



NOMURA MASTER FUND



野村不動産マスターファンド投資法人

第3期

資産運用報告

2016.9.1 ~ 2017.2.28

〒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

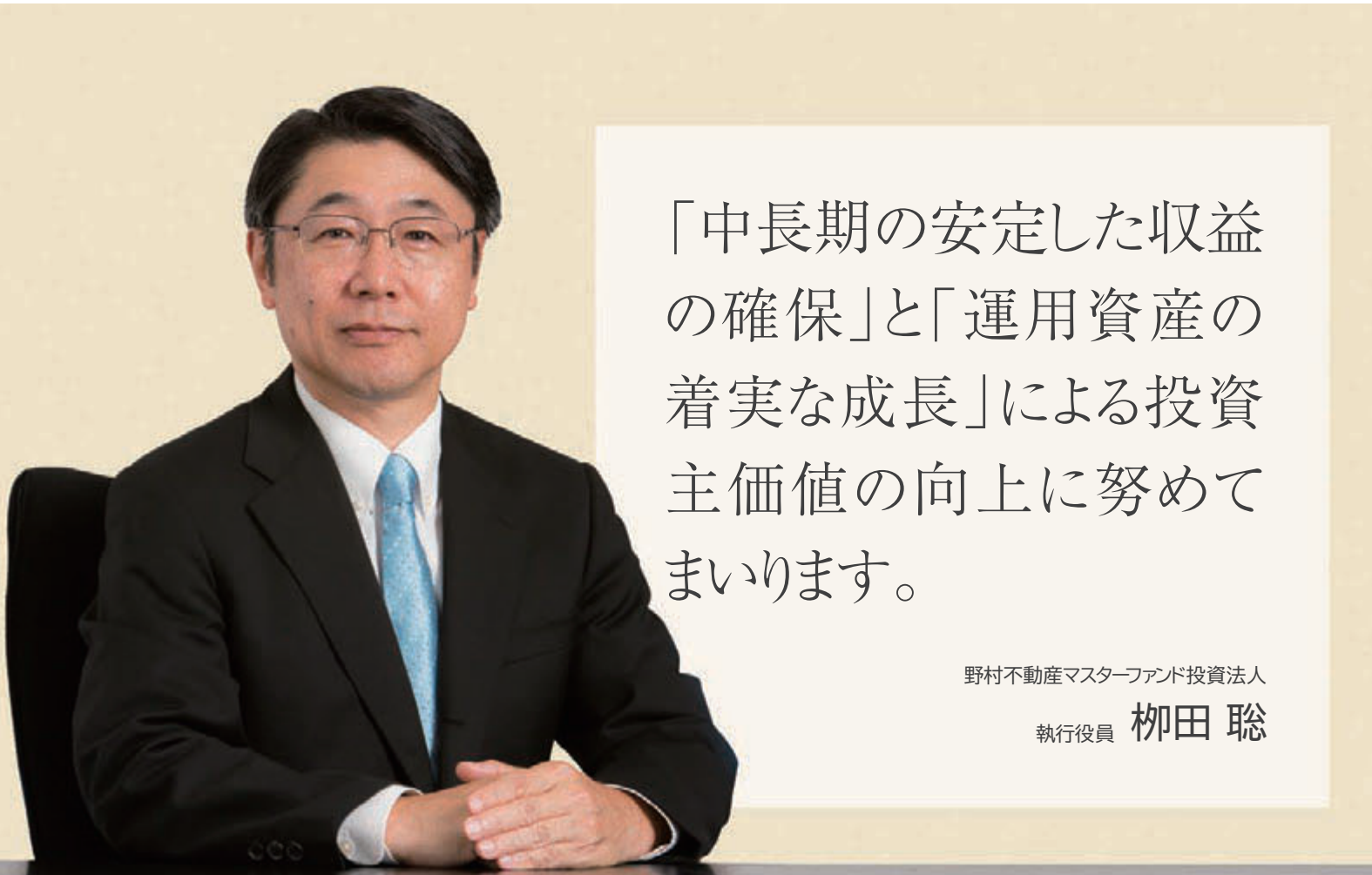
J-REIT市場を牽引する 国内最大級のREITへ 進化

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。

CONTENTS

ごあいさつ	P.3	財務状況	P.15	資産運用の概況	P.33
投資主の皆様へ 決算ハイライト		財務諸表解説(要旨)		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)	
トップインタビュー	P.5	ポートフォリオ	P.17		
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		ポートフォリオ分析 主要ポートフォリオ物件			
合併により国内最大級の REITに進化したNMF		分配方針/その他	P.27		
運用戦略	P.9	お知らせ 環境認証物件			
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		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			

高さ186m、総貯水量2億㎡と日本一の大きさを誇る黒部ダム。
戦後の経済復興を支える電力源として、数々の苦難を知恵と技術で乗り越え、7年の歳月をかけ1963年に完成しました。
私たちはニッポンを代表する不動産投資信託として、安定したインカムを提供してまいります。



「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3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。

本投資法人は2015年10月の運用開始後、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」の実現を基本方針とし、実現に向けた具体的な道程である中長期運用戦略に基づき、J-REITの代表銘柄に向けて着実に歩み始めています。

当期は、2016年9月1日に効力発生を迎えたトップリート投資法人との吸収合併により、J-REIT第2位の資産規模を有する銘柄へと飛躍的な進化を遂げ、その後の運用面においても良好なスタートがきれたと考えています。トップリート投資法人の保有資産承継に加えて、Landport柏沼南IIを取得した結果、当期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、272物件、9,328億円となりました。

こうした運用に加え、オフィスを中心に賃貸事業が好調に推移したことから、2017年2月期(第3期)は営業収益347億14百万

円、営業利益112億44百万円、当期純利益86億70百万円を計上いたしました。この結果、当期の一口当たり分配金につきましては3,028円とさせていただくことになりました。

さらに当期末後においては、戦略的資産入替(SPR: Strategic Property Replacement)の一環として、スポンサーである野村不動産株式会社のLandport、PROUD FLAT等4物件を含む計7物件、382億円の取得を実行し、一方で築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される物件及びテナント様より解約予告を受領していた物件を対象に、計6物件、313億円の売却を実行(予定含む)しました。

今後も、SPRを通じたポートフォリオの質的向上を推進するとともに、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・内部成長の両面でさらなる成長が追求できるものと考えています。

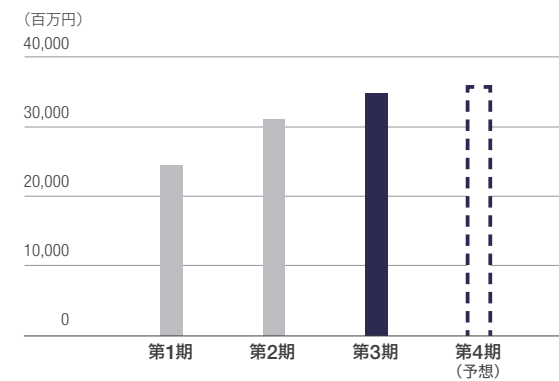
投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

