



NOMURA MASTER FUND



野村不動産マスターファンド投資法人

第2期

資産運用報告

2016.3.1 ~ 2016.8.31

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 <http://www.nre-mf.co.jp/> 証券コード 3462

J-REIT市場を牽引する 国内最大級のREITへ進化

本投資法人は、2016年9月1日付でトップリート投資法人と合併し、

飛躍的な外部成長の実現と更なる収益安定性の向上を実現しました。

国内最大級の総合型REITとして、野村不動産グループの総合力を最大限に発揮し、

パフォーマンスの最大化を目指してまいります。

本州と四国を繋ぐ世界最大の吊橋、明石海峡大橋。
日本の橋梁技術の粋を集め1998年に完成しました。
「投資主様とニッポンの不動産を繋ぐ架け橋でありたい」
それが私たちの想いです。

CONTENTS

ごあいさつ

P.3

投資主の皆様へ
決算ハイライト

トップインタビュー

P.5

野村不動産投資顧問株式会社
取締役常務執行役員
NMF運用グループ統括部長
岡田 賢一

合併により国内最大級の
REITに進化したNMF

運用戦略

P.9

中長期運用戦略の概要と進捗
戦略的資産入替（SPR）の概要
内部成長の状況 ー各セクターの状況ー

財務状況

P.15

財務諸表解説（要旨）

ポートフォリオ

P.17

ポートフォリオ分析
主要ポートフォリオ物件
特集 J-REIT長期投資の魅力

環境への取り組み

P.28

環境認証物件

インフォメーション

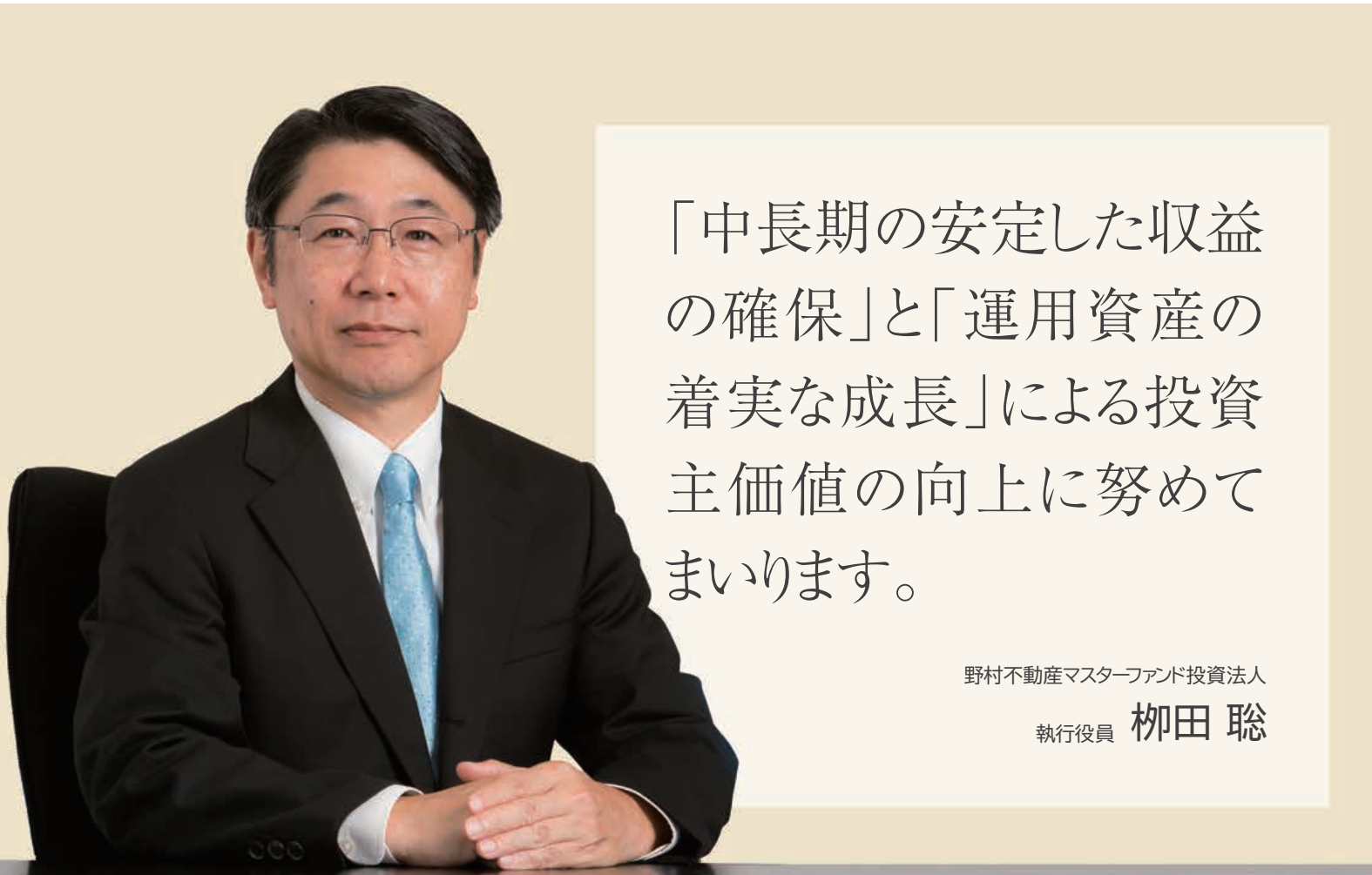
P.29

投資法人／資産運用会社の概要
投資主インフォメーション

資産運用の概況

P.33

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



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

野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 **柳田 聡**

投資主の皆様へ

平素は野村不動産マスターファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お陰様で本投資法人は第2期の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主様からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、本投資法人は2015年10月の運用開始後、「中長期運用戦略」を公表し、J-REITの代表銘柄に向けて着実に歩み始めています。

そのような中、本投資法人は当期においてトップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）との合併を決定し、第2期末後の2016年9月1日に合併が成立しました。本合併により資産規模は9,300億円超まで拡大し、J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ進化したものと考えています。

それでは2016年8月期（第2期）の営業の概況と決算についてご報告申し上げますと、当期は、営業収益309億76百万円、営業利益116億82百万円、当期純利益93億55百万円を計上いたしました。この結果、当期の1口当たり分配金（利益

超過分配金含む）につきましては3,036円とさせていただきます。当期は、オフィスを中心に賃貸事業が好調に推移したことや、戦略的資産入替（SPR）によって17物件・340億円超の資産を売却したことによる売却益が寄与し、営業収益は期初予想比+3.0%増となりました。TOPとの合併に係る費用の計上や、SPRに伴い一部で売却損が発生しましたが、賃貸事業費用の減少や、低金利環境に伴う融資関連費用の削減等が寄与し、当期純利益は期初予想比+12.3%となりました。

最後に、合併成立時に掲載した新聞広告において、本投資法人は以下のメッセージをお送りしました。

「ニッポンの元気な不動産市場へ投資する」

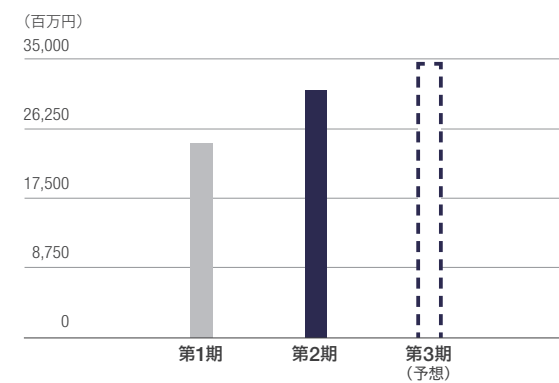
本投資法人は、ニッポンの不動産市場への投資を通じて、投資主の皆様が資産運用のお役に立つべく、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上に努めてまいります。

決算ハイライト

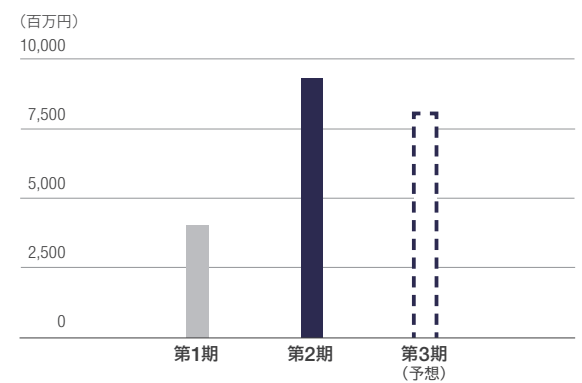
	第1期	第2期	第3期（予想）※
確定分配金 （利益超過分配金含む）	2,219円	3,036円	2,905円
営業収益	24,313百万円	30,976百万円	34,527百万円
営業利益	6,483百万円	11,682百万円	10,892百万円
経常利益	4,050百万円	9,356百万円	8,157百万円
当期純利益	4,048百万円	9,355百万円	8,156百万円
取得資産合計	792,658百万円	784,607百万円	932,896百万円
総資産	928,297百万円	935,964百万円	1,107,000百万円
有利子負債	403,164百万円	409,771百万円	499,846百万円
LTV	43.4%	43.8%	45.2%

※上記の予想分配金は、平成28年10月14日付「平成28年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

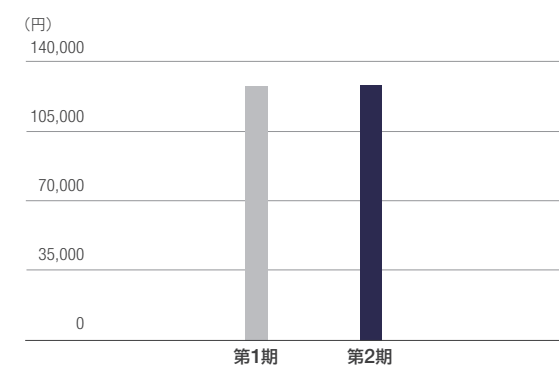
営業収益推移



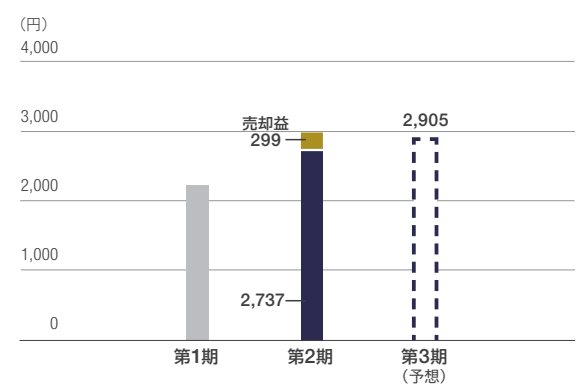
当期純利益推移



1口当たり純資産額推移



1口当たり分配金推移



合併により国内最大級のREITに進化したNMF

野村不動産投資顧問株式会社
取締役常務執行役員
NMF運用グループ統括部長

岡田 賢一

Q1. 昨年の3REIT合併に引き続き実施されたトップリート投資法人との合併の意義を教えてください。

中長期運用戦略を加速化し、J-REITの代表銘柄へ一歩近づきました。

まず言えることは、今回の合併は、昨年の3REIT合併に続き「戦略的な合併である」ということです。

J-REITの歴史を振り返ると、「合併」はいくつかのREITでございましたが、どれも「救済合併」と言って、被合併REITに不利な経済条件での合併でした。しかし今回は本投資法人、TOPの両投資法人において、メリットのある戦略的な合併であったと言えます。

それでは本投資法人における合併の意義についてお話ししたいと思います。

1つめは、資産規模の観点から「希少な外部成長機会の獲得」

2つめは、内部成長の観点から「都心比率の高いオフィスセクターの取得」

3つめは、新投資口発行の観点から「時価総額の増大による流動性の向上」です。

まず1つめの「希少な外部成長機会の獲得」ですが、最近の売買マーケットは過熱感が見られています。優良な資産を売買マーケットから適正価格で取得することが非常に難しくなっています。そのような環境の中、TOPが保有していた資産を時価で引き継ぎ、19物件・1,374億円・NOI利回り5.4%と、大変希少な外部成長機会を獲得することができました。これは、2015年度におけるJ-REITの取得事例と比較すると、今回の取得額の規模とその希少性がお分かりいただけると思います。

TOPの保有物件は「NEC本社ビル」や「晴海アイランドトリ

トンスクエア」をはじめとするシンボリックな超大型物件を中心に、都心5区に所在するオフィスが中心です。これは、NMFにとって、ポートフォリオの質的向上という側面においても大きな意義があると考えています。

次に、2つめの「都心比率の高いオフィスセクターの取得」です。現在、日本の不動産賃貸市場は、緩やかな回復が続いています。

特にオフィスセクターにおいては、空室率が低位安定し、賃料水準は緩やかながらも上昇が続いています。本投資法人における当期の実績においても、オフィスセクターの賃貸収入の増加が分配金底上げの牽引役となりました。そのためTOPから組み込まれる都心5区のオフィスセクターにおいても、今後の内部成長に十分寄与してくれるものと確信しています。

最後に、「時価総額の増大による流動性の向上」です。

本投資法人は、本合併に伴い、TOPの投資主に対して461,120口の新投資口を割当交付しました。これにより、発行済投資口の総口数は12%超増加し、流動性がさらに増大することとなりました。当期はTOPとの合併交渉もあり公募増資は行いませんでしたが、割当交付による新投資口発行によって、投資家層がさらに拡大しました。今後は取引参加者が増加することで、投資口価格の相対的な安定性が高まるものと考えています。

本合併によって、中長期運用戦略が加速化され、J-REITの代表銘柄へ一歩近づいたと考えています。

本合併の意義

資産規模

希少な外部成長機会の獲得

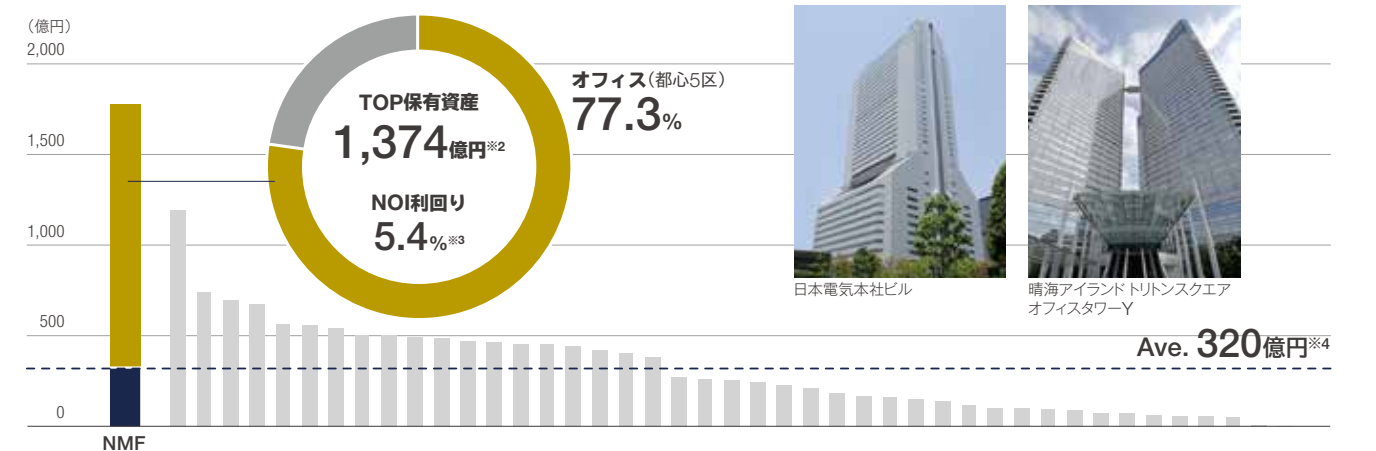
内部成長

都心比率の高いオフィスセクターの取得による内部成長期待の増大

新投資口発行

時価総額の増大による流動性の向上

J-REITによる取得額比較(2015年度)^{※1}



※1 対象期間に新規上場した銘柄を除きます。また、TOP保有資産については、2016年度での取得となりますが2015年度としています。 ※2 NMFにおける想定受入価格を記載しています。 ※3 TOP第19期実績のNOIをベースとしてNMFにおける想定受入価格で除した値を記載しています。 ※4 対象期間において取得実績のあるJ-REITの対象期間中の取得価格の合計の平均額を記載しています。

トップインタビュー

Q2. トップリート投資法人との合併によって、野村不動産マスターファンド投資法人はどのように生まれ変わるのでしょうか？

飛躍的な外部成長の実現により、国内最大級のREITへ進化を遂げました。安定収益を実現し、J-REITの代表銘柄に成長していきます。

合併後のNMFの資産規模は9,300億円超に達し、国内第2位の規模へ大きく飛躍し、国内最大級のREITへ進化します。

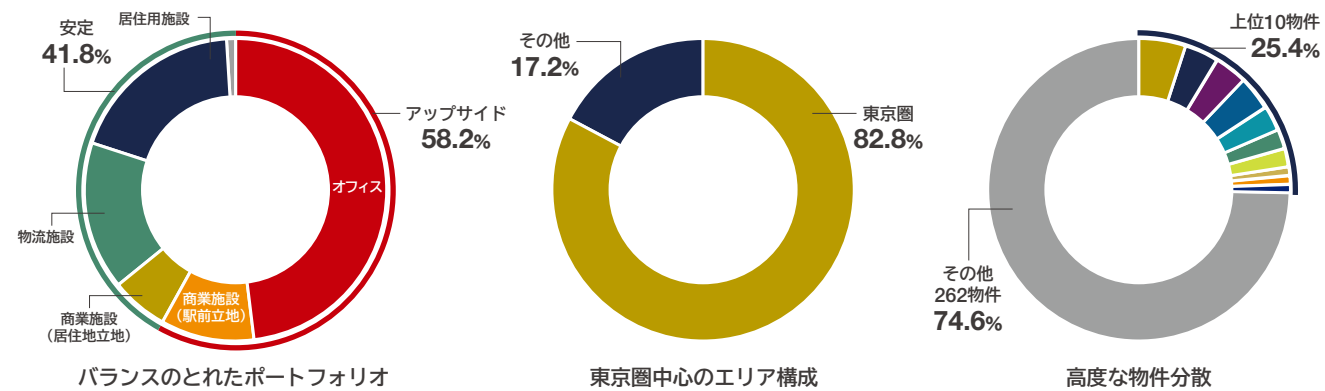
冒頭4ページに記載しておりますが、1口当たり予想分配金についても、第2期実績3,036円のうち、売却損益299円を除いた2,737円を基準とすると、第3期予想分配金2,905円は約6.1%の増加となる見込みです。

