

**TOP REIT, Inc.**

平成28年6月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投 資 法 人
代 表 者 名 執行役員 佐 原 純 一
(コード番号:8982)
資 産 運 用 会 社 名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 千 葉 達 也
問 合 せ 先 取締役財務部長 明 石 充
TEL. 03-3243-2181

合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会におきまして、下記のとおり、平成 28 年 7 月 28 日開催予定の第 7 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）との吸収合併契約の承認及びトップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との資産運用委託契約の解約を付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 野村不動産マスターファンド投資法人との吸収合併契約の承認について

平成 28 年 5 月 26 日付「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」及び本日付「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併契約の変更に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、本投資法人は、平成 28 年 5 月 26 日付で、同年 9 月 1 日を効力発生日として、NMF を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて合意し、本合併に係る合併契約（本日付合併契約変更契約による変更を含み、以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

2. トップリート・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約について

本合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

3. 投資主総会等の日程

平成28年6月23日 第7回投資主総会提出議案承認役員会
平成28年7月13日 第7回投資主総会招集ご通知の発送（予定）
平成28年7月28日 第7回投資主総会（予定）

＜添付資料＞

・参考資料 第7回投資主総会招集ご通知

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.top-reit.co.jp/>

平成28年 7 月13日

投資主各位

東京都中央区八重洲一丁目3番7号
ト ッ プ リ ー ト 投 資 法 人
執行役員 佐 原 純 一
(コード番号 8982)

第7回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第7回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討の上、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成28年7月27日（水曜日）午後5時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に従い、規約において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、**当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ賛成されたものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。**

(本投資法人規約抜粋)

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬具

記

1. 日 時：平成28年7月28日（木曜日）午前10時
2. 場 所：東京都中央区八重洲一丁目3番7号
八重洲ファーストフィナンシャルビル
ベルサール八重洲 3階「Room 1 + 2 + 3」

3. 投資主総会の目的である事項

決 議 事 項

第1号議案：野村不動産マスターファンド投資法人との吸収合併契約の承認の件

第2号議案：トップリート・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約の件

以上

.....

【お願い】 ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

【ご案内】 ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本通知を発出した日から投資主総会の前日までの間に修正をすべき事情が生じた場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.top-reit.co.jp/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 野村不動産マスターファンド投資法人との吸収合併契約の承認の件

1. 吸収合併を行う理由

トップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といい、併せて「両投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成28年5月26日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、平成28年9月1日を効力発生日として、NMFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。なお、両投資法人は、平成28年6月23日付で、本合併契約の変更契約を締結しています。）を締結いたしました。

日本経済は、世界景気の減速などを背景に、足下では企業や家計の経済活動に足踏みが見られるものの、緩やかな景気回復が続いています。今後、下押し要因が強まる可能性がありますが、平成28年に入り、日本銀行による追加金融緩和策をはじめとする諸施策により、景気の持ち直しの動きは継続しています。また、中長期的にはアベノミクスの進展などを背景として日本経済は好循環に向かうことも期待されています。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待等から国内外の投資資金が流入しています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。また、不動産市場への新規プレイヤーの参入増加による物件取得競争の激化、J-REIT市場における大型REITと中小型REITという二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化にも直面しており、一部ではJ-REITの再編の動きも見られます。

NMFは、平成27年10月1日付で、旧野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の新設合併（以下「前回合併」といいます。）により、J-REIT市場における国内最大級の総合型REITとして誕生し、以下に掲げる意義のもと、257物件・取得価格合計約7,849億円のポートフォリオで運用を開始いたしました。

① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求

② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化

③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

NMFは、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針とし、合併の意義である上記「総合型戦略」、「大型化戦略」及び「賃貸バリューチェーンの活用」を通じて、投資主価値の向上を目指しています。

さらに、NMFは、かかる基本方針の着実な遂行を図ることを目的として、上記3つの基本戦略を具現化するために「中長期運用戦略」を策定し、中長期的な展望に基づく成長の着実な実現を図っています。「中長期運用戦略」では、当初10年間で3つのフェーズ（Qualityフェーズ、Growthフェーズ、Masterフェーズ）に区切り、各フェーズに具体的な重点施策と目標を設定していますが、当初3～5年間はQualityフェーズと位置付け、ポートフォリオの質的向上を図ることを目的とした戦略的資産入替（SPR：Strategic Property Replacement）の実施やアップサイドセクター（賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。）を中心とした内部成長を図りつつ、中期目標である資産規模1兆円に向けた成長を推進しています。

その一環として、NMFでは、平成28年3月29日に公表したSPR第1弾（3物件の取得及び8物件の譲渡）に加え、野村不動産グループの賃貸バリューチェーンを活用したSPR第2弾（スポンサーである野村不動産株式会社との間の1物件の取得及び3物件の譲渡）・SPR第3弾（野村不動産グループ以外の第三者との1物件の取得及び6物件の譲渡）を平成28年5月9日に公表するなど、ポートフォリオの質的向上を着実に進めており、これらのSPR実施後におけるポートフォリオは253物件・取得価格合計約7,954億円となります。

一方、本投資法人は、平成18年3月1日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、日本電気本社ビルを含む7物件・取得価格合計約1,043億円のポートフォリオで運用を開始しました。住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社。）、王子不動産株式会社、株式会社新日鉄都市開発（現新日鉄興和不動産株式会社。以下「新日鉄都市開発」といいます。）をスポンサーとし、「スポンサー力の最大活用」とオフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とする「総合型ポートフォリオ運用」を重点戦略とし、幅広い投資機会と各セクターの用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」を追求することにより、現在までポートフォリオを20物件・取得価格合計約1,904億円まで成長させてきました。

本投資法人は、10年超の運用において、好機を捉えた物件の取得に努めてきましたが、不動産市況の変化に左右されない安定的な取得機会の確保が課題となり、リスク分散の観点から上場来目標として掲げていた資産規模目標2,100億円への到達には至らず、また、平成24年9月に新日鉄都市開発がスポンサーから離脱したことを受けて、将来に亘るポートフォリオの成長性確保と安定性確立に向け、豊富な物件パイプラインを有するデベロッパー系スポンサーの招聘を模索してきました。

このような状況のもと、前回合併によりNMFが日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループをスポンサーに擁する総合型REITとして誕生したことを契機として、本投資法人とNMFは平成28年2月以降、それぞれの投資主価値向上を実現するための施策として、本合併に関する協議・検討を重ねてまいりました。

NMFにおいては、本合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれるものと考えています。また、本投資法人においては、本合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できるものと考えています。以上のとおり、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、平成28年5月26日、本合併契約を締結いたしました。

本合併により、①合併後のNMFの資産規模は9,331億円に達し、国内最大級の総合型REITとしての地位を確固たるものとするとともに、②良質なポートフォリオの構築とリスク許容度の向上により、収益安定性が向上し、③野村不動産グループの有する開発力と幅広いノウハウ、ブランドを活用した外部成長・内部成長の両面での成長が追求できるものと考えています。

なお、合併後の運用方針は、NMFの「中長期運用戦略」を踏襲し、引き続きSPRの推進によるポートフォリオの質的向上とアップサイドセクターを中心とした内部成長を図りながら、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上を目指していく方針です。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙1記載（なお、当該合併契約は、平成28年6月23日付の変更契約に基づき変更されたものです。）のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項

(i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

① 合併比率及び割当てに関する事項

a. 新投資口の割当て

NMFは、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、NMF及び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149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有する本投資法人の投資口の合計数に2.62を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する本投資法人の投資口1口につき、NMFの投資口2.62口の割合をもって、割当交付します。なお、割当対象投資主に対して交付しなければならないNMFの投資口の口数に1口未満の端数があるときは、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

	NMF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.62

b. 合併交付金の交付

上記の投資口その他、NMFは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎及び経緯

本投資法人及びNMFは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、本投資法人は大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）を、NMFは野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）をそれぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

大和証券は、本投資法人及びNMFについて、両投資法人が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を行うとともに、両投資法人ともに比較可能な上場類似投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の推計が可能であることから類似投資法人比較法による算定を行い、更に将来の事業活動の状況を算定に反映するため配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）による算定を行いました。大和証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	NMF	本投資法人
市場投資口価格法（基準日①）	1	2.52～2.81
市場投資口価格法（基準日②）	1	2.47～2.82
類似投資法人比較法	1	2.54～3.17
DDM法	1	2.32～2.83

なお、市場投資口価格法につきましては、合併比率算定書作成日である平成28年5月25日（基準日①）及び本合併に関する憶測報道があった直前の最終取引日である平成28年5月18日（基準日②）を算定基準日として、各算定基準日の終値及び各算定基準日までの1か月間、3か月間、6か月間の各終値の単純平均値を採用しています。大和証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ後記の（注1）の記載をご参照下さい。

大和証券がDDM法の前提とした本投資法人及びNMFの将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

野村證券は、本投資法人及びNMFのそれぞれについて、本投資法人及びNMFの投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、本投資法人及びNMFのいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	NMF	本投資法人
市場投資口価格平均法（基準日①）	1	2.52～2.81
市場投資口価格平均法（基準日②）	1	2.46～2.82
類似投資法人比較法	1	2.00～3.68
DCF法	1	2.57～2.96
修正時価純資産法	1	2.55

なお、市場投資口価格平均法（基準日①）につきましては、平成28年5月25日を算定基準日（以下「基準日①」といいます。）として、基準日①の終値、基準日①までの1週間、基準日①までの1か月間、基準日①までの3か月間、基準日①までの6か月間の終値の単純平均値を採用しています。また、市場投資口価格平均法（基準日②）につきましては、本合併に関する憶測記事が掲載される以前の実最終取引日である平成28年5月18日を算定基準日（以下「基準日②」といいます。）として、基準日②の終値、基準日②までの1週間、基準日②までの1か月間、基準日②までの3か月間、基準日②までの6か月間の終値の単純平均値を採用しています。野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、後記の（注2）の記載をご参照下さい。

野村證券がDCF法の前提とした本投資法人及びNMFの将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

本投資法人及びNMFは、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びNMFのフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

本投資法人及びNMFが本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

a. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

本合併の当事者である本投資法人とNMFは互いの投資口を保有しておらず、資本関係を有していません。また、本投資法人の資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社とNMFの資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「野村不動産投資顧問」といいます。）及びそれらの株主との間には

特別の資本関係その他の利害関係はありません。したがって、本投資法人及びNMFは、いわゆる独立当事者として、協議・交渉を重ねた結果、合併比率を含む本合併契約の締結につき合意しています。

なお、本合併の検討過程において、本投資法人及びNMFはそれぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、本投資法人は森・濱田松本法律事務所を、NMFは長島・大野・常松法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

b. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、本投資法人及びNMFは、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である大和証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

NMFは、本合併の公正性を担保するために、NMFの投資主のために独立第三者の算定機関である野村証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、NMFの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、本投資法人及びNMFは、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(注1)

大和証券は、合併比率の分析にあたり、その分析及び検討の対象とした全ての情報（本投資法人及びNMFから提供された情報並びに一般に公表された情報を含みますが、これらに限られません。）が正確かつ完全であるという前提に基づいており、当該情報の正確性及び完全性を検証する義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、本投資法人及びNMFの全ての資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みますが、これらに限られません。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、また第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼を行う義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、本投資法人及びNMFより提供された財務予測は、本投資法人及びNMFのそれぞれの経営陣による当該時点で入手可能な最善の予測と判断をもって合理的な根拠に基づいて作成されたものであるという前提に基づいており、当該財務予測の正確性及び実現可能性を検証する義務を負いません。

(注2)

野村証券は、合併比率の算定に際して、本投資法人及びNMFから提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っておりません。また、本投資法人及びNMFの資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、本投資法人及びNMFから提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については本投資法人及びNMFの経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

③ 算定機関との関係

大和証券及び野村證券は、いずれも、本投資法人及びNMFの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下同じです。）

第67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

NMFは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(iii) NMFの出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

① 出資総額 : 0円

② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 合併対価について参考となるべき事項

(i) 吸収合併存続法人（NMF）の規約の定め

別紙2記載のとおりです。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

NMFの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月	平成28年4月	平成28年5月
最高(円)	151,200	148,000	157,700	168,000	170,800	175,000
最低(円)	145,100	134,400	143,300	153,200	162,000	163,200

(3) 計算書類等に関する事項

(i) 吸収合併存続法人（NMF）についての事項

① NMFの最終営業期間（第1期：平成28年2月期）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙3記載のとおりです。

② NMFの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

a. NMFは、第1期末（平成28年2月末日）後、下記の資産の取得に係る契約を締結し、「Landport柏沼南Ⅱ」を除く各資産につき取得を完了しました。当該資産の取得（予定）価格の合計額は21,328百万円です。

資産の名称	用途	売買契約 締結日	取得 (予定) 日	売主	取得(予定) 価格 (百万円)
枚方樟葉ロジスティクス センター	物流施設	平成28年 3月30日	平成28年 4月27日	合同会社 大阪枚方 プロジェクト	3,460
プライムアーバン目黒三田	居住用施設	平成28年 3月31日	平成28年 4月25日	非開示(注1)	1,058
プライムアーバン千種	居住用施設	平成28年 3月30日	平成28年 4月5日	非開示(注1)	1,110
Landport柏沼南Ⅱ	物流施設	平成28年 5月17日	平成28年 9月1日	野村不動産 株式会社	10,800
了徳寺大学新浦安キャンパス (底地)	その他 (底地) (注2)	平成28年 5月10日	平成28年 5月26日	学校法人 了徳寺大学	4,900

(注1) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「その他」とは、物流施設、商業施設、オフィス又は居住用施設以外の用途をいいます。

- b. NMFは、第1期末(平成28年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡を完了しました。当該資産の譲渡価格の合計額は34,133百万円、NMFの第2期(平成28年3月1日から同年8月31日まで)の営業収益として当該資産の譲渡により1,127百万円の不動産等売却益を計上する予定です。

資産の名称	用途	売買契約 締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)
セントラル新富町ビル	オフィス	平成28年 3月30日	平成28年 4月12日	非開示(注1)	5,350
東宝江戸川橋ビル	オフィス				
東信目黒ビル	オフィス				
プライムアーバン落合	居住用施設				
プライムアーバン中野	居住用施設				
プライムアーバン江古田	居住用施設				
プライムアーバン浦安Ⅱ	居住用施設				
プライムアーバン山鼻	居住用施設				
NOF日本橋本町ビル(49%) (注2)	オフィス	平成28年 5月17日	平成28年 5月17日	野村不動産 株式会社	11,270
NOF溜池ビル	オフィス				4,500
NOF南新宿ビル	オフィス				2,380
NOF品川港南ビル	オフィス	平成28年 5月17日	平成28年 5月17日	非開示(注1)	10,633
横浜大通り公園ビル	オフィス				
JCB札幌東ビル	オフィス				
プライムアーバン幡ヶ谷	居住用施設				
プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	居住用施設				
プライムアーバン上北沢	居住用施設				

(注1) 譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) NMFが保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権のうち、その一部(準共有持分の割合: 49%)を譲渡するものです。当該信託受益権のその他の部分(準共有持分の割合: 51%)については、NMFが継続して保有します。

c. NMFは、第1期末（平成28年2月末日）後、下記(a)の借入れを実施するとともに、下記(b)の借入れを決定しました。また、平成28年5月26日付で、既存借入金につき手元資金による合計13,800百万円の期限前弁済を実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日 (注1)	返済方法	担保
(a) 本書の日付現在実施済みの借入れ						
株式会社西日本シティ銀行	400	0.21810% (注2)	平成28年 3月1日	平成33年 2月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.32886% (固定)	平成28年 3月1日	平成34年 8月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	2,800	0.40740% (注2)	平成28年 3月1日	平成35年 2月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	1,000	0.43466% (固定)	平成28年 3月1日	平成35年 8月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	4,200	0.62675% (注2)	平成28年 3月1日	平成37年 2月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	4,000	0.74080% (注2)	平成28年 3月1日	平成38年 2月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	1,300	全銀協日本円 TIBOR (1か月物) +0.50% (変動)	平成28年 3月1日	平成29年 2月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.41250% (固定)	平成28年 5月26日	平成35年 5月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	1,100	0.51000% (固定)	平成28年 5月26日	平成36年 5月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
(b) 本書の日付現在未実施の借入れ						
株式会社三井住友銀行	4,700	— (注3)	平成28年 6月27日	平成28年 12月27日	期日一括 返済	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,700	— (注3)	平成28年 6月27日	平成36年 5月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,250	— (注3)	平成28年 6月27日	平成36年 11月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	— (注3)	平成28年 6月27日	平成37年 11月26日	期日一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2,500	— (注3)	平成28年 6月27日	平成38年 5月26日	期日一括 返済	無担保 無保証

(注1) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 金利スワップ契約締結による固定化後の利率を記載しています。

(注3) 本投資主総会招集決議時点においてNMFより情報を受領していないため、記載していません。

(注4) 平成28年3月1日を借入実行日とする各借入れは資産の取得資金に充当することを目的とするものであり、同年5月26日及び6月27日を借入実行日とする各借入れは既存借入金の弁済資金の一部に充当することを目的とするものです。

(ii)吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- ① 本投資法人は、平成28年5月26日付で、国内事業会社との間で、平成28年8月25日を譲渡日とする、コジマ×ビックカメラ柏店の売買契約を締結していますが、譲渡損見込相当の181百万円を本投資法人の第20期（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）に減損損失として特別損失に計上しました。
- ② 本投資法人は、平成28年6月3日付で、テナントである株式会社イトーヨーカ堂より賃貸借契約の解約通知（解約日：平成29年6月4日）を受領したイトーヨーカドー東習志野店について、解約通知受領に伴い再取得した鑑定評価額（価格時点：平成28年6月3日）と帳簿価額との差額5,274百万円を本投資法人の第20期（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）に減損損失として特別損失に計上しました。

第2号議案 トップリート・アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約の解約の件

本合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

なお、NMFは、野村不動産投資顧問との間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続き吸収合併存続法人であるNMFの資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「野村不動産マスターファンド投資法人との吸収合併契約の承認の件」が原案どおり承認可決されることを条件とします。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人の規約第15条第1項に規定する「みなし賛成」の定めは適用されません。なお、上記第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当していません。

以上

合 併 契 約 書 (写)

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「甲」という。）とトップリート投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第 147 条に規定される吸収合併を行う。

第 2 条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

（1）吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：野村不動産マスターファンド投資法人

住所：東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号

（2）吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：トップリート投資法人

住所：東京都中央区八重洲一丁目 3 番 7 号

第 3 条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、効力発生日（第 5 条に定める日をいう。以下同じ。）の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に 2.62 を乗じた数の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口 1 口につき、甲の投資口 2.62 口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に 1 口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第 149 条の 17 の規定に従って、その端数を処理する。

第 4 条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただ

し、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

(1) 出資総額 : 0 円

(2) 出資剰余金: 投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含む。）第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第 5 条（効力発生日）

1. 効力発生日は、平成 28 年 9 月 1 日とする。
2. 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、本合併の効力発生日を変更することができる。

