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	98.3	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	100.0	22	0.1	1	94.2	24	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	100.0	16	0.0	1	97.3	17	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	18	0.1	1	97.8	19	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	100.0	31	0.1	1	96.1	34	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	100.0	26	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン川口	1	97.5	57	0.2	1	96.7	60	0.2
		プラウドフラット八丁堀	1	96.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プラウドフラット板橋本町	1	93.1	26	0.1	1	97.9	24	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	88.7	26	0.1	1	95.9	28	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	97.5	251	0.7	1	92.5	248	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.7	174	0.5	1	98.0	174	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	99.3	92	0.3	1	96.1	93	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	97.1	38	0.1	1	88.5	37	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	98.5	44	0.1	1	95.8	46	0.1
居住用施設	その他	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	98.0	36	0.1	1	98.0	37	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	98.4	37	0.1	1	100.0	35	0.1
		プラウドフラット錦糸町	1	96.3	27	0.1	1	93.0	27	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		プラウドフラット外神田	1	100.0	73	0.2	1	100.0	68	0.2
		プラウドフラット登戸	1	98.7	43	0.1	1	100.0	42	0.1
		プラウドフラット代々木八幡	1	97.4	27	0.1	1	92.4	27	0.1
		プラウドフラット中落合	1	96.9	26	0.1	1	97.7	28	0.1
		プラウドフラット五橋	1	93.0	29	0.1	1	94.3	29	0.1
		プラウドフラット河原町	1	95.2	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	100.0	57	0.2	1	94.6	57	0.2
		プライムアーバン北14条	1	96.8	13	0.0	1	90.4	13	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	98.3	25	0.1	1	91.3	24	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	95.7	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	100.0	18	0.1	1	96.8	18	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	96.3	10	0.0	1	96.3	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	94.6	20	0.1	1	94.4	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	94.9	27	0.1	1	98.6	28	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	95.4	182	0.5	1	95.4	186	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	97.6	67	0.2	1	97.0	70	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	98.5	43	0.1	1	98.0	43	0.1
		プライムアーバンハ乙女中央	1	87.7	17	0.0	1	93.4	18	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第7期 (2018年9月1日~2019年2月28日)				第8期 (2019年3月1日~2019年8月31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	プライムアーバン堤通雨宮	1	100.0	45	0.1	1	98.2	47	0.1
		プライムアーバン葵	1	92.3	24	0.1	1	94.2	23	0.1
		プライムアーバン金山	1	94.8	23	0.1	1	96.6	24	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	92.3	40	0.1	1	92.3	40	0.1
		プライムアーバン上前津	1	91.4	50	0.1	1	95.2	53	0.1
		プライムアーバン泉	1	91.7	119	0.3	1	95.5	122	0.3
		プライムアーバン江坂Ⅰ(注6)	—	—	17	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン江坂Ⅱ(注6)	—	—	22	0.1	—	—	—	—
		プライムアーバン江坂Ⅲ(注6)	—	—	34	0.1	—	—	—	—
		プライムアーバン玉造(注6)	—	—	30	0.1	—	—	—	—
		プライムアーバン堺筋本町	1	94.4	60	0.2	1	96.2	64	0.2
		プライムアーバン博多	1	96.9	29	0.1	1	94.3	30	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	97.2	13	0.0	1	100.0	13	0.0

保有不動産の資本的支出

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8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)	175,912	129,769	△1,929
合計		175,912	129,769	△1,929

(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8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8期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国名	保有総額(注1)	期末算定価額(注2)		物件数
		対総資産比率		
日本	999,049百万円	1,123,089百万円	100.0%	289
合計	999,049百万円	1,123,089百万円	100.0%	289

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

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

1 資本的支出の予定

第8期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第8期支払額	既支出総額
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	受変電設備更新工事	自 2017年5月 至 2020年2月	730,000	277,000	354,000
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	発電機更新工事	自 2019年9月 至 2020年8月	255,000	—	—
ファーレ立川センタースクエア (東京都立川市)	エレベーター更新工事	自 2019年6月 至 2019年12月	64,940	—	—
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	空調更新工事	自 2019年10月 至 2020年2月	72,800	—	—
NMF竹橋ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事(1期工事)	自 2019年11月 至 2020年8月	95,786	—	—
プライムアーバン日本橋浜町 (東京都中央区)	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年2月	29,900	—	—
プライムアーバン赤坂 (東京都港区)	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年2月	12,900	—	—
プライムアーバン大井町Ⅱ (東京都品川区)	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2020年2月	23,980	—	—

(注) 既支出総額には第8期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第8期末保有資産について、第8期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第8期中の資本的支出は2,535,078千円であり、第8期中の費用に区分された修繕費1,727,718千円と合わせ、合計4,262,797千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

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

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4期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	第5期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期首積立金残高	6,323百万円	5,354百万円	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円
当期積立額	2,417百万円	2,132百万円	2,211百万円	3,265百万円	3,042百万円
当期積立金取崩額	3,386百万円	2,167百万円	2,814百万円	3,053百万円	2,983百万円
次期繰越額	5,354百万円	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
資産運用報酬(注)	3,124,065千円	3,224,402千円
資産保管業務報酬	57,154千円	57,119千円
一般事務委託報酬	167,475千円	173,069千円
役員報酬	6,000千円	6,900千円
その他費用	3,017,006千円	3,003,023千円
合 計	6,371,702千円	6,464,514千円

(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7期は91,270千円、第8期は267,995千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第7期は53,470千円、第8期は230千円あります。

2 借入状況

第8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
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	237,500	—	0.39000	2019年 4月2日			
	株式会社三井住友銀行		125,000	—					
	株式会社みずほ銀行		87,500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		50,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	—	3,800,000	0.46545	2020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		—	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	—	—	0.45273	2019年 4月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	—					
	株式会社みずほ銀行		—	—					
	三井住友信託銀行株式会社		—	—					
小 計			500,000	8,000,000					
1年内長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年 3月31日	1,400,000	—	0.81625	2019年 3月29日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	株式会社福岡銀行	2014年 6月30日	200,000	—	0.89635	2019年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		400,000	—					
	株式会社みずほ銀行		300,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	2014年 6月30日	1,000,000	—	0.89635	2019年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		300,000	—					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	2,000,000	—	1.11750	2019年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	—	1.04875	2019年 5月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2014年 12月18日	1,100,000	—	0.69894	2019年 5月27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
1年内長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月27日	3,500,000	—	1.25200	2019年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月27日	2,200,000	—	1.22000	2019年 8月26日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	—					
	大同生命保険株式会社		500,000	—					
	大樹生命保険株式会社		1,000,000	—					
	株式会社りそな銀行	2014年 8月26日	500,000	—	0.81080	2019年 8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	—					
	株式会社百十四銀行		700,000	—					
	株式会社七十七銀行		1,500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 10月31日	1,000,000	1,000,000	0.24545	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月13日	1,600,000	1,600,000	0.21545	2019年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					