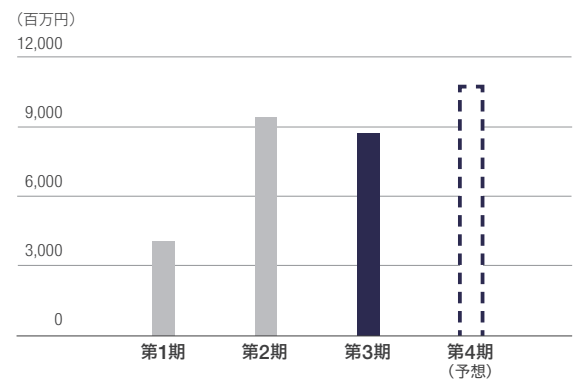
	第2期	第3期	第4期(予想)*
確定分配金(利益超過分配金含む)	3,036円	3,028円	2,950円
営業収益	30,976百万円	34,714百万円	35,869百万円
営業利益	11,682百万円	11,244百万円	13,412百万円
経常利益	9,356百万円	8,672百万円	10,777百万円
当期純利益	9,355百万円	8,670百万円	10,776百万円
取得資産合計	784,607百万円	932,896百万円	939,838百万円
総資産	935,964百万円	1,105,979百万円	1,109,104百万円
有利子負債	409,771百万円	498,784百万円	504,941百万円
LTV	43.8%	45.1%	45.5%

※上記の予想分配金は、2017年4月14日付「平成29年2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。

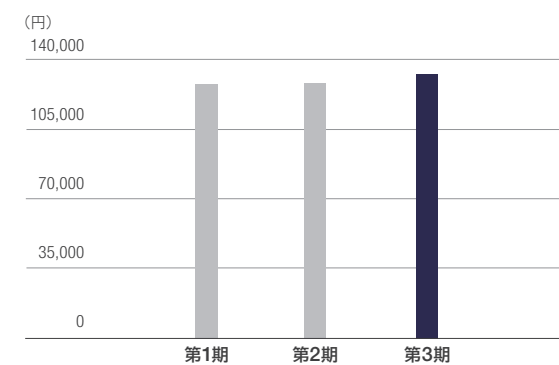
営業収益推移



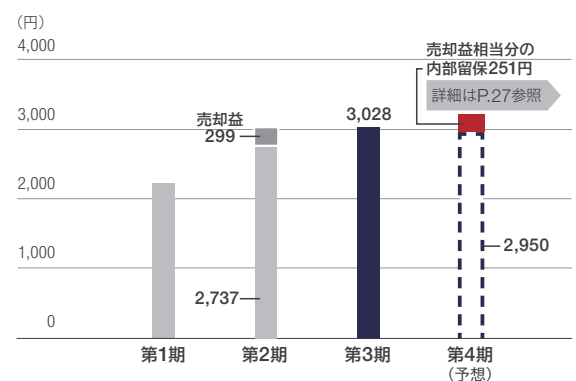
当期純利益推移



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. 第3期を振り返ってNMFの運用はいかがでしたでしょうか？

合併を通じた飛躍的な外部成長の実現と、SPRの強力な推進によって、J-REIT業界における大きなプレゼンスを確立しました。

第3期初である2016年9月1日に効力発生したトブリート投資法人との吸収合併によって、**資産規模はJ-REIT第2位の9,300億円超の巨大REIT**となりました。NMFにとっては、不動産売買マーケットが過熱するなかにおいて大変希少な外部成長機会であったとともに、都心オフィスを中心とするポートフォリオの組入れにより、今後の更なる内部成長が期待できるものと考えています。

テナント退去により懸案だったイトーヨーカドー東習志野店についても、スポンサー再開発を前提とした売却を実行し、残る承継物件についても一部物件については早速、賃料増額が実現する等、順調なスタートが切れていると考えています。

さらに、現在推進中の戦略的資産入替（SPR）においても、更なる進展をお見せできたと考えています。第3期末後とはなりますが、スポンサー開発物件を含む7物件、計382億円を取得する一方、6物件、計313億円（取得価格ベース）の売却を実行しました。取得については、スポンサー開発物件以外にも、屋上に観覧車を有する札幌のnORBESAや、大阪名物くだおれ太郎（マスコット）を有する中座くだおれビルのような話題性のある特徴的な物件も取得しました。また、売却した6物件のうち、NOF日本橋本町ビル、三菱自動車の底地2物件、イトーヨーカドー

東習志野店については、スポンサーでの再開発を前提とした売却で、将来における再開発後資産の取得可能性を確保しています。

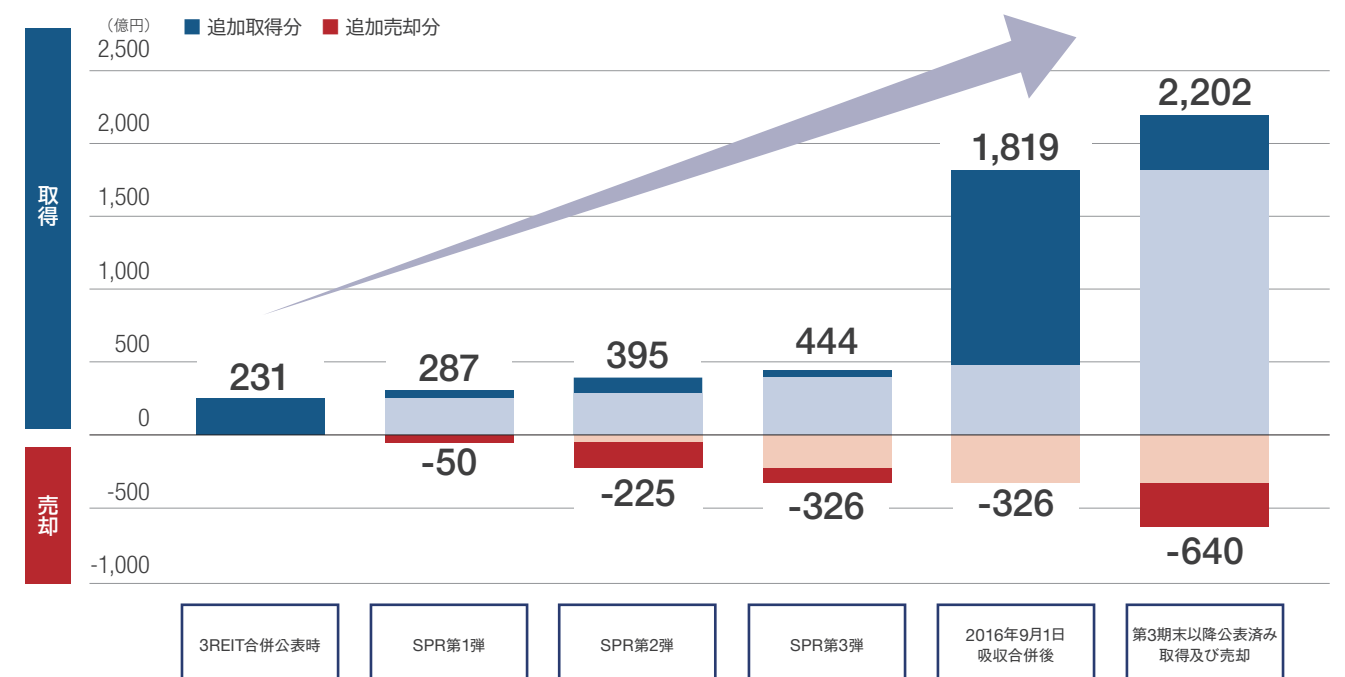
こうした取り組みによって、設立以降の売却規模は、計640億円（取得価格ベース）に及びます。一方で、取得については設立からたった1年6ヵ月で計2,202億円もの成長を実現しており、**J-REIT業界における大きなプレゼンスを確立した**と考えています。

内部成長においても、日本の不動産賃貸市場は緩やかな回復を継続しており、特にオフィスセクターは空室率が低位安定で推移していることから、テナント入替や賃料改定を通じた賃料水準の上昇によって、アップサイド追求の牽引役になっています。一例をあげれば、合併承継資産であるNMF青山一丁目ビル（旧赤坂王子ビル）では、第3期中に約500坪のリースアップを実行し、リースアップ前と比べて約29.7%もの賃料増額を実現しました。さらに、駅前立地型商業セクターにおいても、ユニバーサルシティウォーク大阪が引き続き販いを見せており、売上歩合テナントの導入比率を高めたことも功を奏し、商業セクターにおけるアップサイドの牽引役になっています。