第 6 条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、投信法第 149 条の 7 第 2 項の規定に基づき、本契約につき同条第 1 項に定める投資主総会の承認を受けないで吸収合併を行う。
2. 乙は、平成 28 年 7 月 28 日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i)投信法第 149 条の 2 第 1 項の規定に基づく本契約の承認、(ii)トップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「乙資産運用会社」という。）との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第 7 条（本合併後の甲の商号、関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、本合併後も野村不動産マスターファンド投資法人の商号を維持する。
2. 甲の資産運用会社（投信法第 2 条第 21 項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第 2 条第 22 項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第 117 条各号に定める事務の委託を受ける投信法第 2 条第 23 項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、効力発生日（同日を含まない。）までに、本合併の効力発生を停止条件として、乙資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約並びにその他の甲及び乙が別途合意により定める契約を甲の合理的に満足する内容で解約する。

第 8 条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投

資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。

2. 乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、乙の平成 28 年 4 月 30 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、平成 28 年 4 月 30 日に終了する営業期間に係る決算期における(i)分配可能利益の額を限度とする金銭の分配及び(ii)乙が平成 28 年 6 月 23 日開催の役員会で承認した分配可能利益の額を超えた金銭の分配（1 口当たり金 11,460 円、総額 2,016,960,000 円）を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。

第 9 条（合併交付金）

甲は、第 3 条第 1 項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、その有する乙の投資口 1 口につき以下の算式により算定される金額（1 円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\begin{array}{lcl} \text{1 口当たり合併} & & \text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額} \\ \text{交付金の金額} & = & \text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数} \end{array}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第 10 条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第 11 条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるもの並びに本契約締結日までに締結及び公表済の契

約に基づくものを除く。)については、相手方当事者の事前の同意(当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。)を得た上で、これを行う。

2. 甲及び乙は、本契約締結日以降(同日を含む。)効力発生日まで(同日を含まない。)の間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、またそれぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降(同日を含む。)効力発生日まで(同日を含まない。)の間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反を生じさせないものとする。

第12条(本合併の効力発生の前提条件及び解除)

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就しないことが明らかになった場合(ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く。)、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。)、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙資産運用会社が、乙及び乙資産運用会社間の資産運用委託契約を、効力発生日付で、甲の合理的に満足する内容で解約することに予め合意していること。
- (3) 甲及び乙につき、本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続(乙については第6条第2項に定める投資主総会の承認を含む。)及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 甲及び乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの条件(なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本合併後の存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。)について予め承諾(かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。)が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (5) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方(前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が小さいと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。)から、本合併の実行について予め承諾を得られていること。

- (6) 本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと（本合併に関連して、本合併後の存続投資法人の資金繰りに重大な悪影響を及ぼす事由を含むがこれに限られない。）。
- (7) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）。また、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始又は申立がないこと。
- (8) 甲及び乙において、本契約締結日（同日を含む。）までに締結済の物件の取得又は売却に係る契約に基づく売買につき、当該契約上効力発生日まで（同日を含まない。）の日を実行予定日とするものが全て実行されており、また、当該契約上効力発生日以降（同日を含む。）の日を実行予定日とするものについて実行されない具体的なおそれが存在しないこと。
- (9) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙及び乙資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。

第 13 条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間において、(i) 甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

第 14 条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の準備及び締結、本契約に基づき企図されている各種手続、取引等に関連して自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬、その他負担すべき又は支出することのある手数料、費用等、並びに借入れに伴い貸付人に対して支払うフィー、金利スワップ取引に伴う損失等、効力発生日の前日までに負担した費用（以下「費用等」と総称する。）については、当該本契約当事者がそれぞれ負担する。なお、乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日までに終了する営業期間（効力発生日の前日に終了する営業期間を含む。）において、それぞれ費用として計上するものとする。

第 15 条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第 16 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

平成 28 年 5 月 26 日

甲： 東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 柳田 聡

乙： 東京都中央区八重洲一丁目 3 番 7 号
トップリート投資法人
執行役員 佐原 純一

(注) 上記合併契約は、平成 28 年 6 月 23 日付の変更契約に基づき変更されたものです。

野村不動産マスターファンド投資法人規約

第 1 章 総 則

第1条 （商号）

本投資法人は、野村不動産マスターファンド投資法人と称し、英文では Nomura Real Estate Master Fund, Inc. と表示する。

第2条 （目的）

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 （本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都新宿区に置く。

第4条 （公告の方法）

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第 2 章 投資口

第5条 （投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との合意による自己の投資口の取得）

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

第6条 （発行可能投資口総口数）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000 万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第 1 項の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1 口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とする。

第7条（投資口取扱規則）

本投資法人の投資口に関する取扱い及び手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定める投資口取扱規則による。

第8条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000 万円とする。

第3章 投資主総会

第9条（開催及び招集）

1. 本投資法人は、平成 29 年 5 月 1 日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の 5 月 1 日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。
2. 前項の他、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集する。
3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集する。

第10条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれにあたる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の 1 人がこれに代わるものとする。

第11条（決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合の他、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。
2. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 人を代理人としてその議決権を行使することができる。
3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第12条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第13条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令

で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。

2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条（基準日等）

1. 本投資法人が第9条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、平成29年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる者とする。
2. 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる者としてすることができる。
3. 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成する。

第4章 執行役員及び監督役員

第16条（執行役員及び監督役員の員数）

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。

第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期）

1. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任する。
2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下本項において同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第18条（執行役員及び監督役員の報酬の支払基準）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払いの時期は、次のとおりとする。

- (1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込みで支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込みで支払う。

第19条（執行役員、監督役員及び会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員、監督役員又は会計監査人（本条において以下「役員等」という。）の損害賠償責任について、当該役員等が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員等の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第5章 役員会

第20条（役員会）

本投資法人に、全ての執行役員及び監督役員により構成する役員会を置く。

第21条（招集等）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。
2. 役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができる。
3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
4. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。
5. 役員会の議長は、執行役員が1人の場合は、当該執行役員がこれに当たり、執行役員が2人以上の場合には、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が当たるものとする。当該執行役員に事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い他の執行役員又は監督役員の1人が議長となる。

第22条（決議等）

1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。
2. 役員会の議事については、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員は、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第23条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約の他、役員会において定める役員会規則による。

第6章 会計監査人

第24条（会計監査人の選任）

会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任する。

第25条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。

第26条（会計監査人の報酬の支払基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間（第35条にて定義される。）毎に3,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該営業期間に係る分を当該営業期間に係る決算に関する監査業務が終了した日の属する月の翌月末日までに会計監査人が指定する口座へ振込みで支払う。

第7章 資産運用の対象及び方針

第27条（資産運用の基本方針）

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に定めるものをいう。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。

第28条（投資態度）

1. 本投資法人は、不動産関連資産（不動産等（第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（第29条第1項（3）に定める資産をいう。）を総称していう。以下同じ。）へ投資するに際しては、その本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含む。

以下、本条第1項乃至第7項において同じ。)又はその裏付けとなる不動産の用途を限定することなく、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の不動産関連資産を投資対象とする。

2. 本投資法人は、三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域を主たる投資対象地域とする。本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとする。
3. 本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産関連資産（不動産同等物（第29条第1項(2)に定める各資産を総称するという。）及び不動産対応証券の場合は、それらの裏付けとなる不動産等が原則としてかかる条件を満たすものをいう。）を取得の対象とする。
4. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地、規模、賃借人の属性及び賃貸借契約の内容、当該不動産の建物に係る商品性及び劣化又は陳腐化に対する対応状況、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で決定するものとする。
5. 本投資法人が取得した不動産関連資産においては、中長期的な観点から、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に対する継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持及び向上を図るとともに、収入拡大と費用削減による運用収益の安定的な成長を目指す。
6. 本投資法人が取得した不動産関連資産の売却については、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、周辺マーケットの将来性及び安定性、当該不動産の建物に係る商品性及び劣化又は陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性及び賃貸借契約の内容、権利関係等、並びに本投資法人の運用資産の構成等を考慮の上、総合的に判断する。
7. 市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生した場合は、前各項の定めにかかわらず、必要な措置を講ずることができるものとする。
8. 本投資法人は、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。

第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。
 - (1) 不動産
 - (2) 次に掲げる各資産
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 外国の法令に基づく(1)又は(2)①若しくは②に掲げる資産
 - ④ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）

- ⑤ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑥ 当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至⑤に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑦ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑧ 外国の法令に準拠して組成された本号④乃至⑦に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」という。）
- ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）
 - ② 受益証券（投信法に定めるものをいう。）
 - ③ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）
 - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記(2)④、⑤又は⑦に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
 - ⑤ 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（以下「金商法」という。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいう。但し、上記(2)⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - ⑥ 外国の法令に準拠して組成された上記①乃至⑤に掲げる資産と同様の性質を有する資産
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産に投資する。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。
- (1) 次に掲げる特定資産
- ① 預金
 - ② 譲渡性預金
 - ③ 金銭債権（本項においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものをいう。）
 - ④ 国債証券（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑤ 地方債証券（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑥ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑦ 株券（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑧ コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑨ 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいう。）
 - ⑩ 信託財産を主として①乃至⑨に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑪ 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいう。但し、本条第1項及び第2項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。以下同じ。）

- (2) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
- (3) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。）
- 3. 本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができる。
 - (1) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
 - (2) 著作権法に基づく著作権等
 - (3) 動産等（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいう。但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。）
 - (4) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - (5) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
 - (6) その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
- 4. 本投資法人は、前3項に定める資産の他、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができる。

第30条（投資制限）

- 1. 前条第2項(1)に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
- 2. 前条第2項(2)に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。

第31条（収入金等の再投資）

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を再投資することができる。

第32条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

- 1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
- 2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
- 3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けは行わない。
- 4. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあ

る。

第33条（資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。
2. 本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。

第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うものとし、次のとおり運用資産の種類毎に定める。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（第29条第1項（1）、（2）①乃至③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上、問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとする。

- (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産

(第 29 条第 1 項 (2) ⑥又は⑧に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とする。

- (5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産(第 29 条第 1 項 (2) ⑦又は⑧に定めるもの)

信託の会計処理に関する実務上の取扱い(実務対応報告第 23 号)に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (6) 有価証券(第 29 条第 1 項 (3)、第 2 項 (1) ④乃至⑨及び⑪に定めるもの)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。)とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。

- (7) 金銭債権(第 29 条第 2 項 (1) ③に定めるもの)

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。

- (8) 金銭の信託の受益権(第 29 条第 2 項 (1) ⑩に定めるもの)

信託の会計処理に関する実務上の取扱い(実務対応報告第 23 号)に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が(6)、(7)又は(10)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

- (9) デリバティブ取引に係る権利(第 29 条第 2 項 (2) に定めるもの)

- ① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

- ② 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

- ③ 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に

定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記①及び②にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとし、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとする。

(10) その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

- (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含む。）を信託する信託の受益権、不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産又は匿名組合の構成資産が（1）に掲げる資産の場合は（1）に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

- (3) デリバティブ取引に係る権利（第1項（9）③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

第1項（9）①又は②に定める価額

3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算日とする。但し、第29条第1項（3）及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第35条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算日」という。）とする。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成28年2月末日までとする。

第36条（金銭の分配の方針）

1. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする他、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の諸規則に従うものとする。

- (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に計算される利益（各決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額を

いう。)の金額をいう。

- (2) 分配金額は、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益及び決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、前項（2）で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。

- (1) 法人税等の課税の軽減を目的とする場合
- (2) 前号のほか、経済環境、不動産市場、貸貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向又は本投資法人による資産取得・売却、大規模修繕及び資金調達等が 1 口当たり分配金に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断する場合

3. 分配金の分配方法

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

4. 分配金請求権の除斥期間等

第 1 項及び第 2 項に規定する分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

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

ないものとする。

第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払基準）

1. 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払いの時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

（1） 運用報酬

本投資法人の直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び「計算期間Ⅰ」の末日の翌日からその後の決算日までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.6%を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）とする。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。）。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、「計算期間Ⅰ」の期間中に本投資法人が第29条第1項に定める特定資産を取得（本投資法人を存続投資法人とする吸収合併による吸収合併消滅投資法人からの特定資産の承継を含む。以下本号及び次号において同じ。）又は処分した場合には、取得した特定資産の取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該資産の交換契約に定める金額（圧縮記帳を行う場合は当該圧縮額控除後の金額とする。）、出資による場合は出資金額、合併の場合は企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）を意味する。但し、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。以下本号及び次号において同じ。）の合計と処分した特定資産の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）上の価額の合計の差額を加減した額。

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額は、「計算期間Ⅰ」の期間満了日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、「計算期間Ⅱ」の期間満了日までに支払うものとする。

上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬については、（ア）「計算期間Ⅰ」の期間を本投資法人の成立日から同日の2ヶ月目の末日までの期間、「計算期間Ⅱ」の期間を当該「計算期間Ⅰ」の末日の翌日から第1期の決算日までの期間と読み替え、（イ）「計算期間Ⅰ」における総資産額については、野村不

動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併（以下「本合併」という。）において野村不動産マスターファンド投資法人から承継した資産につき、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、当該決算日後本投資法人の成立日の前日までの野村不動産マスターファンド投資法人による特定資産の取得又は処分につき「計算期間Ⅱ」と同様の加減を行って算出した額をもって、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額と読み替えて算出した額とし、また、（ウ）「計算期間Ⅱ」における総資産額については、「計算期間Ⅰ」における総資産額を上記のとおり読み替え、本合併において野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から承継した資産につき、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）の合計額を「計算期間Ⅰ」の期間中に取得した特定資産の取得代金に含むものとし、また、処分した特定資産については直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額の合計に代えて、①野村不動産マスターファンド投資法人から本合併により承継した資産については、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）上の価額、②本合併により承継したそれ以外の資産については、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）、③本合併後に取得した資産についてはその取得価格をそれぞれ合計した額を用いて算出するものとする。

(2) 取得報酬

本投資法人が第 29 条第 1 項に定める特定資産を取得した場合において、その取得代金に 1.0%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

なお、本合併による特定資産の承継については、その取得代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を取得した日（合併の場合は合併の効力発生日又は成立日）の属する月の翌月末までとする。

(3) 処分報酬

本投資法人が第 29 条第 1 項に定める特定資産を処分した場合において、その処分代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該特定資産の交換契約

に定める金額を意味する。但し、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。以下本号において同じ。)に 1.0%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に譲渡した場合においては、その処分代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を処分した日の属する月の翌月末までとする。

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

第39条（損益の帰属）

資産運用会社の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。

第40条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。

第 8 章 業務及び事務の委託

第41条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者に委託する。

第 9 章 成立時の一般事務委託

第42条（成立時の一般事務受託者及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の一般事務を行う各一般事務受託者の名称及び住所並びに本投資法人が当該一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙 1 に定めるとおりとする。

第 10 章 成立時の資産運用委託

第43条（成立時の資産の運用を行う資産運用会社及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の運用資産の運用を行う資産運用会社の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産運用会社と締結すべき契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙 2 に定めるとおりとする。

第 11 章 成立時の資産保管委託

第44条（成立時の資産保管会社及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産保管会社と締結すべき契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙 3 に定めるとおりとする。

制定 平成 27 年 10 月 1 日

- A. 本投資法人の成立時の投資主名簿等に関する一般事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1A. において「投資口事務代行等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が投資口事務代行等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

2 投資口事務代行委託契約の概要

- (1) 委託すべき業務（以下、別紙 1A. において「委託事務」という。）の内容

- ① 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資口事務代行等受託者に別途委託するものに限る。）
- ② 上記①のほか、下記(a)乃至(f)の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除く。）
 - (a) 分配利益明細簿
 - (b) 投資証券台帳
 - (c) 投資証券不発行管理簿
 - (d) 投資証券払戻金額帳
 - (e) 未払分配利益明細簿
 - (f) 未払払戻金明細簿
- ③ 社債、株式等の振替に関する法律の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
- ④ 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- ⑤ 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本(1)において「投資主等」という。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- ⑥ 上記①乃至⑤に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- ⑦ 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- ⑧ 投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」という。）の支払いに関する事務
- ⑨ 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑩ 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- ⑪ 投資口の発行、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- ⑫ 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- ⑬ 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付けに関する事務（上

記①乃至⑫の事務に関連するものに限る。)

⑭ 上記①乃至⑬に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

⑮ 上記①乃至⑭に掲げる事項に付随する事務

(2) 契約期間

本契約の有効期間は、本契約の効力発生日（平成 25 年 1 月 31 日）から 2 年間とし、有効期間満了の 3 ヶ月前までに本投資法人又は投資口事務代行等受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に 2 年間延長するものとし、その後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

本契約は、下記①乃至④により、その効力を失う。

① 本投資法人及び投資口事務代行等受託者間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者の合意によって指定したときから失効する。

② 下記(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は下記(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から 1 ヶ月以上経過した日とする。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとする。なお、下記(b)の場合において投資口事務代行等受託者が発する解約の通知は、本投資法人の投資口事務代行等受託者に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとする。

(a) 本投資法人又は投資口事務代行等受託者の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含む。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b) 本投資法人が投資口事務代行等受託者への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止

③ 本投資法人又は投資口事務代行等受託者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効する。

④ 本投資法人及び投資口事務代行等受託者のいずれか一方の当事者が下記(a)又は(b)のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(3)において「役員」という。）が該当する場合を含む。）し、若しくは該当する行為を行い、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合。この場合、本契約は当該通知において指定された日に失効する。

記

(表明・確約)

- (a) 本投資法人及び投資口事務代行等受託者はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が下記(ア)乃至(カ)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(ア)乃至(カ)のいずれにも該当しないことを確約する。

(ア) 暴力団

(イ) 暴力団員

(ウ) 暴力団準構成員

(エ) 暴力団関係企業

(オ) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

(カ) その他上記(ア)乃至(オ)に準ずる者

- (b) 本投資法人及び投資口事務代行等受託者はそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(ア)乃至(オ)に該当する行為を行わないことを確約する。

(ア) 暴力的な要求行為

(イ) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(ウ) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(エ) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(オ) その他上記(ア)乃至(エ)に準ずる行為

(4) 契約内容の変更

- ① 本契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資口事務代行等受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえこれを改定することができる。
- ② 本契約の変更その他本契約に規定のない事項及び疑義については、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとする。

(5) 投資口事務代行等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は、投資口事務代行等受託者が委託事務を行うことの対価として、投資口事務代行等受託者に対し、別表（投資口事務代行等）に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて本投資法人及び投資口事務代行等受託者が合意する額に消費税相当額を加算した額の手数料を支払うものとする。但し、別表（投資口事務代行等）に記載がない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえ決定するものとする。
- ② 投資口事務代行等受託者は、上記①の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資口事務代行等受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）又は口座振替による方法により支払

うものとする。

- ③ 上記①の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資口事務代行等受託者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえこれを変更することができる。
- ④ 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由のいずれかが生じたときは、本投資法人又は投資口事務代行等受託者は、本契約にもとづく相手方に対する手数料及び経費の支払債務その他一切の金銭債務について直ちに債務を弁済するものとする。
 - (a) 上記(3)②(a)乃至(c)に定める事由の発生
 - (b) 上記(3)③により解約の通知をしたとき
 - (c) 本投資法人の投資口事務代行等受託者に対する債権につき、投資口事務代行等受託者が第三者から差押、仮差押その他これらに類する通知を寄せられたとき
- ⑤ 上記①にかかわらず、本投資法人がその投資口を金融商品取引所が開設する市場に上場する日の前日又は投資口事務代行等受託者があらかじめ指定する日のいずれか早い日までの間における委託事務に係る手数料は、月額 3 万円を上限として本投資法人及び投資口事務代行等受託者が別途書面により合意する金額とする。
- ⑥ 本契約の他の規定にかかわらず、本(5)⑤に定める期間における委託事務に係る手数料に関しては、投資口事務代行等受託者はこれを毎月計算のうえ、3 月から 8 月までの期間における委託事務に係る手数料は9月中に、9月から翌年2月までの期間における委託事務に係る手数料は 3 月中に、それぞれ本投資法人に請求するものとし、本投資法人は請求のあった月の末日までに投資口事務代行等受託者に支払うものとする。但し、上記⑤に定める期間中に本契約が失効した場合には、失効日までの期間における委託事務に係る手数料の支払期限は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者の間で別途の定めを行わない限り、上記④に定めるところによるものとする。