また、合併後のポートフォリオはアップサイドセクターが58.2%、安定セクターが41.8%と、今後の内部成長をしっかりと享受しつつも、バランスのとれたポートフォリオミックスとなっています。また、ポートフォリオの分散度合いの指標である上位10物件の比率も25.4%と、J-REITにおける資産規模上位

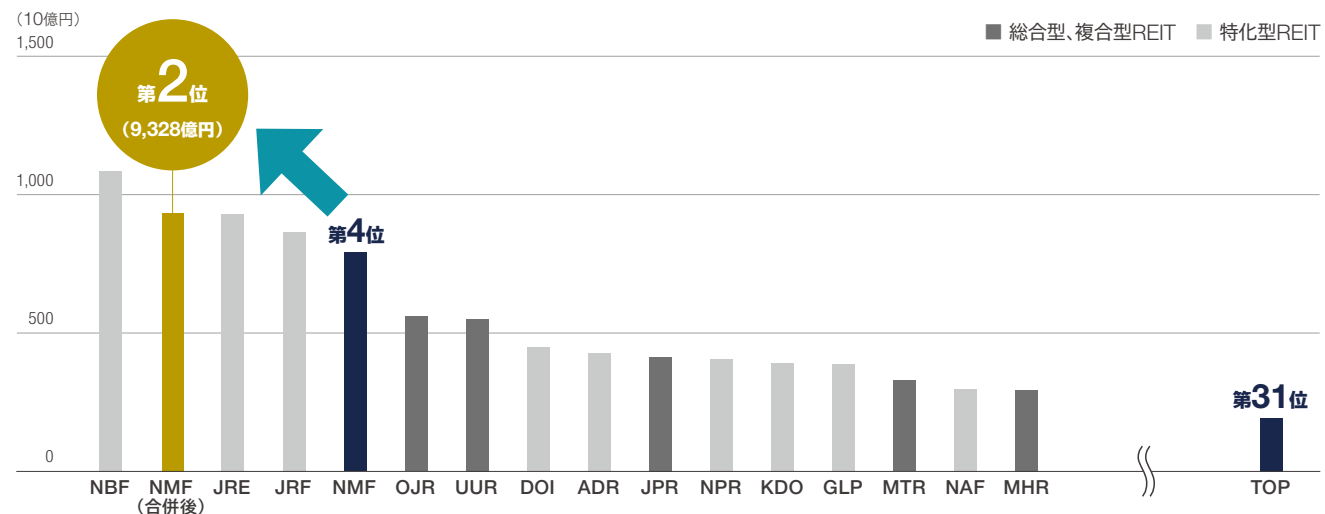
5社の中では最低水準となっており、極めて高度な分散が効いていることがお分かりいただけると思います。

REITの運用において最も重要なことは、「中長期的に安定した収益を確保すること」と考えています。その裏付けとなるのは、この分散に他なりません。ポートフォリオにおけるテナントの異動、物件の売却等によって収益が大幅にぶれるようでは、REIT本来の商品特性とかけ離れたものになってしまいます。それらの影響を最小限にとどめ、安定した収益を確保するためのポートフォリオ構築を今後も継続し、J-REITを代表する銘柄を目指してまいります。

ポートフォリオ・サマリー（吸収合併時点 2016/09）



J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ進化



Q3. 当期の運用実績と、今後の運用戦略について教えてください。また、TOPとの合併によってスポンサーである野村不動産グループの位置付けに変わりはありますか？

中長期運用戦略を継続し、野村不動産グループをスポンサーに有する強みを活かしながら、持続的な成長を図ります。

当期を総括しますと、戦略的資産入替 (SPR) とオフィスセクターを中心とした内部成長という2つの重点施策を有言実行して業績に結びつけた、と言えると思います。

まず、戦略的資産入替 (SPR) を積極的に実施し、当初3～5年で予定していた500億円規模の入替目標のうち、68%に相当する341億円の売却を当期中に完了させました。これによって、築年数の低下、中長期的な修繕費用の低減等、ポートフォリオの質的向上を図ることができました。

次に運営面ですが、当期はしっかりと足元の運用を行った結果、オフィスを中心に賃貸収入を増加させることができました。旗艦物件である新宿野村ビルにおいては、テナントの入替が発生した区画の賃料水準が32%上昇する等、好調な賃貸市場を表す結果となっています。商業施設においても、ユニバーサル・シティウォーク大阪やMorisia 津田沼において、施設売上の増加に伴い、売上歩合賃料も増加傾向にあります。また安定セクターである居住用施設においては、テナント入替時に多数の住戸で賃料増額に成功しています。アセットマネジメントのメンバーは日々

奮闘しながら内部成長のためのアクションプランを実行しています。詳細なデータを13ページに掲載していますのでご参照下さい。

そして、スポンサーの位置付けですが、全く変わりはありません。例えば、TOPから承継した主要物件では野村不動産グループによる物件運営が開始され、早速、好事例も出始めています。総合デベロッパーをスポンサーに有する強み、すなわち、高度な物件運営力とブランド物件の取得パイプラインを活用し、持続的かつ安定的な成長を図ってまいります。

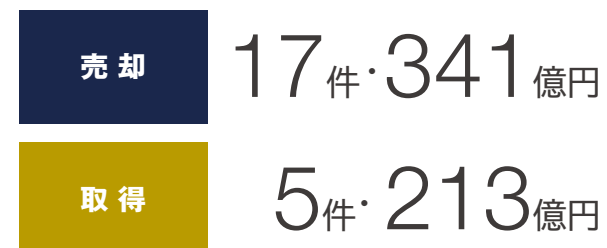
最後に、今後の中長期運用戦略についてご説明します。基本的には昨年公表したものを踏襲しますが、TOPとの合併や戦略的資産入替 (SPR) の進展によって、「Quality」フェーズの前倒しが視野に入ったため、一部時間軸の修正を行いました。リスク許容度と時価総額を意識しつつ、設立後2～3年の資産規模目標を1兆円として外部成長を図っていきます。さらに第3弾まで実施した戦略的資産入替 (SPR) も継続していきます。

今後も本投資法人に是非ご注目下さい。

中長期運用戦略



戦略的資産入替 (SPR) の進捗



詳しくはP11をご覧ください。



取締役常務執行役員
NMF運用グループ統括部長 | 岡田 賢一

1991年に野村不動産に入社。1998年に不動産証券化協会の前進である不動産シンジゲーション協議会に出向し、監督官庁と投信法改正協議を進め、2001年のJ-REIT市場創設に貢献。その後、野村不動産において3つの上場REIT組成に加え、日本初の私募REITを組成する等、まさに「REIT業界の先導者」である。不動産鑑定士。趣味は釣りとゴルフ。

中長期運用戦略の概要と進捗

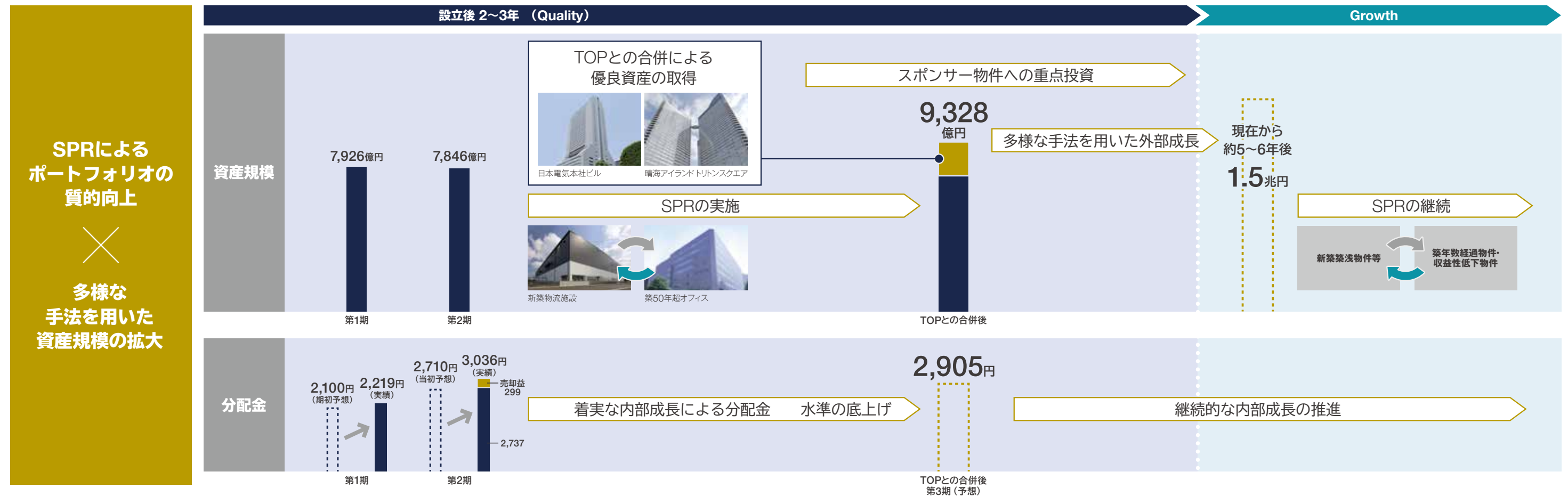
本投資法人は、J-REITの代表銘柄を目指して、中長期運用戦略を策定し実行しています。

本投資法人では、中長期的な安定運用を行うことを基本理念としており、これを実現させるために設立後10年を見据えた中長期運用戦略を策定しています。この戦略において、設立から2～3年は強固なファンドブランドの確立を主眼に置いた「Quality」フェーズ、その後は高いQualityを維持した「Growth」フェーズ、10年後にはJ-REITの代表銘柄へと進化を遂げる「Master」フェーズと位置付け、それぞれのフェーズに応じた戦略を実行していきます。

中長期運用戦略の概要



中長期運用戦略の進捗



戦略的資産入替(SPR)の概要

本投資法人は、戦略的資産入替(SPR)の実施を通し、
サステイナブル・ポートフォリオの構築を目指します。

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、戦略的な資産入替によってクオリティ、パフォーマンスを持続的に
高位安定させる“サステイナブル・ポートフォリオ”の構築を目指します。



戦略的資産入替(SPR) 第一弾、第二弾、三弾の実施

「大型」、「総合型」、「スポンサーが総合デベロッパー」のメリットを活かし、戦略的資産入替(SPR)の第一弾第二弾・第三弾を実施しました。

戦略的資産入替(SPR)第一弾・第二弾・第三弾のポイント

- 1 スポンサーとの交換ディール**
野村不動産の物流ブランド「Landport柏沼南Ⅱ」を取得
築古だが立地に優れ再開発に適した3物件の売却
- 2 総合型REITならではの取引**
長期的に安定収益が見込め、かつ用途の代替性が高い好立地の底地へ投資
セクターを跨いだ取引(オフィス・住宅を売却し、物流・住宅・大学底地を取得)
- 3 資産入替計画の前倒し**
当初3～5年で500億円の資産入替計画のうち、早期に約341億円を前倒して実施
築年数が経過し、立地条件や規模等を考慮し、再開発が不適と判断した14物件を外部売却

各種指標の推移

	物件数	取得価格	築年数※1	修繕コスト※2
SPR実施前	264	806,738百万円	19.7年	46,219百万円
SPR実施後	253	795,407百万円	18.4年	43,567百万円

※1 2016年9月1日を基準としています。

※2 既存物件は第1期末時点の建物状況調査報告書、期中取得物件は 取得時の建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測（12年）の合計金額を記載しています。

ポートフォリオ・クオリティの向上

築年数の低下
(▲1.3年)

中長期的
修繕コストの削減
(▲2,652百万円)

内部成長の状況 ―各セクターの状況―

オフィス

平均賃料単価は前期に引き続いて上昇（第2期末時点：16,832円、第1期末比+0.3%）

内部増床※ニーズは増加

内部増床割合

第2期 **22.1%** > 第1期 9.3%

※内部増床とは、同一ビル内で同一テナントが賃貸面積を増加させることをいいます。

FR付与期間が短縮

平均付与期間

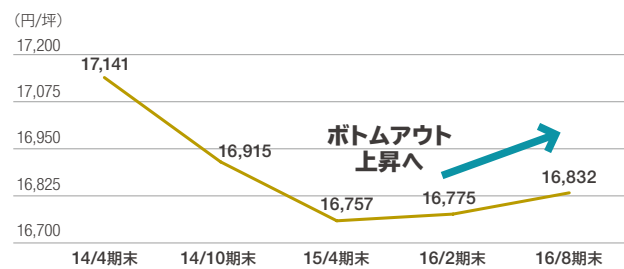
第2期 **2.2ヶ月** > 第1期 4.2ヶ月

賃料改定における賃料は上昇

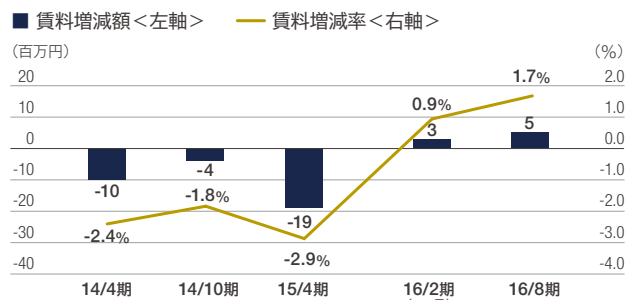
賃料上昇率

第2期 **1.7%** > 第1期 0.9%

平均賃料推移



賃料改定時の賃料増減額・増減率推移



商業施設（駅前立地）

駅前商業：施設売上増加に合わせ、売上歩合賃料も増加

個別物件状況

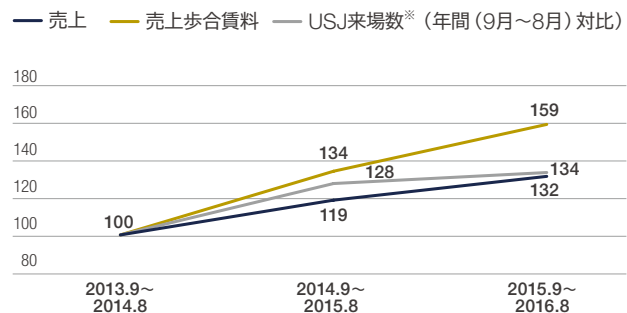
●ユニバーサル・シティウォーク大阪（UCW）

USJにおける新アトラクション導入（ザ・フライング・ダイナソー）、開業15周年イベント等により入場者が大幅増加したため、UCWの売上も昨年同期間比で大幅増加

●Morisia 津田沼

奏の杜の人口増加を背景として、売上歩合賃料は増加傾向（売上歩合賃料は一棟全体の賃料の3～5%程度）

売上・売上歩合賃料の推移（指数）



※ USJ来場者数は各種報道資料等を基に野村不動産投資顧問株式会社にて推定

●横須賀モアーズシティ・川崎モアーズ

賃料据置で賃貸借期間**10年延長**

物件競争力の維持・向上に向けた取組み

●Morisia 津田沼リニューアル工事

新たに開発された住宅街からの集客力を向上させるため、エスカレーターを新設



1km圏の人口は、10年前と比較して20%以上増加し※、今後もさらなる増加が見込まれる

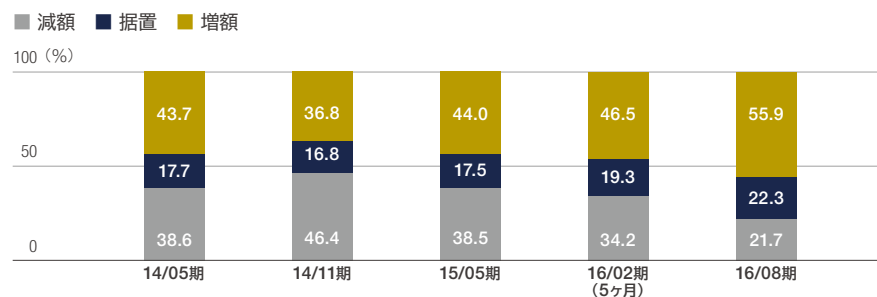
物件の競争力を高めて、さらなる賃料の増加を狙う

※2005年国勢調査及び2016年住民基本台帳に基づき算出しています。

居住用施設

テナント入替時の賃料増額割合増加（賃料増額割合：第2期55.9%>第1期46.5%）

テナント入替時の賃料増額割合推移



個別物件状況（一例）

●新宿野村ビル

第1期に800坪超※の解約予告を受領しましたが、600坪超のリースアップを完了し、賃料水準は上昇
入替区画の賃料単価上昇率：**32.1%**

※新宿野村ビルの解約予告面積は、賃貸借契約書上の面積であり、本投資法人の準共有持分50.1%を考慮していません。

●PMO秋葉原

定借満了を迎えた600坪超の区画**6.8%**の賃料上昇で再契約を達成



物件競争力の維持・向上に向けた取組み

●新宿野村ビル長周期地震対策工事

屋上を利用することにより、外観及び貸室面積を損なわずに、長周期地震対策を実施

屋上にスライド式のおもり（700t）を2つ設置

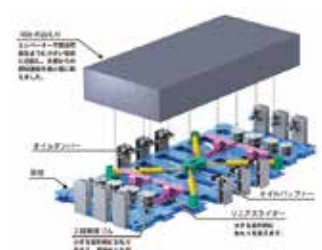


デュアルTMD-NT

野村不動産と竹中工務店が共同開発を行った**日本初の制振装置**

現在、開発した2社共同で特許出願中

東日本大震災と同レベルの長周期地震動による揺れ幅を約25%低減、
揺れ時間を約50%短縮



物流施設

平均残存年数は4.8年で、契約満了時期は分散

契約満了時期の分散状況



個別物件状況（一例）

●羽生LC

定借満了見込（～16/10末、7,528坪）
→新テナントから申込受領、詳細条件交渉中

ポートフォリオ分析(2016/08末時点)