こうした取り組みの結果、**第3期の分配金は1口当たり3,028円となり、従前の予想を大きく上回る+4.1%の増配を実現できました。**

設立来の物件取得・売却実績

2015年10月1日の設立から僅か1年6ヵ月の間に合計37物件**2,202**億円の物件取得を実現



Q2. 第3期末後に取得した物件の特徴について教えてください。

スポンサー開発物件に加えて、外部からも希少性の高く、安定収益の期待できる優良物件を取得しました。

冒頭、スポンサー開発物件を含む7物件、計382億円の取得を実行したとお話ししましたが、ここでは特に特徴的な「nORBESA」、「中座くだおれビル」についてご説明します。

いずれの物件も東京圏エリアに所在する物件ではありませんが、「nORBESA」が所在する札幌については、北海道最大の都市であることはさることながら、東京23区に次いで第2位の転入超過数を誇り、安定した人口増加が継続しています。その札幌のなかでも繁華性の高い「すすきの」至近のエリアに所在し、飲食・物販店舗が集積する希少性の高い立地にあります。こうした立地特性に加えて、本物件の大きな特徴である**観覧車「ノリア」は、札幌市内を一望できる観光スポット**にもなっていることから、インバウンドを含む安定的な観光需要を取り込める高い競争力を有する物件だと考えています。

また、「中座くだおれビル」が所在する大阪道頓堀については、大阪有数の商業エリア「ミナミ(道頓堀・心斎橋・なんば)」の中心部に位置しており、多くの通行量と高い繁華性を有していることに加え、道頓堀筋に面する間口も広いことから視認性にも優れた非常に希少性のある立地だと考えています。とりわけ大阪は、インバウンドによる観光需要が大幅に増加していますが、本物件のエントランスには、道頓堀のシンボリック存在である「くだおれ太郎」が設置されており、**国内外問わず大阪有数の観光スポットとして高い話題性と訴求力を有しています**。今後もインバウンドをはじめとした観光客増加が見込まれることに加え、一部、賃料水準が周辺賃料に比して低いテナントもいることから、将来的なアップサイドも実現したいと考えています。

Q3. スポンサーへの売却が目立ちましたが、スポンサーとの資産入替サイクルの狙いについて教えてください。

総合不動産をスポンサーに持つ強みを最大限に活用し、持続的な成長を図っていきます。

まず、NMFが推進するSPRは、築年数の経過等によって将来的な競争力低下が見込まれる物件を売却し、かわりに新規物件を取得することでポートフォリオの新陳代謝を促すことを目的としています。売却物件のなかには立地条件に優れたものも存在し、これを外部に流出させないこともその戦略性のなかに含まれています。

つまり、スポンサーである野村不動産がもつ豊富な開発ノウハウを活用することで、野村不動産としては開発用地の取得により、新たな事業機会を獲得することとなり、NMFとして開発リスクを負うことなく再開発後の優先交渉権を通じて、昨今の取得競争が厳しいなかにおける将来的な優良資産の取得可能性を確保することに繋がるため、中長期的な成長を目指すうえで大きなメリットがあると考えています。但し、立地条件が優れているからといって必ずスポンサーへの売却となるわけではありません。当然に売却の前段階では継続保有の可能性を模索し、売却を決定した後も外部売却と、スポンサー再開発による収益増加のポテンシャル

等を勘案のうえ、本投資法人の中長期的な運用の観点から決定します。

第3期以降においても、イトーヨーカドー東習志野店、NOF日本橋本町ビル、三菱自動車渋谷店及び杉並店の計4物件のスポンサー売却を決めましたが、いずれも用途変更を伴う再開発を計画していると聞いています。

こうした戦略が可能となるのは、NMFが総合型戦略を採用し、多様な用途の資産を受け入れられることに加え、スポンサーが主要4セクター(オフィス、商業、物流、住宅)全てに開発ブランドを有する総合不動産であるからです。両者の戦略が合致していることがNMFの大きな強みだと考えています。

今後も、**総合不動産をスポンサーに持つ強みを最大限に活用しつつ、持続的な成長を図っていきますので**、本投資法人にぜひ注目ください。

外部からの取得物件 nORBESA



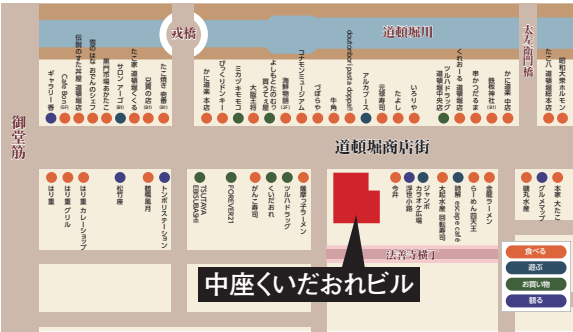
取得価格	85億円	所在地	北海道札幌市
鑑定評価額	85.4億円	延床面積	5,732.71m ²
鑑定NOI利回り	5.3%	竣工年月日	2006年4月13日



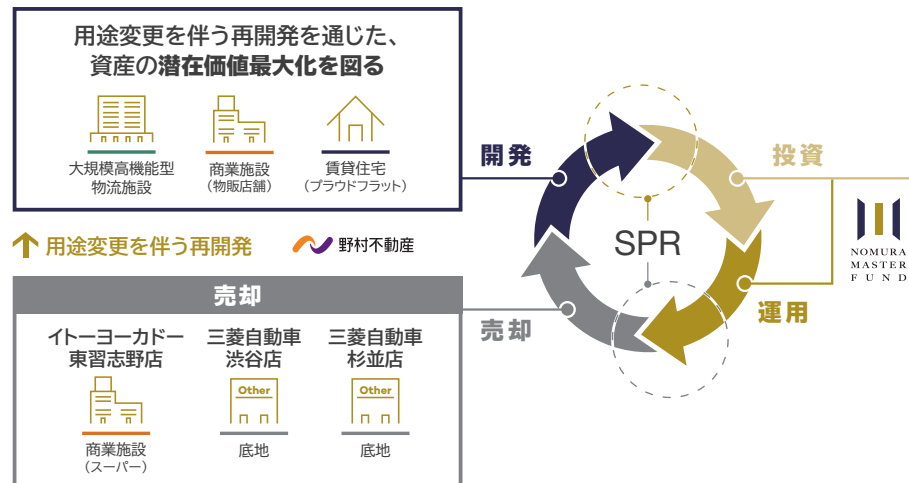
外部からの取得物件 中座くだおれビル



取得価格	116億円	所在地	大阪府大阪市
鑑定評価額	116億円	延床面積	14,381.33m ²
鑑定NOI利回り	3.7%	竣工年月日	2004年2月18日



スポンサーとの資産入替サイクルのイメージ



取得

オフィス PMO Proud Flats	住宅 Proud Flats
物流施設 Longport	商業施設 GEMS

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ケ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