別表（投資口事務代行等）

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 （基本料）	1. 月末現在の投資主 1 名につき下記段階により区分計算した 合計額の 6 分の 1（月額） 5,000 名まで 390 円 10,000 名まで 330 円 30,000 名まで 280 円 50,000 名まで 230 円 100,000 名まで 180 円 100,001 名以上 150 円 但し、月額の最低額を 220,000 円とする 2. 月中に失格となった投資主 1 名につき 55 円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 本規約別紙 1A. の 2(1)②の法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000 名まで 120 円 10,000 名まで 105 円 30,000 名まで 90 円 50,000 名まで 75 円 100,000 名まで 60 円 100,001 名以上 50 円 但し、1 回の最低額を 350,000 円とする 2. 振込指定分 1 投資主につき 130 円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1 枚につき 500 円 2. 月末現在未払投資主 1 名につき 5 円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸 届 受 理 料	諸届受理 1 件につき 250 円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸 通 知 封 入 発 送 料	1. 封入発送料 (1) 封書 ①定型サイズの場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円 1 種増すごとに 5 円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入 1 通につき 15 円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 45 円 1 種類増すごとに 15 円加算 (2) はがき 1 通につき 15 円 但し、1 回の発送につき最低額を 50,000 円とする 2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物 2 種と見做し、照合料 15 円を加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円 6. 共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する）	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務

	(1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1 枚につき 2 円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1 枚につき 2 円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額 60,000 円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1 枚につき 1 円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1 枚につき 2 円加算	
--	---	--

項 目	手 数 料	対 象 事 務
返 戻 郵 便 物 整 理 料	返戻郵便物 1 通につき 250 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議 決 権 行 使 書 (委任状) 作成集計料	1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成 1 枚につき 18 円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計 1 枚につき 50 円 但し、1 回の集計につき最低額を 100,000 円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1 通につき 50 円加算 4. 不統一行使分 1 通につき 50 円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証 明 ・ 調 査 料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600 円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800 円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振 替 制 度 関 係 手 数 料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主 1 名 1 件につき 100 円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取 1 件につき 250 円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1 件につき 250 円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定める。

- B. 本投資法人の成立時の振替投資口に係る特別口座の口座管理事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1B. において「特別口座管理事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が特別口座管理事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- ② 総投資主通知に係る報告に関する事務
- ③ 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- ④ 株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）からの本投資法人に対する個別投資主通知
- ⑤ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ⑥ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ⑦ 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- ⑧ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び甲乙協議のうえ定める事務の口座との間の振替手続に関する事務
- ⑨ 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- ⑩ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ⑪ 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構を通じて請求されるものを含む。）に関する事務
- ⑫ 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいう。以下同じ）による請求に関する事務
- ⑬ 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ⑭ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑮ 投資口の併合・分割に関する事務
- ⑯ 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者で協議のうえ定める事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失う。

- ① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ② 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含む。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ③ 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から 2 週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効する。
- ④ 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用する。
- ⑤ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用する。

(4) 契約内容の変更

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上これを改定する。

(5) 特別口座管理事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

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

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時両当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとする。なお、上記の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとする。

口座管理事務手数料について、特別口座管理事務受託者は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとする。

別表（特別口座管理事務）

＜口座管理事務手数料明細表＞

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

受付料		設された他の口座への振替手続に関する事務
-----	--	----------------------

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

- C. 本投資法人の成立時の機関運営、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1C. において「機関運営・会計事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が機関運営・会計事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱 UFJ 信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙 1C. において「委託事務」という。）の内容

- ① 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第 117 条第 4 号に規定する事務のうち、本投資法人と投信法第 117 条第 2 号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した者（以下、本(1)において「投資主名簿等管理人」という。）との間の投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務以外のもの。）
- ② 計算に関する事務（投信法第 117 条第 5 号に規定する事務）
- ③ 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第 117 条第 6 号及び投信法施行規則第 169 条第 2 項第 6 号に規定する事務）
- ④ 納税に関する事務（投信法第 117 条第 6 号及び投信法施行規則第 169 条第 2 項第 7 号に規定する事務）

(2) 契約期間

本契約の有効期間は、本契約締結日から 5 年間とする。但し、かかる有効期間の満了予定日の 3 か月前までに、本投資法人又は機関運営・会計事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に 2 年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

- ① 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了する。
- ② 上記①による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認を経る旨の書面による通知を機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。
- ③ 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解除することができる。
- ④ 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者は、本投資法人においては機関運営・会計事務受託者が、機関運営・会計事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社下記(a)又は(b)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約

を解除することができる。

(a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

- ⑤ 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(3)において「役員」という。）を含む。）が、下記(a)のいずれかに該当し、若しくは下記(b)のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができる。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとする。

記

（表明・確約）

- (a) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、本契約締結日において、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを、本(3)において「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び下記(ア)乃至(オ)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(ア)乃至(オ)のいずれにも該当しないことを確約する。

(ア) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(イ) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(ウ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(エ) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(オ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

- (b) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(ア)乃至(オ)の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。

(ア) 暴力的な要求行為

(イ) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(ウ) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(エ) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(オ) その他上記(ア)乃至(エ)に準ずる行為

(4) 契約内容の変更

- ① 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができる。
- ② 上記①の協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、上記①の変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。

(5) 機関運営・会計事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 委託事務に係る報酬（以下、本(5)において「一般事務報酬」という。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本(5)において「計算期間」という。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。以下、本(5)において「基準資産総額」という。）に基づき、別表（機関運営・会計事務）の「基準報酬額表」（以下、本(5)において「基準報酬額表」という。）により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税及び地方税額（以下、本(5)において「消費税等額」という。）を加算した金額とする。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等額を加算した金額とする。
- ② 計算期間の末日における本投資法人の資産の総額と基準資産総額とに著しい変動が生じた場合には、当該計算期間における一般事務報酬は、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途定めた金額とする。
- ③ 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営・会計事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとする。
- ④ 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができる。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。
- ⑤ 第1項の定めにかかわらず、平成27年9月1日から同年11月末日までの期間の一般事務報酬については、野村不動産マスターファンド投資法人の平成27年8月末日における基準総資産額に基づき基準報酬額表により算出される3ヶ月分の金額（平成27年9・10・11月分）と成立日における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額（以下「成立日基準総資産額」という。）に基づき基準報酬額表により算出される2ヶ月分の金額（平成27年10・11月分）の合計額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額

とする。また、平成 27 年 12 月 1 日から平成 28 年 2 月末日までの期間の一般事務報酬については、成立日基準総資産額に基づき基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とする。なお、成立日における本投資法人の貸借対照表は、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併に伴い本投資法人が承継する資産につき企業結合に関する会計基準に基づき計上して作成するものとする。

別表（機関運営・会計事務）

（基準報酬額表）

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

D-1. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙 1D-1. において「NOF 第 2 回債」という。）に係る投資法人債管理者（以下、別紙 1D-1. において「投資法人債管理者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が投資法人債管理者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙 1D-1. において「委託事務」という。）の内容

- ① 投資法人債申込証の作成・交付事務
- ② 払込みに関する事務
- ③ 投資法人債原簿の作成・備置事務
- ④ 買入消却に関する事務
- ⑤ 元金償還・利息支払に関する事務（元利金支払事務に該当するものを除く。）

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。但し、NOF 第 2 回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得た上、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに、当該決議に係る裁判所の認可を要するものとする。

(5) 投資法人債管理者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

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

D-2. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）に関する登録事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1 D-2. において「NOF 第 2 回債登録事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 2 回債登録事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

登録事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及び NOF 第 2 回債登録事務受託者は相互にこれに関する協定をする。

(5) NOF 第 2 回債登録事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

当初登録手数料は本投資法人の負担とし、額面 100 円につき金 10 銭（消費税及び地方消費税は非課税。）の割合による。

D-3. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙 1D-3. において「NOF 第 2 回債」という。）に関する発行事務及び期中事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1 D-3. において「NOF 第 2 回債発行事務等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 2 回債発行事務等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF 第 2 回債の投資法人債申込証の作成及びとりまとめに関する事務
- ② 応募者登録請求に関する事務
- ③ NOF 第 2 回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ④ 代わり投資法人債券等を発行する場合の調製及び交付に関する事務
- ⑤ 投資法人債権者からの費用の徴収に関する事務
- ⑥ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
- ⑦ その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及び NOF 第 2 回債発行事務等受託者は相互にこれに関する協定をする。

- (5) NOF 第 2 回債発行事務等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法
本投資法人が NOF 第 2 回債発行事務等受託者に対して支払う手数料は、金 15,225,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、NOF 第 2 回債の払込日に、NOF 第 2 回債の払込金から、手数料及び消費税を控除した金額を、NOF 第 2 回債発行事務等受託者から受領することにより支払済み。

D-4. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙 1D-4. において「NOF 第 2 回債」という。）に関する元利金支払事務を行う各一般事務受託者（総称して以下、別紙 1 D-4. において「NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

野村證券株式会社
東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号

みずほ証券株式会社
東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者は、NOF 第 2 回債の投資法人債権者に対し、支払期日が到来した投資法人債券又は利札（登録したものについては、その元利金領収書）と引き換えに NOF 第 2 回債の元利金を支払う。
- ② NOF 第 2 回債の元利金支払基金は、NOF 第 2 回債の投資法人債管理会社（以下、「管理会社」という。）が NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者からの請求に基づきこれを交付する。
- ③ NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者が上記②により元利金支払基金の交付を受けた場合、NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者は、遅滞なく償還済投資法人債券又は支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書）（以下、「支払済投資法人債券等」という。）を管理会社に提出する。
- ④ NOF 第 2 回債の元利金支払事務取扱手数料については、管理会社が支払済投資法人債券等の精査、交付した元利金支払基金との照合、支払済投資法人債券等の記番号の記帳等の確認を行った後、NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者にその取引金額に応じて交付する。
- ⑤ NOF 第 2 回債元利金支払事務受託者は、上記②に基づき交付を受けた元利金支払基金及び上記④に基づき交付を受けた元利金支払事務手数料につき、管理会社より正当な事由を付してその返還の請求を受けた場合は、これを遅滞なく管理会社に返戻する。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 元利金支払場所

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部

野村證券株式会社 本店

みずほ証券株式会社 本店

(4) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(5) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及びNOF 第2回債元利金支払事務受託者は相互にこれに関する協定をする。

(6) NOF 第2回債元利金支払事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF 第2回債元利金支払事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりとする。

- ・元金償還の場合 額面金額の10,000分の10.5（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.5を含む。）

但し、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律による改正前の社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社振法」という。）附則第28条第1項の規定に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債（以下、「振替特例投資法人債」という。）については、支払元金金額の10,000分の0.075とする（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。）。

- ・利息支払の場合 利息金額の10,000分の21（消費税及び地方消費税相当10,000分の1を含む。）

但し、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とする（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。）。

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

E-1. 旧野村不動産オフィス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）（以下、別紙 1E-1. において「NOF 第4回債」という。）に関する財務代理事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1E-1. において「NOF 第4回債財務代理事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第4回債財務代理事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF 第4回債の主幹事証券会社からの払込金の受領及び払込金の本投資法人に対する交付事務
- ② 応募者登録請求があった場合の必要事項の登録期間への通知
- ③ 投資法人債原簿及びその謄本の作成
- ④ 元金の償還及び利息支払に係る事務のうち、元利金支払取りまとめ事務
- ⑤ NOF 第4回債の買入消却に係る事務
- ⑥ 喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行に係る投資法人債券の調整及び交付
- ⑦ 上記⑥に定める投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費（印紙税を含む。）の徴収。
- ⑧ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑨ 投資法人債原簿の管理、記帳。
- ⑩ NOF 第4回債償還時の登録機関への通知

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第4回債財務代理事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

NOF 第4回債に関する発行事務、元利金支払取りまとめ事務及び期中事務に関する手数料は、金 1,100 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、NOF 第4回債の払込日に、払込金から控除した金額を NOF 第4回債財務代理事務受託者から受領することにより、支払済み。

NOF 第 4 回債に関する買入消却に係る事務に関する手数料として、額面 100 円につき 10 銭(並びに消費税及び地方消費税)を、毎年 3 月及び 9 月の 25 日 (NOF 第 4 回債財務代理事務受託者の休業日にあたるときはその前営業日) に、前月末までの 6 か月分を支払うものとする。

E-2. 旧野村不動産オフィス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）に関する登録事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1 E-2. において「NOF 第 4 回債登録事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 4 回債登録事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

登録事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項について、変更の必要若しくは疑義が生じた場合又は当該契約により
難い事由が生じたときは、その都度本投資法人及び NOF 第 4 回債登録事務受託者はこれに関
し協議するものとする。

(5) NOF 第 4 回債登録事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

登録請求にかかわる応募者登録手数料は本投資法人の負担とし、額面 100 円につき 10 銭の割
合による。

E-3. 旧野村不動産オフィス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）（以下、別紙 1 E-3. において「NOF 第 4 回債」という。）に関する元利金支払事務を行う一般事務受託者（総称して以下、別紙 1 E-3. において「NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号

野村證券株式会社

東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号

みずほ証券株式会社

東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者は、NOF 第 4 回債の投資法人債権者に対し、支払期日が到来した投資法人債券又は利札（登録したものについては、その元利金領収書。）と引換に NOF 第 4 回債の元利金を支払う。
- ② NOF 第 4 回債の支払基金は、NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者の代表者である株式会社三井住友銀行（以下、別紙 1 E-3. において「財務代理人」という。）が各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者からの請求に基づきこれを交付する。
- ③ 各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者が上記②により支払基金の交付を受けた場合、各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者は、遅滞なく償還済投資法人債券若しくは支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書。償還済投資法人債券及び支払済利札と併せて、以下、「支払済投資法人債券等」と総称する。）を財務代理人に提出する。
- ④ NOF 第 4 回債の元利金支払事務取扱手数料については、財務代理人が交付した支払基金との照合、支払済投資法人債券等の記番号の記帳等の確認を行った後、各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者にその取引金額に応じて交付する。
- ⑤ 上記②に基づき交付を受けた支払基金及び上記④に基づき交付を受けた元利金支払事務取扱手数料について、財務代理人より正当な事由を付して請求された場合には、各 NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者これを遅滞なく財務代理人に返戻する。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりとする。

- ・元金償還の場合 支払金額の 10,000 分の 10（但し、取扱 1 件につき、かかる手数料率で計算される手数料額が金 10 万円を超える場合は金 10 万円とする。）
但し、振替特例投資法人債については、支払元金金額の 10,000 分の 0.075 とする。
- ・利息支払の場合 利息金額の 10,000 分の 20
但し、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の 10,000 分の 0.075 とする。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。

上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、財務代理人を経由して NOF 第 4 回債元利金支払事務受託者に支払うものとする。

- F. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 6 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）（以下、別紙 1F.において「NOF 第 6 回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙 1F.において「NOF 第 6 回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 6 回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対する NOF 第 6 回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NOF 第 6 回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ NOF 第 6 回債の新規記録手数料の取扱
- ⑦ 振替機関に対する本 NOF 第 6 回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑧ NOF 第 6 回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑨ 振替機関との間の元利金請求データの取得並びに確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑩ 振替機関との間の元利金配分データの取得並びに確認
- ⑪ NOF 第 6 回債の元金の償還及び利息支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社への通知
- ⑫ NOF 第 6 回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑬ 投資法人債券台帳の調整
- ⑭ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑮ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第 6 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NOF 第 6 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 1,500 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NOF 第 6 回債の新規記録に関する手数料は、金 22 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF 第 6 回債の払込日に、NOF 第 6 回債の払込金から控除した金額を NOF 第 6 回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、第 6 回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF 第 6 回債の財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、NOF 第 6 回債の投資法人債権者に対して NOF 第 6 回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

- G. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙 1G. において「NOF 第7回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙 1G. において「NOF 第7回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第7回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF 第7回債の銘柄情報の機構宛の通知。
- ② NOF 第7回債の投資法人債要項の機構宛の交付。
- ③ NOF 第7回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ④ NOF 第7回債の引受証券会社からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑤ NOF 第7回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑥ NOF 第7回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑦ NOF 第7回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（元利金請求内容情報）の機構からの取得。
- ⑧ NOF 第7回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（決済予定額情報）の機構からの取得。
- ⑨ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑩ NOF 第7回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑪ NOF 第7回債の元利金支払事務。
- ⑫ NOF 第7回債に関して本投資法人が NOF 第7回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払事務取扱手数料の取扱。
- ⑬ NOF 第7回債について買入消却が行われた場合の機構からの通知の受領。
- ⑭ NOF 第7回債の払込金の本投資法人への交付。
- ⑮ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑯ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑰ NOF 第7回債の買入消却に関する事務。
- ⑱ 投資法人債券台帳の作成及び管理

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第 7 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NOF 第 7 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 2,340 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NOF 第 7 回債の新規記録に関する手数料は、金 20 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF 第 7 回債の払込日に、NOF 第 7 回債の払込金から控除した金額を NOF 第 7 回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

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

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

- H. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第 9 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙 1H. において「NOF 第 9 回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙 1H. において「NOF 第 9 回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NOF 第 9 回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対する NOF 第 9 回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NOF 第 9 回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ NOF 第 9 回債の新規記録手数料の取扱
- ⑦ 振替機関に対する NOF 第 9 回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑧ NOF 第 9 回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑨ 振替機関からの元利金請求データの取得及び確認並びに振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑩ 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
- ⑪ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑫ NOF 第 9 回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑬ NOF 第 9 回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑭ 投資法人債券台帳の調整
- ⑮ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑯ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第 9 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NOF 第 9 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 840 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NOF 第 9 回債の新規記録に関する手数料は、金 18 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF 第 9 回債の払込日に、NOF 第 9 回債の払込金から控除した金額を NOF 第 9 回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、第 9 回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF 第 9 回債の財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、NOF 第 9 回債の投資法人債権者に対して NOF 第 9 回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

- I. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1I.において「NOF第10回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1I.において「NOF第10回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第10回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第10回債の払込金の本投資法人への交付。
- ② 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務。
- ③ 投資法人債券台帳の作成。
- ④ 投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑤ 租税特別措置法等に基づく納税事務。
- ⑥ NOF第10回債の買入消却に関わる事務。
- ⑦ 投資法人債券台帳の管理。
- ⑧ NOF第10回債の一通債あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知。
- ⑨ 投資法人債要項の機構宛の交付。
- ⑩ NOF第10回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ⑪ NOF第10回債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑫ NOF第10回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑬ NOF第10回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑭ NOF第10回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下「元利金請求内容情報」という。）の機構からの取得。
- ⑮ NOF第10回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下「決済予定額情報」という。）の機構からの取得。
- ⑯ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑰ NOF第10回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑱ NOF第10回債の元利金支払事務。
- ⑲ NOF第10回債に関して本投資法人がNOF第10回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱。
- ⑳ NOF第10回債の買入消却に関する事務。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF 第 10 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NOF 第 10 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 1,100 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NOF 第 10 回債の新規記録に関する手数料は、金 23 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF 第 10 回債の払込日に、NOF 第 10 回債の払込金から控除した金額を NOF 第 10 回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