物件数

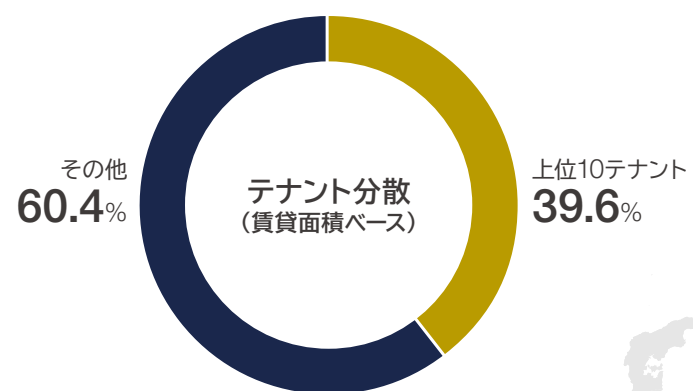
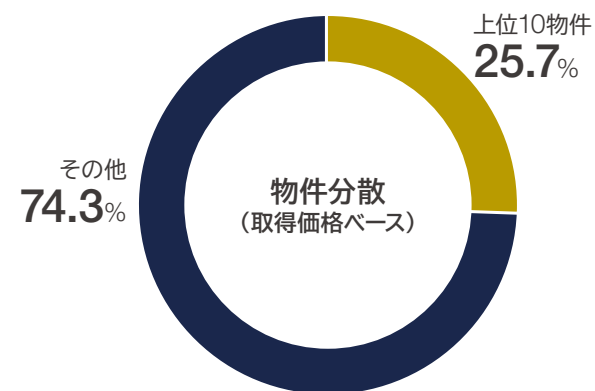
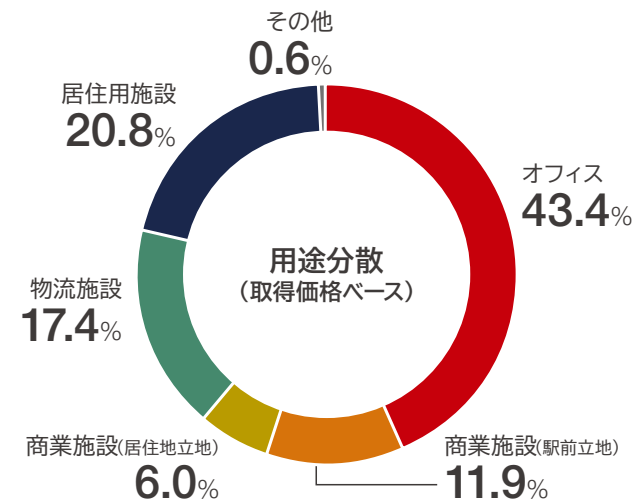
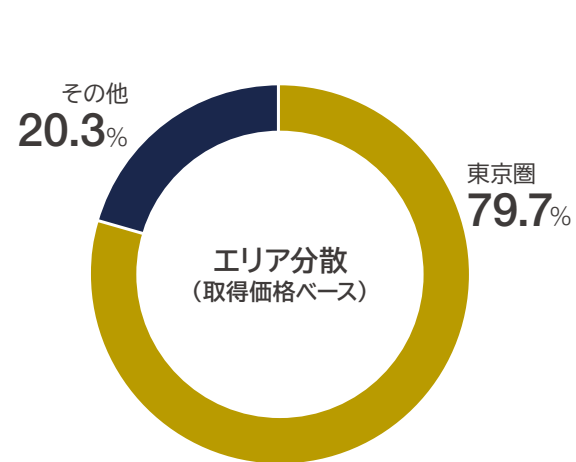
252 物件

資産規模

784,607 百万円

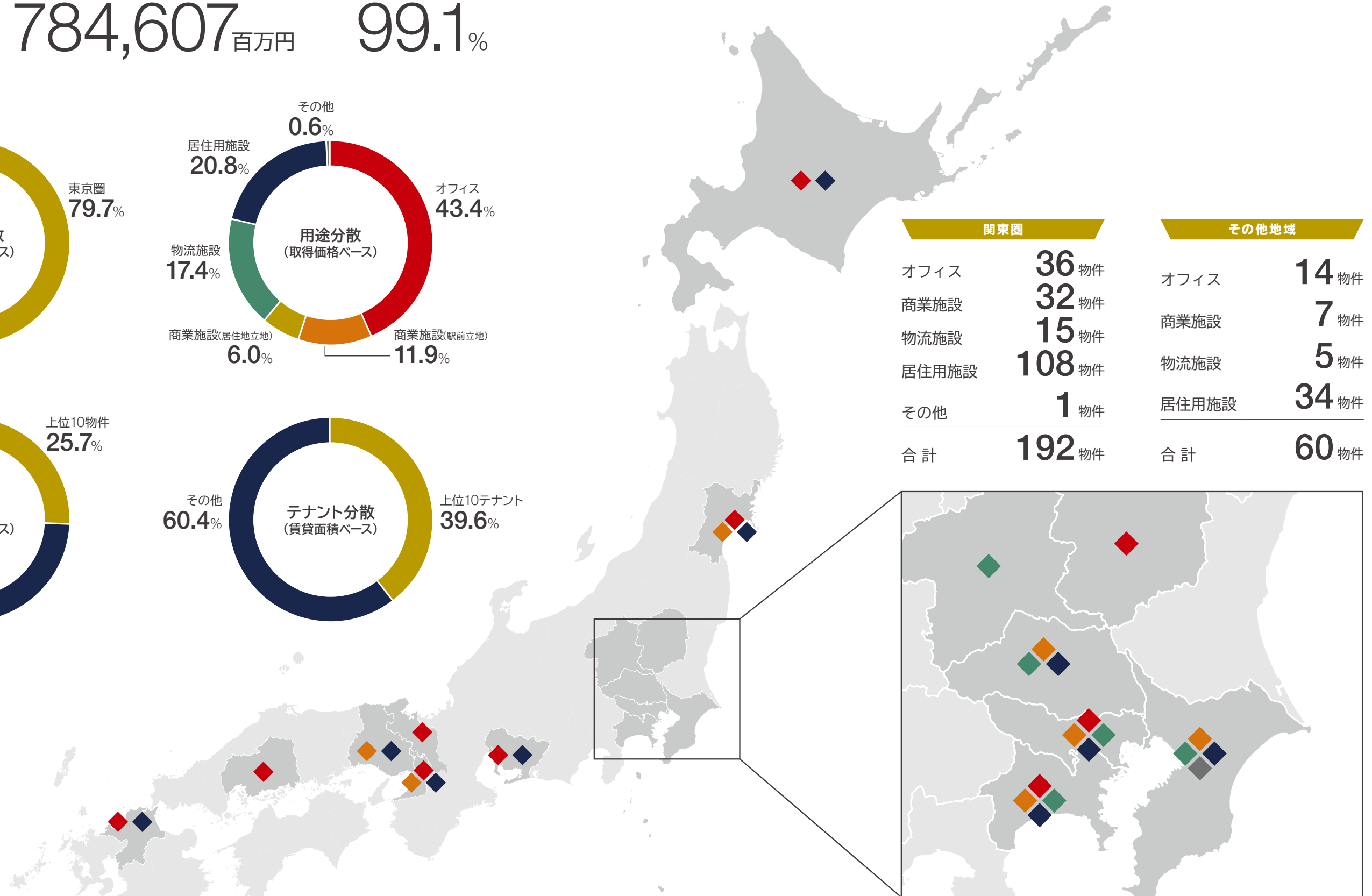
稼働率

99.1%



ポートフォリオの分布状況(物件所在都道府県)

◆ オフィス ◆ 商業施設 ◆ 物流施設 ◆ 居住用施設 ◆ その他



関東圏	
オフィス	36 物件
商業施設	32 物件
物流施設	15 物件
居住用施設	108 物件
その他	1 物件
合計	192 物件

その他地域	
オフィス	14 物件
商業施設	7 物件
物流施設	5 物件
居住用施設	34 物件
合計	60 物件



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

主要ポートフォリオ物件

オフィス

新宿野村ビル

所在地／東京都新宿区 賃貸可能面積／31,500.89㎡



天王洲パークサイドビル

所在地／東京都品川区 賃貸可能面積／18,051.60㎡



オムロン京都センタービル

所在地／京都府京都市 賃貸可能面積／34,616.84㎡



野村不動産札幌ビル

所在地／北海道札幌市 賃貸可能面積／6,559.34㎡



SORA新大阪21

所在地／大阪府大阪市 賃貸可能面積／21,171.04㎡



セコムメディカルビル

所在地／東京都千代田区 賃貸可能面積／8,821.24㎡



野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド



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

PMO日本橋本町

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／2,450.06㎡



PMO田町 NEW

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／4,019.84㎡



PMO銀座八丁目 NEW

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／2,055.53㎡



PMO芝公園 NEW

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／2,667.77㎡



主要ポートフォリオ物件

商業施設

Morisia 津田沼

所在地／千葉県習志野市 賃貸可能面積／39,719.98m²



Recipe SHIMOKITA

所在地／東京都世田谷区 賃貸可能面積／6,295.22m²



ユニバーサル・シティウォーク大阪

所在地／大阪府大阪市 賃貸可能面積／9,819.42m²



野村不動産吉祥寺ビル

所在地／東京都武蔵野市 賃貸可能面積／2,042.08m²



野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド



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

GEMS渋谷

所在地／東京都渋谷区 賃貸可能面積／1,791.34m²



GEMS市ヶ谷

所在地／東京都千代田区 賃貸可能面積／1,277.06m²



主要ポートフォリオ物件

物流施設

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド



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

Landport浦安

所在地／千葉県浦安市 賃貸可能面積／70,045.85㎡



Landport春日部

所在地／埼玉県春日部市 賃貸可能面積／29,630.48㎡



Landport八王子

所在地／東京都八王子市 賃貸可能面積／34,837.65㎡



Landport板橋

所在地／東京都板橋区 賃貸可能面積／52,794.55㎡



Landport川越

所在地／埼玉県川越市 賃貸可能面積／71,645.49㎡



Landport厚木

所在地／神奈川県厚木市 賃貸可能面積／47,995.23㎡



枚方樟葉ロジスティクスセンター NEW

所在地／大阪府枚方市 賃貸可能面積／19,847.63㎡



川口領家ロジスティクスセンター

所在地／埼玉県川口市 賃貸可能面積／42,840.91㎡



主要ポートフォリオ物件

居住用施設

野村不動産が開発する居住用施設の中核ブランド

PROUD
FLAT

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

プラウドフラット白金高輪

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／2,950.11㎡



プラウドフラット蒲田Ⅱ

所在地／東京都大田区 賃貸可能面積／4,051.72㎡



プラウドフラット渋谷桜丘

所在地／東京都渋谷区 賃貸可能面積／638.70㎡



プラウドフラット八丁堀

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／992.75㎡



プラウドフラット鶴見Ⅱ

所在地／神奈川県横浜市 賃貸可能面積／2,219.74㎡



プラウドフラット板橋本町

所在地／東京都板橋区 賃貸可能面積／1,192.07㎡



プライムアーバン千種 NEW

所在地／愛知県名古屋市 賃貸可能面積／2,287.07㎡



プライムアーバン目黒三田 NEW

所在地／東京都目黒区 賃貸可能面積／1,106.38㎡



プライムアーバン札幌リバーフロント

所在地／北海道札幌市 賃貸可能面積／15,552.59㎡

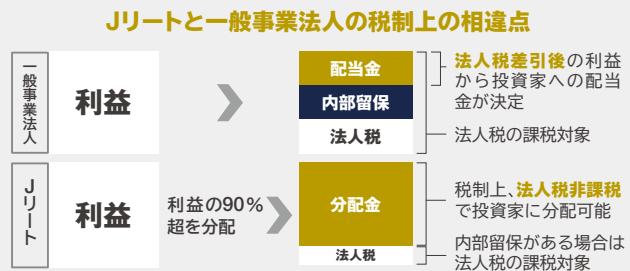


J-REIT長期投資の魅力

先進国市場における低金利環境の長期化によって、国内外の投資家が分配金という安定した配当を得られるJ-REITに注目しています。ここでは、J-REITを長期保有するメリットをお伝えさせていただきます。

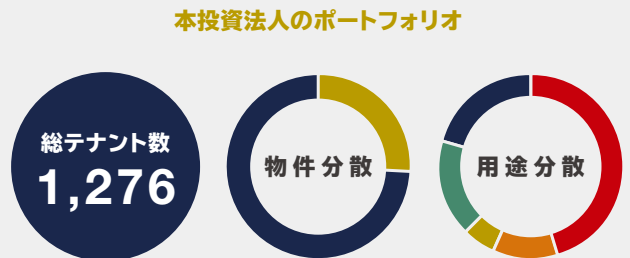
POINT1 高く安定したインカムゲインを達成する仕組みがある

J-REITは制度上利益の90%超を分配すれば法人税が課税されない仕組みであるため、株式と比べて相対的に高い分配金を得ることができます。また原則として長期に安定した賃料を生む不動産賃貸事業を投資対象としているため、一般の株式会社と比べて収益予想の確度が高く、分配金が安定しています。



POINT2 分散効果によって長期的に安定した分配金が期待できる

REITは複数の不動産、用途及び地域に投資しているため、テナント数が多く、実物不動産への投資と比較すると格段にリスクが分散されています。本投資法人は様々な用途に投資する総合型で、J-REITの中で最も分散効果の高いREITの一つです。そのため、大型のテナントが退去したとしても、収益に与える影響は限定的。つまり長期的に安定した分配金が期待できます。



POINT3 プロの運用で透明性が高い

REITは不動産の売買や運営を経験豊富なプロが行っており、運用不動産の稼働状況や収支状況を定期的に開示していますので、投資家の皆様は長期間、安心して資産を預けることができます。

本投資法人の特徴

本投資法人の資産運用会社である、野村不動産投資顧問株式会社は、野村不動産グループの一員として「運用パフォーマンス至上主義」という経営理念のもと、業界のフロントランナーとしての豊富な運用経験と商品開発実績を有しております。また、スポンサーである野村不動産グループは日本有数の総合不動産会社で、創業60周年を迎えました。グループの総合力を活用することで、本投資法人はスポンサーが開発する賃貸収益不動産の取得による外部成長に加え、各用途不動産の特徴を活かした管理・運営を行い、運用資産の拡大及びその価値の向上を通じて、「投資主価値の継続的な向上」を目指してまいります。

資産運用一部メンバー（オフィス担当）のご紹介

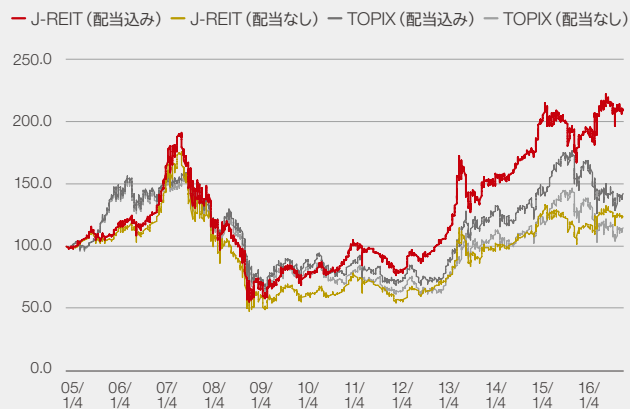


パフォーマンス向上に向けて日々奮闘中

POINT4 J-REIT長期投資の魅力

J-REITでは分配金の割合が高く安定的なことから、インカム収益も踏まえた投資成果に着目することが肝要となります。例えば、配当なしの指数で比較した場合には東証REIT指数とTOPIXにそれほど大きな差はありませんが、長期で保有した場合、配当込みの指数で比較した場合には東証REIT指数はTOPIXを大きく上回っています。

J-REIT及び国内株式のパフォーマンス推移



東証REIT指数に
2005年1月4日に
100万円投資した場合



2016年8月末には
投資口価格：約123万円
分配金総額：約85万円

⇒J-REITは長期保有でこそ、真価を発揮する商品です。

環境・社会への配慮に高い評価

GRESB最高位の「Green Star」を取得

平成28年実施のGlobal Real Estate Sustainability Benchmark 評価（以下「GRESB評価」といいます。）において「Green Star」評価を取得しました。

「Green Star」評価について



本投資法人は、環境配慮やサステナビリティ課題に関して「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践していることを示す「Green Star」を取得しました。

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成27年12月に「サステナビリティ方針」を制定するなど、環境・社会・ガバナンスへの配慮に係る取組みを実施してまいりましたが、「Green Star」の取得はこれらの取組みが評価された結果と考えております。

GRESB評価について

GRESB評価とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価で、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に平成21年に創設されました。GRESB評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。投資の選定や投資先との対話にGRESB評価を活用する投資家メンバーは、現在58社（運用資産額7兆6千億米ドル（約775兆円、1米ドル＝102円で換算）に上ります。また、平成28年実施のGRESB評価には、世界で759の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加しました。