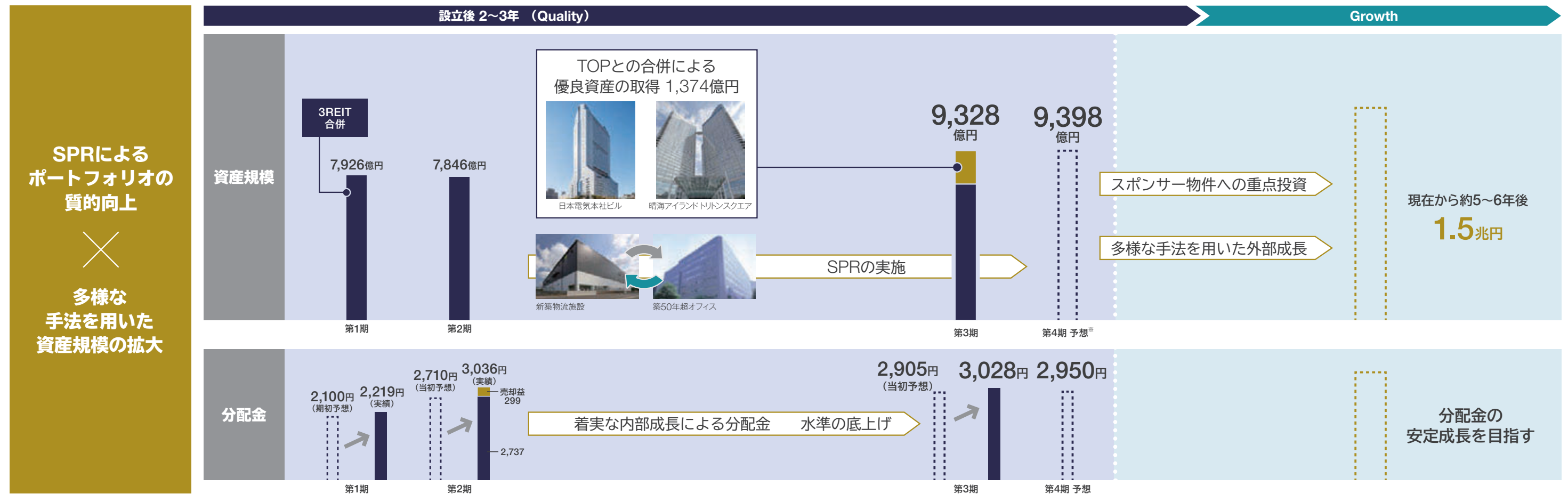
本投資法人は、J-REITの代表銘柄を目指して、中長期運用戦略を策定し実行しています。

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



※ 公表済みの売買取引を反映した取得価格です。

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。



「大型化」、「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) を 推進しています。

これまでの戦略的資産入替(SPR)のポイント

1 スポンサーとの交換ディール

築浅かつ競争力の高い野村不動産開発ブランド (PMO、GEMS、Landport、PROUD FLAT) を取得する一方、築古だが立地特性に優れ、再開発に適した物件を将来の優先交渉権付きで売却。

2 総合型REITならではの取引

オフィス、商業、物流、住宅その他様々なセクターへ投資可能な総合型REITのメリットを活かしたセクターを跨いだ取引。(オフィス・住宅を売却し、物流・住宅・底地を取得する等)

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を前倒して推進し、640億円の売却を実現。一方で、スポンサー開発物件を中心としながらも、厳選した外部物件とあわせて827億円の取得を実現。

各種指標

	物件数	取得価格	築年数※1	修繕コスト※2
売却	22	640億円	39.2年	725億円
取得	18	827億円	4.9年	117億円

※1 各資産の決済日 (予定含む) を基準として算出した築年数を、
※2 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)

取得価格で加重平均して算出しています。
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

中長期的
修繕コストの削減

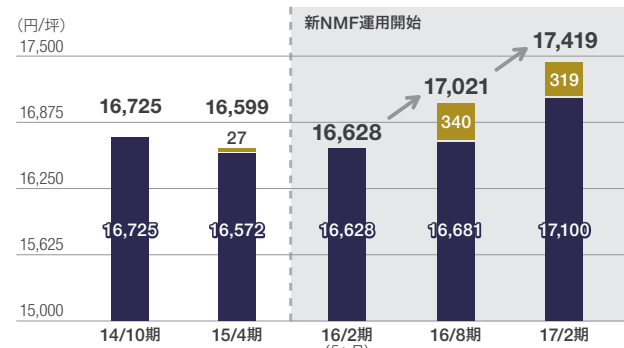
内部成長の状況 ―各セクターの状況―

オフィス

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調（前期末：17,021円/坪→17,100円/坪、前期比+0.5%）

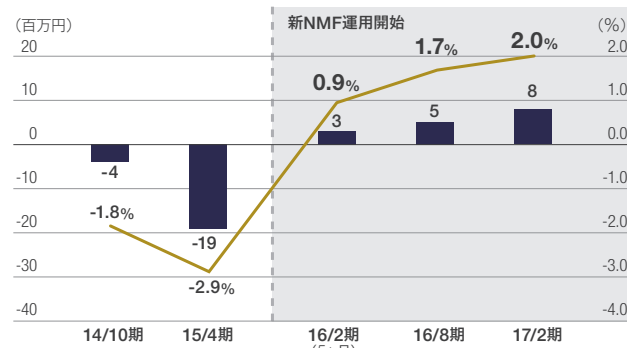
平均賃料推移

■ 期中の物件売買による影響 ■ 前期末保有物件



賃料改定時の賃料増減額・増減率推移

■ 改定時賃料増減額<左軸> — 改定時賃料増減率<右軸>

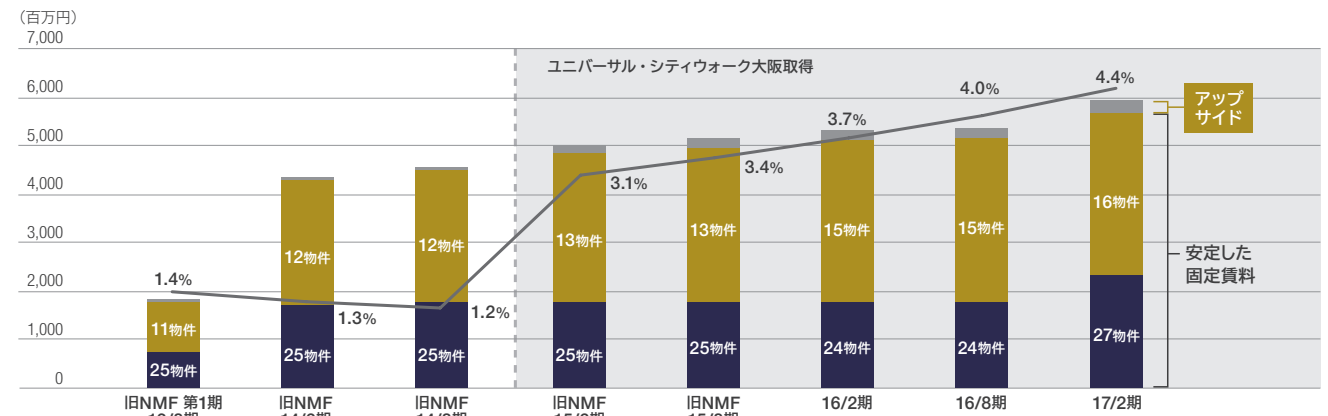


商業施設（駅前立地）

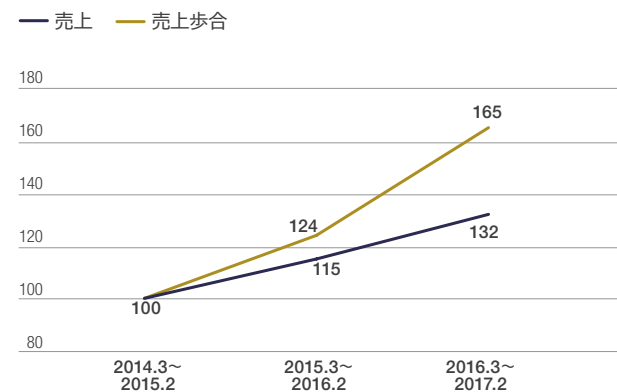
安定した固定賃料をベースに、売歩賃料による内部成長も追求（第3期売歩賃料2.5億円）