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	用途	摘要
借入先									
1年内長期借入金	太陽生命保険株式会社	2013年5月23日	—	1,000,000	1.48625	2020年5月27日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,500,000	0.43000	2020年5月29日			
	株式会社りそな銀行	2015年6月3日	—	500,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2012年8月27日	—	1,100,000	1.53674	2020年8月26日			
	第一生命保険株式会社	2013年9月30日	—	800,000	1.28277	2020年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	500,000					
	日本生命保険相互会社	2013年10月25日	—	500,000	1.15566	2020年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		—	500,000					
	株式会社みずほ銀行		—	500,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000	1.08100	2020年8月26日			
	信金中央金庫		—	1,500,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年8月26日	—	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,000,000					
長期借入金	野村信託銀行株式会社		—	500,000			2015年10月29日	無担保無保証	期限一括
	信金中央金庫		—	750,000					
	株式会社千葉銀行		—	750,000					
	株式会社伊予銀行		—	500,000					
	株式会社百十四銀行		—	500,000					
	株式会社七十七銀行		—	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	250,000					
	株式会社三井住友銀行		—	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	500,000					
	農林中央金庫		—	500,000					
	株式会社りそな銀行		—	350,000					
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	第一生命保険株式会社		—	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	730,000					
	株式会社りそな銀行		—	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		—	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社		—	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社		—	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		—	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000					
	日本生命保険相互会社		—	1,000,000					
	農林中央金庫		—	3,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	700,000					
	株式会社みずほ銀行		—	720,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700,000					
	株式会社中国銀行		—	500,000					
	野村信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,260,000					
	株式会社広島銀行		—	420,000					
	株式会社山口銀行		—	420,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	989,000					
	株式会社三井住友銀行		—	989,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,428,000					

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	用途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	—			2020年8月26日	無担保無保証	期限一括
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	信金中央金庫		1,500,000	—					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2015年8月26日	1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	—					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—					
	野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫		750,000	750,000					
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					

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								
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日			
株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	2021年 5月27日			
株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	2021年 7月26日			
株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000					
野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	2021年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.81585	2021年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日			
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日			
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 12月26日	2,725,000	2,725,000	0.24545	2021年 12月27日			
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					
株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	2,500,000	2,500,000	1.31850	2022年 2月28日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	2022年 2月28日			
株式会社みずほ銀行	2014年 8月26日	3,000,000	3,000,000	1.16000	2022年 2月28日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	2022年 5月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	2022年 5月31日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022年 8月26日			
株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年 8月26日			

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								
太陽生命保険株式会社	2015年6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	2022年8月26日			
住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2016年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000					
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	0.76250	2022年9月30日			
三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000					
三井住友信託銀行株式会社	2014年12月19日	550,000	550,000	0.92280	2022年11月28日			
みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
農林中央金庫		550,000	550,000					
株式会社三菱UFJ銀行		650,000	650,000					
株式会社三井住友銀行	2014年12月24日	2,400,000	2,400,000	1.11000	2022年11月28日			
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年11月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2015年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年11月28日			
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
日本生命保険相互会社	2015年10月29日	1,000,000	1,000,000	0.71221	2022年11月28日			
太陽生命保険株式会社		500,000	500,000					
大同生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年11月28日			
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年2月27日			
みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
農林中央金庫	2016年3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年2月27日			
株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,300,000	2,300,000					
株式会社三井住友銀行	2016年2月29日	1,800,000	1,800,000	0.48700	2023年2月28日			
株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年5月26日			
株式会社三井住友銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年5月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年5月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2016年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年8月28日			
株式会社三井住友銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年8月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年8月28日			

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	用途	摘要	
借入先									
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年8月28日	期限一括 (注3) 無担保無保証		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年8月27日	1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年2月29日	1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000	1.75900	2023年11月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	農林中央金庫	2016年11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年2月26日			
	信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年2月26日			
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000	0.51000	2024年5月27日			
	株式会社福岡銀行	2016年5月26日	500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年8月26日			
	信金中央金庫		1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	第一生命保険株式会社	2019年3月29日	—	1,000,000	0.28624	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年11月26日			

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	用途	摘要		
借入先										
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年11月26日	期限一括 (注3) 無担保無保証	無担保 無保証		
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年11月26日				
	株式会社百十四銀行	2017年12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年11月26日				
	株式会社八十二銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年11月26日				
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年2月26日				
	株式会社みずほ銀行	2016年3月1日	1,400,000	1,400,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000						
	株式会社りそな銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年2月26日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年2月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	株式会社伊予銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年2月26日				
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000						
	株式会社千葉銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年2月26日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日				
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年5月26日				
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000						
	株式会社福岡銀行	2017年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年5月26日				
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年5月26日				
	株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年5				

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	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日			
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,300,000	1,300,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社京都銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
信金中央金庫		500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日			
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社中国銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日			
株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
株式会社中国銀行	2019年 4月26日	—	500,000	0.39196	2026年 2月26日			
株式会社八十二銀行	2019年 8月26日	—	1,000,000	0.17136	2026年 2月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日			
みずほ信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日			
農林中央金庫	1,800,000	1,800,000						
株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000					
三井住友海上火災保険株式会社	2019年 5月27日	—	1,100,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000					
株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年 8月26日			
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	2,000,000						
株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年 8月26日			
住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年 8月26日			
株式会社千葉銀行	2019年 4月26日	—	500,000	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	0.20880	2026年 8月26日			
株式会社七十七銀行	—	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年 11月26日			