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

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

- J. 旧野村不動産レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙 1J. において「NRF 第 1 回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙 1J. において「NRF 第 1 回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NRF 第 1 回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対する NRF 第 1 回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NRF 第 1 回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ 振替機関に対する NRF 第 1 回債の一通貨あたりの利子額の通知
- ⑦ NRF 第 1 回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑧ 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑨ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑩ NRF 第 1 回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑪ NRF 第 1 回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑫ 投資法人債券台帳の調製
- ⑬ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑭ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NRF 第 1 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NRF 第 1 回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 1,075 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NRF 第 1 回債の新規記録に関する手数料は、金 22 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NRF 第 1 回債の払込日に、NRF 第 1 回債の払込金から当該手数料を控除した金額を NRF 第 1 回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NRF 第 1 回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、振替機関に支払われる。

- K. 旧野村不動産レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1K.において「NRF第2回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1K.において「NRF第2回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNRF第2回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NRF第2回債の払込金の本投資法人への交付。
- ② 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務。
- ③ 投資法人債券台帳の作成。
- ④ 投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑤ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑥ NRF第2回債の買入消却に関わる事務。
- ⑦ 投資法人債券台帳の管理。
- ⑧ NRF第2回債の一通債あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知。
- ⑨ 投資法人債要項の機構宛の交付。
- ⑩ NRF第2回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ⑪ NRF第2回債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑫ NRF第2回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑬ NRF第2回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑭ NRF第2回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下「元利金請求内容情報」という。）の機構からの取得。
- ⑮ NRF第2回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下「決済予定額情報」という。）の機構からの取得。
- ⑯ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑰ NRF第2回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑱ NRF第2回債の元利金支払事務。
- ⑲ NRF第2回債に関して本投資法人がNRF第2回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱。
- ⑳ NRF第2回債の買入消却に関する事務。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NRF 第 2 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NRF 第 2 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 1,075 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NRF 第 2 回債の新規記録に関する手数料は、金 22 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NRF 第 2 回債の払込日に、NRF 第 2 回債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NRF 第 2 回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われる。

- L. 旧野村不動産マスターファンド投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙 1L.において「NMF 第 1 回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙 1L.において「NMF 第 1 回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が NMF 第 1 回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対する NMF 第 1 回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NMF 第 1 回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ 振替機関に対する NMF 第 1 回債の一通貨あたりの利子額の通知
- ⑦ NMF 第 1 回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑧ 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑨ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑩ NMF 第 1 回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑪ NMF 第 1 回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑫ 投資法人債券台帳の調製
- ⑬ 租税特別措置法等にもとづく利子所得税の納付
- ⑭ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NMF 第 1 回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が NMF 第 1 回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金 950 万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める NMF 第 1 回債の新規記録に関する手数料は、金 14 万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NMF 第 1 回債の払込日に、NMF 第 1 回債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NMF 第 1 回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京 U F J 銀行を経由して、振替機関に支払われる。

- M. 短期投資法人債に関する発行事務、償還事務及び資金決済事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1M. において「短期投資法人債発行事務等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が短期投資法人債発行事務等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関との間の新規記録手続き及びそれに付随する事務
- ② 振替機関との短期投資法人債発行に係る代り金の払込後から当該短期投資法人債の抹消までの手続き及びそれに付随する事務
- ③ 短期投資法人債発行に係る資金の受領及び受取資金の入金
- ④ 短期投資法人債償還に係る支払資金の引落とし及び支払の実行

(2) 契約期間

有効期間は平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の1ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面により別段の意思を表示しないときは、1年間なおその効力を有するものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしている。

(5) 短期投資法人債発行事務等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が短期投資法人債の短期投資法人債発行事務等受託者に対して支払う手数料は以下のとおりとし、計算対象月翌月の20日に支払う。

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

- N. 短期投資法人債に関する私募取扱事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1N.において「短期投資法人債私募取扱事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が短期投資法人債私募取扱事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

短期投資法人債に係る私募取扱事務

(2) 契約期間

有効期間は、平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から通知をしないときは、更に1年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

短期投資法人債私募取扱事務受託者は、次の事由のいずれかに該当したと判断した場合には、本投資法人に通知の上、直ちに本契約を解除することができる。

- ① 短期投資法人債取得申込の勧誘に重大な影響を与える国内外の金融、為替、政治又は経済上の変動が生じ又は生じるおそれがあること
- ② 本投資法人が本契約の条項に違反し、短期投資法人債私募取扱事務受託者より催告を受けたにも拘わらずその是正措置をとらなかったこと
- ③ 契約が履行不能又は著しく履行困難となるような、不可抗力とみなされる事態が生じ又は生じるおそれがあること

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしている。

(5) 短期投資法人債私募取扱事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が短期投資法人債私募取扱事務受託者に対して支払う手数料は、年間25,000,000円を上限として、本投資法人と短期投資法人債私募取扱事務受託者との間で別途合意した金額とする。

以 上

本投資法人の成立時の運用資産の運用を行う資産運用会社（以下、別紙 2 において「資産運用会社」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産運用会社と締結すべき契約の概要

1 名称及び住所

野村不動産投資顧問株式会社

東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号

2 資産運用委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 本投資法人の資産の運用に係る業務（当該運用の対象となる資産を、以下、別紙 2 において「運用資産」という。）
- ② 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- ③ 運用資産の状況についての本投資法人への又は本投資法人のための報告業務
- ④ 運用資産に係る運用計画の策定業務
- ⑤ その他本投資法人が随時委託する業務
- ⑥ 上記①乃至⑤の行為に付随し又は関連する業務

(2) 契約期間

本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第 189 条に基づき登録がなされた日に効力を生じるものとし、その契約期間は当該効力発生日から 1 年間とする。但し、期間満了の 3 ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に 1 年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

- ① 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3 ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。
- ② 上記①にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとする。
 - (a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ③ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本契約を解約しなければならない。この場合、資産運用会社は本契約の解約に同意するものとする。
 - (a) 投信法第 199 条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - (b) 投信法第 200 条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (c) 解散したとき

(4) 契約内容の変更

本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができる。

(5) 資産運用会社に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は資産運用会社に対して、資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(a) 運用報酬

本投資法人の直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び「計算期間Ⅰ」の末日の翌日からその後の決算日までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.6%を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）とする。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。）。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、「計算期間Ⅰ」の期間中に本投資法人が第29条第1項に定める特定資産を取得（本投資法人を存続投資法人とする吸収合併による吸収合併消滅投資法人からの特定資産の承継を含む。以下本号及び次号において同じ。）又は処分した場合には、取得した特定資産の取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該資産の交換契約に定める金額（圧縮記帳を行う場合は当該圧縮額控除後の金額とする。）、出資による場合は出資金額、合併の場合は企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）を意味する。但し、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。以下本号及び次号において同じ。）の合計と処分した特定資産の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）上の価額の合計の差額を加減した額。

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額は、「計算期間Ⅰ」の期間満了日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、「計算期間Ⅱ」の期間満了日までに支払うものとする。

上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第 1 期の営業期間に係る運用報酬については、(ア)「計算期間Ⅰ」の期間を本投資法人の成立日から同日の 2 ヶ月目の末日までの期間、「計算期間Ⅱ」の期間を当該「計算期間Ⅰ」の末日の翌日から第 1 期の決算日までの期間と読み替え、(イ)「計算期間Ⅰ」における総資産額については、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併（以下「本合併」という。）において野村不動産マスターファンド投資法人から承継した資産につき、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、当該決算日後本投資法人の成立日の前日までの野村不動産マスターファンド投資法人による特定資産の取得又は処分につき「計算期間Ⅱ」と同様の加減を行って算出した額をもって、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額と読み替えて算出した額とし、また、(ウ)「計算期間Ⅱ」における総資産額については、「計算期間Ⅰ」における総資産額を上記のとおり読み替え、本合併において野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から承継した資産につき、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）の合計額を「計算期間Ⅰ」の期間中に取得した特定資産の取得代金に含むものとし、また、処分した特定資産については直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額の合計に代えて、①野村不動産マスターファンド投資法人から本合併により承継した資産については、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める役員会の承認を受けたものに限る。）上の価額、②本合併により承継したそれ以外の資産については、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）、③本合併後に取得した資産についてはその取得価格をそれぞれ合計した額を用いて算出するものとする。

(b) 取得報酬

本投資法人が第 29 条第 1 項に定める特定資産を取得した場合において、その取得代金に 1.0%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合には、その取得代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

なお、本合併による特定資産の承継については、その取得代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を取得した日（合併の場合は合併の効力発生日又

は成立日)の属する月の翌月末までとする。

(c) 処分報酬

本投資法人が第29条第1項に定める特定資産を処分した場合において、その処分代金(売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該特定資産の交換契約に定める金額を意味する。但し、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。以下本号において同じ。)に1.0%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に譲渡した場合においては、その処分代金に0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を処分した日の属する月の翌月末までとする。

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

(6) 資産の運用に係る権限の一部の再委託に関する規定の内容

資産運用会社は、本投資法人から受託した本投資法人の運用資産の運用に係る業務について、本投資法人の事前の書面による承諾を得たときは、その一部を第三者に委託することができる。但し、資産運用会社は、その全部を第三者に委託することはできない。

以 上

本投資法人の成立時の資産の保管を行う資産保管会社（以下、別紙 3 において「資産保管会社」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が資産保管会社と締結すべき契約の概要

1 名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

2 資産保管委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙 3 において「委託業務」という。）の内容

- ① 資産保管業務
- ② 金銭出納管理業務
- ③ 上記①及び②に掲げる事項に付随する業務

(2) 契約期間

① 本契約の有効期間は、以下のとおりとする。

(a) 開始日：本契約の効力発生日（投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣の登録を受けた日）

(b) 終了日：本投資法人の上場の日から 5 年間を経過する日

② 上記①で定める有効期間満了の 3 ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれから文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に 1 年間延長するものとし、その後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

① 本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失う。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げない。

(a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とする。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効する。

(b) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方当事者による催告後も違反が是正されず、他方当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとする。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とする。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更

生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとする。

- ② 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記(a)乃至(f)のいずれかに該当し（本投資法人の執行役員及び監督役員並びに資産保管会社の取締役、執行役及び監査役（以下、本②において「役員」という。）が該当する場合を含む。）、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了する。

記

（表明・確約）

本投資法人及び資産保管会社はそれぞれ、現在、本投資法人及び本投資法人の役員が下記(a)乃至(f)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(a)乃至(f)のいずれにも該当しないことを確約する。

(a) 暴力団

(b) 暴力団員

(c) 暴力団準構成員

(d) 暴力団関係企業

(e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等

(f) その他上記(a)乃至(e)に準ずる者

(4) 契約内容の変更

- ① 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを書面により変更することができる。
- ② 上記①の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとする。

(5) 資産保管会社に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、添付別表（資産保管業務）に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとする。
- ② 資産保管会社は、毎年2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎に、上記①に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振

込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）により支払うものとする。

- ③ 上記①の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを変更することができる。

以 上

別表（資産保管業務）

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

1. 本投資法人の第1期の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	「野村不動産マスターファンド投資法人の平成27年8月期の決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」 $\times 0.03\% \div 12$
----------	--

2. 本投資法人の第2期以降の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

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

3. 上記1. 及び2. に基づく計算において、資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額の業務手数料金額については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき、上記1. 及び2. で算出した月額の業務手数料金額を日割計算して算出するものとし、また、これらの計算により1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

以上

野村不動産マスターファンド投資法人の最終営業期間に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- 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. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第1期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	
営業収益	百万円	24,313
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312
営業費用	百万円	17,830
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546
営業利益	百万円	6,483
経常利益	百万円	4,050
当期純利益	百万円	4,048
総資産額	百万円	928,297
(対前期比)	%	-
有利子負債額	百万円	403,164
純資産額	百万円	477,601
(対前期比)	%	-
出資総額	百万円	161,120
発行済投資口総数	口	3,722,010
1口当たり純資産額	円	128,318
分配総額	百万円	8,259
1口当たり分配金	円	2,219
うち1口当たり利益分配金	円	317
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902
総資産経常利益率(注1)	%	0.4
年換算値(注2)	%	1.0
自己資本利益率(注3)	%	0.8
年換算値(注2)	%	2.0
期末自己資本比率(注4)	%	51.4
(対前期増減)	%	-
期末有利子負債比率(注5)	%	43.4
当期運用日数	日	152
配当性向(注6)	%	29.1
期末投資物件数	件	261
期末総賃貸可能面積	m ²	1,658,140.97
期末テナント数	件	1,329
期末稼働率	%	98.9
当期減価償却費	百万円	3,471
当期資本的支出	百万円	2,335
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	16,237
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	9,222
1口当たりFFO(注9)	円	2,477

(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) 運用日数152日(自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29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

なお、配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、204.0%となります。

(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額－減損損失

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

(2) 当期（第1期）の資産の運用の経過

本投資法人は、平成27年10月1日付で、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧 NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により設立され、同年10月2日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に投資証券を上場（銘柄コード:3462）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現することを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「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」、更にスポンサーである野村不動産グループとの「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、本投資法人に属する資産をいいます。

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

① 投資環境と運用実績

日本経済は、世界景気の減速などを背景に、足下では企業や家計の経済活動に足踏みが見られるものの、緩やかな景気回復が続いています。今後、下押し要因が強まる可能性はありますが、平成28年に入り、日本銀行による追加金融緩和策をはじめとする諸政策により、景気の持ち直しの動きも見られています。また、中長期的にはアベノミクスの進展などを背景として日本経済は好循環に向かうことも期待されています。

このような環境のもと、J-REIT 市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REIT の新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。

物流施設については、需要牽引役の通信販売やアパレル業種、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注）の需要が引き続き底固い一方、近年は食品卸売業種の物流高度化に伴う需要が加わり、市場は引き続きタイトな需給状況にあります。平成28年以降、大規模新規供給が見込まれており、一時的に空室率が上昇する可能性はありますが、高機能物流施設への需要は底堅く、空室面積は順調に解消していくものと予想しています。

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

商業施設を取り巻く環境を見ると、家計の節約志向等の影響により、足下の個人消費は弱含んでいます。もっとも、先行き景況感を示す消費者態度指数（内閣府「消費動向調査」）は、所得改善期待から緩やかな回復が続いています。今後は実質賃金の上昇傾向の定着期待から、小売販売額の増加が見込まれます。また、大都市圏においては、景気拡大を背景に人口流入が進んでおり、小売業者の出店ニーズが強いため、賃貸需要は堅調に推移しています。今後についてもインバウンド需要の拡大等の下支えもあり、引き続き安定的な需要が期待されます。

オフィス賃貸市場については、新規供給が進む一方、企業収益増を背景とした立地・スペック改善や増床需要により需給は逼迫しています。賃料水準は足下の景況感足踏みの影響から緩やかな上昇ペースに留まる状況が続いていますが、今後の見通しについては、企業の増床需要が下支えすることで引き続き緩やかな回復基調が続くものと見られます。

賃貸住宅市場を取り巻く環境については、大都市における人口流入超過の状況が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションのストック・新規供給は低水準にあり、大都市においては今後も地価の上昇や建築費高騰、分譲マンション等、他セクターとの用地取得競争の激化から供給は限定的なものになる見通しです。こうした需給状況を反映し、J-REIT が保有する賃貸マンションは、総じて95%超の高稼働を継続しています。

新規賃料は当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな上昇基調をたどるものと予想しています。

不動産売買市場については、物件の取得競争に過熱感が見られています。当面は緩和的な金融環境の下、同様の需給状況が続くと見られるものの、足下で続く内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが長期化した場合、資金調達環境の変化を通じ投資意欲の減退に波及する可能性もあり

その動向に留意が必要です。

このような状況の下、本投資法人においては、平成 27 年 10 月 30 日付で 4 物件（野村不動産吉祥寺ビル、GEMS 市ヶ谷、プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町）（取得価格合計 9,030 百万円）を取得しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は 261 物件（取得価格合計 792,658 百万円）、東京圏への投資比率は 80.0%、総賃貸可能面積は 1,658,140.97 m²となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は 98.9%となり、高い水準で安定しています。

② 資金調達の状況

当期において、本投資法人は返済期限を迎える有利子負債25,200百万円（うち、投資法人債15,000 百万円）のリファイナンス及び新規物件取得資金9,300百万円の調達を実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は403,164百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 43.4%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	格付の見通し：安定的
株式会社格付情報センター（R&I）	発行体格付：A+	格付の方向性：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービシズ（S&P）	長期会社格付：A	アウトルック：安定的
	短期会社格付：A-1	

（3）増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 27 年 10 月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注)

(注) 本投資法人は、旧 NMF、NOF 及び NRF が平成 27 年 10 月 1 日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧 NMF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 1 口を割当交付し、NOF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 3.6 口を割当交付し、NRF の投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 4.45 口を割当交付しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第 1 期
決算年月	平成 28 年 2 月
最 高	165,000 円
最 低	132,800 円

（4）分配金等の実績

第 1 期の分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第 1 期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
当期末処分利益総額 千円	4,048,907
次期繰越利益 千円	2,869,030
金銭の分配金総額 千円	8,259,140

期 別		第 1 期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
(1口当たり分配金)	円	(2, 219)
うち利益分配金総額	千円	1, 179, 877
(1口当たり利益分配金)	円	(317)
うち出資払戻総額	千円	7, 079, 263
(1口当たり出資払戻額)	円	(1, 902)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	6, 137, 594
(1口当たり出資払戻額のうち一口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(1, 649)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円	941, 668
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金)	円	(253)

上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は2,219円としております。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含まない）を317円としました。

また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用や純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。以下、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号に規定するものをいいます。以下同じ。）の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。

当期については、のれん償却費1,622百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額2,590百万円及び繰延ヘッジ損失2,867百万円の合計額である7,079百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を6,137百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を1,649円としました。また、その他の利益超過分配を941百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を253円としました。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、投資法人設立後、平成27年11月に「中長期運用戦略」を策定・公表しています。

中長期運用戦略は、設立後10年間で3つのフェーズ（Quality フェーズ、Growth フェーズ、Master フェーズ）に区切り、着実な資産規模の成長及びファンドブランドの確立を通じた中長期的安定運用を目指すものです。最初のフェーズにあたる Quality フェーズ（設立後3～5年間）において、本投資法人は国内最大級の総合型REITとなったメリットを活かし、ポートフォリオの質的向上を目的として戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）や、アップサイドセクター（注）を中心とした内部成長を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、SPR の第一弾として、平成28年3月29日に3物件の取得及び8物件の譲渡を決定しました。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第1期末（平成28年2月末日）後、同一の特定目的会社との間で平成28年3月30日付で下記の資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に係る契約を締結し、平成28年4月12日付で譲渡を完了しました。

なお、損益に及ぼす影響は、第2期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）において、営業収益として以下の不動産等売却益を計上する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	譲渡価格	第2期の損益に及ぼす影響
セントラル新富町ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス	(注1)	—
東宝江戸川橋ビル	不動産	オフィス		
東信目黒ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス		
プライムアーバン落合	不動産	居住用施設		
プライムアーバン中野	不動産	居住用施設		
プライムアーバン江古田	不動産	居住用施設		
プライムアーバン浦安Ⅱ	不動産	居住用施設		
プライムアーバン山鼻	不動産	居住用施設		
合 計			5,350百万円	132百万円