商業（全体）：賃料収入の内訳

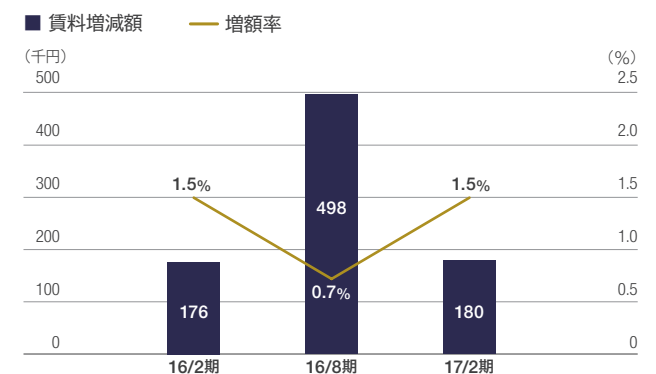
■ 駅前立地(売上歩合) ■ 駅前立地(固定) ■ 居住地立地(固定) — 売上歩合比率



商業（駅前立地）：ユニバーサル・シティウォーク大阪
売上推移および売上歩合賃料



商業（駅前立地）：改定テナントの状況



個別物件状況（一例）

●NMF青山一丁目ビル（旧赤坂王子ビル）

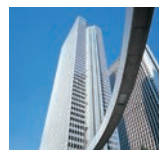
第3期中に約500坪のリースアップ
入替区画の賃料単価上昇率：**29.7%**

●新宿野村ビル

第3期中に約150坪の区画で入替
入替区画の賃料単価上昇率：**25.6%**



NMF青山一丁目ビル
（旧赤坂王子ビル）

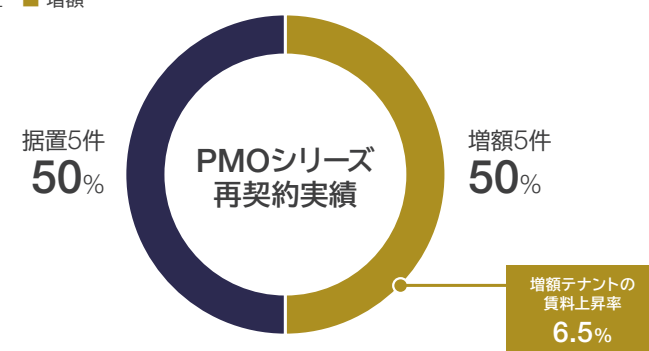


新宿野村ビル

●PMOシリーズ再契約実績

高いテナント満足度を背景として、
第3期中に再契約を行ったテナント10件のうち、**5件増額**（減額なし）

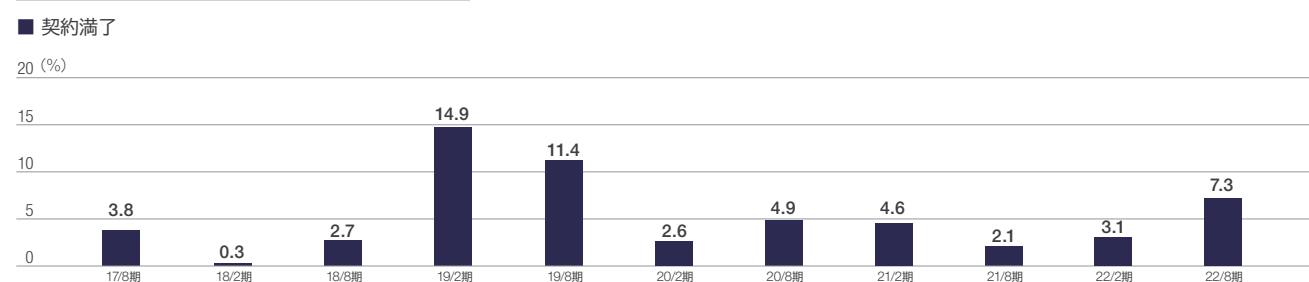
■ 据置 ■ 増額



物流施設

契約期間の長期化と契約終了時期の分散を図りながら、安定運用を継続

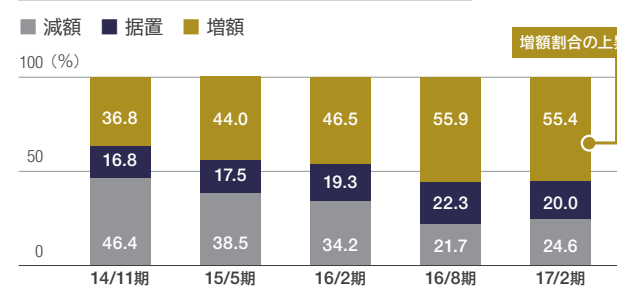
契約満了時期の分散状況



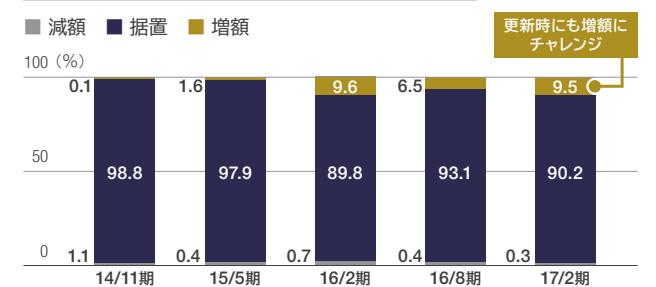
居住用施設

安定した高稼働に基づく安定収益を確保しながら、内部成長も追求

テナント入替時の賃料変動割合推移



更新時の賃料変動推移



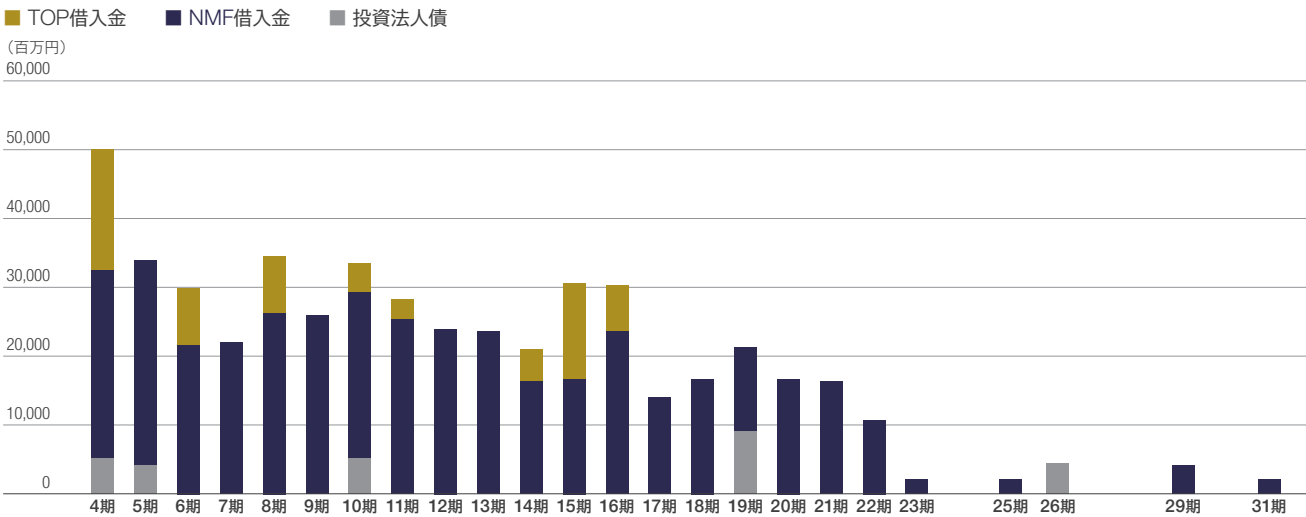
財務状況

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進。
借入れは長期固定をメインに、13年の長期年限での借入れも実現。