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	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年 11月26日			
株式会社みずほ銀行		1,730,000	1,730,000					
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		2,000,000	2,000,000					
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		500,000	500,000					
農林中央金庫		500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年 11月26日			
農林中央金庫	1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年 2月26日			
株式会社みずほ銀行	900,000	900,000						
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月2日	520,000	520,000	0.69630	2027年 2月26日			
信金中央金庫	2019年 2月26日	500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日			
株式会社山口銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	—	500,000	0.44859	2027年 2月26日			
信金中央金庫	2019年 4月26日	—	500,000					
株式会社七十七銀行	2019年 4月26日	—	500,000	0.48144	2027年 2月26日			
株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2017年 6月30日	500,000	5					

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	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年2月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年2月28日		
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年2月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	—	2,650,000	0.54205	2028年2月28日		
	みずほ信託銀行株式会社		—	500,000				
	農林中央金庫	2019年4月26日	—	500,000	0.57365	2028年2月28日		
	株式会社りそな銀行		—	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年5月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年5月26日		
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	—	1,550,000	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	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	0.54750	2028年5月26日		
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年8月28日		
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年8月28日		
	株式会社みずほ銀行	2019年3月1日	—	500,000	0.62163	2028年8月28日		
	三井住友信託銀行株式会社		—	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2019年4月26日	—	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	0.37500	2028年8月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年11月27日		
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2019年5月27日	—	2,000,000	0.59375	2028年11月27日		
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月1日	—	700,000	0.67098	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行		—	700,000				
	株式会社京都銀行	2019年3月29日	—	500,000	0.63692	2029年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	—	2,300,000	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	0.41815	2029年2月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年5月27日	—	3,000,000	0.64000	2029年5月28日		
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000				
	株式会社山口銀行		—	500,000				
	太陽生命保険株式会社	2019年8月26日	—	1,000,000	0.46130	2029年8月27日		
	大同生命保険株式会社		—	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	2019年8月26日	—	2,200,000				
	株式会社三井住友銀行		—	1,700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年10月28日	期限一括	(注3)無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年10月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	711,100	689,700	2.17000	(注4)		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	711,100	689,700	2.21812	(注4)		
小計				409,927,200	422,384,400			
借入金合計				475,112,800	488,770,000			

(注1)「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
(注2)「返済期限」は、既に全額の返済(期限前弁済を含みます。)がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。
(注3)「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
(注4) 2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

3 投資法人債の状況

第8期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債	2005年3月16日	5,000	5,000	2.47	2020年3月16日			(注2)
野村不動産マスターファンド投資法人第1回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年10月30日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債	2014年11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年11月25日	期限一括	(注1)	(注3)
野村不動産マスターファンド投資法人第2回無担保投資法人債	2017年11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年11月16日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債	2007年3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年3月17日			
野村不動産マスターファンド投資法人第3回無担保投資法人債	2018年5月23日	1,500	1,500	1.03	2038年5月21日			
合計				22,000	22,000			

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

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

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産	PMO田町東	2019年3月1日	10,900	—	—	—	—
不動産	PMO八丁堀新川	2019年3月1日	3,805	—	—	—	—
不動産	PMO京橋東	2019年3月1日	2,880	—	—	—	—
不動産	GEMS新橋	2019年3月1日	2,810	—	—	—	—
不動産	GEMS茅場町	2019年3月1日	2,594	—	—	—	—
信託受益権	サミットストア本天沼店	2019年3月1日	2,160	—	—	—	—
不動産	GEMS新横浜	2019年3月1日	1,820	—	—	—	—
不動産	GEMSなんば	2019年3月1日	3,800	—	—	—	—
不動産	Landport青梅I	2019年3月1日	13,640	—	—	—	—
不動産	PMO御茶ノ水	2019年4月1日	3,890	—	—	—	—
信託受益権	レッドプラネット沖縄那覇	2019年6月26日	2,650	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット新宿河田町 (敷地の一部)	—	—	2019年7月26日	23	14	6
合 計		—	50,949	—	23	14	6

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)(注)	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	PMO田町東	2019年3月1日	10,900	11,400	一般財団法人日本不動産研究所	2018年12月1日
取得	不動産	PMO八丁堀新川	2019年3月1日	3,805	3,990	一般財団法人日本不動産研究所	2018年12月1日
取得	不動産	PMO京橋東	2019年3月1日	2,880	3,020	一般財団法人日本不動産研究所	2018年12月1日
取得	不動産	GEMS新橋	2019年3月1日	2,810	2,870	大和不動産鑑定株式会社	2018年12月1日
取得	不動産	GEMS茅場町	2019年3月1日	2,594	2,720	大和不動産鑑定株式会社	2018年12月1日
取得	信託受益権	サミットストア本天沼店	2019年3月1日	2,160	2,880	JLL森井鑑定株式会社	2018年12月1日
取得	不動産	GEMS新横浜	2019年3月1日	1,820	1,890	大和不動産鑑定株式会社	2018年12月1日
取得	不動産	GEMSなんば	2019年3月1日	3,800	4,260	JLL森井鑑定株式会社	2018年12月1日
取得	不動産	Landport青梅I	2019年3月1日	13,640	14,200	日本ヴァリュアーズ株式会社	2018年12月1日
取得	不動産	PMO御茶ノ水	2019年4月1日	3,890	4,080	一般財団法人日本不動産研究所	2018年12月1日
取得	信託受益権	レッドプラネット沖縄那覇	2019年6月26日	2,650	2,700	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年6月1日

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	プラウドフラット新宿河田町 (敷地の一部)	2019年7月26日	23	15	大和不動産鑑定株式会社	2019年7月23日

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

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8期に係る利害関係人等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	50,949,000千円	23,000千円

利害関係人等との取引状況の内訳

野村不動産株式会社	48,299,000千円 (94.8%)	一千円 (-%)
-----------	----------------------	----------

(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8期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払額(B)	
外注委託費	1,716,309千円	野村不動産株式会社	32,260千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,260,046千円	
プロパティ・マネジメント報酬	1,005,772千円	株式会社ジオ・アカマツ	1,800千円	0.1%
		野村不動産株式会社	345,054千円	
水道光熱費	1,883,595千円	野村不動産パートナーズ株式会社	360,259千円	35.8%
		株式会社ジオ・アカマツ	106,782千円	
その他費用	1,181,885千円	野村不動産パートナーズ株式会社	21,986千円	1.2%
		NFパワーサービス株式会社	105,111千円	
その他営業費用	380,780千円	野村不動産株式会社	37,790千円	3.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	101,655千円	
		株式会社ジオ・アカマツ	4,800千円	0.4%
		株式会社プライムクロス	2,539千円	
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	
			0.0%	