(注1) 当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、譲渡価格の内容については開示していません。

(注2) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については後記「V. 注記表／損益計算書に関する注記 ※2 減損損失」をご参照ください。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、平成28年3月1日付で、以下の資産を取得しました。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO 田町	PMO 銀座八丁目
所在地 (注 1)	(地 番) 東京都港区芝五丁目202番1 他2筆 (住居表示) 東京都港区芝五丁目31番17号	(地 番) 東京都中央区銀座八丁目204番8 他4筆 (住居表示) 東京都中央区銀座八丁目12番8号
構造 (注 1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建	鉄骨造陸屋根10階建
敷地面積 (注 1)	709.50㎡ (214.62坪)	321.39㎡ (97.22坪)
延床面積 (注 1)	5,171.17㎡ (1,564.27坪)	2,487.63㎡ (752.50坪)
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注 1)	平成26年2月7日	平成26年4月25日
取得価格 (注 2)	6,210百万円	3,970 百万円
契約締結日	平成 27 年 5 月 27 日 (不動産売買契約の締結)	平成 27 年 5 月 27 日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成 28 年 3 月 1 日 (不動産の引渡し)	平成 28 年 3 月 1 日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得	借入金により取得

特定資産の種類	不動産
物件名称	PMO 芝公園
所在地（注1）	（地 番） 東京都港区芝公園一丁目13番8 （住居表示） 東京都港区芝公園一丁目2番1号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積 （注1）	547.05㎡（165.48坪）
延床面積 （注1）	3,362.95㎡（1,017.29坪）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年7月31日
取得価格 （注2）	3,900 百万円
契約締結日	平成 27 年 5 月 27 日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成 28 年 3 月 1 日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得

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

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

本投資法人は、平成28年3月29日付で以下の資産の取得を決定し、そのうちプライムアーバン千種については平成28年4月5日付で取得が完了しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
物件名称	枚方樟葉ロジスティクスセンター	プライムアーバン目黒三田
所在地（注1）	（地 番） 大阪府枚方市招提田近一丁目7番 （住居表示） 大阪府枚方市招提田近一丁目7番地	（地 番） 東京都目黒区三田二丁目178番1 （住居表示） 東京都目黒区三田二丁目7番9号
構造（注1）	鉄骨造アルミニウム板葺3階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階4階建
敷地面積（注1）	14,315.70㎡（4,330.49坪）（注2）	515.34㎡（155.89坪）
延床面積（注1）	19,628.03㎡（5,937.47坪）（注2）	1,101.06㎡（333.07坪）（注2）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成15年4月15日	平成20年7月29日
取得予定価格（注3）	3,460百万円	1,058百万円
契約締結日	平成28年3月30日 （信託受益権売買契約の締結）	平成28年3月31日 （不動産売買契約の締結）
取得（予定）日	平成28年4月27日（信託受益権の引渡し）	平成28年4月25日（不動産の引渡し）
売主	合同会社大阪枚方プロジェクト	非開示（注4）
取得資金	本譲渡による譲渡代金を含む自己資金により取得	本譲渡による譲渡代金を含む自己資金により取得

特定資産の種類	不動産
物件名称	プライムアーバン千種
所在地（注1）	（地 番） 愛知県名古屋市中区葵三丁目905番・ 906番 （住居表示） 愛知県名古屋市中区葵三丁目9番8号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積（注1）	400.53㎡（121.16坪）（注2）
延床面積（注1）	2,393.47㎡（724.02坪）（注2）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成20年8月12日
取得価格 （注3）	1,110百万円
契約締結日	平成28年3月30日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成28年4月5日（不動産の引渡し）
売主	非開示（注4）
取得資金	自己資金により取得

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

（注2）本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

（注3）「取得（予定）価格」は、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

（注4）売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 1 期 平成 28 年 2 月 29 日現在
発行可能投資口総口数	口 20,000,000
発行済投資口総数	口 3,722,010
出資総額	百万円 161,120
投資主数	人 34,216

(2) 投資口に関する事項

第 1 期末現在における発行済投資口の総数のうち、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）	発行済投資口総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）	952,955	25.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	267,142	7.18
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	265,812	7.14
野村不動産株式会社	210,671	5.66
野村信託銀行株式会社（投信口）	127,340	3.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	94,343	2.53
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	61,384	1.65
THE BANK OF NEW YORK, NON - TREATY JASDEC ACCOUNT 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	46,218	1.24
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	38,277	1.03
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	35,153	0.94
合 計	2,099,295	56.40

(3) 役員等に関する事項

① 第1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）。

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	柳田 聡	野村不動産リフォーム株式会社 常務取締役	2,000
監督役員	吉村 貞彦	株式会社ジャフコ 監査等委員である取締役	2,000
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,000
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	14,000

(注) 第1期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

③ 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日付で、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第1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）（注1）	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）（注2）	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）	株式会社三菱東京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

(注1) 本投資法人は、平成27年12月21日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で投資口事務代行委託契約を変更し、投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。）の収集及び登録に関する事務並びに投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を追加で委託しています。

(注2) 本投資法人は、平成27年12月21日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で特別口座の管理に関する契約を変更し、加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務並びに加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を追加で委託しています。

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注 1)	第 1 期 平成 28 年 2 月 29 日現在	
			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	82,578	8.9
		その他	25,178	2.7
		小計	107,757	11.6
	商業施設	東京圏	16,282	1.8
		小計	16,282	1.8
	居住用施設	東京圏	120,820	13.0
		その他	29,302	3.2
		小計	150,122	16.2
信託不動産	オフィス	東京圏	198,895	21.4
		その他	50,178	5.4
		小計	249,073	26.8
	商業施設	東京圏	80,256	8.6
		その他	44,565	4.8
		小計	124,822	13.4
	物流施設	東京圏	122,814	13.2
		その他	6,161	0.7
		小計	128,975	13.9
	居住用施設	東京圏	11,133	1.2
		その他	2,138	0.2
		小計	13,272	1.4
不動産・信託不動産 合計			790,306	85.1
匿名組合出資持分 (注 4)			91	0.0
預金その他資産			137,899	14.9
資産総額			928,297	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。

(注 4) 合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

第1期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる 用途
新宿野村ビル	44,615	31,500.89	30,683.61	97.4	5.6	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,714	16,384.19	16,297.01	99.5	(注4)	オフィス
NOF 日本橋本町ビル	21,358	19,157.05	18,937.88	98.9	2.4	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,509	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	18,277	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Morisia 津田沼	17,141	39,736.87	38,727.58	97.5	3.8	商業施設
Landport 浦安	16,923	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	15,676	9,733.28	8,630.24	88.7	2.8	商業施設
Landport 板橋	15,328	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
横須賀モアーズシティ	13,737	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業施設
合 計	210,282	328,480.29	325,244.33	99.0	27.0 (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。

(注2)「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

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

(注4)テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

(3) 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	44,900	44,615
		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	20,500	20,509
		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	26,700	26,714
		NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	信託受益権	21,300	21,358
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	信託受益権	12,000	12,684
		NOF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	10,300	10,002
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,400	10,420
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注5）	不動産	11,100	11,076
		NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,090	7,035
		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	7,930	8,141
		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	5,320	5,323
		NOF溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	信託受益権	4,480	4,806
		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	4,060	4,071
		NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	信託受益権	3,310	3,461
		NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	4,700	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	4,520	4,303
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	5,140	4,996
		大手町建物五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	4,670	4,593
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,350	3,573
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,580	4,222
		八丁堀N Fビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,480	2,475
		NOF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	4,160	4,194
		NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,820	2,832
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,050	2,878
		NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	信託受益権	2,210	2,215
		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	2,310	2,201
		セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	信託受益権	1,330	1,329
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,810	1,691
		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	6,470	6,471
		NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	信託受益権	4,570	4,781
		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	5,000	4,880
		東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,090	1,095
		東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	信託受益権	858	855
		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	3,400	3,387
		NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	1,820	1,798
		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	3,950	3,849
		NOF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	7,930	7,853
		NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市中区北幸一丁目11番11号	信託受益権	5,720	5,472
		NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,840	2,808
		横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注5）	不動産	1,800	1,810
	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	6,480	6,295
		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	4,250	4,110
		JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注5）	不動産	3,260	3,262
		NOF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	2,080	2,038
		NOF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	2,250	2,370
		NOF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	2,160	2,223
		NOF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	2,280	2,275
		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	18,300	18,277
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,100	12,117

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	その他	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	6,030	6,184
		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	不動産	3,450	3,463
		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	3,920	4,008
		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	2,320	2,279
		NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	4,280	4,226
		NOF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	2,170	2,219
オフィス小計			—	—	357,298	356,830
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市谷津一丁目16番1号	信託受益権	17,500	17,141
		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	信託受益権	15,400	13,737
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,700	10,701
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1	信託受益権	7,370	6,228
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	4,570	4,289
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,330	4,027
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,260	3,683
		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	3,560	2,956
		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	信託受益権	3,240	2,653
		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	3,010	2,485
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,640	2,473
		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	信託受益権	1,960	1,631
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14	信託受益権	1,820	1,584
		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	1,340	1,001
		三菱自動車 目黒店	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	2,940	2,764
		三菱自動車 調布店	東京都調布市富士見町二丁目12番地2	信託受益権	1,850	1,776
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番9号	信託受益権	1,760	1,586
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,320	1,251
		三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1	信託受益権	1,050	959
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	906	859
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	844	808
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	831	808
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	831	779
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区本天沼二丁目42番8号	信託受益権	847	748
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	635	606
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2	信託受益権	499	455
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市高津区明津10番地1	信託受益権	378	375
		三菱自動車 川越店	埼玉県川崎市神明町12番地5	信託受益権	371	355
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	212	204
		三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	171	163
		野村不動産吉祥寺ビル（注4）	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	5,460	5,333
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3	不動産	2,130	2,106
	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	16,300	15,676
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	10,700	8,718
		Merad 大和田	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目2番43号	信託受益権	7,270	6,576
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1	信託受益権	5,110	4,256
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,650	3,167
		一番町stea	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,510	4,634
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,890	1,535
		商業施設小計			—	—
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4	信託受益権	20,100	16,923
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	18,000	15,328
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15	信託受益権	15,700	13,097
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	11,700	10,834

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)
物流施設	東京圏	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	信託受益権	11,900	10,585
		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	10,200	8,374
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16	信託受益権	9,350	7,958
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地	信託受益権	8,550	6,968
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市潮見町14番地	信託受益権	5,440	4,640
		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	信託受益権	5,260	4,495
		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	信託受益権	4,210	3,607
		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	4,410	3,701
		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	3,330	2,811
		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	信託受益権	3,220	2,628
		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	11,900	10,859
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市新田嘉祢町150番地2	信託受益権	3,760	3,206
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市東新町837番地1	信託受益権	2,460	2,034
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市清原町10番地1	信託受益権	728	600
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木3012番地2	信託受益権	368	320
物流施設小計			—	—	150,586	128,975
居住用 施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,480	3,388
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,010	990
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	729	711
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	750	747
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	762	743
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	964	937
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,360	2,267
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,650	1,582
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注5）	不動産	1,140	1,104
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	888	942
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,200	1,183
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,180	1,152
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,390	3,299
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	621	618
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	947	922
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	652	648
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,040	1,023
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,530	1,463
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,970	1,906
		ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注5）	不動産	2,090	2,076
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,710	2,693
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,690	1,639
		ブライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,110	1,100
		ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	939	937
		ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	994	970
		ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,890	1,822
		ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	不動産	472	470
		ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	362	357
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,200	1,138
		ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,100	1,087
		ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	685	676
		ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,090	2,031
		ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,270	1,258
		ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,420	1,407
		ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	789	771

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	475	472
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	423	411
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,870	2,959
		ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,360	1,306
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,110	1,077
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	2,880	2,850
		ブライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,580	2,573
		ブライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,150	2,095
		ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,280	4,197
		ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,600	1,544
		ブライムアーバン本郷老岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	563	554
		ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	889	860
		ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	不動産	1,520	1,489
		ブライムアーバン落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	不動産	340	337
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,110	1,084
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	905	879
		ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注5）	信託受益権	438	428
		ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	431	418
		ブライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	604	594
		ブライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,460	1,429
		ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注5）	不動産	2,920	2,888
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	733	718
		ブライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	731	717
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	不動産	488	484
		ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	740	720
		ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	678	664
		ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	551	546
		ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	343	336
		ブライムアーバン上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	601	597
		ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	756	742
		ブライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,450	1,384
		ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	504	493
		ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,900	1,858
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,060	1,039
		ブライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	959	952
		ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	922	900
		ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	781	769
		ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,730	1,715
		ブライムアーバン中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	489	468
		ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	508	495
		ブライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	1,080	1,059
		ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	423	412
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,810	1,786
		ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	745	725
		ブライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	442	436
		ブライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,850	3,783
		ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,470	2,410
		ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	794	773
		ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	639	627
		ブライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	530	526
		ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,310	1,281

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	773	754
		ブライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	737	716
		ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	641	635
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	989	972
		ブライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,160	1,132
		ブライムアーバン江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産	409	409
		ブライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,100	1,073
		ブライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	393	387
		ブライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,980	1,903
		ブライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,910	1,912
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,280	1,281
		ブライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	807	788
		ブライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,530	1,508
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1 （注5）	不動産	2,000	1,939
		ブライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注5）	不動産	986	960
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,040	1,014
		ブライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	495	491
		ブライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	不動産	229	219
		ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	826	800
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	643	629
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	750	726
		ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	490	484
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	470	467
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	749	744
		ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注5）	信託受益権	772	753
		ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,610	1,572
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	952	958
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	756	762
	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	664	645
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他 2筆（注5）	不動産	650	727
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,630	1,605
		ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	274	272
		ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	277	272
		ブ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	511	498
		ブ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	340	331
		ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	557	542
		ブ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	487	470
		ブ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	398	391
		ブ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	254	246
		ブ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	227
		ブライムアーバン北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	445	433
		ブ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	625	610
		ブ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	4,560	4,444
		ブライムアーバン北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	1,780	1,714
		ブ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	1,010	1,131
		ブライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	417	460
		ブ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	843	950
		ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	724	706
		ブ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	571	548

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	ブ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	1,050	1,010
		ブ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	1,610	1,578
		ブライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,870	3,741
		ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	657	646
		ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	809	786
		ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,200	1,180
		ブライムアーバン玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	1,040	1,013
		ブ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	1,820	1,796
		ブ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	589	583
		ブライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	269	262
		ブ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	326	394
		ブ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	515	616
		ブ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	543	599
		居住用施設小計			－	－
ポートフォリオ合計			－	－	829,072	790,306

(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1期決算日（平成28年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注2)「帳簿価額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。なお、28年3月29日付で譲渡を決定した資産のうち、東宝江戸川橋ビル、ブライムアーバン中野及びブライムアーバン浦安Ⅱについては第1期において減損損失の処理を行ったため減損損失処理後の帳簿価格を記載しております。

(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、この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51.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この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 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	104	97.4	1,361	5.6
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注 2)	(注 2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	99.5	(注 2)	(注 2)
		NOF 日本橋本町ビル	15	98.9	577	2.4
		天王洲パークサイドビル	20	90.9	407	1.7
		NOF 新宿南口ビル	18	96.0	245	1.0
		NOF 渋谷公園通りビル	7	100.0	209	0.9
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注 2)	(注 2)
		NOF 芝ビル	11	100.0	199	0.8
		西新宿昭和ビル	19	95.9	229	0.9
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	115	0.5
		NOF 溜池ビル	15	100.0	137	0.6
		岩本町東洋ビル	7	100.0	112	0.5
		NOF 品川港南ビル	4	87.4	121	0.5
		NOF 駿河台プラザビル	3	100.0	124	0.5
		PMO 日本橋本町	7	100.0	94	0.4
		PMO 日本橋茅場町	9	100.0	108	0.4
		大手町建物五反田ビル	11	96.5	187	0.8
		野村不動産東日本橋ビル	6	93.0	109	0.5
		PMO 秋葉原	5	100.0	102	0.4
		八丁堀 N F ビル	8	100.0	71	0.3
		NOF 神田岩本町ビル	8	100.0	108	0.4
		NOF 高輪ビル	14	100.0	86	0.4
		PMO 八丁堀	8	100.0	68	0.3
		NOF 南新宿ビル	6	100.0	70	0.3
		PMO 日本橋大伝馬町	9	100.0	60	0.2
		セントラル新富町ビル	6	100.0	48	0.2
		PMO 東日本橋	7	100.0	44	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	171	0.7
		NOF テクノポートカマタセンタービル	21	97.7	191	0.8
		NF 本郷ビル	1	100.0	(注 2)	(注 2)
		東宝江戸川橋ビル	9	100.0	39	0.2
		東信目黒ビル	7	100.0	27	0.1
		クリスタルパークビル	10	98.6	100	0.4
		NOF 吉祥寺本町ビル	8	100.0	57	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	17	100.0	176	0.7
		NOF 川崎東口ビル	32	100.0	256	1.1
		NOF 横浜西口ビル	38	100.0	179	0.7
		NOF 新横浜ビル	9	100.0	127	0.5
		横浜大通り公園ビル	18	100.0	75	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	49	98.6	288	1.2

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
オフィス	その他	野村不動産札幌ビル	4	100.0	152	0.6
		JCB 札幌東ビル	1	100.0	(注 2)	(注 2)
		NOF 仙台青葉通りビル	38	98.2	114	0.5
		NOF 宇都宮ビル	31	100.0	120	0.5
		NOF 名古屋伏見ビル	16	100.0	70	0.3
		NOF 名古屋柳橋ビル	17	100.0	96	0.4
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注 2)	(注 2)
		SORA 新大阪 21	40	91.4	398	1.6
		野村不動産大阪ビル	25	100.0	341	1.4
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	132	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	203	0.8
		野村不動産広島ビル	20	100.0	141	0.6
		NOF 博多駅前ビル	53	98.6	155	0.6
		NOF 天神南ビル	25	100.0	66	0.3
		オフィス小計	877	98.3	10,858	44.7

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
商業 施設	東京圏	Morisia 津田沼	106	97.5	926	3.8
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	11	100.0	264	1.1
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA 新宿	13	100.0	142	0.6
		EQUINIA 池袋	13	100.0	123	0.5
		covirna machida	7	100.0	134	0.6
		ニトリ 幕張店	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)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS 渋谷	10	100.0	79	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA 青葉台	7	100.0	64	0.3
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 渋谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 杉並店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狹山店	1	100.0	(注2)	(注2)
	野村不動産吉祥寺ビル (注 3)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	GEMS 市ヶ谷 (注 3)	10	100.0	48	0.2	
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	46	88.7	683	2.8
イズミヤ千里丘店		1	100.0	(注2)	(注2)	
Merad 大和田		1	100.0	(注2)	(注2)	
イズミヤ八尾店		1	100.0	(注2)	(注2)	
イズミヤ小林店		1	100.0	(注2)	(注2)	
一番町 stear		7	100.0	193	0.8	
EQUINIA 青葉通り		17	97.7	132	0.5	
商業施設小計			275	99.3	5,055	20.8