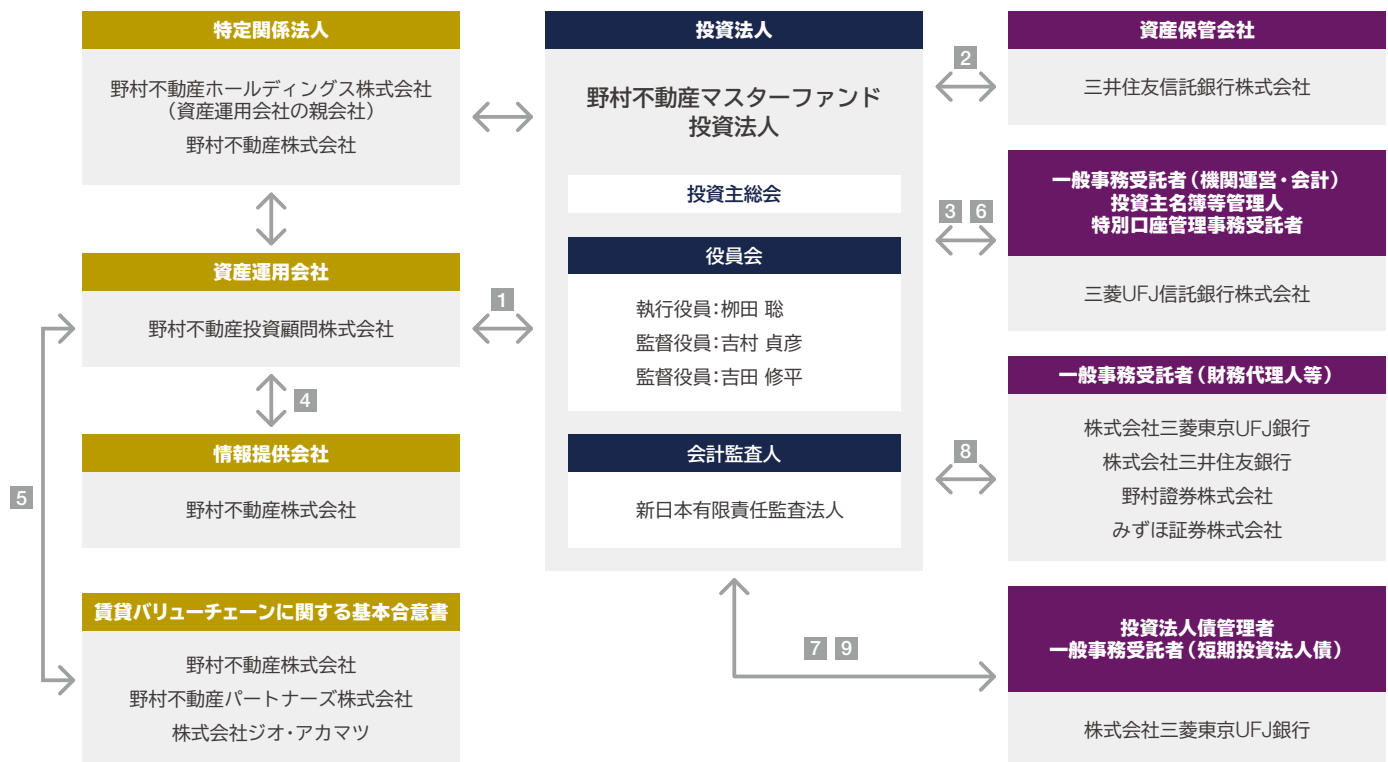
第2期では新たに4物件が「DBJ Green Building」認証を取得



DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯、防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものとされています。

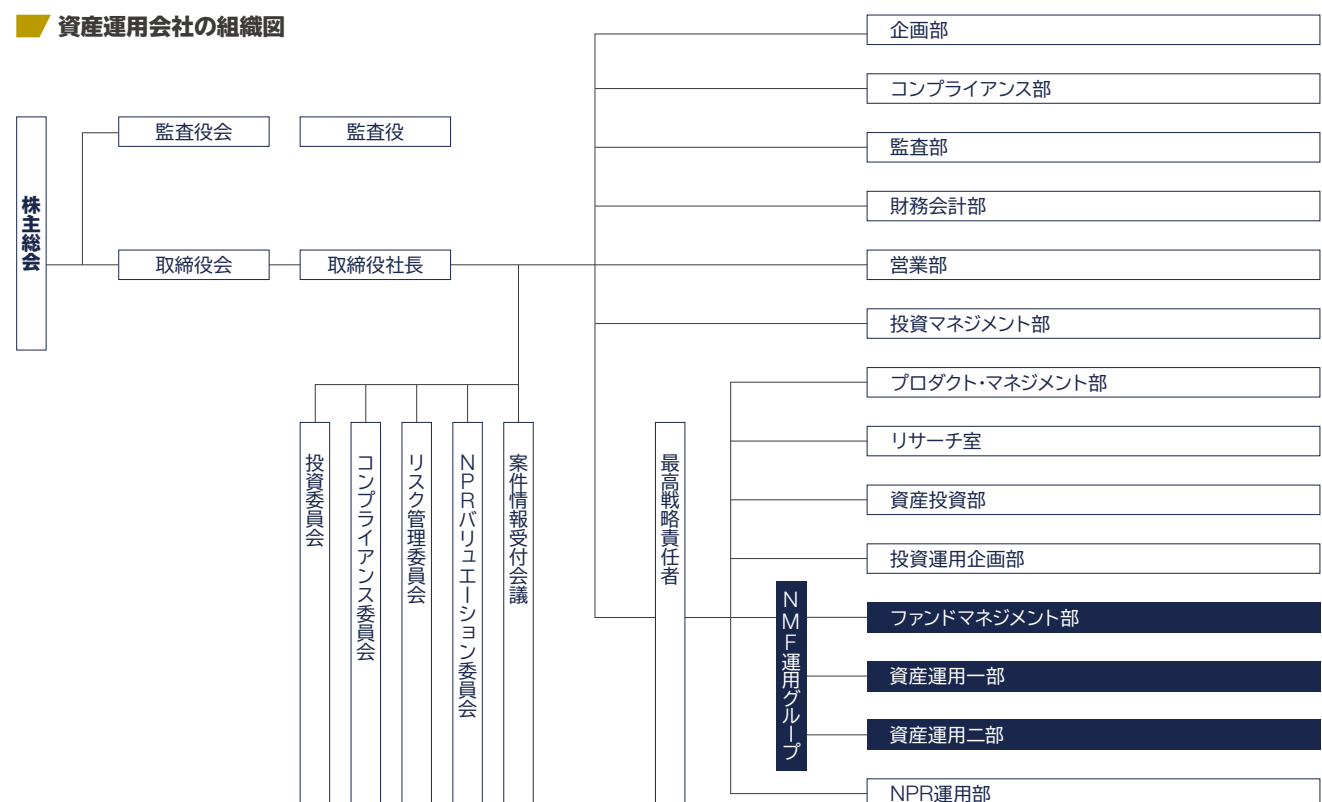
投資法人／資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組み



- | | |
|------------------------|---|
| 1 資産運用委託契約 | 7 投資法人債管理委託契約(NOF第2回債関連) |
| 2 資産保管委託契約 | 8 財務代理契約(旧NMF第1回債、NOF第6回債、NOF第7回債、NOF第9回債、NOF第10回債及びNRF第2回債関連)/元利金支払事務委託契約、(NOF第2回債)/登録事務委託契約(NO第2回債)/投資法人債事務委託契約(NO第2回債関連) |
| 3 投資口事務代行委託契約/一般事務委託契約 | 9 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約/私募の取扱契約 |
| 4 情報提供協定書 | |
| 5 賃貸バリエーションに関する基本合意書 | |
| 6 特別口座の管理に関する契約 | |

■ 資産運用会社の組織図



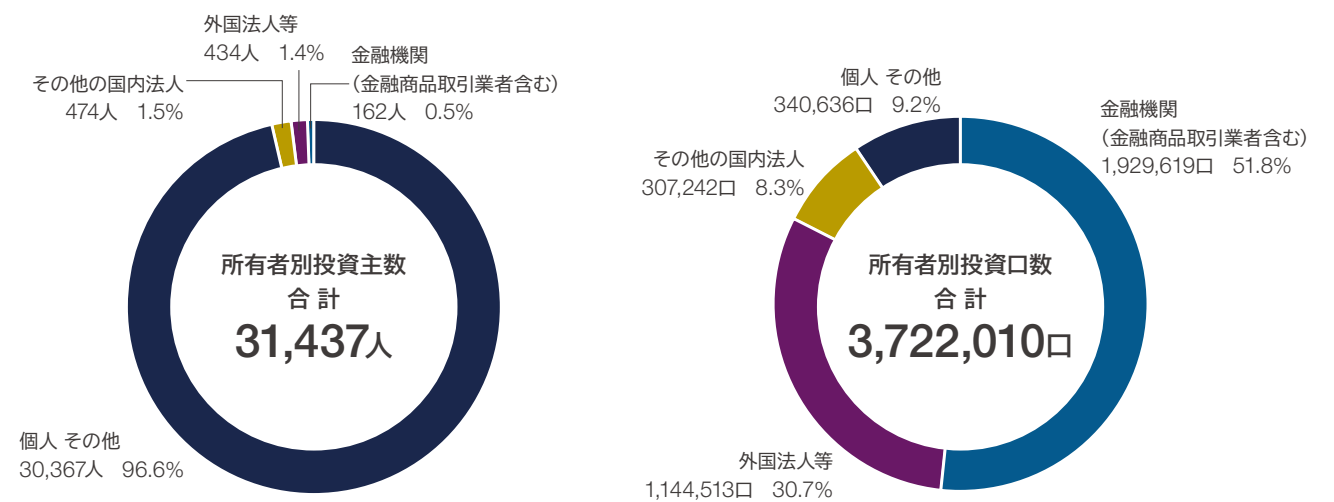
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

平成27年10月2日(上場日)から平成28年8月31日(当期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口
価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3462)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 ☎0120-232-711

IRトピックス

メール配信サービスを開始しました。

最新のIR情報をメールで受け取れるようになります。
ご登録はホームページより受け付けております。

その他のIR活動

- 機関投資家向け「PMOプロパティツアー」の開催
- 機関投資家向け「野村不動産HD・NMF共催プロパティツアー」の開催
- 証券会社主催 個人投資家向け「会社説明セミナー」への参加

ラジオNIKKEI「アサザイ」に出演

- 2016年11月2日(水) ラジオNIKKEI第1「朝イチマーケットスクエア」アサザイに出演いたしました。ホームページよりご視聴いただけます。

2016年9月1日(合併効力発生日)付日経新聞に一面広告を掲載しました。



ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めています。また、今期は皆様の利便性向上のため、下記改修を実施いたしました。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

■エクセルファイルによる詳細データの開示

■ポートフォリオ一覧の並び替え機能の強化 **J-REIT 初**

■全物件の稼働率の開示

■トップページに先進的撮影技術であるタイムラプス(低速度撮影)動画を採用し、「ヒト×不動産」を演出 **J-REIT 初**

■TOPとの合併に関する特設ページの開設

■IRメール配信サービスの開始

http://www.nre-mf.co.jp/ 野村不動産マスターファンド 検索

保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

注目情報をトップページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

エクセルファイルによる詳細データを開示しています。

プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	第2期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
営業収益	百万円	24,313	30,976
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312	29,532
営業費用	百万円	17,830	19,293
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546	13,489
営業利益	百万円	6,483	11,682
経常利益	百万円	4,050	9,356
当期純利益	百万円	4,048	9,355
総資産額	百万円	928,297	935,964
（対前期比）	%	－	0.8
有利子負債額	百万円	403,164	409,771
純資産額	百万円	477,601	479,311
（対前期比）	%	－	0.4
出資総額	百万円	161,120	161,120
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010
1口当たり純資産額	円	128,318	128,777
分配総額	百万円	8,259	11,300
1口当たり分配金	円	2,219	3,036
うち1口当たり利益分配金	円	317	2,473
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902	563
総資産経常利益率 ^(注1)	%	0.4	1.0
年換算値 ^(注2)	%	1.0	2.0
自己資本利益率 ^(注3)	%	0.8	2.0
年換算値 ^(注2)	%	2.0	3.9
期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.4	51.2
（対前期増減）	%	－	△0.2
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	43.4	43.8
当期運用日数	日	152	184
配当性向 ^(注6)	%	29.1	98.3
期末投資物件数	件	261	252
期末総賃貸可能面積	m ²	1,658,140.97	1,654,570.95
期末テナント数	件	1,329	1,276
期末稼働率	%	98.9	99.1
当期減価償却費	百万円	3,471	4,205
当期資本的支出	百万円	2,335	3,212
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注7)	百万円	16,237	20,248
FFO(Funds from Operation) ^(注8)	百万円	9,222	14,396
1口当たりFFO ^(注9)	円	2,477	3,868

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注2) 第1期運用日数152日、第2期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額＋減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期(第2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(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。))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^(注1)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、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産グループとの「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。

また、本投資法人は、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2)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。

(注1) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。
本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます(「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。)。
不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。
(注2) 賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。以下同じです。

①投資環境

日本経済は、世界経済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みられるものの、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、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みられています。

このような環境の下、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。

オフィス賃貸市場については、空室率が低位で安定的に推移する一方で、賃料水準は依然緩やかな上昇ペースに留まっています。今後の見通しについては、当面の新規供給が低水準と見られる一方、企業の増床需要が下支えすることで、こうした状況が続くと予想されますが、昨今の海外経済の減速や円高基調による企業収益の成長鈍化、またそれによる設備投資への影響については、市況の下振れ要因として引き続き注意が必要です。

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。人手不足を背景とした雇用所得環境の改善に支えられ食料品・飲食等の生活必需品関連需要は堅調ですが、当面の消費者マインドの動向には注視が必要と考えます。商業施設の賃貸需要については、大都市圏における人口流入傾向の継続を背景に小売業者の出店ニーズは底堅く、賃貸需要は総じて堅調に推移しています。インバウンド需要についても、中長期的にはアジア新興国の経済回復や中間層拡大による訪日観光客増加の見込みから、引き続き安定的な需要が期待されます。

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)の需要のほか、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29年以降、大規模新規供給が見込まれていることから、一時的に空室率が上昇する懸念もありますが、企業の物流戦略構築に伴う高機能物流施設への需要は依然強いことから、一時的な供給過多に陥ったとしても、需給バランスは回復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。

賃貸住宅市場を取り巻く環境については、大都市圏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、大都市圏においては今後も地価の上昇や建築費高騰、分譲マンション等の、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、投資家の物件取得意欲は引き続き高く、物件の取得競争に過熱感が見られる反面、取引量に

ついては減少傾向にあります。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、内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが強まるような場合、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。

②運用実績

本投資法人においては、前記「①投資環境」に記載の環境の下、中長期運用戦略の一環として、以下のとおり、資産規模の成長、ポートフォリオの質的向上を目的としたSPRを着実に実行してまいりました。

- ・オフィス3物件の取得（PMO田町、PMO銀座八丁目、PMO芝公園：取得価格合計14,080百万円。いずれも平成28年3月1日付で取得。）
- ・SPR第一弾（平成28年3月29日公表）として、物流施設1物件、居住用施設2物件の計3物件（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、プライムアーバン千種：取得価格合計5,628百万円。それぞれ、平成28年4月27日付、平成28年4月25日付、平成28年4月5日付で取得。）の取得と、オフィス3物件、居住用施設5物件の計8物件の譲渡（譲渡価格合計5,350百万円。いずれも平成28年4月12日付で譲渡。）
- ・SPR第二弾（平成28年5月9日公表）として、スポンサーである野村不動産株式会社との間で、物流施設1物件（Landport 柏沼南Ⅱ：取得価格10,800百万円。平成28年9月1日付で取得。）の取得と、オフィス3物件の譲渡（譲渡価格合計18,150百万円。いずれも平成28年5月17日付で譲渡。）
- ・SPR第三弾（平成28年5月9日公表）として、その他セクター1物件（了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）：取得価格4,900百万円。平成28年5月26日付で取得。）の取得と、オフィス3物件、居住用施設3物件の計6物件の譲渡（譲渡価格合計10,633百万円。いずれも平成28年5月17日付で譲渡。）

これらの結果（但し、当期末後となるLandport 柏沼南Ⅱの取得を除きます。）、本投資法人が当期末時点において保有する物件は252物件（取得価格合計784,607百万円）、東京圏への投資比率は79.7%、総賃貸可能面積は1,654,570.95㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においても、前記「①投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.1%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクターの中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

③トップリート投資法人との合併

本投資法人及びトップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）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、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本吸収合併」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（平成28年6月23日付で締結された変更契約も含め、以下「本吸収合併契約」といいます。）を締結しました。

平成28年7月28日に開催されたTOPの投資主総会において、本吸収合併契約の承認議案が可決され、本吸収合併は、当期末後の平成28年9月1日付で効力が発生しており、本投資法人は、TOPが保有していた19物件を承継しています。

（ア）本吸収合併の目的

本投資法人は、本吸収合併により、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、物件分散の進展に伴うリスク許容度の向上、並びに投資口の割当交付に伴う時価総額の増大による投資口流動性の更なる向上などの効果が見込まれ、投資主価値の向上に資するものと考えています。

（イ）合併比率

本吸収合併に当たって、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付することとし、平成28年9月1日付で合計461,120口の新投資口を発行しました。なお、かかる割当てにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、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。

（ウ）合併交付金の交付

本投資法人は、TOPの平成28年5月1日から平成28年8月31日までの最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、TOPの分配可能利益に基づき本吸収合併の効力発生日の前日である平成28年8月31日のTOPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（TOP並びに投信法第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TOP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、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（平成28年8月31日におけるTOPの分配可能利益の額を同日におけるTOPの発行済投資口の総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））を支払う予定です。

④資金調達の状況

当期において、本投資法人は特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成28年3月1日に14,700百万円、同年8月31日に10,800百万円の借入を行いました。また、資産の譲渡により生じた手元資金を活用し、総額18,800百万円の既存借入金の返済を行うとともに、既存借入金22,330百万円のリファイナンスを行いました。