(注)上記の支払手数料等以外に、第8期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	35,046千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,620,452千円
株式会社ジオ・アカマツ	2,488千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	105千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、2019年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

2019年5月23日に開催された第2回投資主総会にて承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議案	件名	概要
第1号議案	規約一部変更の件	<ul style="list-style-type: none"> ●投資主総会を招集するための公告に係る要件及び当該公告が不要となる要件を明確にするため、規定を新設しています。 ●資産運用報酬体系のうち運用報酬Ⅰの算出方法について、各計算期間の報酬金額をなるべく平準化するために、1年を365日とした計算期間の実日数による日割計算から、1年を12ヶ月とした計算期間の月数による月割計算に変更しています。 ●資産運用報酬の計算方法の変更については、進行中の営業期間ではなく、その翌営業期間に係る資産運用報酬の計算から適用を開始することとするため、当該変更については2019年9月1日付で効力を生じる旨の附則を規定しています。 ●上記のほか、年号の和暦表記から西暦表記への修正、表現の明確化のための字句の修正等を行っています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	吉田修平が選任されました。任期は2019年6月1日から2年間です。
第3号議案	監督役員3名選任の件	内山峰男、大和田公一及び岡田美香が選任されました。任期は2019年6月1日から2年間です。

②投資法人役員会

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

役員会承認日	件名	概要
2019年5月21日	資産運用会社との資産運用委託契約に関する覚書締結	本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社との間の資産運用報酬体系変更に関する覚書締結について、第2回投資主総会における規約一部変更議案の可決を条件として承認しました。

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

	前期(ご参考) 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在	(単位:千円)
資産の部			
流动資産			
現金及び預金	61,654,628	60,371,346	
信託現金及び信託預金	12,558,115	13,049,407	
営業未収入金	659,719	695,682	
前払費用	736,985	827,367	
未収消費税等	—	657,804	
その他	671,089	846,392	
流动資産合計	<u>76,280,538</u>	<u>76,448,000</u>	
固定資産			
有形固定資産			
建物	131,838,208	145,112,589	
減価償却累計額	△11,918,499	△14,044,860	
建物(純額)	119,919,709	131,067,728	
構築物	540,314	614,595	
減価償却累計額	△247,274	△287,489	
構築物(純額)	293,039	327,105	
機械及び装置	699,374	729,577	
減価償却累計額	△405,602	△465,179	
機械及び装置(純額)	293,771	264,397	
工具、器具及び備品	275,363	333,772	
減価償却累計額	△77,742	△103,877	
工具、器具及び備品(純額)	197,620	229,895	
土地	248,639,023	282,632,048	
信託建物	183,254,186	186,078,102	
減価償却累計額	△22,583,752	△25,331,413	
信託建物(純額)	※3 160,670,434	※3 160,746,688	
信託構築物	993,054	1,020,290	
減価償却累計額	△832,411	△871,345	
信託構築物(純額)	※3 160,642	※3 148,945	
信託機械及び装置	559,318	602,951	
減価償却累計額	△77,583	△106,849	
信託機械及び装置(純額)	481,735	496,102	
信託工具、器具及び備品	696,047	801,449	
減価償却累計額	△194,795	△249,652	
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 501,252	※3 551,797	
信託土地	※3 409,741,005	※3 413,608,883	
信託リース資産	10,107	14,859	
減価償却累計額	△8,633	△10,028	
信託リース資産(純額)	1,473	4,830	
建設仮勘定	8,186	12,050	
有形固定資産合計	<u>940,907,896</u>	<u>990,090,472</u>	
無形固定資産			
のれん	88,209,223	85,586,980	
借地権	1,331,702	1,331,702	
信託借地権	7,627,604	7,627,218	
その他	43,192	35,565	
無形固定資産合計	<u>97,211,723</u>	<u>94,581,466</u>	
投資その他の資産			
長期前払費用	1,947,644	2,131,942	
長期預け金	492,905	508,948	
敷金及び保証金	946,367	946,452	
デリバティブ債権	4,384	3,320	
投資その他の資産合計	<u>3,391,301</u>	<u>3,590,665</u>	
固定資産合計	<u>1,041,510,921</u>	<u>1,088,262,603</u>	
繰延資産			
投資法人債発行費	59,999	56,838	
繰延資産合計	59,999	56,838	
資産合計	<u>1,117,851,458</u>	<u>1,164,767,442</u>	

	前期(ご参考) 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在	(単位:千円)
負債の部			
流动負債			
営業未払金	1,957,136	2,820,452	
短期借入金	※1 500,000	※1 8,000,000	
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	64,685,600	58,385,600	
信託リース債務	1,591	1,082	
未払金	2,672,988	2,535,771	
未払費用	316,253	344,928	
未払法人税等	870	1,999	
未払消費税等	990,633	—	
前受金	5,036,231	5,260,541	
前受収益	187,784	159,244	
災害損失引当金	43,480	—	
デリバティブ債務	52,907	65,574	
その他	22,718	9,683	
流动負債合計	<u>76,468,194</u>	<u>82,584,878</u>	
固定負債			
投資法人債	22,000,000	17,000,000	
長期借入金	409,927,200	422,384,400	
信託リース債務	—	4,134	
長期前受収益	261,893	187,302	
預り敷金及び保証金	10,656,786	12,755,962	
信託預り敷金及び保証金	※3 27,744,947	※3 28,096,232	
デリバティブ債務	948,957	843,558	
固定負債合計	<u>471,539,785</u>	<u>481,271,590</u>	
負債合計	<u>548,007,980</u>	<u>563,856,468</u>	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	182,051,777	214,855,487	
剰余金			
出資剰余金	394,012,959	394,012,959	
出資剰余金控除額			
一時差異等調整引当額	※4 △8,879,447	※4 △10,439,617	
その他の出資剰余金控除額	△8,678,670	△9,301,010	
出資剰余金控除額合計	△17,558,118	△19,740,627	
出資剰余金(純額)	376,454,840	374,272,331	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,334,340	12,688,967	
剰余金合計	388,789,181	386,961,298	
投資主資本合計	570,840,958	601,816,786	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△997,480	△905,812	
評価・換算差額等合計	△997,480	△905,812	
純資産合計	※2 569,843,478	※2 600,910,974	
負債純資産合計	<u>1,117,851,458</u>	<u>1,164,767,442</u>	