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
物流 施設	東京圏	Landport 浦安	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport 板橋	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport 川越	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport 厚木	2	100.0	(注2)	(注2)
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport 八王子	6	100.0	245	1.0
		Landport 春日部	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB 棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB 棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA 棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA 棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田東新町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田清原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		千代田町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			29	100.0	3,790	15.6

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
居住用 施設	東京圏	クラウドフラット白金高輪	1	98.4	79	0.3
		クラウドフラット代々木上原	1	98.1	24	0.1
		クラウドフラット初台	1	100.0	19	0.1
		クラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	18	0.1
		クラウドフラット学芸大学	1	100.0	20	0.1
		クラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	23	0.1
		クラウドフラット隅田リバーサイド	1	94.5	62	0.3
		クラウドフラット神楽坂	1	100.0	40	0.2
		クラウドフラット早稲田	1	96.9	29	0.1
		クラウドフラット新宿河田町	1	98.1	24	0.1
		クラウドフラット三軒茶屋	1	96.4	29	0.1
		クラウドフラット蒲田	1	97.3	31	0.1
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	88	0.4
		クラウドフラット新大塚	1	97.2	16	0.1
		クラウドフラット清澄白河	1	100.0	25	0.1
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	17	0.1
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	27	0.1
		クラウドフラット富士見台	1	100.0	46	0.2
		クラウドフラット浅草駒形	1	100.0	52	0.2
		クラウドフラット横浜	1	97.5	60	0.3
		クラウドフラット上大岡	1	100.0	79	0.3
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1	97.4	52	0.2
		ブライムアーバン麻布十番	1	94.6	26	0.1
		ブライムアーバン赤坂	1	95.2	22	0.1
		ブライムアーバン田町	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン芝浦 LOFT	1	93.2	48	0.2
		ブライムアーバン幡ヶ谷	1	100.0	12	0.1
		ブライムアーバン代々木	1	94.2	9	0.0
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	28	0.1
		ブライムアーバン番町	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン千代田富士見	1	100.0	17	0.1
		ブライムアーバン飯田橋	1	98.9	49	0.2
		ブライムアーバン恵比寿	1	100.0	31	0.1
		ブライムアーバン中目黒	1	98.0	33	0.1
		ブライムアーバン学芸大学	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン洗足	1	100.0	12	0.1
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	70	0.3
		ブライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	32	0.1
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.3	25	0.1
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.3	65	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン勝どき	1	94.0	74	0.3
		ブライムアーバン新川	1	96.5	62	0.3
		ブライムアーバン日本橋横山町	1	97.6	106	0.4
		ブライムアーバン日本橋浜町	1	92.5	39	0.2
		ブライムアーバン本郷老岐坂	1	96.3	14	0.1
		ブライムアーバン白山	1	100.0	21	0.1
		ブライムアーバン四谷外苑東	1	100.0	37	0.2
		ブライムアーバン落合	1	96.6	10	0.0
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	30	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.8	23	0.1
		ブライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン西早稲田	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン新宿落合	1	96.1	17	0.1
		ブライムアーバン目白	1	97.1	35	0.1
		ブライムアーバン神楽坂	1	97.9	68	0.3
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	97.0	20	0.1
		ブライムアーバン千歳烏山	1	96.2	22	0.1
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	15	0.1
		ブライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	19	0.1
		ブライムアーバン南烏山	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	14	0.1
		ブライムアーバン烏山コート	1	100.0	10	0.0
		ブライムアーバン上北沢	1	88.8	16	0.1
		ブライムアーバン千歳船橋	1	97.6	18	0.1
		ブライムアーバン用賀	1	96.1	36	0.2
		ブライムアーバン品川西	1	97.9	17	0.1
		ブライムアーバン大崎	1	94.9	45	0.2
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	41	0.2
		ブライムアーバン雪谷	1	97.9	29	0.1
		ブライムアーバン大森	1	98.1	23	0.1
		ブライムアーバン田園調布南	1	98.1	20	0.1
		ブライムアーバン長原上池台	1	91.7	37	0.2
		ブライムアーバン中野	1	92.9	15	0.1
		ブライムアーバン中野上高田	1	100.0	16	0.1
		ブライムアーバン高井戸	1	100.0	32	0.1
		ブライムアーバン西荻窪	1	95.1	11	0.0
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.8	42	0.2
		ブライムアーバン大塚	1	91.5	19	0.1
		ブライムアーバン駒込	1	96.1	15	0.1
		ブライムアーバン池袋	1	99.3	92	0.4
		ブライムアーバン門前仲町	1	94.2	64	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン亀戸	1	97.9	21	0.1
		ブライムアーバン住吉	1	100.0	15	0.1
		ブライムアーバン向島	1	96.4	17	0.1
		ブライムアーバン錦糸公園	1	97.4	34	0.1
		ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	19	0.1
		ブライムアーバン平井	1	98.1	19	0.1
		ブライムアーバン葛西	1	95.6	17	0.1
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	26	0.1
		ブライムアーバン葛西イースト	1	98.7	32	0.1
		ブライムアーバン江古田	1	94.8	11	0.0
		ブライムアーバン板橋区役所前	1	100.0	31	0.1
		ブライムアーバン浅草	1	90.5	13	0.1
		ブライムアーバン町屋サウスコート	1	99.0	61	0.3
		ブライムアーバン武蔵小金井	1	96.0	59	0.2
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	30	0.1
		ブライムアーバン小金井本町	1	97.4	23	0.1
		ブライムアーバン久米川	1	100.0	47	0.2
		ブライムアーバン武蔵小杉 comodo	1	100.0	61	0.3
		ブライムアーバン川崎	1	94.7	30	0.1
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	1	57.5	30	0.1
		ブライムアーバン鶴見寺谷	1	94.4	17	0.1
		ブライムアーバン浦安Ⅱ	1	92.6	7	0.0
		ブライムアーバン浦安	1	96.7	22	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	18	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前	1	97.3	13	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	82.6	15	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	1	93.5	25	0.1
		ブライムアーバン西船橋	1	90.0	21	0.1
		ブライムアーバン川口	1	98.4	48	0.2
		クラウドフラット八丁堀（注 3）	1	97.5	18	0.1
		クラウドフラット板橋本町（注 3）	1	100.0	16	0.1
	その他	クラウドフラット五橋	1	98.7	25	0.1
		クラウドフラット河原町	1	88.5	23	0.1
		クラウドフラット新大阪	1	94.5	47	0.2
		ブライムアーバン山鼻	1	97.7	10	0.0
		ブライムアーバン北 14 条	1	96.8	11	0.0
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	14	0.1
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	9	0.0
		ブライムアーバン北 11 条	1	98.3	20	0.1
		ブライムアーバン宮の沢	1	89.8	18	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第 1 期 (平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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 (%)
居住用 施設	その他	ブライムアーバン大通東	1	100.0	15	0.1
		ブライムアーバン知事公館	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン円山	1	85.3	8	0.0
		ブライムアーバン北 24 条	1	100.0	17	0.1
		ブライムアーバン札幌医大前	1	95.0	23	0.1
		ブライムアーバン札幌リバーフロント	1	97.3	155	0.6
		ブライムアーバン北 3 条通	1	98.0	57	0.2
		ブライムアーバン長町一丁目	1	100.0	34	0.1
		ブライムアーバン八乙女中央	1	95.6	14	0.1
		ブライムアーバン堤通雨宮	1	95.9	36	0.1
		ブライムアーバン葵	1	98.1	21	0.1
		ブライムアーバン金山	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン鶴舞	1	91.3	34	0.1
		ブライムアーバン上前津	1	98.1	45	0.2
		ブライムアーバン泉	1	95.9	103	0.4
		ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	97.9	17	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	93.1	21	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅲ	1	94.2	33	0.1
		ブライムアーバン玉造	1	94.3	28	0.1
		ブライムアーバン堺筋本町	1	94.5	52	0.2
		ブライムアーバン博多	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン薬院南	1	97.2	10	0.0
		ブライムアーバン香椎	1	100.0	12	0.1
		ブライムアーバン博多東	1	98.3	20	0.1
		ブライムアーバン千早	1	98.1	19	0.1
居住用施設施設小計			148	96.9	4,607	19.0
ポートフォリオ合計			1,329	98.9	24,312	100.0

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

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

(注 3) 当該資産は、平成 27 年 10 月 30 日に取得しており、第 1 期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

第1期末現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
合同会社大阪 枚方プロジェクト匿名組合 出資持分（注2）	匿名組合出資持分	—	—	91	—	91	—	—
合計	—	—	—	91	—	91	—	—

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）運用資産は、「枚方樟葉ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第1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）	253,082	220,796	△5,374
合 計		253,082	220,796	△5,374

（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1期末現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」及び「(6) 有価証券組入資産明細」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1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	790,306 百万円	829,072 百万円	100.0%	261
合 計	790,306 百万円	829,072 百万円	100.0%	261

（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。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

第1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	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460,000	—	411,507
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事	自 平成26年 7月 至 平成29年10月	345,000	81,928	35,951
新宿野村ビル (東京都新宿区)	長周期地震対策工事	自 平成27年 1月 至 平成28年 9月	976,000	325,650	—
NOF 新宿南口ビル (東京都新宿区)	空調機更新工事	自 平成28年 6月 至 平成29年 8月	275,000	—	—
NOF 宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調機更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 7月	324,000	64,800	64,800

(2) 期中の資本的支出

第1期末保有資産について、第1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1期中の資本的支出は2,335,419千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費1,555,616千円と合わせ、合計3,891,036千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額（千円）
大手町建物五反田ビル (東京都品川区)	空調更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 1月	147,829
NOF 新横浜ビル (神奈川県横浜市)	PAC 更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年 2月	84,807
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	エスカレーターリニューアル工事	自 平成27年12月 至 平成28年 2月	80,126
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視更新工事	自 平成26年 7月 至 平成27年10月	78,790
その他の不動産等	機能更新	自 平成27年10月 至 平成28年 2月	1,943,865
合 計			2,335,419

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第1期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
当期首積立金残高	6,070百万円
当期積立額	1,123百万円
当期積立金取崩額	547百万円
次期繰越額	6,647百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期
	自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
資産運用報酬（注1）	1,505,234 千円
資産保管業務報酬	21,349 千円
一般事務委託報酬	185,995 千円
役員報酬	6,000 千円
その他費用（注2）	2,863,795 千円
合 計	4,582,374 千円

（注1）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1期は45,150千円あります。

（注2）合併関連費用2,590,275千円を含みます。

(2) 借入状況

第1期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 6 月 30 日	1,000,000	1,000,000	0.17545	平成 28 年 5 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 28 年 2 月 24 日	—	2,000,000	0.67863	平成 29 年 2 月 24 日			
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000					
株式会社みずほ銀行	—		1,000,000						
小計			4,100,000	9,100,000					
長期 借入金 (1 年以 内返済)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 23 年 12 月 26 日	4,700,000	—	1.00000	平成 27 年 12 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	平成 24 年 12 月 27 日	500,000	—	0.55000	平成 27 年 12 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成 24 年 2 月 27 日	3,000,000	—	0.90800	平成 28 年 2 月 27 日			
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	株式会社広島銀行		500,000	—					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成 25 年 6 月 24 日	1,000,000	1,000,000	0.52000	平成 28 年 5 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行	平成 23 年 12 月 26 日	4,700,000	4,700,000	1.11700	平成 28 年 6 月 26 日			
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		4,700,000	4,700,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 23 年 8 月 26 日	1,000,000	1,000,000	1.10100	平成 28 年 8 月 26 日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 24 年 9 月 25 日	1,000,000	1,000,000	0.79750	平成 28 年 8 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 26 年 3 月 27 日	1,500,000	1,500,000	0.44545	平成 28 年 8 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	—	2,000,000	0.64250	平成 28 年 11 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		—	2,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	農林中央金庫		—	2,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 24 年 3 月 16 日	—	500,000	1.07450	平成 29 年 2 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		—	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成 24 年 8 月 27 日	—	1,000,000	0.88700	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社伊予銀行		—	500,000					
	株式会社横浜銀行		—	500,000					
	信金中央金庫	平成 25 年 10 月 25 日	—	800,000	0.69000	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社りそな銀行		—	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 3 月 27 日	—	1,500,000	0.49545	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,500,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成 21 年 6 月 25 日	7,000,000	6,750,000	1.97000	(注 4)			
	株式会社日本政策投資銀行	平成 21 年 8 月 27 日	1,120,000	1,080,000	2.10000	(注 5)			
	株式会社日本政策投資銀行	平成 22 年 2 月 26 日	100,000	1,400,000	2.03000	(注 6)			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	42,800	42,800	2.17000	(注 7)			
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 6 月 13 日	42,800	42,800	2.21812	(注 7)			
小計			37,405,600	50,015,600					
短期借入金合計			41,505,600	59,115,600					

(単位：千円)

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	2,000,000	—	0.64250	平成 28 年 11 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	—					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	農林中央金庫		2,000,000	—					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 24 年 3 月 16 日	500,000	—	1.07450	平成 29 年 2 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成 24 年 8 月 27 日	1,000,000	—	0.88700	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社伊予銀行		500,000	—					
	株式会社横浜銀行		500,000	—					
	信金中央金庫	平成 25 年 10 月 25 日	800,000	—	0.69000	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 3 月 27 日	1,500,000	—	0.49545	平成 29 年 2 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	—					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 3 月 11 日	1,300,000	1,300,000	0.39545	平成 29 年 3 月 11 日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社福岡銀行	平成 26 年 5 月 26 日	1,000,000	1,000,000	0.25545	平成 29 年 3 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 23 年 6 月 10 日	3,000,000	3,000,000	1.43500	平成 29 年 6 月 10 日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	株式会社千葉銀行	平成 26 年 8 月 27 日	750,000	750,000	0.48000	平成 29 年 8 月 26 日			
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 26 年 9 月 29 日	1,000,000	1,000,000	0.25545	平成 29 年 8 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 2 月 27 日	2,000,000	2,000,000	1.12850	平成 29 年 8 月 27 日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000						
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
信金中央金庫	平成 24 年 8 月 27 日	1,720,000	1,720,000	1.08500	平成 29 年 8 月 27 日				
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 9 月 28 日	1,000,000	1,000,000	0.19545	平成 29 年 9 月 26 日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 6 月 25 日	5,600,000	5,600,000	1.03775	平成 29 年 12 月 26 日				
株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000						
三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000						
三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000						
株式会社百十四銀行		500,000	500,000						
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 23 年 2 月 28 日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成 30 年 2 月 26 日				
株式会社伊予銀行	平成 27 年 2 月 27 日	1,000,000	1,000,000	0.48000	平成 30 年 2 月 26 日				
株式会社東京都民銀行		500,000	500,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 8 月 27 日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成 30 年 2 月 27 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 7 月 18 日	1,600,000	1,600,000	0.86250	平成 30 年 5 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	農林中央金庫	1,800,000	1,800,000						
	株式会社中国銀行	平成 25 年 6 月 24 日	2,000,000	2,000,000	1.09000	平成 30 年 6 月 26 日			
	株式会社福岡銀行	平成 25 年 8 月 26 日	2,000,000	2,000,000	1.03500	平成 30 年 8 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 9 月 30 日	1,800,000	1,800,000	0.99000	平成 30 年 8 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 25 年 12 月 9 日	1,000,000	1,000,000	0.93600	平成 30 年 11 月 26 日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 25 年 12 月 12 日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成 30 年 11 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	平成 26 年 6 月 10 日	1,000,000	1,000,000	0.77650	平成 30 年 11 月 26 日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 9 月 29 日	1,000,000	1,000,000	0.48250	平成 30 年 11 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行	平成 26 年 9 月 29 日	1,000,000	1,000,000	0.50250	平成 30 年 11 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 3 月 16 日	1,250,000	1,250,000	1.44450	平成 31 年 2 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
住友生命保険相互会社	平成 26 年 3 月 19 日	2,000,000	2,000,000	0.90759	平成 31 年 2 月 26 日				
みずほ信託銀行株式会社	平成 26 年 3 月 27 日	1,000,000	1,000,000	0.87695	平成 31 年 2 月 26 日				
信金中央金庫		500,000	500,000						
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
株式会社中国銀行		500,000	500,000						
株式会社百十四銀行		300,000	300,000						
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000						
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	2,000,000	2,000,000	1.11750	平成 31 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		2,000,000	2,000,000						
三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	平成 25 年 6 月 13 日	1,000,000	1,000,000	1.04875	平成 31 年 5 月 26 日				
三井住友海上火災保険株式会社	平成 26 年 12 月 18 日	1,100,000	1,100,000	0.69894	平成 31 年 5 月 26 日				
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 8 月 27 日	2,200,000	2,200,000	1.22000	平成 31 年 8 月 26 日				

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成 24 年 8 月 27 日	1,700,000	1,700,000	1.25200	平成 31 年 8 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		3,500,000	3,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	太陽生命保険株式会社	平成 24 年 8 月 27 日	1,000,000	1,000,000	1.27625	平成 31 年 8 月 26 日			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	平成 26 年 8 月 26 日	500,000	500,000	0.81080	平成 31 年 8 月 26 日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		700,000	700,000					
	株式会社七十七銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 24 年 12 月 3 日	400,000	400,000	1.16500	平成 31 年 11 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成 26 年 5 月 26 日	1,000,000	1,000,000	0.72650	平成 31 年 11 月 26 日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 6 月 30 日	1,000,000	1,000,000	0.54065	平成 31 年 11 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社八十二銀行	平成 27 年 11 月 26 日	—	500,000	0.37420	平成 31 年 11 月 26 日			
	株式会社京葉銀行		—	700,000					
	株式会社中国銀行		—	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	750,000					
	株式会社東京都民銀行		—	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		—	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成 26 年 3 月 27 日	2,750,000	2,750,000	1.01150	平成 32 年 2 月 26 日			
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社千葉銀行	平成 27 年 8 月 27 日	1,000,000	1,000,000	0.64685	平成 32 年 2 月 26 日			
	株式会社西日本シティ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	3,000,000	3,000,000	1.33750	平成 32 年 5 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,000,000		1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	平成 25 年 6 月 13 日	800,000	800,000	1.25875	平成 32 年 5 月 26 日				
太陽生命保険株式会社	平成 25 年 5 月 23 日	1,000,000	1,000,000	1.48625	平成 32 年 5 月 27 日				
株式会社日本政策投資銀行	平成 24 年 8 月 27 日	1,100,000	1,100,000	1.53674	平成 32 年 8 月 26 日				
第一生命保険株式会社	平成 25 年 9 月 30 日	800,000	800,000	1.28277	平成 32 年 8 月 26 日				
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 10 月 25 日	1,000,000	1,000,000	1.18000	平成 32 年 8 月 26 日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		600,000	600,000						
三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000						
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
日本生命保険相互会社	平成 25 年 10 月 25 日	500,000	500,000	1.15566	平成 32 年 8 月 26 日				