財務ハイライト



返済期限の分散状況



2017年2月期のファイナンス

リファイナンス			
返済概要（返済時点）		調達概要（期末時点）	
総 額	49,012百万円	総 額	47,950百万円
平均金利	0.70%	平均金利	0.63%
平均借入年数	4.6年	平均借入年数	7.6年

※ 約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

格付の状況

信用格付業者	格付	見通し
JCR	AA	安定的
R&I	A+	安定的
S&P	A	安定的

コミットメントラインの状況※

	コミットメント ライン ①	コミットメント ライン ②
借入限度額	400億円 (期間1年)	100億円 (期間3年)
参加金融機関	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行

※上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン300億円（期間1年）を設定しています。

財務諸表解説(要旨)

損益計算書(要旨)

単位：百万円

科 目	第3期予想 (2017年2月期)	第3期実績 (2017年2月期)	差 異	第4期予想 (2017年8月期)	差 異
営業収益	34,527	34,714	187	35,869	1,155
賃貸事業収入	31,458	31,730	271	31,620	-110
その他賃貸事業収入	3,068	2,984	-84	3,197	212
不動産等売却益	-	-	-	1,052	1,052
営業費用	23,635	23,470	-165	22,457	-1,012
賃貸事業費用	16,142	15,791	-350	15,841	49
修繕費	2,170	2,135	-35	1,827	-308
公租公課	3,016	3,016	0	2,878	-138
減価償却費	4,797	4,757	-39	4,951	194
その他賃貸事業費用	6,157	5,881	-275	6,183	301
減損損失	-	269	269	-	-269
資産運用報酬	2,779	2,783	3	3,057	274
合併関連費用	1,374	1,374	0	-	-1,374
のれん償却額	2,628	2,622	-6	2,622	-
その他営業費用	710	628	-81	936	308
営業利益	10,892	11,244	352	13,412	2,167
営業外収益	-	23	23	-	-23
営業外費用	2,734	2,596	-138	2,634	38
支払利息その他	2,727	2,589	-138	2,627	38
融資関連費用	7	6	0	6	0
経常利益	8,157	8,672	515	10,777	2,105
当期純利益	8,156	8,670	514	10,776	2,105

その他指標

各種指標

単位：百万円

科 目	第3期予想 (2017年2月期)	第3期実績 (2017年2月期)	差 異	第4期予想 (2017年8月期)	差 異
総資産	1,107,000	1,105,979	-1,021	1,109,104	3,125
取得価格	932,896	932,896	0	939,838	6,942
有利子負債	499,846	498,784	-1,062	504,941	6,157
LTV	45.2%	45.1%	-0.1%	45.5%	0.4%
時価総額	-	704,020	-	-	-
NOI	23,182	23,680	498	23,927	247
FFO	15,583	16,321	738	17,299	977

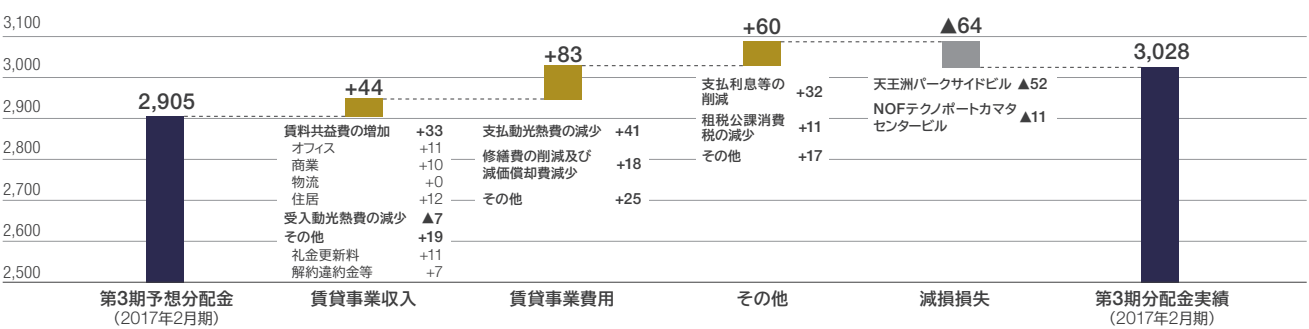
1口当たり分配金

単位：円

科 目	第3期予想 (2017年2月期)	第3期実績 (2017年2月期)	差 異	第4期予想 (2017年8月期)	差 異
1口当たり分配金	2,905	3,028	123	2,950	-78
うち1口当たり利益分配金	1,880	2,073	193	2,495	422
うち1口当たり一時差異等調整引当額	653	646	-7	-	-646
うち1口当たりその他の利益超過分配金	372	309	-63	455	146

分配金の推移

3,200 (円/口)



第3期実績－予算

主な差異要因

⊕ プラス要因

- ・内部成長を通じた賃貸事業収入の増加（+187百万円）
- ・賃貸事業費用の減少
燃料調整費変動による支払動光熱費の減少含む（+350百万円）
- ・金融関連費用の削減（+138百万円）

⊖ マイナス要因

- ・減損損失の計上
天王洲パークサイド、NOFテクノポートカマタセンタービル（▲269百万円）

第4期予算－第3期実績

主な差異要因

⊕ プラス要因

- ・売却益の計上（内部留保）
※詳細はP27に記載（+1,052百万円）
- ・物件取得および売却等による賃貸事業収入の増加（+102百万円）

⊖ マイナス要因

- ・物件取得および売却等による賃貸事業費用の増加（▲49百万円）
- ・資産規模拡大による資産運用報酬の増加（▲274百万円）

ポートフォリオ分析(2017年2月末時点)

物件数

272 物件

資産規模

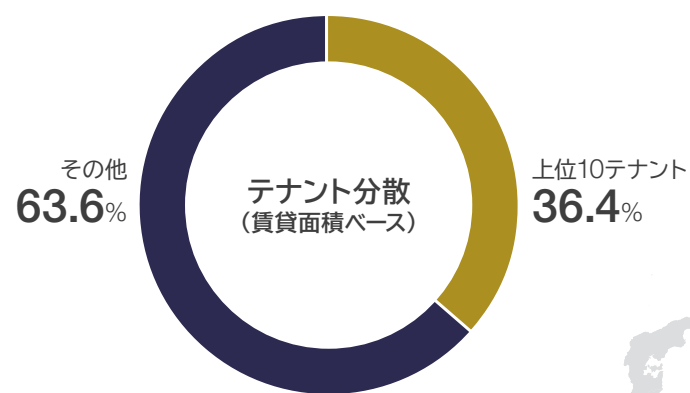
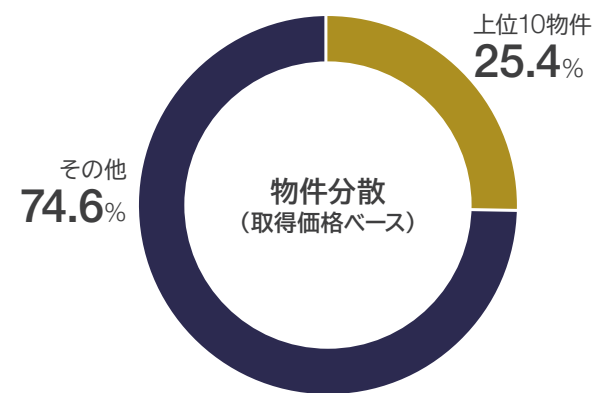
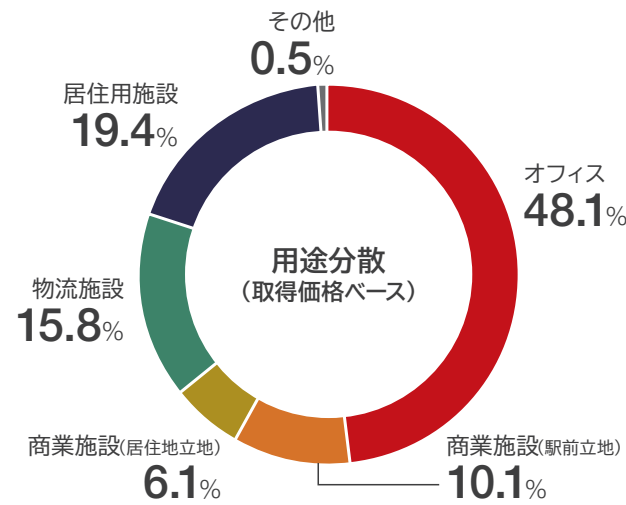
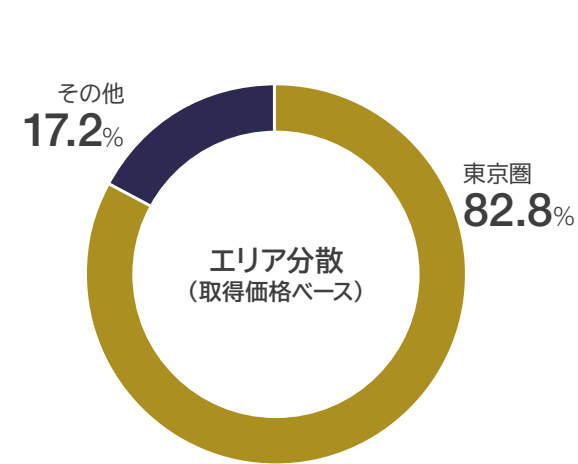
932,896 百万円