III. 損益計算書

損益計算書

	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
	(単位:千円)			
営業収益				
賃貸事業収入	※1	31,885,544	※1	33,388,571
その他賃貸事業収入	※1	2,857,373	※1	3,222,419
不動産等売却益	※2	685,596	※2	6,213
営業収益合計		35,428,514		36,617,204
営業費用				
賃貸事業費用	※1	14,977,514	※1	15,887,320
不動産等売却損	※3	23,219		—
資産運用報酬		3,124,065		3,224,402
資産保管手数料		57,154		57,119
一般事務委託手数料		167,475		173,069
役員報酬		6,000		6,900
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		394,763		380,780
営業費用合計		21,372,436		22,351,834
営業利益		14,056,078		14,265,370
営業外収益				
受取利息		378		596
未払分配金戻入		5,674		4,975
還付加算金		1,213		—
その他		11		107
営業外収益合計		7,278		5,679
営業外費用				
支払利息		1,871,984		1,907,676
投資法人債利息		183,376		185,270
投資法人債発行費償却		3,160		3,160
融資関連費用		407,627		421,076
投資口交付費		75,287		55,843
その他		5,280		5,259
営業外費用合計		2,546,715		2,578,287
経常利益		11,516,640		11,692,763
特別利益				
受取保険金	※4	53,297		—
特別利益合計		53,297		—
特別損失				
災害による損失		8,097		—
特別損失合計		8,097		—
税引前当期純利益		11,561,841		11,692,763
法人税、住民税及び事業税		923		2,055
法人税等合計		923		2,055
当期純利益		11,560,917		11,690,708
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		773,423		998,259
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,334,340		12,688,967

IV. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■前 期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)(ご参考)					(単位:千円)
	投資主資本				
	出資総額	出資剩余金	出資剩余金控除額	出資剩余金(純額)	
当期首残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107
当期変動額					
剩余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	321,691	—	321,691	△321,691	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,322,470	—	△1,322,470
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,296,540	△1,296,540
当期純利益	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	321,691	—	△1,000,779	△1,618,231	△2,619,010
当期末残高	182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118
	投資主資本				評価・換算差額等
	剩余额	投資主資本合計	総延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769
当期変動額					
剩余金の配当	△10,709,420	△10,709,420	△10,709,420	—	△10,709,420
一時差異等調整引当額の戻入	△321,691	△321,691	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,322,470	△1,322,470	—	△1,322,470
その他の利益超過分配	—	△1,296,540	△1,296,540	—	△1,296,540
当期純利益	11,560,917	11,560,917	11,560,917	—	11,560,917
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△225,710	△225,710
当期変動額合計	529,805	△2,089,205	△1,767,514	△225,710	△1,993,224
当期末残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	569,843,478
	投資主資本				(単位:千円)
	剩余额	投資主資本合計	総延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769
当期変動額					
剩余金の配当	△10,709,420	△10,709,420	△10,709,420	—	△10,709,420
一時差異等調整引当額の戻入	△321,691	△321,691	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,322,470	△1,322,470	—	△1,322,470
その他の利益超過分配	—	△1,296,540	△1,296,540	—	△1,296,540
当期純利益	11,560,917	11,560,917	11,560,917	—	11,560,917
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△225,710	△225,710
当期変動額合計	529,805	△2,089,205	△1,767,514	△225,710	△1,993,224
当期末残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	569,843,478
	投資主資本				評価・換算差額等
	剩余额	投資主資本合計	総延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769
当期変動額					
新投資口の発行	32,803,710	—	—	—	—
剩余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,560,169	—	△1,560,169	△1,560,169
その他の利益超過分配	—	—	△622,339	△622,339	△622,339
当期純利益	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	32,803,710	—	△1,560,169	△622,339	△2,182,509
当期末残高	214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627
	投資主資本				評価・換算差額等
	剩余额	投資主資本合計	総延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480
当期変動額					
新投資口の発行	—	—	32,803,710	—	32,803,710
剩余金の配当	△11,336,081	△11,336,081	△11,336,081	—	△11,336,081
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,560,169	△1,560,169	—	△1,560,169
その他の利益超過分配	—	△622,339	△622,339	—	△622,339
当期純利益	11,690,708	11,690,708	11,690,708	—	11,690,708
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	91,667	91,667
当期変動額合計	354,626	△1,827,882	30,975,828	91,667	91,667
当期末残高	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	600,910,974

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~70年 構築物 2~45年 機械及び装置 2~15年 工具、器具及び備品 2~20年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~70年 構築物 2~45年 機械及び装置 4~15年 工具、器具及び備品 3~20年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 2018年台風24号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>	<p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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2,052千円です。</p>	<p>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182,534千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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があります。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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があります。</p>