コミットメントラインについては、安定的な財務基盤確保の観点から、既存コミットメントライン（期間1年）に加え、コミットメントライン（期間3年）を新たに設定しています。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は409,771百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.8%となりました。

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

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

3 増資等の状況

設立以降当期までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減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1）

（注1）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。

（注2）本投資法人は、当期末後の平成28年9月1日付で、本吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。これにより発行済投資口の総口数は4,183,130口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別 決算年月	第1期 平成28年 2 月	第2期 平成28年 8 月
最 高	165,000円	176,200円
最 低	132,800円	149,500円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第1期	第2期
		自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
当期末処分利益総額	千円	4,048,907	12,225,011
次期繰越利益	千円	2,869,030	2,257,132
金銭の分配金総額	千円	8,259,140	11,300,022
(1口当たり分配金)	円	(2,219)	(3,036)
うち利益分配金総額	千円	1,179,877	9,204,530
(1口当たり利益分配金)	円	(317)	(2,473)
うち出資払戻総額	千円	7,079,263	2,095,491
(1口当たり出資払戻額)	円	(1,902)	(563)
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	2,095,491
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金)	円	(253)	(563)

上記のとおり、当期の投資口1口当たり分配金は3,036円としております。

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	
		第2期 平成28年 8 月31日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000
発行済投資口の総口数	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2期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	888,831	23.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	316,564	8.51
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	270,023	7.25
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)	135,697	3.65
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	112,185	3.01
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	86,512	2.32
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行	59,607	1.60
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	41,296	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	34,799	0.93
合 計	2,156,185	57.93

3 役員等に関する事項

①第2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	2,400
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	2,400
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	24,500

(注) 第2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。

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

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項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額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2,473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、純資産控除項目(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2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)及び一時差異等調整引当額の戻入れ(純資産控除項目に係るものを除きます。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項第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1,946百万円及び一時差異等調整引当額の戻入れ150百万円(純資産控除項目に係るものを除きます。)の合計額である2,095百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、全額をその他の利益超過分配として2,095百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を563円としました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本吸収合併により、①本吸収合併後の本投資法人の資産規模は9,300億円超に達し、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。

本投資法人は、本吸収合併後も「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。

6 決算後に生じた重要な事実

前記「2 当期(第2期)の資産の運用の経過 ③トブリート投資法人との合併」に記載のとおり、平成28年9月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はTOPと合併しました。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、平成28年9月1日付で、以下の資産を取得しました。

物件名称	Landport柏沼南Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地 ^(注1)	(地 番) 千葉県柏市若白毛字新山1043-1 他49筆 (住居表示) 千葉県柏市若白毛1040番1
構造 ^(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
敷地面積 ^(注1)	49,164.98㎡
延床面積 ^(注1)	51,485.62㎡
所有形態	(土地)使用収益権 ^(注3) (建物)所有権
竣工日 ^(注1)	平成28年4月13日
取得価格 ^(注2)	10,800百万円
契約締結日	平成28年5月17日(不動産売買契約の締結)
取得日	平成28年9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) 本物件の土地は、柏市沼南中央土地区画整理組合を施行者とする柏都市計画事業沼南中央土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地です。「所在地(地番)」及び「敷地面積」は、仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている本物件土地の面積(仮換地及び保留地の面積の合計)は、36,415㎡です。なお、本物件の所在地は、住居表示が未実施です。「構造」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産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(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得した権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権及び保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権です。仮換地の所有権は、換地処分の公告の日の翌日に本投資法人が取得し、保留地の所有権は、同日に、施行者が取得した上、本投資法人が施行者より譲り受ける予定です。なお、本書の日付現在、換地処分は平成29年9月に行われる予定です。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第2期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

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

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		第2期 平成28年 8 月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	82,578	8.9	93,759	10.0
		その他	25,178	2.7	21,829	2.3
		小 計	107,757	11.6	115,589	12.3
	商業施設	東京圏	16,282	1.8	16,241	1.7
		小 計	16,282	1.8	16,241	1.7
	居住用施設	東京圏	120,820	13.0	122,340	13.1
		その他	29,302	3.2	30,625	3.3
		小 計	150,122	16.2	152,965	16.3
	その他	東京圏	－	－	5,125	0.5
		小 計	－	－	5,125	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	198,895	21.4	176,672	18.9
		その他	50,178	5.4	50,478	5.4
		小 計	249,073	26.8	227,151	24.3
	商業施設	東京圏	80,256	8.6	80,828	8.6
		その他	44,565	4.8	44,558	4.8
		小 計	124,822	13.4	125,386	13.4
	物流施設	東京圏	122,814	13.2	121,923	13.0
		その他	6,161	0.7	9,569	1.0
		小 計	128,975	13.9	131,493	14.0
	居住用施設	東京圏	11,133	1.2	7,086	0.8
		その他	2,138	0.2	1,418	0.2
		小 計	13,272	1.4	8,504	0.9
	不動産・信託不動産 合計		790,306	85.1	782,457	83.6
	匿名組合出資持分 (注4)		91	0.0	－	－
	預金その他資産		137,899	14.9	153,506	16.4
	資産総額		928,297	100.0	935,964	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2期末現在の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	45,294	31,500.89	30,546.64	97.0	5.6	オフィス
麹町ミレニウムガーデン	26,677	16,384.19	16,188.40	98.8	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,490	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	18,266	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Morisia 津田沼	17,503	39,719.98	38,627.10	97.2	3.8	商業
Landport浦安	16,815	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,808	9,819.42	9,675.10	98.5	2.9	商業
Landport板橋	15,251	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流
横須賀モアーズシティ	13,718	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業
Landport川越	12,970	71,645.49	71,645.49	100.0	(注4)	物流
合 計	202,795	381,037.98	378,650.74	99.4	26.6 (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。なお、新宿野村ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第2期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

(注3) 「稼働率」は、個々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	47,000	45,294
		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	20,900	20,490
		麹町ミレニウムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注6)	不動産	26,800	26,677
		NOF日本橋本町ビル(注4)	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	信託受益権	11,200	10,893
		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	12,679
		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	10,062
		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	10,700	10,434
		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6)	不動産	11,100	11,045
		NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,140	7,028
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,110	8,143
		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	5,430	5,316
		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	4,068
		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	4,709
		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	4,276
		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	5,150	4,971
		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	4,750	4,583
		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	3,360	3,565
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,680	4,197
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,550	2,471
		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	4,060	4,189
		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	2,827
		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	2,857
		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	2,330	2,186
		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	1,675
		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	6,480	6,508
		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	4,520	4,787
		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	5,140	4,868

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	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,420	3,378
		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	1,840	1,838
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,080	3,854
		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6)	信託受益権	8,350	7,853
		NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	5,910	5,599
		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	2,890	2,821
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	6,560	6,303
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,210	4,012
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,150	3,958
	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6)	信託受益権	6,790	6,344
		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6)	不動産	4,260	4,070
		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	2,110	2,059
		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	2,210	2,631
		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	2,199
		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	2,290	2,271
		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6)	信託受益権	18,600	18,266
		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	12,089
		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	6,120	6,206
		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	3,670	3,470
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	4,020	4,001
		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	2,440	2,276
		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	4,380	4,214
		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	2,220	2,206
オフィス小計		—	—	349,440	342,740	
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	17,503
		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	15,700	13,718
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,900	10,669
		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	7,540	6,473
		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	4,680	4,310
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,420	4,070
		covirna machida	東京都町田市原町六丁目9番19号	信託受益権	4,260	3,699
		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	3,620	2,928
		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	3,300	2,634
		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	3,070	2,459
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,640	2,468
		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	1,990	1,616
		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	1,830	1,592
		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	995
		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	3,080	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2号	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	1,390	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	1,140	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	880	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	872	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	845	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	849	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	661	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	383	375
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市神明町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	213	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5)	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	5,560	5,316
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3	不動産	2,140	2,107
	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	17,300	15,808
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	10,900	8,665
		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	7,380	6,551
		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	5,200	4,221
		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	3,710	3,178

用途 地域		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業 施設	その他	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	5,610	4,619
		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	1,920	1,514
		商業施設小計	—	—	158,380	141,628
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	20,500	16,815
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	18,400	15,251
		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	12,970
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	11,600	10,746
		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	12,200	10,488
		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	10,600	8,301
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16	信託受益権	9,370	7,878
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地	信託受益権	8,550	6,902
		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	5,450	4,619
		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	5,380	4,453
		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	4,190	3,568
		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	4,490	3,684
	その他	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	3,400	2,804
		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	3,290	2,638
		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	12,100	10,799
		太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市新田嘉祿町150番地2	信託受益権	3,760	3,159
		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	2,470	2,005
		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	590
		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	369	316
		枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地	信託受益権	3,770	3,497
		物流施設小計	—	—	156,317	131,493
居住用施	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	3,380	3,369
		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	1,040	995
		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	746	708
		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	679	742
		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	777	738
		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	985	931
		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	2,410	2,248
		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	1,690	1,571
		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6)	不動産	1,170	1,096
		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	912	936
		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	1,230	1,174
		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	1,200	1,141
		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	3,160	3,274
		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	546	613
		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	968	914
		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	591	643
		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	930	1,014
		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	1,550	1,452
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,000	1,888
		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6)	不動産	2,130	2,058
		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	2,590	2,668
		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	1,624
		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	1,120	1,099
		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	942	935
		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	995	965
		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	1,880	1,809
		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	355
		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	1,135
		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	1,070	1,084
		ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区駒形二丁目1番9号	不動産	685	673
		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	1,970	2,021
		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	1,254
		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	1,402
		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	804	767
		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	484	469
		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	433	408
		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	2,960	2,942

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)
居住用途	東京圏	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	1,301
		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	1,120	1,072
		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	2,846
		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	2,610	2,577
		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	2,200	2,091
		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	4,166
		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	1,620	1,537
		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	577	550
		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	911	853
		ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62	不動産	1,550	1,486
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,130	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	923	873
		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6)	信託受益権	449	426
		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	440	415
		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	617	593
		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	1,424
		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6)	不動産	2,940	2,870
		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	745	716
		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	746	721
		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	756	716
		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	695	659
		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	564	542
		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	351	335
		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	695	737
		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	1,460	1,376
		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	515	496
		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	1,930	1,850
		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	1,090	1,047
		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	970	949
		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	940	893
		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	704	763
		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	1,707
		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	521	491
		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	1,100	1,057
		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	415	410
		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	1,780
		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	不動産	756	722
		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	447	435
		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	3,760
		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	2,395
		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	795	766
		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	623
		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	536	523
		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	1,270
		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	774	748
		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	739	710
		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	642	631
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	不動産	989	965
		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	1,180	1,123
		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	1,120	1,063
		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	293	386
		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	1,899
		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	1,940	1,913
		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	1,310	1,279
		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	823	783
		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6)	不動産	1,530	1,491
		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6)	不動産	2,050	1,933
		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6)	不動産	1,000	956
		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	1,130	1,005
		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	496	489

用途 地域		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏		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	795
		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	538	625
		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	721
		ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	不動産	490	481
		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	464
		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	740
		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6)	不動産	772	747
		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	1,650	1,562
		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	955	955
		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	758	757
	ブライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,110	1,135	
居住用施設	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	682	637
		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6)	不動産	676	717
		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	1,585
		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	271	269
		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6)	不動産	511	493
		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6)	不動産	340	328
		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	564	535
		ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区笥寒六条九丁目10番20号	不動産	488	463
		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6)	不動産	409	386
		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6)	不動産	260	243
		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	234	224
		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	451	427
		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	630	603
		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	4,640	4,393
		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6)	不動産	1,830	1,692
		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	1,030	1,119
		ブライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	424	462
		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	896	956
		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	不動産	724	702
	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	582	541	
	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	1,070	997	
	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	1,650	1,561	
	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	3,940	3,704	
	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	661	640	
	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	817	778	
	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	1,190	1,166	
	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	1,050	1,004	
	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	1,777	
	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	602	577	
	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	275	259	
	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	330	388	
	ブライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号	不動産	522	608	
	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	553	594	
	ブライムアーバン千種	愛知県名古屋市中区葵三丁目9番8号	不動産	1,130	1,200	
	居住用施設小計	—	—	165,522	161,470	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,090	5,125
		その他小計	—	—	5,090	5,125
		ポートフォリオ合計	—	—	834,749	782,457

(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2期決算日(平成28年8月末日))を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の変更を含みます。)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、それそれを合計する方法をいいます。

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

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

(注4) 当該資産は、平成28年5月17日に信託受益権の準共有持分49.0％を譲渡しました。そのため、期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分（持分割合51.0％）の価格を記載しています。

(注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の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6) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注7) 以下の物件については、平成28年9月1日付で物件名称を変更しています。

変更前の名称	変更後の名称
NOF新宿南口ビル	NMF新宿南口ビル
NOF渋谷公園通りビル	NMF渋谷公園通りビル
NOF芝ビル	NMF芝ビル
NOF駿河台プラザビル	NMF駿河台ビル
大手町建物五反田ビル	NMF五反田駅前ビル
NOF神田岩本町ビル	NMF神田岩本町ビル
NOF高輪ビル	NMF高輪ビル
NOF吉祥寺本町ビル	NMF吉祥寺本町ビル
NOF川崎東口ビル	NMF川崎東口ビル
NOF横浜西口ビル	NMF横浜西口ビル
NOF新横浜ビル	NMF新横浜ビル
NOF仙台青葉通りビル	NMF仙台青葉通りビル
NOF名古屋伏見ビル	NMF名古屋伏見ビル
NOF名古屋柳橋ビル	NMF名古屋柳橋ビル
NOF博多駅前ビル	NMF博多駅前ビル
NOF天神南ビル	NMF天神南ビル

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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	104	97.4	1,361	5.6	100	97.0	1,651	5.6
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	99.5	(注2)	(注2)	2	98.8	(注2)	(注2)
		NOF日本橋本町ビル(注3)	15	98.9	577	2.4	16	100.0	475	1.6
		天王洲パークサイドビル	20	90.9	407	1.7	21	96.5	514	1.7
		NOF新宿南口ビル	18	96.0	245	1.0	18	100.0	299	1.0
		NOF渋谷公園通りビル	7	100.0	209	0.9	7	100.0	267	0.9
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NOF芝ビル	11	100.0	199	0.8	11	100.0	242	0.8
		西新宿昭和ビル	19	95.9	229	0.9	20	100.0	271	0.9
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	115	0.5	7	100.0	150	0.5
		NOF溜池ビル(注4)	15	100.0	137	0.6	—	—	70	0.2
		岩本町東洋ビル	7	100.0	112	0.5	7	100.0	127	0.4
		NOF品川港南ビル(注4)	4	87.4	121	0.5	—	—	46	0.2
		NOF駿河台プラザビル	3	100.0	124	0.5	3	100.0	150	0.5
		PMO日本橋本町	7	100.0	94	0.4	7	100.0	118	0.4
		PMO日本橋茅場町	9	100.0	108	0.4	9	100.0	145	0.5
		大手町建物五反田ビル	11	96.5	187	0.8	12	100.0	236	0.8
		野村不動産東日本橋ビル	6	93.0	109	0.5	6	100.0	122	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	102	0.4	5	100.0	126	0.4
		八丁堀NFビル	8	100.0	71	0.3	8	100.0	88	0.3
		NOF神田岩本町ビル	8	100.0	108	0.4	8	100.0	128	0.4
		NOF高輪ビル	14	100.0	86	0.4	15	100.0	89	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	68	0.3	8	100.0	83	0.3
		NOF南新宿ビル(注4)	6	100.0	70	0.3	—	—	35	0.1
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	60	0.2	9	100.0	73	0.2
		セントラル新富町ビル(注5)	6	100.0	48	0.2	—	—	13	0.0
		PMO東日本橋	7	100.0	44	0.2	7	100.0	59	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	171	0.7	9	100.0	202	0.7
		NOFテクノポートカマタセンタービル	21	97.7	191	0.8	22	95.9	273	0.9
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		東宝江戸川橋ビル(注5)	9	100.0	39	0.2	—	—	10	0.0
		東信目黒ビル(注5)	7	100.0	27	0.1	—	—	8	0.0
		クリスタルパークビル	10	98.6	100	0.4	10	98.6	123	0.4
		NOF吉祥寺本町ビル	8	100.0	57	0.2	8	100.0	69	0.2
		ファースト立川センタースクエア	17	100.0	176	0.7	17	100.0	214	0.7
		NOF川崎東口ビル	32	100.0	256	1.1	32	100.0	315	1.1
		NOF横浜西口ビル	38	100.0	179	0.7	37	100.0	224	0.8