稼働率

99.2%

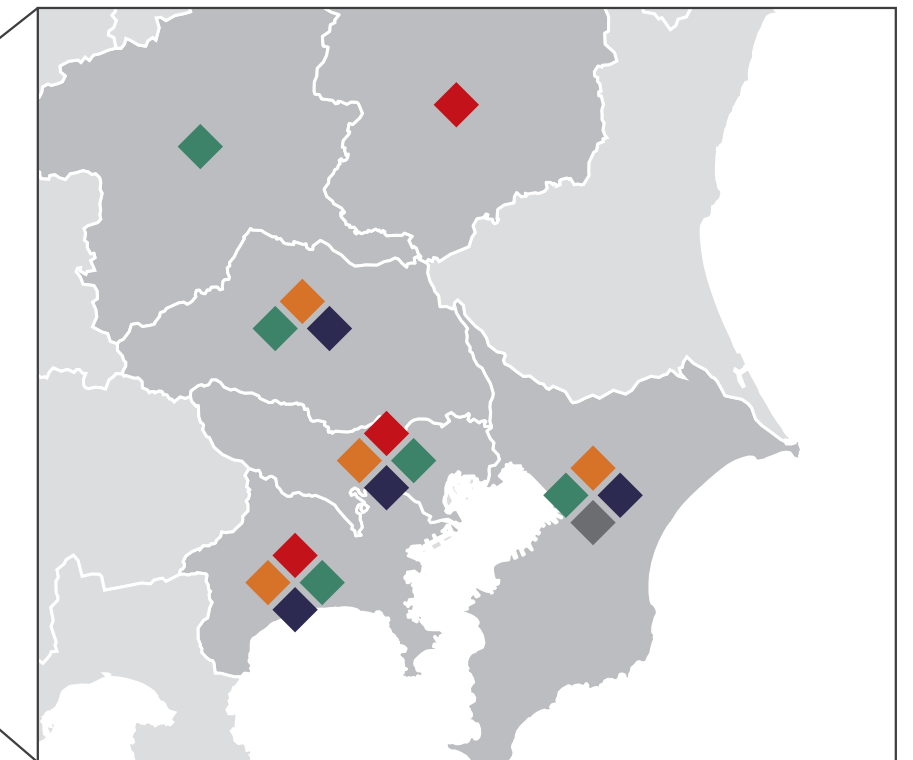
ポートフォリオの分布状況(物件所在都道府県)

◆ オフィス ◆ 商業施設 ◆ 物流施設 ◆ 居住用施設 ◆ その他



東京圏	
オフィス	46 物件
商業施設	35 物件
物流施設	16 物件
居住用施設	113 物件
その他	1 物件
合計	211 物件

その他地域	
オフィス	14 物件
商業施設	8 物件
物流施設	5 物件
居住用施設	34 物件
合計	61 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／31,500.89m²



日本電気本社ビル NEW

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／34,270.05m²



麹町ミレニアムガーデン

所在地／東京都千代田区
賃貸可能面積／(事務所部分)11,678.05m² (住宅部分)4,706.14m²



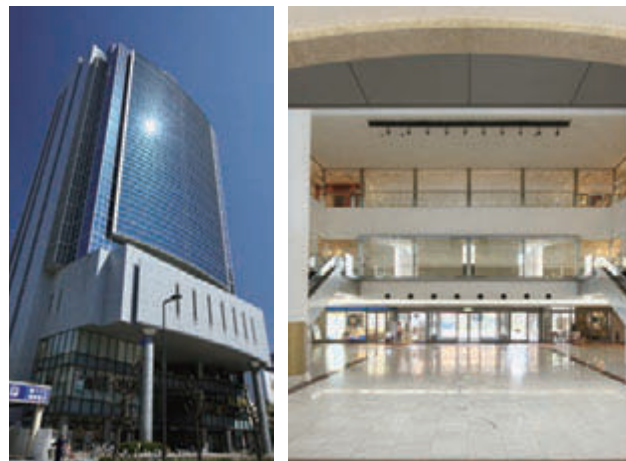
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー-Y NEW

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／24,288.08m²



SORA新大阪21

所在地／大阪府大阪市 賃貸可能面積／21,171.04m²



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／8,821.24m²



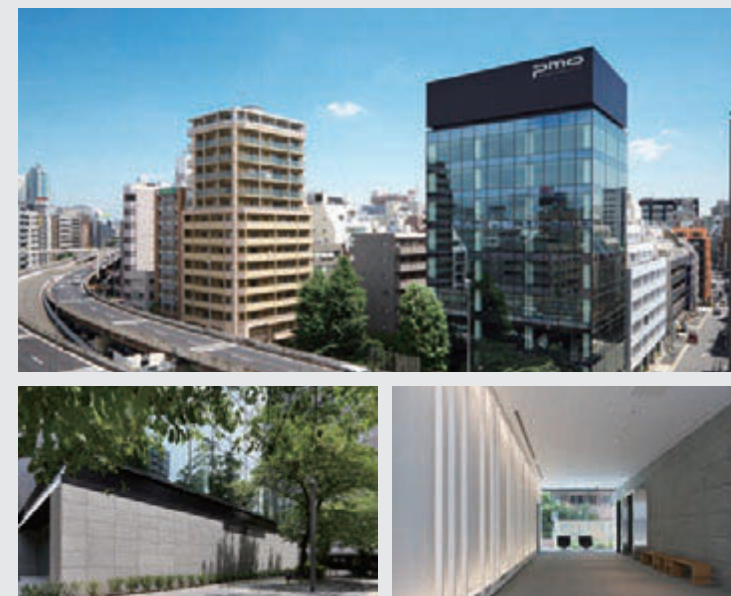
野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド