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成 26 年 2 月 26 日	500,000	500,000	1.08100	平成 32 年 8 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式 会社	平成 27 年 8 月 26 日	1,000,000	1,000,000	0.72000	平成 32 年 8 月 26			
	野村信託銀行株式会社	平成 27 年 10 月 29 日	—	500,000	0.46075	平成 32 年 11 月 26 日			
	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					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 11 月 26 日	—	250,000	0.46190	平成 32 年 11 月 26 日			
	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	平成 27 年 11 月 26 日	—	500,000	0.47375	平成 32 年 11 月 26 日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成 25 年 2 月 26 日	2,000,000	2,000,000	1.35250	平成 33 年 2 月 26 日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成 26 年 2 月 27 日	2,000,000	2,000,000	1.17750	平成 33 年 2 月 26 日			
	太陽生命保険株式会社	平成 26 年 3 月 19 日	1,000,000	1,000,000	1.19211	平成 33 年 2 月 26 日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成 26 年	1,000,000	1,000,000	0.80832	平成 33 年 2 月 26 日			
	日本生命保険相互会社	9 月 29 日	1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	平成 27 年 2 月 26 日	3,000,000	3,000,000	0.86350	平成 33 年 2 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行	平成 27 年 3 月 3 日	720,000	720,000	0.85050	平成 33 年 2 月 26 日			
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行	平成 27 年 12 月 28 日	—	500,000	0.46725	平成 33 年 2 月 26 日			
	野村信託銀行株式会社	平成 28 年 2 月 29 日	—	2,000,000	0.22560	平成 33 年 2 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	3,000,000	3,000,000	1.56250	平成 33 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	平成 25 年 6 月 13 日	1,000,000	1,000,000	1.46375	平成 33 年 5 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行	平成 25 年 5 月 23 日	1,000,000	1,000,000	1.68200	平成 33 年 5 月 27 日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成 25 年 5 月 23 日	3,500,000	3,500,000	1.62500	平成 33 年 5 月 27 日			
	株式会社三井住友銀行	平成 26 年 3 月 27 日	2,750,000	2,750,000	1.23920	平成 33 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	平成 26 年 2 月 27 日	2,700,000	2,700,000	1.24100	平成 33 年 8 月 26 日				
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 27 年 8 月 27 日	1,800,000	1,800,000	0.81585	平成 33 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	平成 25 年 12 月 12 日	2,000,000	2,000,000	1.30289	平成 33 年 11 月 26 日				
株式会社日本政策投資銀行	平成 26 年 5 月 26 日	1,000,000	1,000,000	1.11662	平成 33 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	平成 27 年 2 月 27 日	1,000,000	1,000,000	0.97410	平成 33 年 11 月 26 日				
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000						
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 12 月 9 日	3,500,000	3,500,000	1.48300	平成 34 年 1 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 2 月 27 日	1,000,000	1,000,000	1.31850	平成 34 年 02 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 3 月 27 日	2,750,000	2,750,000	1.29600	平成 34 年 2 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行	平成 26 年 8 月 26 日	3,000,000	3,000,000	1.16000	平成 34 年 2 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 3 月 26 日	2,000,000	2,000,000	1.25900	平成 34 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					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 9 月 05 日	100,000	100,000	1.19700	平成 34 年 08 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	平成 27 年 2 月 26 日	3,000,000	3,000,000	1.09133	平成 34 年 8 月 26 日			
	太陽生命保険株式会社	平成 27 年 6 月 24 日	1,000,000	1,000,000	1.08034	平成 34 年 8 月 26 日			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 26 年 12 月 19 日	550,000	550,000	0.92280	平成 34 年 11 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000					
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
	農林中央金庫		550,000	550,000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 12 月 24 日	1,800,000	1,800,000	1.05000	平成 34 年 11 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行	平成 26 年 12 月 24 日	2,400,000	2,400,000	1.11000	平成 34 年 11 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行	平成 27 年 10 月 29 日	1,000,000	1,000,000	0.98624	平成 34 年 11 月 26 日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	日本生命保険相互会社	平成 27 年 11 月 26 日	—	1,000,000	0.71221	平成 34 年 11 月 26 日			
	太陽生命保険株式会社	平成 27 年 11 月 26 日	—	500,000	0.69250	平成 34 年 11 月 26 日			
	大同生命保険株式会社		—	500,000					
	住友生命保険相互会社		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成 27 年 2 月 27 日	1,300,000	1,300,000	1.13250	平成 35 年 02 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 7 月 30 日	2,000,000	2,000,000	1.86500	平成 35 年 5 月 26 日			
株式会社三井住友銀行	平成 25 年 7 月 30 日	2,000,000	2,000,000	1.89500	平成 35 年 5 月 26 日				
株式会社日本政策投資銀行	平成 25 年 7 月 30 日	1,000,000	1,000,000	1.83875	平成 35 年 5 月 26 日				
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 3 月 3 日	1,000,000	1,000,000	1.14850	平成 35 年 8 月 26 日				
株式会社三井住友銀行	平成 27 年 3 月 3 日	1,000,000	1,000,000	1.15850	平成 35 年 8 月 26 日				
株式会社日本政策投資銀行	平成 27 年 3 月 3 日	1,000,000	1,000,000	1.18032	平成 35 年 8 月 26 日				
株式会社日本政策投資銀行	平成 27 年 6 月 24 日	4,000,000	4,000,000	1.20772	平成 35 年 8 月 26 日				
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 8 月 27 日	1,800,000	1,800,000	1.08510	平成 35 年 08 月 26 日				
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000						
株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000						
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 12 月 9 日	1,000,000	1,000,000	1.75900	平成 35 年 11 月 26 日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						

	区分	借入日	当期首残高 (千円) (注 1)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注 2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 27 年 10 月 29 日	—	1, 100, 000	0. 82800	平成 35 年 11 月 26 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	1, 100, 000					
	株式会社りそな銀行		—	400, 000					
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 26 年 3 月 27 日	2, 750, 000	2, 750, 000	1. 59400	平成 36 年 2 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 12 月 28 日	—	2, 700, 000	0. 85925	平成 36 年 6 月 26 日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成 28 年 2 月 29 日	—	3, 000, 000	0. 58175	平成 36 年 8 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行	平成 27 年 11 月 26 日	—	1, 100, 000	1. 09830	平成 37 年 11 月 26 日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成 27 年 11 月 26 日	—	1, 100, 000	1. 06250	平成 37 年 11 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 12 月 28 日	—	2, 000, 000	1. 03955	平成 37 年 11 月 26 日			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 27 年 10 月 29 日	—	1, 100, 000	1. 92250	平成 42 年 10 月 26 日			
	株式会社三井住友銀行		—	1, 100, 000	1. 91700				
	株式会社日本政策投資銀行	平成 22 年 02 月 26 日	1, 350, 000	—	2. 03000	(注 6)			
	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 25 年 6 月 13 日	860, 900	839, 500	2. 17000	(注 7)			
	株式会社三井住友銀行	平成 25 年 6 月 13 日	860, 900	839, 500	2. 21812	(注 7)			
小計			305, 741, 800	311, 549, 000					
借入金合計			347, 247, 400	370, 664, 600					

(注 1) 当期首残高は、合併による受入額を記載しています。

(注 2) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）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。

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

(注 4) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6, 750百万円を返済する約定となっています。

(注 5) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1, 080百万円を返済する約定となっています。

(注 6) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1, 350百万円を返済する約定となっています。

(注 7) 平成25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、平成37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 1 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) (注 1)	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	平成 17 年 3 月 16 日	5, 000	5, 000	2. 47	平成 32 年 3 月 16 日	期限 一括	(注 2)	(注 3)
野村不動産オフィスファンド投資法人第 4 回無担保投資法人債	平成 17 年 11 月 28 日	10, 000	—	2. 05	平成 27 年 11 月 30 日			(注 4)
野村不動産オフィスファンド投資法人第 6 回無担保投資法人債	平成 19 年 3 月 19 日	5, 000	5, 000	2. 21	平成 29 年 3 月 17 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	平成 19 年 3 月 19 日	4, 500	4, 500	2. 90	平成 40 年 3 月 17 日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第 9 回無担保投資法人債	平成 22 年 11 月 26 日	4, 000	4, 000	1. 52	平成 29 年 11 月 24 日			
野村不動産レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債	平成 23 年 2 月 25 日	5, 000	—	1. 21	平成 28 年 2 月 25 日			
野村不動産レジデンシャル投資法人第 2 回無担保投資法人債	平成 24 年 2 月 24 日	5, 000	5, 000	1. 03	平成 29 年 2 月 24 日			
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	平成 26 年 10 月 30 日	3, 000	3, 000	0. 87	平成 36 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	平成 26 年 11 月 25 日	6, 000	6, 000	1. 02	平成 36 年 11 月 25 日			
合計		47, 500	32, 500					

(注 1) 当期首残高は、合併による受入額を記載しています。

(注 2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。

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

(注 4) 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。

6. 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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	野村不動産吉祥寺ビル	平成 27 年 10 月 30 日	5,310	—	—	—	—
不動産	GEMS 市ヶ谷	平成 27 年 10 月 30 日	2,080	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット 八丁堀	平成 27 年 10 月 30 日	920	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット 板橋本町	平成 27 年 10 月 30 日	720	—	—	—	—
合計		—	9,030	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等又は匿名組合出資持分の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は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又は匿名組合契約書に記載された出資金の金額）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 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	信託 受益権	野村不動産吉祥寺ビル	平成 27 年 10 月 30 日	5,310	5,330	大和不動産鑑定 株式会社	平成 27 年 5 月 1 日
取得	不動産	GEMS 市ヶ谷	平成 27 年 10 月 30 日	2,080	2,090	大和不動産鑑定 株式会社	平成 27 年 5 月 1 日
取得	不動産	プラウドフラット 八丁堀	平成 27 年 10 月 30 日	920	923	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日
取得	不動産	プラウドフラット 板橋本町	平成 27 年 10 月 30 日	720	723	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日

(注 1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。

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

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第 201 条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成 27 年 10 月 1 日から平成 28 年 2 月 29 日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引 16 件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第1期に係る利害関係人等（注）との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,030,000 千円	－ 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	9,030,000 千円 (100.0%)	－ 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1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,378,031 千円	野村不動産株式会社	7,054 千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,041,790 千円	75.6%
		株式会社ジオ・アカマツ	453 千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	654,354 千円	野村不動産株式会社	184,642 千円	28.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	253,508 千円	38.7%
		株式会社ジオ・アカマツ	106,136 千円	16.2%
その他費用	789,029 千円	野村不動産株式会社	3 千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	86,635 千円	11.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,652 千円	0.2%
その他営業費用	273,520 千円	株式会社ジオ・アカマツ	0 千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第1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	38,058 千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,287,779 千円
株式会社ジオ・アカマツ	6,404 千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	38,532
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	13,619
麹町ミレニアムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	14,332
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	8,771
NOF 新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,148
NOF 渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,412
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,191
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	4,740
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,006
NOF 溜池ビル	野村不動産株式会社	3,275
NOF 品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,733
NOF 駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	2,617
PMO 日本橋本町	野村不動産株式会社	2,388
PMO 日本橋茅場町	野村不動産株式会社	2,806
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,687
PMO 秋葉原	野村不動産株式会社	2,495
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	1,601
NOF 高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	1,655
PMO 八丁堀	野村不動産株式会社	1,743
NOF 南新宿ビル	野村不動産株式会社	3,235
PMO 日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,481
セントラル新富町ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	934
PMO 東日本橋	野村不動産株式会社	1,292
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	3,464
NOF テクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	4,928
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	572
NOF 吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,247
ファースト立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,378
NOF 川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,442
NOF 横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,015
NOF 新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,131
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,187
NOF 宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,666
NOF 名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,286
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,353
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	9,525
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,203
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	6,042
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,669
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	53,198
横須賀モアーズシティ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,470
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	2,591
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,696
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	3,178
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	750
コナミスポーツクラブ府中	野村不動産パートナーズ株式会社	750
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	750
GEMS 渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,275
駿台あざみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	750
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,056
三菱自動車 目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	125

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネ ジメント報酬 (千円) (注)
三菱自動車 高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 東久留米店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車 狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
野村不動産吉祥寺ビル	株式会社ジオ・アカマツ	830
GEMS 市ヶ谷	株式会社ジオ・アカマツ	1,230
ユニバーサル・シティウォーク大阪	株式会社ジオ・アカマツ	35,805
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,621
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,250
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,723
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,882
一番町 stear	株式会社ジオ・アカマツ	7,027
Landport 浦安	野村不動産株式会社	3,328
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,553
Landport 板橋	野村不動産株式会社	3,096
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,728
Landport 川越	野村不動産株式会社	2,813
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,303
Landport 厚木	野村不動産株式会社	2,473
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,408
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,270
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,059
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,915
	野村不動産パートナーズ株式会社	893
Landport 八王子	野村不動産株式会社	1,765
	野村不動産パートナーズ株式会社	823
Landport 春日部	野村不動産株式会社	1,426
	野村不動産パートナーズ株式会社	944
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,038
	野村不動産パートナーズ株式会社	510
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	873
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,084
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	893
	野村不動産パートナーズ株式会社	416
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	792
	野村不動産パートナーズ株式会社	612
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	503
川口領家ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,089
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,032
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	847
	野村不動産パートナーズ株式会社	395
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,202
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
プラウドフラット白金高輪	野村不動産パートナーズ株式会社	4,019

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネ ジメント報酬 (千円) (注)
ブラウドフラット代々木上原	野村不動産パートナーズ株式会社	1,225
ブラウドフラット初台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,144
ブラウドフラット渋谷桜丘	野村不動産パートナーズ株式会社	843
ブラウドフラット学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,101
ブラウドフラット目黒行人坂	野村不動産パートナーズ株式会社	907
ブラウドフラット隅田リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	3,183
ブラウドフラット神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,378
ブラウドフラット早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,499
ブラウドフラット新宿河田町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,013
ブラウドフラット三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,511
ブラウドフラット蒲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,693
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,495
ブラウドフラット新大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	980
ブラウドフラット清澄白河	野村不動産パートナーズ株式会社	511
ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,054
ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,548
ブラウドフラット富士見台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,306
ブラウドフラット浅草駒形	野村不動産パートナーズ株式会社	2,876
ブラウドフラット横浜	野村不動産パートナーズ株式会社	2,708
ブラウドフラット上大岡	野村不動産パートナーズ株式会社	1,612
ブラウドフラット鶴見Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,218
ブライムアーバン麻布十番	野村不動産パートナーズ株式会社	1,917
ブライムアーバン赤坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,305
ブライムアーバン田町	野村不動産パートナーズ株式会社	845
ブライムアーバン芝浦 LOFT	野村不動産パートナーズ株式会社	2,922
ブライムアーバン幡ヶ谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,005
ブライムアーバン代々木	野村不動産パートナーズ株式会社	877
ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,830
ブライムアーバン番町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,647
ブライムアーバン千代田富士見	野村不動産パートナーズ株式会社	810
ブライムアーバン飯田橋	野村不動産パートナーズ株式会社	3,807
ブライムアーバン恵比寿	野村不動産パートナーズ株式会社	2,352
ブライムアーバン中目黒	野村不動産パートナーズ株式会社	1,704
ブライムアーバン学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,270
ブライムアーバン洗足	野村不動産パートナーズ株式会社	994
ブライムアーバン目黒リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	573
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,166
ブライムアーバン目黒青葉台	野村不動産パートナーズ株式会社	2,131
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,030
ブライムアーバン中目黒Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	4,147
ブライムアーバン勝どき	野村不動産パートナーズ株式会社	4,866
ブライムアーバン新川	野村不動産パートナーズ株式会社	1,903
ブライムアーバン日本橋横山町	野村不動産パートナーズ株式会社	5,279
ブライムアーバン日本橋浜町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,334
ブライムアーバン本郷老岐坂	野村不動産パートナーズ株式会社	878
ブライムアーバン白山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,346
ブライムアーバン四谷外苑東	野村不動産パートナーズ株式会社	2,573
ブライムアーバン落合	野村不動産パートナーズ株式会社	585
ブライムアーバン西新宿Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,426
ブライムアーバン西新宿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,462
ブライムアーバン新宿内藤町	野村不動産パートナーズ株式会社	472
ブライムアーバン西早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	514
ブライムアーバン新宿落合	野村不動産パートナーズ株式会社	1,096
ブライムアーバン目白	野村不動産パートナーズ株式会社	1,849
ブライムアーバン神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	3,460
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,105
ブライムアーバン千歳鳥山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,198
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	753

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注)
ブライムアーバン三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,212
ブライムアーバン南島山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,249
ブライムアーバン島山ガレリア	野村不動産パートナーズ株式会社	701
ブライムアーバン島山コート	野村不動産パートナーズ株式会社	467
ブライムアーバン上北沢	野村不動産パートナーズ株式会社	881
ブライムアーバン千歳船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,063
ブライムアーバン用賀	野村不動産パートナーズ株式会社	2,264
ブライムアーバン品川西	野村不動産パートナーズ株式会社	779
ブライムアーバン大崎	野村不動産パートナーズ株式会社	2,022
ブライムアーバン大井町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,585
ブライムアーバン雪谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,703
ブライムアーバン大森	野村不動産パートナーズ株式会社	1,254
ブライムアーバン田園調布南	野村不動産パートナーズ株式会社	1,033
ブライムアーバン長原上池台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,944
ブライムアーバン中野	野村不動産パートナーズ株式会社	969
ブライムアーバン中野上高田	野村不動産パートナーズ株式会社	931
ブライムアーバン高井戸	野村不動産パートナーズ株式会社	1,812
ブライムアーバン西荻窪	野村不動産パートナーズ株式会社	717
ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,179
ブライムアーバン大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	1,295
ブライムアーバン駒込	野村不動産パートナーズ株式会社	869
ブライムアーバン池袋	野村不動産パートナーズ株式会社	4,608
ブライムアーバン門前仲町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,924
ブライムアーバン亀戸	野村不動産パートナーズ株式会社	668
ブライムアーバン住吉	野村不動産パートナーズ株式会社	1,107
ブライムアーバン向島	野村不動産パートナーズ株式会社	832
ブライムアーバン錦糸公園	野村不動産パートナーズ株式会社	1,523
ブライムアーバン錦糸町	野村不動産パートナーズ株式会社	598
ブライムアーバン平井	野村不動産パートナーズ株式会社	1,037
ブライムアーバン葛西	野村不動産パートナーズ株式会社	973
ブライムアーバン葛西Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,353
ブライムアーバン葛西イースト	野村不動産パートナーズ株式会社	1,249
ブライムアーバン江古田	野村不動産パートナーズ株式会社	874
ブライムアーバン板橋区役所前	野村不動産パートナーズ株式会社	1,779
ブライムアーバン浅草	野村不動産パートナーズ株式会社	897
ブライムアーバン町屋サウスコート	野村不動産パートナーズ株式会社	2,430
ブライムアーバン武蔵小金井	野村不動産パートナーズ株式会社	2,611
ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,836
ブライムアーバン小金井本町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,417
ブライムアーバン久米川	野村不動産パートナーズ株式会社	2,086
ブライムアーバン武蔵小杉 comodo	野村不動産パートナーズ株式会社	3,891
ブライムアーバン川崎	野村不動産パートナーズ株式会社	1,780
ブライムアーバン新百合ヶ丘	野村不動産パートナーズ株式会社	3,480
ブライムアーバン鶴見寺谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,048
ブライムアーバン浦安Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	532
ブライムアーバン浦安	野村不動産パートナーズ株式会社	740
ブライムアーバン行徳Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	894
ブライムアーバン行徳Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	611
ブライムアーバン行徳駅前	野村不動産パートナーズ株式会社	492
ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	578
ブライムアーバン行徳Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,270
ブライムアーバン西船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	970
ブライムアーバン川口	野村不動産パートナーズ株式会社	2,183
ブラウドフラット八丁堀	野村不動産パートナーズ株式会社	1,233
ブラウドフラット板橋本町	野村不動産パートナーズ株式会社	787