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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	NOF新横浜ビル	9	100.0	127	0.5	9	100.0	154	0.5
		横浜大通り公園ビル(注4)	18	100.0	75	0.3	—	—	34	0.1
		PMO田町(注6)	—	—	—	—	11	100.0	169	0.6
		PMO銀座八丁目(注6)	—	—	—	—	7	100.0	103	0.4
		PMO芝公園(注6)	—	—	—	—	1	100.0	110	0.4
		札幌ノースプラザ	49	98.6	288	1.2	50	100.0	349	1.2
	オフィス その他	野村不動産札幌ビル	4	100.0	152	0.6	4	100.0	182	0.6
		JCB札幌東ビル(注4)	1	100.0	(注2)	(注2)	—	—	(注2)	(注2)
		NOF仙台青葉通りビル	38	98.2	114	0.5	38	98.4	141	0.5
		NOF宇都宮ビル	31	100.0	120	0.5	30	97.3	145	0.5
		NOF名古屋伏見ビル	16	100.0	70	0.3	14	90.3	85	0.3
		NOF名古屋柳橋ビル	17	100.0	96	0.4	17	100.0	116	0.4
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	40	91.4	398	1.6	43	99.7	491	1.7
		野村不動産大阪ビル	25	100.0	341	1.4	24	100.0	409	1.4
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	132	0.5	16	100.0	163	0.6
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	203	0.8	19	100.0	248	0.8
		野村不動産広島ビル	20	100.0	141	0.6	20	100.0	174	0.6
		NOF博多駅前ビル	53	98.6	155	0.6	54	100.0	198	0.7
		NOF天神南ビル	25	100.0	66	0.3	24	97.9	84	0.3
		オフィス小計	877	98.3	10,858	44.7			12,950	43.9
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	106	97.5	926	3.8	105	97.2	1,122	3.8
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	11	100.0	264	1.1	11	100.0	319	1.1
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	13	100.0	142	0.6	13	96.6	171	0.6
		EQUINIA池袋	13	100.0	123	0.5	13	100.0	150	0.5
		covirna machida	7	100.0	134	0.6	7	100.0	156	0.5
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	79	0.3	10	100.0	96	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	100.0	64	0.3	7	100.0	79	0.3
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 渋谷店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 杉並店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル(注7)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷(注7)	10	100.0	48	0.2	10	100.0	72	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	45	98.5	870	2.9
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Merad 大和田	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業 施設	その他	一番町stear	7	100.0	193	0.8	6	92.3	249	0.8
		EQUINIA青葉通り	17	97.7	132	0.5	17	97.7	158	0.5
商業施設小計			275	99.3	5,055	20.8	272	99.4	6,181	20.9
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	2	100.0	(注2)	(注2)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	245	1.0	6	100.0	294	1.0
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	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)	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)	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)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		枚方樟葉ロジスティクスセンター(注8)	—	—	—	—	1	100.0	62	0.2
物流施設小計			29	100.0	3,790	15.6	30	100.0	4,736	16.0
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	98.4	79	0.3	1	97.4	95	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	98.1	24	0.1	1	97.9	31	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	19	0.1	1	95.2	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	18	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	20	0.1	1	97.7	25	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	23	0.1	1	92.2	28	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	94.5	62	0.3	1	98.4	76	0.3
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	40	0.2	1	100.0	49	0.2
		ブラウドフラット早稲田	1	96.9	29	0.1	1	97.2	35	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	98.1	24	0.1	1	98.1	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	96.4	29	0.1	1	97.9	34	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	97.3	31	0.1	1	93.0	37	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	88	0.4	1	96.6	105	0.4
		ブラウドフラット新大塚	1	97.2	16	0.1	1	97.2	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	25	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	17	0.1	1	97.5	22	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	27	0.1	1	96.4	33	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	100.0	46	0.2	1	100.0	57	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	100.0	52	0.2	1	96.2	63	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	97.5	60	0.3	1	95.2	74	0.3
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	79	0.3	1	100.0	94	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	97.4	52	0.2	1	98.4	63	0.2
		ブライムアーバン麻布十番	1	94.6	26	0.1	1	97.3	32	0.1
		ブライムアーバン赤坂	1	95.2	22	0.1	1	91.7	27	0.1
		ブライムアーバン田町	1	100.0	25	0.1	1	97.9	31	0.1
		ブライムアーバン芝浦LOFT	1	93.2	48	0.2	1	100.0	59	0.2
		ブライムアーバン幡ヶ谷(注4)	1	100.0	12	0.1	1	—	6	0.0
		ブライムアーバン代々木	1	94.2	9	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	28	0.1	1	94.8	33	0.1
		ブライムアーバン番町	1	100.0	27	0.1	1	96.4	32	0.1
		ブライムアーバン千代田富士見	1	100.0	17	0.1	1	100.0	21	0.1
		ブライムアーバン飯田橋	1	98.9	49	0.2	1	97.9	62	0.2
		ブライムアーバン恵比寿	1	100.0	31	0.1	1	96.7	36	0.1
		ブライムアーバン中目黒	1	98.0	33	0.1	1	89.8	40	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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (注1) (%)	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 (注1) (%)
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン学芸大学	1	100.0	20	0.1	1	97.8	23	0.1
		ブライムアーバン洗足	1	100.0	12	0.1	1	94.6	15	0.1
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	11	0.0	1	96.0	14	0.0
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	70	0.3	1	96.1	85	0.3
		ブライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	32	0.1	1	97.7	39	0.1
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.3	25	0.1	1	95.7	31	0.1
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.3	65	0.3	1	93.9	78	0.3
		ブライムアーバン勝どき	1	94.0	74	0.3	1	96.3	94	0.3
		ブライムアーバン新川	1	96.5	62	0.3	1	95.0	72	0.2
		ブライムアーバン日本橋横山町	1	97.6	106	0.4	1	96.9	132	0.4
		ブライムアーバン日本橋浜町	1	92.5	39	0.2	1	98.4	48	0.2
		ブライムアーバン本郷寺岐坂	1	96.3	14	0.1	1	100.0	18	0.1
		ブライムアーバン白山	1	100.0	21	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブライムアーバン四谷外苑東	1	100.0	37	0.2	1	96.6	45	0.2
		ブライムアーバン落合(注5)	1	96.6	10	0.0	—	—	2	0.0
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	30	0.1	1	98.4	38	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.8	23	0.1	1	95.9	27	0.1
		ブライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	11	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン西早稲田	1	100.0	11	0.0	1	96.4	13	0.0
		ブライムアーバン新宿落合	1	96.1	17	0.1	1	97.5	21	0.1
		ブライムアーバン目白	1	97.1	35	0.1	1	97.1	41	0.1
		ブライムアーバン神楽坂	1	97.9	68	0.3	1	98.6	82	0.3
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	97.0	20	0.1	1	98.3	26	0.1
		ブライムアーバン千歳烏山	1	96.2	22	0.1	1	97.1	27	0.1
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ(注4)	1	100.0	15	0.1	—	—	7	0.0
		ブライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	19	0.1	1	97.1	24	0.1
		ブライムアーバン南烏山	1	100.0	20	0.1	1	97.6	24	0.1
		ブライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	14	0.1	1	94.0	19	0.1
		ブライムアーバン烏山コート	1	100.0	10	0.0	1	100.0	12	0.0
		ブライムアーバン上北沢(注4)	1	88.8	16	0.1	—	—	8	0.0
		ブライムアーバン千歳船橋	1	97.6	18	0.1	1	97.5	22	0.1
		ブライムアーバン用賀	1	96.1	36	0.2	1	93.0	40	0.1
		ブライムアーバン品川西	1	97.9	17	0.1	1	97.9	22	0.1
		ブライムアーバン大崎	1	94.9	45	0.2	1	95.0	58	0.2
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	41	0.2	1	99.1	49	0.2
		ブライムアーバン雪谷	1	97.9	29	0.1	1	95.7	36	0.1
		ブライムアーバン大森	1	98.1	23	0.1	1	96.3	30	0.1
		ブライムアーバン田園調布南	1	98.1	20	0.1	1	95.2	23	0.1
		ブライムアーバン長原上池台	1	91.7	37	0.2	1	94.4	48	0.2
		ブライムアーバン中野(注5)	1	92.9	15	0.1	—	—	5	0.0
		ブライムアーバン中野上高田	1	100.0	16	0.1	1	100.0	19	0.1
		ブライムアーバン高井戸	1	100.0	32	0.1	1	99.1	40	0.1
		ブライムアーバン西荻窪	1	95.1	11	0.0	1	96.1	13	0.0
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.8	42	0.2	1	96.8	50	0.2
		ブライムアーバン大塚	1	91.5	19	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブライムアーバン駒込	1	96.1	15	0.1	1	94.7	18	0.1
		ブライムアーバン池袋	1	99.3	92	0.4	1	97.0	112	0.4
		ブライムアーバン門前仲町	1	94.2	64	0.3	1	95.0	79	0.3
		ブライムアーバン亀戸	1	97.9	21	0.1	1	98.0	26	0.1
		ブライムアーバン住吉	1	100.0	15	0.1	1	92.6	19	0.1
		ブライムアーバン向島	1	96.4	17	0.1	1	96.4	22	0.1
		ブライムアーバン錦糸公園	1	97.4	34	0.1	1	97.4	41	0.1
		ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	19	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン平井	1	98.1	19	0.1	1	98.1	24	0.1
		ブライムアーバン葛西	1	95.6	17	0.1	1	95.6	22	0.1
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	26	0.1	1	98.5	33	0.1
		ブライムアーバン葛西イースト	1	98.7	32	0.1	1	100.0	38	0.1
		ブライムアーバン江古田(注5)	1	94.8	11	0.0	—	—	3	0.0

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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン板橋区役所前	1	100.0	31	0.1	1	98.7	38	0.1
		ブライムアーバン浅草	1	90.5	13	0.1	1	95.7	14	0.1
		ブライムアーバン町屋サウスコート	1	99.0	61	0.3	1	95.4	73	0.2
		ブライムアーバン武蔵小金井	1	96.0	59	0.2	1	92.7	73	0.3
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	30	0.1	1	98.2	47	0.2
		ブライムアーバン小金井本町	1	97.4	23	0.1	1	94.5	28	0.1
		ブライムアーバン久米川	1	100.0	47	0.2	1	98.3	57	0.2
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	61	0.3	1	100.0	73	0.2
		ブライムアーバン川崎	1	94.7	30	0.1	1	95.7	36	0.1
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	1	57.5	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		ブライムアーバン鶴見寺谷	1	94.4	17	0.1	1	95.9	20	0.1
		ブライムアーバン浦安Ⅱ (注5)	1	92.6	7	0.0	—	—	2	0.0
		ブライムアーバン浦安	1	96.7	22	0.1	1	98.3	28	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	18	0.1	1	98.1	23	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	20	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前	1	97.3	13	0.1	1	94.6	17	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	82.6	15	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	1	93.5	25	0.1	1	97.4	33	0.1
		ブライムアーバン西船橋	1	90.0	21	0.1	1	96.7	27	0.1
		ブライムアーバン川口	1	98.4	48	0.2	1	98.4	59	0.2
	その他	ブラウドフラット八丁堀 (注7)	1	97.5	18	0.1	—	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町 (注7)	1	100.0	16	0.1	—	93.1	23	0.1
		ブライムアーバン目黒三田 (注9)	—	—	—	—	—	92.4	17	0.1
		ブラウドフラット五橋	1	98.7	25	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	88.5	23	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	94.5	47	0.2	1	97.3	60	0.2
		ブライムアーバン山鼻 (注5)	1	97.7	10	0.0	—	—	2	0.0
		ブライムアーバン北14条	1	96.8	11	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	14	0.1	1	100.0	17	0.1
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	9	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン北11条	1	98.3	20	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン宮の沢	1	89.8	18	0.1	1	97.8	23	0.1
		ブライムアーバン大通東	1	100.0	15	0.1	1	96.8	18	0.1
		ブライムアーバン知事公館	1	100.0	11	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン円山	1	85.3	8	0.0	1	96.3	10	0.0
		ブライムアーバン北24条	1	100.0	17	0.1	1	88.9	20	0.1
		ブライムアーバン札幌医大前	1	95.0	23	0.1	1	90.6	26	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	1	93.3	184	0.6
		ブライムアーバン北3条通	1	98.0	57	0.2	1	97.3	68	0.2
		ブライムアーバン長町一丁目	1	100.0	34	0.1	1	100.0	43	0.1
		ブライムアーバン八乙女中央	1	95.6	14	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブライムアーバン堤通雨宮	1	95.9	36	0.1	1	90.1	43	0.1
		ブライムアーバン葵	1	98.1	21	0.1	1	94.2	24	0.1
		ブライムアーバン金山	1	100.0	20	0.1	1	98.3	24	0.1
		ブライムアーバン鶴舞	1	91.3	34	0.1	1	98.1	43	0.1
		ブライムアーバン上前津	1	98.1	45	0.2	1	92.4	55	0.2
		ブライムアーバン泉	1	95.9	103	0.4	1	92.7	124	0.4
		ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	97.9	17	0.1	1	91.8	21	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	93.1	21	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン江坂Ⅲ	1	94.2	33	0.1	1	96.4	40	0.1
		ブライムアーバン玉造	1	94.3	28	0.1	1	91.2	34	0.1
		ブライムアーバン堺筋本町	1	94.5	52	0.2	1	98.9	60	0.2
		ブライムアーバン博多	1	100.0	23	0.1	1	98.5	29	0.1
		ブライムアーバン薬院南	1	97.2	10	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン香椎	1	100.0	12	0.1	1	95.4	15	0.1
		ブライムアーバン博多東	1	98.3	20	0.1	1	93.5	25	0.1
		ブライムアーバン千早	1	98.1	19	0.1	1	98.6	23	0.1
		ブライムアーバン千種 (注10)	—	—	—	—	1	79.4	25	0.1
		居住用施設合計	148	96.9	4,607	19.0	142	96.4	5,608	19.0

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)				第2期 (平成28年 3 月 1 日～平成28年 8 月31日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス (底地) (注11)	—	—	—	—	1	100.0	54	0.2
その他合計			—	—	—	—	1	100.0	54	0.2
ポートフォリオ合計			1,329	98.9	24,312	100.0	1,276	99.1	29,532	100.0

(注1) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・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28年5月17日に不動産信託受益権の準共有持分49.0%を譲渡しており、同日以降、本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分51.0%を保有しています。

(注4) 当該資産は、平成28年5月17日に譲渡しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注5) 当該資産は、平成28年4月12日に譲渡しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注6) 当該資産は、平成28年3月1日に取得しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注7) 当該資産は、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。

(注8) 当該資産は、平成28年4月27日に取得しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注9) 当該資産は、平成28年4月25日に取得しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注10) 当該資産は、平成28年4月5日に取得しており、第2期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注11) 当該資産は、平成28年5月26日に取得しており、第2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

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第2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)	250,060	219,318	△4,434
合 計		250,060	219,318	△4,434

(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2期末現在、前記「**3** 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第2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	782,457百万円	834,749百万円	100.0%	252
合 計	782,457百万円	834,749百万円	100.0%	252

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。
(注2) 期末算定価額は、不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額の合計額を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第2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)	中央監視設備更新工事	自 平成26年 7 月 至 平成29年10月	345,690	73,897	113,812
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	976,225	325,650	325,650
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	オフィス棟空調更新工事	自 平成28年12月 至 平成30年 2 月	390,400	—	—

2 期中の資本的支出

第2期末保有資産について、第2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2期中の資本的支出は3,212,422千円であり、第2期中の費用に区分された修繕費1,581,098千円と合わせ、合計4,793,520千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)
NOF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	全館空調更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年 4 月	186,813
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	空調設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成28年 3 月	119,932
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	受変電設備更新工事	自 平成27年 7 月 至 平成28年 6 月	105,930
新宿野村ビル (東京都新宿区)	ゴンドラ更新工事	自 平成27年 7 月 至 平成28年 3 月	104,347
その他の不動産等	機能更新等	自 平成28年 3 月 至 平成28年 8 月	2,695,397
合 計			3,212,422

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	第2期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
当期首積立金残高	6,070百万円	6,647百万円
当期積立額	1,123百万円	2,753百万円
当期積立金取崩額	547百万円	2,934百万円
次期繰越額	6,647百万円	6,466百万円

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	第2期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
資産運用報酬(注1)	1,505,234千円	2,565,116千円
資産保管業務報酬	21,349千円	48,379千円
一般事務委託報酬	185,995千円	147,697千円
役員報酬	6,000千円	7,200千円
その他費用(注2)	2,863,795千円	2,706,362千円
合 計	4,582,374千円	5,474,756千円

(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、第2期は164,580千円あります。

(注2) 合併関連費用について、第1期は2,590,275千円、第2期は375,501千円を含みます。

2 借入状況

第2期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	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	—	0.14091	平成28年 5月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—						
	株式会社りそな銀行		600,000	—						
	株式会社福岡銀行		500,000	—						
	株式会社三井住友銀行	平成28年 6月27日	—	—	0.12182	平成28年 12月27日 (注3)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 2月24日	2,000,000	—	0.64091	平成29年 2月24日 (注4)				
	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	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 3月1日	—	—	0.54091	平成29年 2月26日 (注4)				
株式会社三井住友銀行	—		—							
株式会社みずほ銀行	—		—							
小 計			9,100,000	—						
長期借入金(1年以内返済)	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	—	0.52000	平成28年 5月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成23年 12月26日	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	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 8月26日	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	—						
	株式会社中国銀行		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	—	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	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 3月27日	1,500,000	—	0.41091	平成28年 8月26日 (注4)				
	三井住友信託銀行株式会社		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	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	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		2,000,000	2,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 3月16日	500,000	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	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	1,000,000	0.88700	平成29年 2月26日				
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000						
	株式会社横浜銀行	平成25年 10月25日	500,000	500,000	0.69000	平成29年 2月26日				
	信金中央金庫		800,000	800,000						
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成26年 3月27日	500,000	500,000	0.45182	平成29年 2月26日 (注5)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500,000	—						
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	—						
	株式会社みずほ銀行	平成27年 3月11日	1,500,000	1,000,000	0.35182	平成29年 3月11日 (注6)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800,000						
	株式会社三井住友銀行		—	800,000						
	株式会社みずほ銀行		—	800,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	800,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 5月26日	—	800,000	0.21182	平成29年 3月26日				
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成23年 6月10日	—						3,000,000
	株式会社みずほ銀行	—	900,000							
	株式会社千葉銀行	平成26年 8月27日	—	750,000	0.44000	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	0.21182	平成29年 8月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	農林中央金庫		—	1,000,000						
	株式会社りそな銀行		—	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	1.12850	平成29年 8月27日				
	株式会社三井住友銀行		—	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,000,000						
	株式会社伊予銀行		—	1,000,000						