期別 項目	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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勘定科目に計上しています。 なお、該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。</p> <p>(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</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>	<p>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勘定科目に計上しています。 なお、該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。</p> <p>(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</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在																																
※1. コミットメントライン契約	※1. コミットメントライン契約																																
<p>①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td></td> </tr> <tr> <td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>一千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td><td>10,000,000千円</td> </tr> </table> <p>②本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td></td> </tr> <tr> <td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>500,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td><td>39,500,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン		契約の総額	10,000,000千円	借入実行残高	一千円	差引額	10,000,000千円	コミットメントライン		契約の総額	40,000,000千円	借入実行残高	500,000千円	差引額	39,500,000千円	<p>①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td></td> </tr> <tr> <td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>一千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td><td>10,000,000千円</td> </tr> </table> <p>②本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td></td> </tr> <tr> <td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>8,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td><td>32,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン		契約の総額	10,000,000千円	借入実行残高	一千円	差引額	10,000,000千円	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	8,000,000千円	差引額	32,000,000千円
コミットメントライン																																	
契約の総額	10,000,000千円																																
借入実行残高	一千円																																
差引額	10,000,000千円																																
コミットメントライン																																	
契約の総額	40,000,000千円																																
借入実行残高	500,000千円																																
差引額	39,500,000千円																																
コミットメントライン																																	
契約の総額	10,000,000千円																																
借入実行残高	一千円																																
差引額	10,000,000千円																																
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	8,000,000千円																																
差引額	32,000,000千円																																
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※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	50,000千円																																
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務																																
担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。																																
<table> <tr> <td>信託建物</td> <td>3,324,031千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>6,096,368千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2,634千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>164千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,423,198千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>726,648千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>726,648千円</td> </tr> </table>	信託建物	3,324,031千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	2,634千円	信託工具、器具及び備品	164千円	合計	9,423,198千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円	<table> <tr> <td>信託建物</td> <td>3,349,815千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>6,096,368千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2,581千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>143千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,448,908千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>726,648千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>726,648千円</td> </tr> </table>	信託建物	3,349,815千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	2,581千円	信託工具、器具及び備品	143千円	合計	9,448,908千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円				
信託建物	3,324,031千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託構築物	2,634千円																																
信託工具、器具及び備品	164千円																																
合計	9,423,198千円																																
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																																
合計	726,648千円																																
信託建物	3,349,815千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託構築物	2,581千円																																
信託工具、器具及び備品	143千円																																
合計	9,448,908千円																																
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) 2019年2月28日現在		当期 2019年8月31日現在						
-------------------------	--	--------------------	--	--	--	--	--	--

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)(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

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	(単位:千円)
のれん	のれんの償却の発生	9,489,126	5,432,649	1,328,225	—	6,760,875	—	
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,352,557	△5,754	—	1,346,802	—	
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,093,460	—	△321,691	771,769	デリバティブ取引の時価の変動	
増加小計		—	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	—	
合 計		—	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	—	

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)緑延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

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	(単位:千円)
のれん	のれんの償却の発生	12,111,369	6,760,875	1,347,369	—	8,108,244	—	
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,346,802	△12,910	—	1,333,892	—	
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	771,769	225,710	—	997,480	—	
増加小計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—	
合 計		—	8,879,447	1,560,169	—	10,439,617	—	

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)緑延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
--	-----------------------------------

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

A. 不動産賃貸事業収益	(単位:千円)
賃貸事業収入	
賃料収入	29,453,615
共益費収入	2,431,928
その他賃貸事業収入	31,885,544
駐車場収入	595,154
付帯収益	2,189,215
その他賃料収入	73,003
不動産賃貸事業収益合計	34,742,917
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	1,626,785
プロパティ・マネジメント報酬	904,698
公租公課	2,831,124
水道光熱費	1,774,192
保険料	41,641
修繕費	1,515,609
支払地代	217,806
減価償却費	4,911,636
その他費用	1,154,020
不動産賃貸事業費用合計	14,977,514
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	19,765,403

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)	
プライムアーバン江坂I	
不動産等売却収入	729,000
不動産等売却原価	612,553
その他売却費用	15,182
不動産等売却益	101,263
プライムアーバン江坂II	
不動産等売却収入	910,000
不動産等売却原価	743,930
その他売却費用	18,908
不動産等売却益	147,160
プライムアーバン江坂III	
不動産等売却収入	1,334,000
不動産等売却原価	1,095,159
その他売却費用	27,513
不動産等売却益	211,327
プライムアーバン玉造	
不動産等売却収入	1,206,000
不動産等売却原価	955,449
その他売却費用	24,705
不動産等売却益	225,844
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位:千円)
プライムアーバン千種	
不動産等売却収入	1,168,000
不動産等売却原価	1,167,276
その他売却費用	23,942
不動産等売却損	23,219
※4. 特別利益の内訳	

※3. 不動産等売却損の内訳
該当事項はありません。※4. 特別利益の内訳
該当事項はありません。

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※1. 発行可能投資口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
発行済投資口の総口数	4,321,800口
※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
発行済投資口の総口数	4,547,300口

■税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2019年2月28日現在	当期 2019年8月31日現在
1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (緑延税金資産)	1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (緑延税金資産)
合併時受入評価差額 20,840,495	合併時受入評価差額 20,452,773
緑延ヘッジ損益 315,141	緑延ヘッジ損益 284,970
前受利息 141,505	前受利息 108,620
長期前払費用償却超過額 15,456	長期前払費用償却超過額 12,332
信託借地権償却否認額 1,221	信託借地権償却否認額 1,338
未払事業税損金不算入額 15	未払事業税損金不算入額 86
緑延税金資産小計 21,313,836	緑延税金資産小計 20,860,121
評価性引当額 △21,313,836	評価性引当額 △20,860,121
緑延税金資産合計 —	緑延税金資産合計 —
(緑延税金資産の純額) —	(緑延税金資産の純額) —
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 31.51	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △35.14	支払配当の損金算入額 △35.69
評価性引当額 △3.51	評価性引当額 △2.87
のれん償却額 7.15	のれん償却額 7.07
その他 0.01	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

■金融商品に関する注記

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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、借り入れ、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行っています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 債権となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

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	合 計	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	116,080,000	91,330,000	(注3) △1,001,597
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	83,753,900	61,661,100	(注4) △974,332
		合 計		199,833,900	152,991,100
					△1,975,930

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△4,117千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

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

(注3) 金銭債権の償還予定額

	(単位:千円)					
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	61,654,628	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,558,115	—	—	—	—	—
合 計	74,212,743	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	(単位:千円)					
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	17,000,000
長期借入金	64,685,600	60,885,600	58,760,600	51,615,600	45,535,600	193,129,800
合 計	65,185,600	65,885,600	58,760,600	51,615,600	45,535,600	210,129,800

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31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、借り入れ、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用途は、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の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差 额
(1) 現金及び預金	60,371,346	60,371,346	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,049,407	13,049,407	—
(3) 短期借入金	(8,000,000)	(8,000,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,061,335)	61,335
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(58,385,600)	(58,577,585)	191,985
(6) 投資法人債	(17,000,000)	(18,376,555)	1,376,555
(7) 長期借入金	(422,384,400)	(432,947,922)	10,563,522
(8) デリバティブ取引	(909,813)	(909,813)	—

(注1) 債権となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間に市場金利を反映し、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(8)②参照)は、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