(注) プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬(プロパティ・マネジメント報酬)は、基本報酬及びインセンティブ報酬等の合計額です。

- (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、平成 28 年 2 月 29 日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引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。

7. 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。

8. その他

- (1) お知らせ
該当事項はありません。
- (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

(単位：千円)

当期 平成 28 年 2 月 29 日現在	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	47,139,232
信託現金及び信託預金	11,185,928
営業未収入金	436,676
前払費用	429,670
未収還付法人税等	34
その他	585,749
貸倒引当金	△54
流動資産合計	59,777,237
固定資産	
有形固定資産	
建物	102,158,810
減価償却累計額	△1,515,696
建物（純額）	100,643,113
構築物	260,082
減価償却累計額	△30,027
構築物（純額）	230,055
機械及び装置	501,736
減価償却累計額	△48,242
機械及び装置（純額）	453,494
工具、器具及び備品	21,885
減価償却累計額	△765
工具、器具及び備品（純額）	21,119
土地	171,862,734
信託建物	164,543,080
減価償却累計額	△8,909,348
信託建物（純額）	155,633,731
信託構築物	887,200
減価償却累計額	△416,550
信託構築物（純額）	470,649
信託機械及び装置	67,591
減価償却累計額	△2,381
信託機械及び装置（純額）	65,209
信託工具、器具及び備品	203,098
減価償却累計額	△15,801
信託工具、器具及び備品（純額）	187,296
信託土地	351,799,272
信託リース資産	24,494
減価償却累計額	△3,349
信託リース資産（純額）	21,145
建設仮勘定	436,020
有形固定資産合計	781,823,844
無形固定資産	
のれん	76,252,702
借地権	951,943
信託借地権	7,541,282
その他	25,399
無形固定資産合計	84,771,328
投資その他の資産	
投資有価証券	91,430
長期前払費用	742,792
長期預け金	89,385
敷金及び保証金	977,583
投資その他の資産合計	1,901,193
固定資産合計	868,496,366
繰延資産	
投資法人債発行費	23,782
繰延資産合計	23,782
資産合計	928,297,387

(単位：千円)

当期 平成 28 年 2 月 29 日現在	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	2,162,600
短期借入金	※1 9,100,000
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	50,015,600
信託リース債務	8,651
未払金	1,888,592
未払費用	325,813
未払法人税等	994
未払消費税等	140,701
前受金	4,394,283
前受収益	369,865
デリバティブ債務	37,854
その他	298,547
流動負債合計	73,743,504
固定負債	
投資法人債	27,500,000
長期借入金	311,549,000
信託リース債務	14,046
長期前受収益	838,163
預り敷金及び保証金	8,403,287
信託預り敷金及び保証金	25,818,152
デリバティブ債務	2,829,740
固定負債合計	376,952,390
負債合計	450,695,894
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	161,120,405
剰余金	
出資剰余金	315,299,775
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,048,907
剰余金合計	319,348,682
投資主資本合計	480,469,087
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△2,867,594
評価・換算差額等合計	△2,867,594
純資産合計	※2 477,601,492
負債純資産合計	928,297,387

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

当期		
自 平成27年10月1日		
至 平成28年2月29日		
営業収益		
賃貸事業収入	※1	22,286,435
その他賃貸事業収入	※1	2,026,176
匿名組合投資利益		1,066
《賃貸事業収入》営業収益合計		24,313,678
営業費用		
賃貸事業費用	※1	11,546,708
減損損失	※2	79,019
資産運用報酬		1,505,234
資産保管手数料		21,349
一般事務委託手数料		185,995
役員報酬		6,000
合併関連費用		2,590,275
のれん償却額		1,622,397
その他営業費用		273,520
営業費用合計		17,830,501
営業利益		6,483,176
営業外収益		
受取利息		6,064
未払分配金戻入		3,906
還付加算金		16
その他		97
営業外収益合計		10,085
営業外費用		
支払利息		1,408,454
投資法人債利息		294,325
投資法人債発行費償却		1,143
融資関連費用		297,926
投資口公開関連費用		436,525
その他		4,550
営業外費用合計		2,442,925
経常利益		4,050,336
税引前当期純利益		4,050,336
法人税、住民税及び事業税		2,018
法人税等調整額		39
法人税等合計		2,058
当期純利益		4,048,278
合併による未処分利益受入額	※3	629
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,048,907

IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
合併による増加	161, 120, 405	315, 299, 775	913, 191	316, 212, 966	477, 333, 371
剰余金の配当			△912, 562	△912, 562	△912, 562
当期純利益			4, 048, 278	4, 048, 278	4, 048, 278
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	161, 120, 405	315, 299, 775	4, 048, 907	319, 348, 682	480, 469, 087
当期末残高	※1 161, 120, 405	315, 299, 775	4, 048, 907	319, 348, 682	480, 469, 087

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	—	—	—
当期変動額			
合併による増加			477, 333, 371
剰余金の配当			△912, 562
当期純利益			4, 048, 278
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△2, 867, 594	△2, 867, 594	△2, 867, 594
当期変動額合計	△2, 867, 594	△2, 867, 594	477, 601, 492
当期末残高	△2, 867, 594	△2, 867, 594	477, 601, 492

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日	
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〕

項 目	期 別	当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
1. 資産の評価基準及び評価方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～10年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法		投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準		貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
5. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 5,370 千円です。

期 別 項 目	当期
	自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
6. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

当期 平成 28 年 2 月 29 日現在	
※1. コミットメントライン契約	
① 本投資法人は、取引金融機関 3 行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。	
コミットメントライン契約の総額	10,000,000 千円
借入実行残高	5,000,000 千円
差引額	5,000,000 千円
② 本投資法人は、取引金融機関 5 行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。	
コミットメントライン契約の総額	30,000,000 千円
借入実行残高	— 千円
差引額	30,000,000 千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日				
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	20,176,656			
共益費収入	2,109,778		22,286,435	
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	450,566			
付帯収益	1,529,932			
その他賃料収入	45,678		2,026,176	
不動産賃貸事業収益合計			24,312,611	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,378,031			
プロパティ・マネジメント報酬	654,354			
公租公課	2,114,885			
水道光熱費	1,389,965			
保険料	30,984			
修繕費	1,555,616			
支払地代	162,378			
減価償却費	3,471,461			
その他費用	789,029		11,546,708	
不動産賃貸事業費用合計			11,546,708	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）			12,765,903	
※2. 減損損失				
当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。				
物件名	主な用途	種類	場所	減損損失（千円）
東宝江戸川橋ビル	オフィス	建物、土地等	東京都文京区	50,924
プライムアーバン中野	居住用施設	建物、土地等	東京都中野区	20,958
プライムアーバン浦安Ⅱ	居住用施設	建物、土地等	千葉県浦安市	7,136
減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。当期においては、前記の固定資産グループ3件について、平成28年3月30日に譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。 なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。 また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込み額を控除して算定しています。				
※3. 合併による未処分利益受入額の総額 913,191 千円と剰余金の配当（合併交付金）額 912,562 千円を相殺して純額で記載しています。				

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 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	3,722,010 口

〔税効果会計に関する注記〕

当期 平成 28 年 2 月 29 日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位：千円)
(繰延税金資産)	
合併時受入評価差額	15,343,107
繰延ヘッジ損益	926,519
前受利息	389,900
長期前払費用償却超過額	36,451
減損損失否認額	25,531
信託借地権償却否認額	500
未払事業税損金不算入額	97
貸倒引当金繰入超過額	17
繰延税金資産小計	16,722,125
評価性引当額	△16,722,125
繰延税金資産合計	—
(繰延税金資産の純額)	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位：%)
法定実効税率	32.31
(調整)	
支払配当の損金算入額	△58.38
評価性引当額	13.16
のれん償却額	12.94
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入金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として利用しています。

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

平成 28 年 2 月 29 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	47,139,232	47,139,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,185,928	11,185,928	—
(3) 短期借入金	(9,100,000)	(9,100,000)	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,046,550)	46,550
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(50,015,600)	(50,192,167)	176,567
(6) 投資法人債	(27,500,000)	(29,536,482)	2,036,482
(7) 長期借入金	(311,549,000)	(318,556,852)	7,007,852
(8) デリバティブ取引	(2,882,186)	(2,882,186)	—

(注 1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注 2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1 年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

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

(5) 1 年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (8) 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。

(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。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等（注 1）		時価 （注 2）
			うち 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	149,700,000	130,457,200	（注 3）△2,882,186
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	103,382,300	90,339,500	（注 4）△2,492,211
合 計			253,082,300	220,796,700	△5,374,397

(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に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、△14,591 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、△2,492,211 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	91,430

※投資有価証券（匿名組合出資持分）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(注 4) 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	47,139,232	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	11,185,928	—	—	—	—	—
合 計	58,325,160	—	—	—	—	—

(注 5) 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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	9,000,000	—	—	5,000,000	13,500,000
長期借入金	50,015,600	53,475,600	43,685,600	49,185,600	49,455,600	115,746,600
合 計	64,115,600	62,475,600	43,685,600	49,185,600	54,455,600	129,246,600

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日）

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

これら平成 28 年 2 月 29 日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
781,610,588	8,696,317	790,306,905	829,072,000

(注 1) 当期首残高は新設合併処理後の残高を記載しています。

(注 2) 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 3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、野村不動産吉祥寺ビル（5,347,396 千円）、GEMS 市ヶ谷（2,112,624 千円）、プラウドフラット八丁堀（962,150 千円）及びプラウドフラット板橋本町（767,484 千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,471,460 千円）の計上によるものです。

(注 4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成 28 年 2 月期（第 1 期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.66	不動産の購入	3,720,000	—	—
				不動産信託 受益権の購入	5,310,000	—	—
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	3,542,264	営業 未収入金	20,824
						前受金	585,274
						預り敷金	1,021,851
						信託 預り敷金	243,510
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	—	資金の借入	4,100,000	長期 借入金	24,350,000
				借入金の返済	3,000,000	1年内返 済予定の 長期 借入金	6,000,000
				支払利息	95,430	未払費用	4,369
				融資関連費用	9,794	前払費用	19,356
						長期 前払費用	54,108

（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〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日	
1口当たり純資産額	128,318 円
1口当たり当期純利益	1,087 円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（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。

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日	
当期純利益（千円）	4,048,278
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）	4,048,278
期中平均投資口数（口）	3,722,010

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日				
1. 資産の譲渡 本投資法人は、第1期末（平成28年2月末日）後、同一の特定目的会社との間で平成28年3月30日付で下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、平成28年4月12日付で譲渡を完了しました。 なお、損益に及ぼす影響は、第2期（自平成28年3月1日 至平成28年8月31日）において、営業収益として以下の不動産等売却益を計上する予定です。				
資産の名称	特定資産の種類	用途	譲渡価格	第2期の損益に及ぼす影響
セントラル新富町ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス	(注1)	—
東宝江戸川橋ビル	不動産	オフィス		
東信目黒ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス		
プライムアーバン落合	不動産	居住用施設		
プライムアーバン中野	不動産	居住用施設		
プライムアーバン江古田	不動産	居住用施設		
プライムアーバン浦安Ⅱ	不動産	居住用施設		
プライムアーバン山鼻	不動産	居住用施設		
合 計			5,350百万円	132百万円
(注1) 当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、譲渡価格の内容については開示していません。 (注2) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については前記「V. 注記表／損益計算書に関する注記 ※2 減損損失」をご参照ください。				

〔企業結合に関する注記〕

当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日	
取得による企業結合	
1. 企業結合の概要	
(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容	
被取得企業の名称	事業の内容
野村不動産オフィスファンド投資法人	不動産投資信託
野村不動産レジデンシャル投資法人	不動産投資信託
(2) 企業結合を行った主な理由 本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。	

- (3) 企業結合日
平成27年10月1日
- (4) 企業結合の法的形式
旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とした新設合併
- (5) 結合後投資法人の名称
野村不動産マスターファンド投資法人

- (6) 取得企業を決定するに至った主な根拠
①旧NMFの投資主が本投資法人の全投資主のうち最も大きい議決権比率を占めること。
②本投資法人の役員会は全て旧NMFの役員で構成されていること。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

被取得企業の名称	業績期間
NOF	平成27年10月1日から平成28年2月29日
NRF	平成27年10月1日から平成28年2月29日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

被取得企業の名称	取得原価
NOF	205,604,427千円
NRF	109,695,348千円
合計	315,299,775千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

	本投資法人	旧NMF	NOF	NRF
合併比率	1.00	1.00	3.60	4.45

(2) 算定方法

旧NMF は野村證券株式会社を、NOF は三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社を、NRF はSMBC 日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、各消滅投資法人のFAがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、旧NMF、NOF及びNRFとの間で上記合併比率につき合意に至りました。

(3) 交付した投資口数

被取得企業の名称	交付した投資口数
NOF	1,341,190口
NRF	715,560口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	発生法人	金額
FA報酬	旧NMF	600,000千円
合併時取得報酬	本投資法人	2,590,275千円

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれん金額

77,875,100千円

(2) 発生原因

被取得企業であるNOFの時価純資産額159,932,291千円を上回る205,604,427千円（取得原価）で取得したこと及びNRFの時価純資産額77,492,382千円を上回る109,695,348千円（取得原価）で取得したことより発生しています。

- (3) のれんの償却方法及び償却期間
20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

(単位：千円)

流動資産	39,178,399
固定資産	518,620,230
資産合計	557,798,629

流動負債	51,711,857
固定負債	268,662,098
負債合計	320,373,955

8. 企業結合が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

当期

自 平成 27 年 10 月 1 日

至 平成 28 年 2 月 29 日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862
土地、建物等	減損損失の発生	79,019
繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	2,867,594
増加小計		7,207,875
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△790,132
投資法人債発行費	投資法人債発行費償却不足相当分の発生	△97,557
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	△172,304
その他	—	△10,286
減少小計		△1,070,280
合 計		6,137,594

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻し入れしません。

(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し入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
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し入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
借地権	
信託借地権	
投資有価証券	償還等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
		自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
I. 当期末処分利益		4,048,907,447 円
II. 利益超過分配金加算額		7,079,263,020 円
うち一時差異等調整引当額		6,137,594,490 円
うちその他の出資剰余金控除額		941,668,530 円
III. 分配金の額		8,259,140,190 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,219 円)
うち利益分配金		1,179,877,170 円
(うち1口当たり利益分配金)		(317 円)
うち一時差異等調整引当額		6,137,594,490 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))		(1,649 円)
うちその他の利益超過分配金 (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))		941,668,530 円 (253 円)
IV. 次期繰越利益		2,869,030,277 円
分配金の額の算出方法		上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は2,219円としております。 利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を317円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用や純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。)が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号に規定するものをいいます。以下同じです。)の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。 当期については、のれん償却費1,622百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額2,590百万円及び繰延ヘッジ損失2,867百万円の合計額である7,079百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を6,137百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を1,649円としました。また、その他の利益超過分配を941百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を253円としました。

VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

当期	
自 平成 27 年 10 月 1 日	
至 平成 28 年 2 月 29 日	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	4,050,336
減価償却費	3,472,856
減損損失	79,019
のれん償却額	1,622,397
投資法人債発行費償却	1,143
受取利息	△6,064
支払利息	1,702,780
固定資産除却損	6,881
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	54
営業未収入金の増減額 (△は増加)	138,204
前払費用の増減額 (△は増加)	△29,734
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△218,802
長期預け金の増減額 (△は増加)	△180
営業未払金の増減額 (△は減少)	606,536
未払金の増減額 (△は減少)	△8,392
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△347,569
未払費用の増減額 (△は減少)	△524,025
前受金の増減額 (△は減少)	86,851
その他	159,517
小 計	10,791,813
利息の受取額	6,064
利息の支払額	△2,077,288
法人税等の支払額	5,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,725,840
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	△4,482,327
信託有形固定資産の取得による支出	△6,696,288
無形固定資産の取得による支出	△4,640
信託無形固定資産の取得による支出	△7,241
投資有価証券の払戻による収入	8,754
預り敷金及び保証金の返還による支出	△993,243
預り敷金及び保証金の受入による収入	401,938
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△260,360
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,395
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
敷金及び保証金の回収による収入	75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,500,938
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	5,000,000
長期借入れによる収入	29,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,082,800
投資法人債の償還による支出	△15,000,000
分配金の支払額	△8,886,988
財務活動によるキャッシュ・フロー	△469,788
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,244,885
現金及び現金同等物の期首残高	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	61,570,046
現金及び現金同等物の期末残高	※1 58,325,160

(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)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）

項 目	期 別	当 期
		自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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）

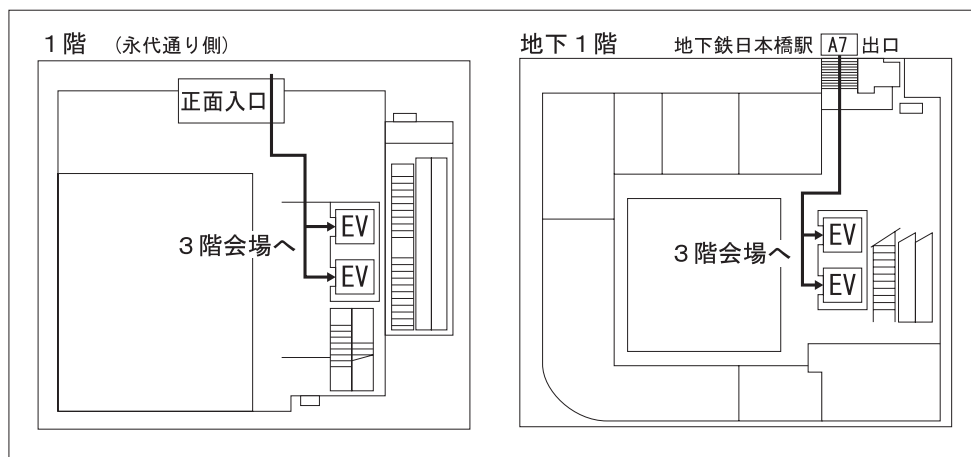
当 期	
自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 28 年 2 月 29 日現在)	
	(単位：千円)
現金及び預金	47,139,232
信託現金及び信託預金	11,185,928
現金及び現金同等物	58,325,160
※2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は旧 NMF と、NOF 及び NRF を新設合併消滅法人とする新設合併により設立されましたが、NOF、NRF 及び旧 NMF より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資総額及び出資剰余金の増加は、それぞれ 161,120,405 千円及び 315,299,775 千円です。	
	(単位：千円)
流動資産	63,281,117
固定資産	783,332,891
繰延資産	24,926
資産合計	846,638,935
流動負債	62,222,670
固定負債	384,957,993
負債合計	447,180,664

投資主総会会場ご案内図

会 場 東京都中央区八重洲一丁目3番7号
八重洲ファーストフィナンシャルビル
ベルサール八重洲 3階「Room 1+2+3」
電 話 03-3548-3770



交通のご案内 「日本橋駅」地下鉄 東京メトロ東西線・銀座線、都営浅草線 A7出口直結
「東京駅」JR線、地下鉄 東京メトロ丸ノ内線 八重洲北口徒歩5分



EV: エレベーター
→: 経路