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先									
長期借入金(1年以内返済)	信金中央金庫	大同生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	平成24年 8月27日	—	1,720,000	1.08500	平成29年 8月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
				—	1,100,000					
				—	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 6月25日	6,750,000	—	1.97000	(注7)				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,080,000	—	2.10000	(注8)				
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,400,000	1,350,000	2.03000	(注9)				
	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10)				
	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10)				
小 計				50,015,600	47,805,600					
短期借入金合計				59,115,600	47,805,600					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 3月11日		1,300,000	—	0.35182	平成29年 3月11日 (注6)	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行			1,300,000	—					
	株式会社みずほ銀行			800,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			800,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社			800,000	—					
	株式会社福岡銀行	平成26年 5月26日	1,000,000	—	0.21182	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	—	1.43500	平成29年 6月10日				
	株式会社みずほ銀行	平成26年 8月27日	900,000	—	0.44000	平成29年 8月26日				
	株式会社千葉銀行	750,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—							
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 9月29日	1,000,000	—	0.21182	平成29年 8月26日				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—						
	農林中央金庫		1,000,000	—						
	株式会社りそな銀行		1,000,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	—						
	株式会社三井住友銀行	平成24年 2月27日	2,000,000	—	1.12850	平成29年 8月27日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	—						
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—						
	信金中央金庫		1,720,000	—						
	大同生命保険株式会社	平成24年 8月27日	1,100,000	—	1.08500	平成29年 8月27日				
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.15182	平成29年 9月26日				
	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	0.44000	平成30年 2月26日				
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300,000	1,300,000						
	株式会社三井住友銀行	平成24年 8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日				
	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		1,600,000	1,600,000						
	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	平成25年 7月18日	1,800,000	1,800,000	0.86250	平成30年 5月26日				
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000						
	株式会社中国銀行		平成25年 6月24日	2,000,000			2,000,000			
	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				

	区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	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 9月30日	1,800,000	1,800,000	0.99000	平成30年 8月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	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		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成30年 11月26日				
	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				
	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				
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		400,000	400,000							
株式会社三井住友銀行	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							

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社八十二銀行	平成27年 11月26日	500,000	500,000	0.37420	平成31年 11月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社京葉銀行		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		750,000	750,000					
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	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	1.3375	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			
	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			
	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日			
	野村信託銀行株式会社	平成27年 10月29日	500,000	500,000	0.46075	平成32年 11月26日			
	信金中央金庫		750,000	750,000					
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行	平成27年 11月26日	500,000	500,000	0.46190	平成32年 11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		250,000	250,000					
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
みずほ信託銀行株式会社	500,000		500,000						
農林中央金庫	500,000		500,000						
株式会社りそな銀行		350,000	350,000						
株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
第一生命保険株式会社	平成27年 11月26日	500,000	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	500,000	0.46725	平成33年 2月26日				

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	野村信託銀行株式会社	平成28年 2月29日	2,000,000	2,000,000	0.22560	平成33年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	西日本シティ銀行	平成28年 3月1日	—	400,000	0.21810	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					
	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			
	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 2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5日	100,000	100,000	1.19700	平成34年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	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					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 3月1日	—	1,000,000	0.32886	平成34年 8月26日			
	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		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	平成27年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	平成34年 11月26日				
日本生命保険相互会社		500,000	500,000						
日本生命保険相互会社	平成27年 10月29日	1,000,000	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	500,000	0.69250	平成34年 11月26日				
大同生命保険株式会社		500,000	500,000						
住友生命保険相互会社		500,000	500,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	平成35年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3月1日	—	800,000	0.40740	平成35年 2月26日			
	農林中央金庫		—	800,000					
	株式会社りそな銀行		—	700,000					
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	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			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成28年 5月26日	—	1,000,000	0.41250	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 8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					
	日本生命保険相互会社	平成28年 3月1日	—	1,000,000	0.43466	平成35年 8月26日			
	株式会社中国銀行	平成28年 8月26日	—	1,000,000	0.41000	平成35年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年	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	12月9日	1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	平成35年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱東京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			
	株式会社りそな銀行	平成28年	—	600,000	0.51000	平成36年 5月26日			
	株式会社福岡銀行	5月26日	—	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 6月27日	—	2,700,000	0.46376	平成36年 5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	2,700,000	0.85925	平成36年 6月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月31日	—	2,700,000	0.49533	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	3,000,000	0.58175	平成36年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 8月31日	—	2,430,000	0.49971	平成36年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月27日	—	2,250,000	0.50825	平成36年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月1日	—	1,400,000	0.62675	平成37年 2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	平成28年 8月26日	—	1,000,000	0.52140	平成37年 2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年	—	2,000,000	0.56380	平成37年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	8月26日	—	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8月31日	—	1,350,000	0.58727	平成37年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,350,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 11月26日	1,100,000	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	1,100,000	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	2,000,000	1.03955	平成37年 11月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 6月27日	—	2,000,000	0.59639	平成37年 11月26日			

区 分		借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	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28年 8月31日	—	2,000,000	0.60448	平成37年 11月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年	—	2,000,000	0.74080	平成38年			
	株式会社三井住友銀行	3月1日	—	2,000,000		2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月27日	—	2,500,000	0.63995	平成38年 5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 8月31日	—	2,700,000	0.67591	平成38年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月31日	—	2,700,000	0.67591	平成38年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年	1,100,000	1,100,000	1.92250	平成42年			
	株式会社三井住友銀行	10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	10月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	839,500	818,100	2.17000	(注10)			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 6月13日	839,500	818,100	2.21812	(注10)			
小 計			311,549,000	329,466,200					
借入金合計			370,664,600	377,271,800					

(注1) 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です。

(注3) 平成28年8月31日付で全額期限前弁済しています。

(注4) 平成28年5月26日付で全額期限前弁済しています。

(注5) 平成28年5月26日付で3,500百万円を期限前弁済しています。

(注6) 平成28年5月26日付で1,000百万円を期限前弁済しています。

(注7) 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8) 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9) 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10) 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2期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	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1)	(注2)
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			(注3)
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		32,500	32,500					

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

(注2) 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3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名 称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	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)
不動産	PMO田町	平成28年3月1日	6,210	—	—	—	—
不動産	PMO銀座八丁目	平成28年3月1日	3,970	—	—	—	—
不動産	PMO芝公園	平成28年3月1日	3,900	—	—	—	—
不動産	プライムアーバン千種	平成28年4月5日	1,110	—	—	—	—
信託受益権	セントラル新富町ビル	—	—	平成28年4月12日	5,350 (注2)	1,328	137 (注2)
不動産	東宝江戸川橋ビル	—	—	平成28年4月12日		1,095	
信託受益権	東信目黒ビル	—	—	平成28年4月12日		854	
不動産	プライムアーバン落合	—	—	平成28年4月12日		337	
不動産	プライムアーバン中野	—	—	平成28年4月12日		468	
不動産	プライムアーバン江古田	—	—	平成28年4月12日		408	
不動産	プライムアーバン浦安Ⅱ	—	—	平成28年4月12日		219	
不動産	プライムアーバン山鼻	—	—	平成28年4月12日		271	
不動産	プライムアーバン目黒三田	平成28年4月25日	1,058	—	—	—	—
信託受益権	枚方樟葉ロジスティクスセンター	平成28年4月27日	3,460	—	—	—	—
信託受益権	NOF日本橋本町ビル	—	—	平成28年5月17日	11,270	10,449	761
信託受益権	NOF溜池ビル	—	—	平成28年5月17日	4,500	4,804	△329
信託受益権	NOF南新宿ビル	—	—	平成28年5月17日	2,380	2,219	146
信託受益権	NOF品川港南ビル	—	—	平成28年5月17日	10,633 (注2)	3,471	396 (注2)
不動産	横浜大通り公園ビル	—	—	平成28年5月17日		1,806	
不動産	JCB札幌東ビル	—	—	平成28年5月17日		3,266	
不動産	プライムアーバン幡ヶ谷	—	—	平成28年5月17日		470	
不動産	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	—	—	平成28年5月17日		483	
不動産	プライムアーバン上北沢	—	—	平成28年5月17日		596	
不動産	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	平成28年5月26日	4,900	—	—	—	—
合 計		—	24,608	—	34,133	32,550	1,113

(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(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)を記載しています。

(注2) 同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価額について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、売却損益についても非開示としています。

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	不動産	PMO田町	平成28年 3月1日	6,210	6,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 11月30日
取得	不動産	PMO銀座八丁目	平成28年 3月1日	3,970	4,210	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 11月30日
取得	不動産	PMO芝公園	平成28年 3月1日	3,900	4,150	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 11月30日
取得	不動産	プライムアーバン千種	平成28年 4月5日	1,110	1,130	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成28年 2月29日
取得	不動産	プライムアーバン目黒三田	平成28年 4月25日	1,058	1,080	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成28年 2月29日

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 (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	枚方樟葉ロジスティクスセンター	平成28年 4月27日	3,460	3,690	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月29日
取得	不動産	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	平成28年 5月26日	4,900	5,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月1日
譲渡	信託受益権	セントラル新富町ビル	平成28年 4月12日	1,330	1,330	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	東宝江戸川橋ビル	平成28年 4月12日	1,140	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月12日
譲渡	信託受益権	東信目黒ビル	平成28年 4月12日	858	858	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	プライムアーバン落合	平成28年 4月12日	338	340	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	プライムアーバン中野	平成28年 4月12日	489	489	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	プライムアーバン江古田	平成28年 4月12日	409	409	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	プライムアーバン浦安Ⅱ	平成28年 4月12日	227	229	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 4月12日
譲渡	不動産	プライムアーバン山鼻	平成28年 4月12日	273	274	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 4月12日
譲渡	信託受益権	NOF日本橋本町ビル	平成28年 5月17日	10,486	10,300	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 5月17日
譲渡	信託受益権	NOF溜池ビル	平成28年 5月17日	4,810	4,480	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	平成28年 5月17日
譲渡	信託受益権	NOF品川港南ビル	平成28年 5月17日	3,460	3,190	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 5月17日
譲渡	信託受益権	NOF南新宿ビル	平成28年 5月17日	2,210	2,220	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 5月17日
譲渡	不動産	横浜大通り公園ビル	平成28年 5月17日	1,810	1,800	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成28年 5月17日
譲渡	不動産	JCB札幌東ビル	平成28年 5月17日	3,270	3,210	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 5月17日
譲渡	不動産	プライムアーバン幡ヶ谷	平成28年 5月17日	469	472	株式会社 中央不動産鑑定所	平成28年 5月17日
譲渡	不動産	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	平成28年 5月17日	483	488	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 5月17日
譲渡	不動産	プライムアーバン上北沢	平成28年 5月17日	597	601	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成28年 5月17日

(注1) 「取得価額」は、承継資産(IBNMF)及び本合併後取得資産については、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(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。他方、承継資産(NOF・NRF)については、(注2)に記載するものを除き、NOFより承継した資産については平成27年4月末時点の、NRFより承継した資産については平成27年5月末時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

(注2) 次に記載する資産の「取得価額」は、平成27年9月末日時点の鑑定評価額を用いて決定しています。
NOF溜池ビル、NOF品川港南ビル、横浜大通り公園ビル

(注3) 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はありません。

4 利害関係人等との取引状況

①取引状況

第2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	14,080,000千円	18,150,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	14,080,000千円 (100.0%)	18,150,000千円 (100.0%)

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

②支払手数料等の金額

第2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	1,614,327千円	野村不動産株式会社	8,684千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,249,038千円	77.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	551千円	0.0%
プロパティ・ マネジメント報酬	874,716千円	野村不動産株式会社	280,518千円	32.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	321,011千円	36.7%
		株式会社ジオ・アカマツ	141,769千円	16.2%
その他費用	955,671千円	野村不動産株式会社	65千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	96,521千円	10.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	5,061千円	0.5%
その他営業費用	383,983千円	野村不動産株式会社	235千円	0.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	787千円	0.2%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第2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	60,164千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,395,908千円
株式会社ジオ・アカマツ	16,637千円

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	42,775
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	16,059
麹町ミレニウムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	7,065
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	11,700
NOF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,301
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,333
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,789
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	6,418
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,651
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	1,680
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	1,479
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	5,774
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,208
PMO日本橋茅場町	野村不動産株式会社	3,720
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,758
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	3,669
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	3,048
NOF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	1,844
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	2,475
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	853
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	2,036
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	254
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,639
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,949
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	9,481
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	140
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	2,140
ファースレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,661
NOF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	8,593
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	6,219
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,266
PMO田町	野村不動産株式会社	4,804
PMO銀座八丁目	野村不動産株式会社	2,991
PMO芝公園	野村不動産株式会社	3,177
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,766
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,179
NOF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,915
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,548
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	10,668
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	4,108
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,447
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,634
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	68,062
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	2,117
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	9,402
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,526
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,483
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	905
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	905
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	900
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,752
駿台あさみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	900
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,197

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 目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
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	150
三菱自動車 世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
野村不動産吉祥寺ビル	株式会社ジオ・アカマツ	1,224
GEMS市ヶ谷	株式会社ジオ・アカマツ	3,298
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	50,472
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,505
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,555
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,574
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,617
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	4,074
Landport浦安	野村不動産株式会社	8,581
	野村不動産パートナーズ株式会社	2,276
Landport板橋	野村不動産株式会社	16,469
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,899
Landport川越	野村不動産株式会社	3,552
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,784
Landport厚木	野村不動産株式会社	17,713
	野村不動産パートナーズ株式会社	2,012
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	2,724
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,276
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	7,653
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,174
Landport八王子	野村不動産株式会社	6,324
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,013
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,711
	野村不動産パートナーズ株式会社	803
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,285
	野村不動産パートナーズ株式会社	977
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	1,144
	野村不動産パートナーズ株式会社	933
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,119
	野村不動産パートナーズ株式会社	565
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	951
	野村不動産パートナーズ株式会社	449
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	9,210
	野村不動産パートナーズ株式会社	572
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	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	395
川口領家ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,507
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,175
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,016
	野村不動産パートナーズ株式会社	474
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	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,260
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	516
枚方樟葉ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	558
	野村不動産パートナーズ株式会社	268
ブ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	5,393
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	2,397
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	1,551
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	1,446
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	1,371
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	1,794
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	5,047
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	1,869
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	2,164
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	2,087
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	2,111
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	2,104
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	6,080
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	1,505
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	614
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	1,567
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	2,005
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	1,593
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	3,657
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	4,246
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	1,939

物件名	プロバティ・マネジメント会社	プロバティ・マネジメント報酬 (千円) ^(注)
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	2,703
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	2,005
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	1,545
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	2,246
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	3,697
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	386
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	817
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	2,309
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	2,079
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	1,339
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	4,219
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	1,654
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	2,205
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	1,839
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	673
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	887
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	5,029
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	1,890
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	1,630
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	4,498
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	6,097
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	2,457
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	6,050
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	3,074
ブライムアーバン本郷壹岐坂	野村不動産パートナーズ株式会社	917
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	1,841
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	3,332
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	236
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	2,507
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	1,710
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	557
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	686
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	1,540
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	2,858
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	4,169
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	1,532
ブライムアーバン千歳烏山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,526
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	379
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	1,366
ブライムアーバン南烏山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,605
ブライムアーバン烏山ガレリア	野村不動産パートナーズ株式会社	1,199
ブライムアーバン烏山コート	野村不動産パートナーズ株式会社	866
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	904
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	1,161
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	2,489
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	1,037
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	5,068
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	2,889
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	2,260
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	1,846
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	1,566
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	4,122
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	491
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	1,314
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	2,702
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	804
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	3,371
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	1,700
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	956
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	5,196
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	5,435
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	1,659
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	841
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	1,397
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	2,569
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	718
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	1,444
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	1,581
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	1,960
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	1,446
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	327
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	2,183
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	1,193
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	4,177
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	5,147
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	2,255
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	1,382
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	2,410
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	3,004
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	1,686
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	3,224
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	1,302
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	207
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	1,326
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	1,641

物件名	プロバティ・マネジメント会社	プロバティ・マネジメント報酬 (千円) ^(注)
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	2,574
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	1,132
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	2,193
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	1,911
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	2,085
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	3,404
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	1,923
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	951
ブライムアーバン目黒三田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,190
了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	野村不動産パートナーズ株式会社	127

(注) プロバティ・マネジメント会社に支払う管理報酬(プロバティ・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8月31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。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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

役員会承認日	件 名	概 要
平成28年 5 月26日	合併契約締結	本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人として吸収合併を行い、本投資法人がTOPの権利義務の全部を承継する旨の合併契約の締結を承認しました。
平成28年 6 月23日	合併契約変更	TOPによる減損損失計上に伴う分配金への影響回避の目的での利益超過分配を可能とするための合併契約を変更することについて決議し、合併契約変更契約の締結を承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 平成28年 2 月29日現在	当期 平成28年 8 月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,139,232	63,889,766
信託現金及び信託預金	11,185,928	11,380,801
営業未収入金	436,676	592,581
前払費用	429,670	567,043
未収還付法人税等	34	1,423
その他	585,749	613,024
貸倒引当金	△54	△54
流動資産合計	59,777,237	77,044,586
固定資産		
有形固定資産		
建物	102,158,810	106,067,919
減価償却累計額	△1,515,696	△3,082,914
建物(純額)	100,643,113	102,985,005
構築物	260,082	291,094
減価償却累計額	△30,027	△61,840
構築物(純額)	230,055	229,254
機械及び装置	501,736	569,897
減価償却累計額	△48,242	△109,415
機械及び装置(純額)	453,494	460,482
工具、器具及び備品	21,885	82,495
減価償却累計額	△765	△5,002
工具、器具及び備品(純額)	21,119	77,493
土地	171,862,734	185,217,460
信託建物	164,543,080	163,521,989
減価償却累計額	△8,909,348	△11,209,810
信託建物(純額)	155,633,731	152,312,178
信託構築物	887,200	927,631
減価償却累計額	△416,550	△489,080
信託構築物(純額)	470,649	438,551
信託機械及び装置	67,591	128,437
減価償却累計額	△2,381	△7,149
信託機械及び装置(純額)	65,209	121,287
信託工具、器具及び備品	203,098	297,186
減価償却累計額	△15,801	△38,082
信託工具、器具及び備品(純額)	187,296	259,103
信託土地	351,799,272	331,066,945
信託リース資産	24,494	24,494
減価償却累計額	△3,349	△7,367
信託リース資産(純額)	21,145	17,127
建設仮勘定	436,020	838,601
有形固定資産合計	781,823,844	774,023,490
無形固定資産		
のれん	76,252,702	74,305,825
借地権	951,943	951,943
信託借地権	7,541,282	7,540,896
その他	25,399	32,724
無形固定資産合計	84,771,328	82,831,390
投資その他の資産		
投資有価証券	91,430	—
長期前払費用	742,792	1,005,941
長期預け金	89,385	89,385
敷金及び保証金	977,583	946,803
投資その他の資産合計	1,901,193	2,042,131
固定資産合計	868,496,366	858,897,012
繰延資産		
投資法人債発行費	23,782	22,410
繰延資産合計	23,782	22,410
資産合計	928,297,387	935,964,009