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	5年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,180,000	78,130,000	(注3) △909,813
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	74,732,500	51,639,700	(注4) △1,019,257
	合 計		175,912,500	129,769,700	△1,929,071

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△4,001千円については、貸借対照表未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△1,019,257千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

	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
現金及び預金	60,371,346	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,049,407	—	—	—	—	—
合 計	73,420,753	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	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
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	17,000,000
長期借入金	58,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	210,687,000
合 計	71,385,600	61,135,600	51,090,600	61,435,600	38,035,600	227,687,000

■ 貸貸等不動産に関する注記

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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2019年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

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

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、NMF神戸名谷ビル(3,604,747千円)及びセレニテ心斎橋グランデ(5,832,185千円)の取得によるもので、主な減少額は、プライムアーバン江坂Ⅰ(612,553千円)、プライムアーバン江坂Ⅱ(743,930千円)、プライムアーバン江坂Ⅲ(1,095,159千円)、プライムアーバン玉造(955,449千円)及びプライムアーバン千種(1,167,276千円

■関連当事者との取引に関する注記

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,086,866	営業未収入金	14,141
						前受金	782,769
						預り敷金	1,053,179
						信託預り敷金	264,993
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.19	資金の借入	1,925,000	短期借入金	50,000
						長期借入金	48,410,000
				借入金の返済	1,925,000	1年内返済予定の長期借入金	7,500,000
				支払利息	196,353	未払費用	26,339
				融資関連費用	33,806	前払費用	55,635
						長期前払費用	209,593

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

■1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
--	-----------------------------------

1口当たり純資産額	131,853円	1口当たり純資産額	132,146円
1口当たり当期純利益	2,675円	1口当たり当期純利益	2,571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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益(千円)	11,560,917
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	11,560,917
期中平均投資口数(口)	4,321,800
当期純利益(千円)	11,690,708
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	11,690,708
期中平均投資口数(口)	4,545,840

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31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	4.63	不動産の購入	46,139,000	—	—
				不動産信託受益権の購入	2,160,000	—	—
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	5,169,816	営業未収入金	17,461
						前受金	785,702
						預り敷金	1,040,725
						信託預り敷金	262,512
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	5,510,000	短期借入金	800,000
						長期借入金	49,460,000
				借入金の返済	4,010,000	1年内返済予定の長期借入金	7,200,000
						未払費用	25,450
				融資関連費用	33,017	前払費用	57,465
						長期前払費用	216,097

(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。

■重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1. 新投資口の発行	該当事項はありません。
本投資法人は、2019年2月7日及び2019年2月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2019年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2019年3月26日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は214,855,487千円、発行済投資口の総口数は4,547,300口となっています。	
公募による新投資口の発行(一般募集)	
・発行投資口数 214,760口	
・発行価格 1口当たり150,223円	
・発行価格の総額 32,261,891,480円	
・払込金額(発行価額) 1口当たり145,471円	
・払込金額(発行価額)の総額 31,241,351,960円	
・払込期日 2019年3月1日	
第三者割当による新投資口の発行	
・発行投資口数 10,740口	
・払込金額(発行価額) 1口当たり145,471円	
・払込金額(発行価額)の総額 1,562,358,540円	
・払込期日 2019年3月26日	
・割当先 野村證券株式会社	
資金用途	
一般募集による新投資口発行の手取金は、2019年3月1日及び2019年4月1日に取得した不動産等10物件の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、当該不動産等10物件の取得資金等の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当しました。	

■一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日																																																												
1. 引当での発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)	1. 引当での発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">発生した資産等</th> <th style="background-color: #666; color: white;">引当での発生事由</th> <th style="background-color: #666; color: white;">一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td><td>のれんの償却の発生</td><td>2,622,242</td></tr> <tr> <td>長期預け金</td><td>修繕積立金差額の発生</td><td>8,015</td></tr> <tr> <td>縁延ヘッジ損益</td><td>当期末金利スワップ評価損の発生</td><td>225,710</td></tr> <tr> <td>増加小計</td><td></td><td>2,855,968</td></tr> <tr> <td>建物、建物附属設備等</td><td>減価償却不足相当分等の発生</td><td>△657,016</td></tr> <tr> <td>前受収益等</td><td>合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生</td><td>△124,655</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>土地売却原価の発生</td><td>△494,720</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>—</td><td>△19,406</td></tr> <tr> <td>減少小計</td><td></td><td>△1,295,799</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>1,560,169</td></tr> </tbody> </table>	発生した資産等	引当での発生事由	一時差異等調整引当額	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	長期預け金	修繕積立金差額の発生	8,015	縁延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	225,710	増加小計		2,855,968	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△657,016	前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△124,655	土地	土地売却原価の発生	△494,720	その他	—	△19,406	減少小計		△1,295,799	合 計		1,560,169	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">発生した資産等</th> <th style="background-color: #666; color: white;">引当での発生事由</th> <th style="background-color: #666; color: white;">一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td><td>のれんの償却の発生</td><td>2,622,242</td></tr> <tr> <td>長期預け金</td><td>修繕積立金差額の発生</td><td>4,753</td></tr> <tr> <td>建物、建物附属設備等</td><td>減価償却不足相当分等の発生</td><td>△953,085</td></tr> <tr> <td>前受収益等</td><td>合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生</td><td>△102,629</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>土地売却原価の発生</td><td>△781</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>—</td><td>△15,323</td></tr> <tr> <td>減少小計</td><td></td><td>△1,071,819</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>1,555,176</td></tr> </tbody> </table>	発生した資産等	引当での発生事由	一時差異等調整引当額	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	長期預け金	修繕積立金差額の発生	4,753	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△953,085	前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△102,629	土地	土地売却原価の発生	△781	その他	—	△15,323	減少小計		△1,071,819	合 計		1,555,176
発生した資産等	引当での発生事由	一時差異等調整引当額																																																											
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242																																																											
長期預け金	修繕積立金差額の発生	8,015																																																											
縁延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	225,710																																																											
増加小計		2,855,968																																																											
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△657,016																																																											
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△124,655																																																											
土地	土地売却原価の発生	△494,720																																																											
その他	—	△19,406																																																											
減少小計		△1,295,799																																																											
合 計		1,560,169																																																											
発生した資産等	引当での発生事由	一時差異等調整引当額																																																											
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242																																																											
長期預け金	修繕積立金差額の発生	4,753																																																											
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△953,085																																																											
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△102,629																																																											
土地	土地売却原価の発生	△781																																																											
その他	—	△15,323																																																											
減少小計		△1,071,819																																																											
合 計		1,555,176																																																											
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)	2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">発生した資産等</th> <th style="background-color: #666; color: white;">戻入れの発生事由</th> <th style="background-color: #666; color: white;">一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td><td>—※</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>—</td></tr> </tbody> </table> <p>※当期解消分(12,910千円)は上記1の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。</p>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	—※	合 計		—	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">発生した資産等</th> <th style="background-color: #666; color: white;">戻入れの発生事由</th> <th style="background-color: #666; color: white;">一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td><td>—</td></tr> <tr> <td>縁延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td><td>△91,667</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>△91,667</td></tr> </tbody> </table> <p>※当期解消分(5,663千円)は上記1の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。</p>	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	—	縁延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△91,667	合 計		△91,667																																							
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額																																																											
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	—※																																																											
合 計		—																																																											
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	—																																																											
縁延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△91,667																																																											
合 計		△91,667																																																											
3. 戻入れの具体的な方法	3. 戻入れの具体的な方法																																																												
(1)のれん償却額 原則、戻入れしません。	(1)のれん償却額 原則、戻入れしません。																																																												
(2)合併関連費用	(2)合併関連費用																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">項目</th> <th style="background-color: #666; color: white;">戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td></td></tr> <tr> <td>借地権</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託借地権</td><td></td></tr> </tbody> </table>	項目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #666; color: white;">項目</th> <th style="background-color: #666; color: white;">戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託建物等</td><td>減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td></td></tr> <tr> <td>借地権</td><td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</td></tr> <tr> <td>信託借地権</td><td></td></tr> </tbody> </table>	項目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権																																	
項目	戻入れの方法																																																												
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託土地																																																													
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託借地権																																																													
項目	戻入れの方法																																																												
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託土地																																																													
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																																												
信託借地権																																																													
(3)長期預け金 原則、戻入れしません。	(3)長期預け金 原則、戻入れしません。																																																												
(4)縁延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	(4)縁延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。																																																												