(単位:千円)				
		前期(ご参考)		当期
		平成28年 2 月29日現在		平成28年 8 月31日現在
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,162,600		2,562,467
短期借入金	※1	9,100,000	※1	—
1年内償還予定の投資法人債		5,000,000		10,000,000
1年内返済予定の長期借入金		50,015,600		47,805,600
信託リース債務		8,651		8,651
未払金		1,888,592		2,226,124
未払費用		325,813		330,953
未払法人税等		994		605
未払消費税等		140,701		530,465
前受金		4,394,283		4,320,065
前受収益		369,865		341,706
デリバティブ債務		37,854		73,217
その他		298,547		292,886
流動負債合計		73,743,504		68,492,744
固定負債				
投資法人債		27,500,000		22,500,000
長期借入金		311,549,000		329,466,200
信託リース債務		14,046		9,721
長期前受収益		838,163		671,420
預り敷金及び保証金		8,403,287		8,558,771
信託預り敷金及び保証金		25,818,152		24,772,441
デリバティブ債務		2,829,740		2,181,236
固定負債合計		376,952,390		388,159,791
負債合計		450,695,894		456,652,535
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		161,120,405		161,120,405
剰余金				
出資剰余金		315,299,775		315,299,775
出資剰余金控除額				
一時差異等調整引当額	※3	—	※3	△6,137,594
その他の出資剰余金控除額		—		△941,668
出資剰余金控除額合計		—		△7,079,263
出資剰余金(純額)		315,299,775		308,220,511
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,048,907		12,225,011
剰余金合計		319,348,682		320,445,523
投資主資本合計		480,469,087		481,565,928
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△2,867,594		△2,254,454
評価・換算差額等合計		△2,867,594		△2,254,454
純資産合計	※2	477,601,492	※2	479,311,473
負債純資産合計		928,297,387		935,964,009

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位:千円)				
		前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	22,286,435	※1	26,844,872
その他賃貸事業収入	※1	2,026,176	※1	2,687,507
匿名組合投資利益		1,066		1,899
不動産等売却益		－	※4	1,442,275
営業収益合計		24,313,678		30,976,554
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,546,708	※1	13,489,928
不動産等売却損		－	※5	329,201
減損損失	※2	79,019		－
資産運用報酬		1,505,234		2,565,116
資産保管手数料		21,349		48,379
一般事務委託手数料		185,995		147,697
役員報酬		6,000		7,200
合併関連費用		2,590,275		375,501
のれん償却額		1,622,397		1,946,877
その他営業費用		273,520		383,983
営業費用合計		17,830,501		19,293,886
営業利益		6,483,176		11,682,668
営業外収益				
受取利息		6,064		309
未払分配金戻入		3,906		4,081
還付加算金		16		－
その他		97		40
営業外収益合計		10,085		4,431
営業外費用				
支払利息		1,408,454		1,714,122
投資法人債利息		294,325		284,082
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
融資関連費用		297,926		324,255
投資口公開関連費用		436,525		－
その他		4,550		6,680
営業外費用合計		2,442,925		2,330,513
経常利益		4,050,336		9,356,586
税引前当期純利益		4,050,336		9,356,586
法人税、住民税及び事業税		2,018		605
法人税等調整額		39		－
法人税等合計		2,058		605
当期純利益		4,048,278		9,355,981
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		－		2,869,030
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		12,225,011

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前 期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日)(ご参考)						(単位:千円)
	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
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			
当 期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)						(単位:千円)
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額合計			出資剰余金 (純額)
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	161,120,405	315,299,775	—	—	—	315,299,775
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	—	△6,137,594	—	△6,137,594	△6,137,594
その他の利益超過分配	—	—	—	△941,668	△941,668	△941,668
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	△7,079,263
当期末残高	※1 161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511
	投資主資本			評価・換算差額等		
	剰余金 当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	純資産合計
当期首残高	4,048,907	319,348,682	480,469,087	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492
当期変動額						
剰余金の配当	△1,179,877	△1,179,877	△1,179,877	—	—	△1,179,877
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	—	△6,137,594	△6,137,594	—	—	△6,137,594
その他の利益超過分配	—	△941,668	△941,668	—	—	△941,668
当期純利益	9,355,981	9,355,981	9,355,981	—	—	9,355,981
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	613,140	613,140	613,140
当期変動額合計	8,176,103	1,096,840	1,096,840	613,140	613,140	1,709,981
当期末残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31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。	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。	①有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～10年 工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
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。	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。	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。	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77,205千円です。
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。	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。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 平成28年 2 月29日現在	当 期 平成28年 8 月31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 ー千円 差引額 30,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関5行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額
前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日)(ご参考)
該当事項はありません。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397	ー	1,622,397	ー	1,622,397	ー
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	ー	1,568,581	ー	1,568,581	ー
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	ー	79,019	ー	79,019	ー
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	ー	2,867,594	ー	2,867,594	ー
増加小計		7,207,875	ー	6,137,594	ー	6,137,594	ー
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△790,132	ー	ー	ー	ー	ー
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	ー	ー	ー	ー	ー
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	ー	ー	ー	ー	ー
その他	ー	△10,286	ー	ー	ー	ー	ー
減少小計		△1,070,280	ー	ー	ー	ー	ー
合 計		6,137,594	ー	6,137,594	ー	6,137,594	ー

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	
借地権	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。

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2月29日					当 期 自 平成28年 3月 1 日 至 平成28年 8月31日				
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)					※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)				
A. 不動産賃貸事業収益					A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入					賃貸事業収入				
賃料収入	20,176,656				賃料収入	24,461,221			
共益費収入	2,109,778	22,286,435			共益費収入	2,383,650	26,844,872		
その他賃貸事業収入					その他賃貸事業収入				
駐車場収入	450,566				駐車場収入	533,525			
付帯収益	1,529,932				付帯収益	2,069,384			
その他賃料収入	45,678	2,026,176			その他賃料収入	84,597	2,687,507		
不動産賃貸事業収益合計		24,312,611			不動産賃貸事業収益合計		29,532,379		
B. 不動産賃貸事業費用					B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用					賃貸事業費用				
外注委託費	1,378,031				外注委託費	1,614,327			
プロパティ・マネジメント報酬	654,354				プロパティ・マネジメント報酬	874,716			
公租公課	2,114,885				公租公課	2,315,517			
水道光熱費	1,389,965				水道光熱費	1,711,878			
保険料	30,984				保険料	37,635			
修繕費	1,555,616				修繕費	1,581,098			
支払地代	162,378				支払地代	193,396			
減価償却費	3,471,461				減価償却費	4,205,687			
その他費用	789,029	11,546,708			その他費用	955,671	13,489,928		
不動産賃貸事業費用合計		11,546,708			不動産賃貸事業費用合計		13,489,928		
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		12,765,903			C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		16,042,451		

※2. 減損損失					該当事項はありません。				
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。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。					該当事項はありません。				
該当事項はありません。									

※4. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)				
セントラル新富町ビル・東宝江戸川橋ビル・東信目黒ビル・プライムアーバン落合・プライムアーバン中野・プライムアーバン江古田・プライムアーバン浦安Ⅱ・プライムアーバン山鼻				
不動産等売却収入	5,350,000			
不動産等売却原価	4,983,325			
その他売却費用	229,442			
不動産等売却益		137,232		
同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。				
NOF品川港南ビル・横浜大通り公園ビル・JCB札幌東ビル・プライムアーバン幡ヶ谷・プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ・プライムアーバン上北沢				
不動産等売却収入	10,633,000			
不動産等売却原価	10,094,760			
その他売却費用	141,572			
不動産等売却益		396,667		
同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。				
NOF日本橋本町ビル				
不動産等売却収入	11,270,000			
不動産等売却原価	10,449,586			
その他売却費用	58,772			
不動産等売却益		761,640		

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
	NOF南新宿ビル	
	不動産等売却収入	2,380,000
	不動産等売却原価	2,219,005
	その他売却費用	14,259
	不動産等売却益	146,735
	※5. 不動産等売却損の内訳	(単位:千円)
	NOF溜池ビル	
	不動産等売却収入	4,500,000
	不動産等売却原価	4,804,276
	その他売却費用	24,924
	不動産等売却損	329,201

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

■ 税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 平成28年 2 月29日現在	当 期 平成28年 8 月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額	合併時受入評価差額
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
前受利息	前受利息
長期前払費用償却超過額	長期前払費用償却超過額
減損損失否認額	信託借地権償却否認額
信託借地権償却否認額	貸倒引当金繰入超過額
未払事業税損金不算入額	繰延税金資産小計
貸倒引当金繰入超過額	評価性引当額
繰延税金資産小計	繰延税金資産合計
評価性引当額	(繰延税金資産の純額)
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:%)	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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
評価性引当額	評価性引当額
のれん償却額	のれん償却額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

■ 金融商品に関する注記

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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る場合、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:該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時 価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、△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

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することと、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る場合、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8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	63,889,766	63,889,766	－
(2)信託現金及び信託預金	11,380,801	11,380,801	－
(3)1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,074,295)	74,295
(4)1年内返済予定の長期借入金	(47,805,600)	(47,886,883)	81,283
(5)投資法人債	(22,500,000)	(24,314,967)	1,814,967
(6)長期借入金	(329,466,200)	(336,081,428)	6,615,228
(7)デリバティブ取引	(2,274,820)	(2,274,820)	－

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位: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	135,300,000	117,600,000	(注3) △2,274,820
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	114,760,900	101,718,100	(注4) △2,159,763
合 計			250,060,900	219,318,100	△4,434,584

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△20,365千円については、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、△2,159,763千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	63,889,766	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	11,380,801	－	－	－	－	－
合 計	75,270,568	－	－	－	－	－

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	4,000,000	－	5,000,000	－	13,500,000
長期借入金	47,805,600	46,505,600	48,285,600	47,385,600	49,435,600	137,853,800
合 計	57,805,600	50,505,600	48,285,600	52,385,600	49,435,600	151,353,800

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日) (ご参考)

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

これら平成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。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31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8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
790,306,905	△7,849,126	782,457,778	834,749,000

(注1) 前期の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、PMO田町(6,328,987千円)、PMO銀座八丁目(4,025,053千円)、PMO芝公園(3,975,082千円)、枚方樟葉ロジスティクスセンター(3,516,505千円)、プライムアーバン目黒三田(1,137,130千円)、プライムアーバン千種(1,205,712千円)、了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)(5,125,367千円)の取得によるものであり、主な減少額は、NOF日本橋本町ビル(10,449,586千円)、NOF溜池ビル(4,804,276千円)、NOF品川港南ビル(3,471,844千円)、NOF南新宿ビル(2,219,005千円)、セントラル新富町ビル(1,328,098千円)、東宝江戸川橋ビル(1,095,234千円)、東信目黒ビル(854,458千円)、横浜大通り公園ビル(1,806,149千円)、JCB札幌東ビル(3,266,519千円)、プライムアーバン幡ヶ谷(470,012千円)、プライムアーバン落合(337,641千円)、プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ(483,603千円)、プライムアーバン上北沢(596,632千円)、プライムアーバン中野(468,054千円)、プライムアーバン江古田(408,769千円)、プライムアーバン浦安Ⅱ(219,614千円)及びプライムアーバン山鼻(271,452千円)の譲渡並びに減価償却費(4,203,908千円)の計上によるものです。
(注4) 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8月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.66	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。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.66	不動産の購入	14,080,000	—	—
				不動産信託 受益権の売却	18,150,000	—	—
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	4,289,956	営業未収入金	22,413
						前受金	597,572
						預り敷金	997,776
						信託預り敷金	210,861
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	3,750,000	長期借入金	23,300,000
				借入金の返済	2,500,000	1年内返済予定の長期借入金	8,300,000
				支払利息	122,750	未払費用	4,043
				融資関連費用	14,294	前払費用	22,551
						長期前払費用	75,592

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

■ 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 2月29日	当 期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31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。	1口当たり純資産額 128,777円 1口当たり当期純利益 2,513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。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 2月29日	当 期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31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
	当期純利益(千円) 9,355,981 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) 9,355,981 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

前期(ご参考) 自 平成27年10月 1日 至 平成28年 2月29日	当 期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31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。	1. TOPとの合併 本投資法人は、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本吸収合併」といいます。)を行いました。 (1)本吸収合併の目的 本投資法人は、本吸収合併により、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、物件分散の進展に伴うリスク許容度の向上、並びに投資口の割当交付に伴う時価総額の増大による投資口流動性の更なる向上などの効果が見込まれ、投資主価値の向上に資するものと考えています。 (2)合併の方式 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、TOPは本吸収合併により解散しました。 (3)合併比率 本吸収合併に当たって、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付しました。 (4)合併交付金 TOPは、平成28年8月31日までの最終会計期間(平成28年5月1日から平成28年8月31日まで)の金銭の分配の代わりとして、分配可能利益に基づき合併成立日の前日のTOPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払うものとしします。 (5)出資総額等 本吸収合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額 : 0円 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上記出資総額を減じて得た額 (6)TOPの事業の内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

(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

前期(ご参考)		当 期	
自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日		自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31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

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。

該当事項はありません。

前 期 (ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
(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

前 期 (ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日			当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)			1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却	△71,187
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△79,019
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△613,140
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	合 計		△763,347
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			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		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。		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。		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			信託土地		
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。		借地権	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。		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。			(3)繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。		
(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

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
I. 当期末処分利益	4,048,907,447円	12,225,011,401円
II. 利益超過分配金加算額	7,079,263,020円	2,095,491,630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	2,095,491,630円
III. 出資総額組入額	—	763,347,909円
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	763,347,909円
IV. 分配金の額	8,259,140,190円	11,300,022,360円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,219円)	(3,036円)
うち利益分配金	1,179,877,170円	9,204,530,730円
(うち1口当たり利益分配金)	(317円)	(2,473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	941,668,530円	2,095,491,630円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(253円)	(563円)
V. 次期繰越利益	2,869,030,277円	2,257,132,762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号口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項第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。	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,036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項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額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2,473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、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号口に定めるものをいいます。.)及び一時差異等調整引当額の戻入れ(純資産控除項目に係るものを除きます。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項第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1,946百万円及び一時差異等調整引当額の戻入れ150百万円(純資産控除項目に係るものを除きます。.)の合計額である2,095百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち全額をその他の利益超過分配として2,095百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を563円としました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成2 8年1 0月1 4日

野村不動産マスターファンド投資法人
役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 岡井 誠

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 安部 里史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第1 3 0条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の平成2 8年3月1日から平成2 8年8月3 1日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

強調事項
重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は平成2 8年9月1日を効力発生日としてトップリート投資法人との合併を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位:千円)			
	前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	4,050,336	9,356,586	
減価償却費	3,472,856	4,207,238	
減損損失	79,019	－	
のれん償却額	1,622,397	1,946,877	
投資法人債発行費償却	1,143	1,372	
受取利息	△6,064	△309	
支払利息	1,702,780	1,998,205	
固定資産除却損	6,881	5,165	
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	△157,024	
前払費用の増減額(△は増加)	△29,734	△137,372	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△218,802	△263,149	
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	399,866	
未払金の増減額(△は減少)	△8,392	150,152	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△347,569	389,764	
未払費用の増減額(△は減少)	△524,025	15,791	
前受金の増減額(△は減少)	86,851	△74,217	
有形固定資産の売却による減少額	－	9,423,684	
信託有形固定資産の売却による減少額	－	23,127,269	
その他	159,517	△36,942	
小 計	10,791,813	50,352,959	
利息の受取額	6,064	309	
利息の支払額	△2,077,288	△2,187,967	
法人税等の支払額	5,250	△2,382	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,725,840	48,162,919	
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	△22,049,662	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,696,288	△6,723,627	
無形固定資産の取得による支出	△4,640	△8,037	
信託無形固定資産の取得による支出	△7,241	△7,026	
投資有価証券の払戻による収入	8,754	86,592	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△993,243	△998,224	
預り敷金及び保証金の受入による収入	401,938	1,113,158	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△260,360	△1,584,236	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,395	584,716	
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	30,780	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,500,938	△29,555,567	
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	6,000,000	
短期借入金の返済による支出	－	△15,100,000	
長期借入れによる収入	29,500,000	46,530,000	
長期借入金の返済による支出	△11,082,800	△30,822,800	
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	－	
利益分配金の支払額	△8,886,988	△1,189,881	
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	－	△6,137,594	
その他の利益超過分配金の支払額	－	△941,668	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△469,788	△1,661,944	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,244,885	16,945,408	
現金及び現金同等物の期首残高	－	58,325,160	
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	※1 75,270,568	

(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	前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

	前期(ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 2 月29日	当 期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(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	(平成28年8月31日現在) (単位:千円) 現金及び預金 63,889,766 信託現金及び信託預金 11,380,801 現金及び現金同等物 75,270,568
※2. 重要な非資金取引の内容	該当事項はありません。	
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	