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
I. 当期末処分利益		12,334,340,732円	12,688,967,476円
II. 利益超過分配金加算額		2,182,509,000円	2,901,177,400円
うち一時差異等調整引当額		1,560,169,800円	1,555,176,600円
うちその他の出資剰余金控除額		622,339,200円	1,346,000,800円
III. 出資総額組入額		—	91,667,763円
うち一時差異等調整引当額戻入額		—	91,667,763円
IV. 分配金の額		13,518,590,400円 (投資口1口当たり分配金の額)	14,592,285,700円 (3,128円)
うち利益分配金		11,336,081,400円 (うち1口当たり利益分配金)	11,691,108,300円 (2,623円)
うち一時差異等調整引当額		1,560,169,800円 (うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	1,555,176,600円 (361円)
うちその他の利益超過分配金		622,339,200円 (うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	1,346,000,800円 (144円)
V. 次期繰越利益		998,259,332円	906,191,413円
分配金の額の算出方法		本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益11,560,917,168円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益685,596,431円を控除し、不動産等売却損6,213,058円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額23,219,265円を加算した金額13,520,782,822円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計13,518,590,400円(投資口1口当たり3,128円)を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益11,690,708,144円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益6,213,058円を控除し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額288,674,509円を加算した金額14,595,412,415円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計14,592,285,700円(投資口1口当たり3,209円)を分配することとしました。

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年10月15日

野村不動産マスターファンド投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士

金子秀司
木原夏生

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士

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2019年3月1日から2019年8月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,561,841	11,692,763
減価償却費	4,913,913	5,137,887
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	75,287	55,843
投資法人債発行費償却	3,160	3,160
災害損失引当金の増減額(△は減少)	25,557	△43,480
受取利息	△378	△596
支払利息	2,055,360	2,092,946
固定資産除却損	2,352	5,302
営業未収入金の増減額(△は増加)	59,436	△37,771
前払費用の増減額(△は増加)	12,308	△90,884
未収消費税等の増減額(△は増加)	206,657	△657,804
長期前払費用の増減額(△は増加)	△39,163	△184,298
長期預け金の増減額(△は増加)	34,880	△16,043
営業未払金の増減額(△は減少)	△601,578	863,316
未払金の増減額(△は減少)	52,250	△21,753
未払消費税等の増減額(△は減少)	990,633	△990,633
未払費用の増減額(△は減少)	55,198	8,739
前受金の増減額(△は減少)	△33,203	224,309
有形固定資産の売却による減少額	4,574,369	14,403
その他	△126,968	△189,585
小計	26,444,158	20,488,065
利息の受取額	378	596
利息の支払額	△2,186,260	△2,166,900
法人税等の支払額	△2,174	△925
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,256,101	18,320,837
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,388,479	△47,446,128
信託有形固定資産の取得による支出	△5,379,780	△6,934,588
信託無形固定資産の取得による支出	△5,698	△551
預り敷金及び保証金の返還による支出	△185,061	△241,234
預り敷金及び保証金の受入による収入	194,912	2,342,219
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△948,038	△775,464
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,495,121	1,126,749
敷金及び保証金の回収による収入	—	35
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,217,024	△51,928,965
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	13,600,000
短期借入金の返済による支出	—	△6,100,000
長期借入れによる収入	28,375,000	40,900,000
長期借入金の返済による支出	△28,417,800	△34,742,800
投資口の発行による収入	—	32,803,710
投資口交付費の支出	△7,400	△123,730
利益分配金の支払額	△10,715,350	△11,334,400
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,322,360	△1,563,076
その他の利益超過分配金の支払額	△1,295,252	△623,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,383,164	32,816,137
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△344,086	△791,990
現金及び現金同等物の期首残高	74,556,830	74,212,743
現金及び現金同等物の期末残高	※1	74,212,743
	※1	73,420,753

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

■重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

期 別	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
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、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※1. 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的金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係
(2019年2月28日現在) (単位:千円)	(2019年8月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	61,654,628
信託現金及び信託預金	12,558,115
現金及び現金同等物	74,212,743
	現金及び預金
	60,371,346
	信託現金及び信託預金
	13,049,407
	現金及び現金同等物
	73,420,753