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

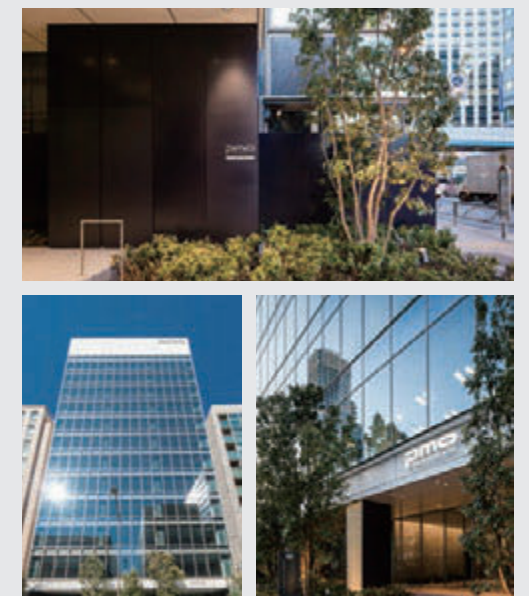
PMO日本橋本町

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／2,450.06m²



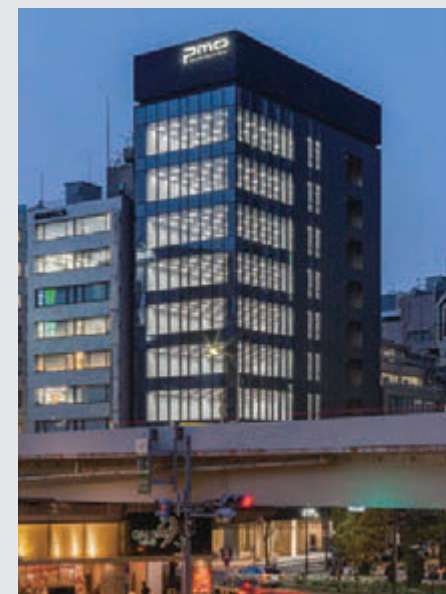
PMO田町

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／4,019.84m²



PMO銀座八丁目

所在地／東京都中央区 賃貸可能面積／2,055.53m²



PMO芝公園

所在地／東京都港区 賃貸可能面積／2,667.77m²



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／39,708.83m²



EQUINIA池袋

所在地／東京都豊島区 賃貸可能面積／2,693.93m²



EQUINIA新宿

所在地／東京都新宿区 賃貸可能面積／3,611.59m²



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



covirna Machida

所在地／東京都町田市 賃貸可能面積／2,891.32m²



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

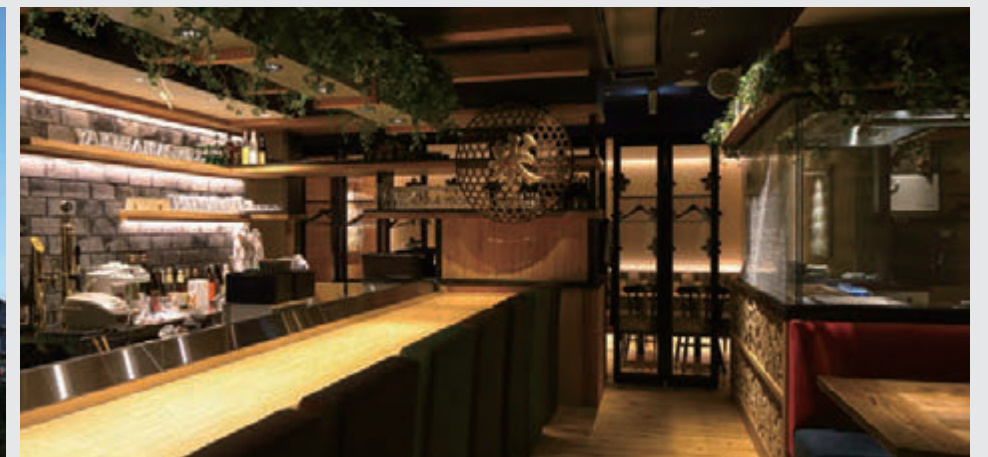
GEMS渋谷

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柏沼南Ⅱ NEW

所在地／千葉県柏市 賃貸可能面積／50,539.27㎡



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㎡



相模原田名ロジスティクスセンター

所在地／神奈川県相模原市 賃貸可能面積／50,450.00㎡



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／2,950.11m²



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／4,051.72m²



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／638.70m²



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／992.75m²



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／2,219.74m²



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／1,192.07m²



深沢ハウスHI棟

NEW

所在地／東京都世田谷区 賃貸可能面積／11,357.44m²



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／15,552.59m²



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ

所在地／東京都目黒区 賃貸可能面積／2,955.74m²



プライムアーバン恵比寿

所在地／東京都目黒区 賃貸可能面積／1,444.40m²



お知らせ

分配方針について

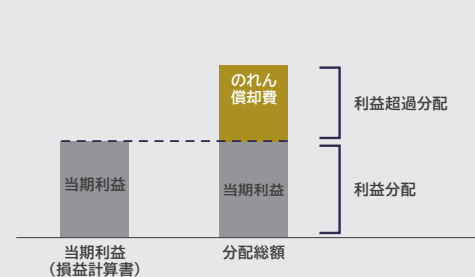
中長期的な安定分配を目的として、「売却益が生じた場合の分配方針」を新たに追加しました。※

これにより利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合があります。

※NMFの基本的な配分方針を変更するものではありません。

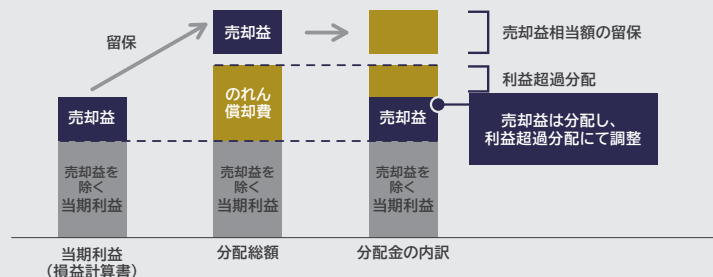
基本的な配分方針

当期利益 + のれん償却費を分配



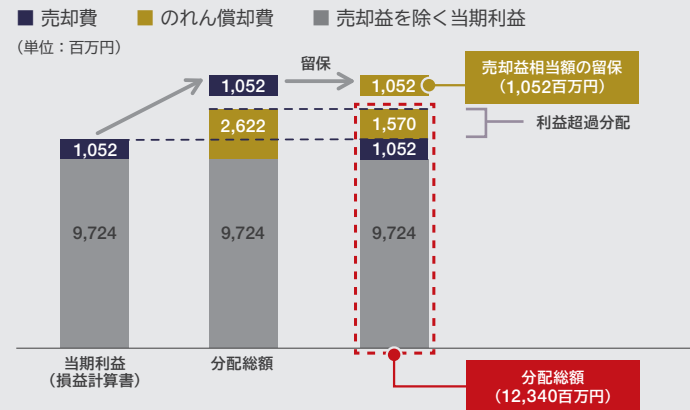
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的な安定分配を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合があります。※



※原則として、のれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針です。

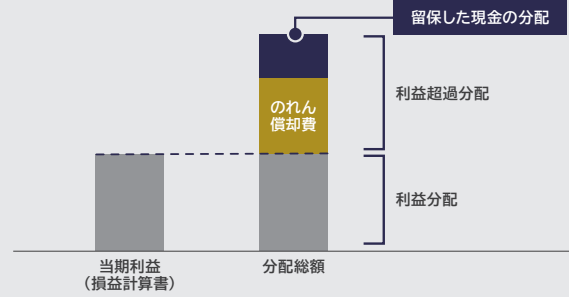
第4期業績予想における売却益相当額の留保の方針



保留した現金の活用

突発的なリスクの顕在化により、分配金の減少が見込まれる際に、留保した現金は利益超過分配等※に活用

<利益超過分配を実施した場合のイメージ>

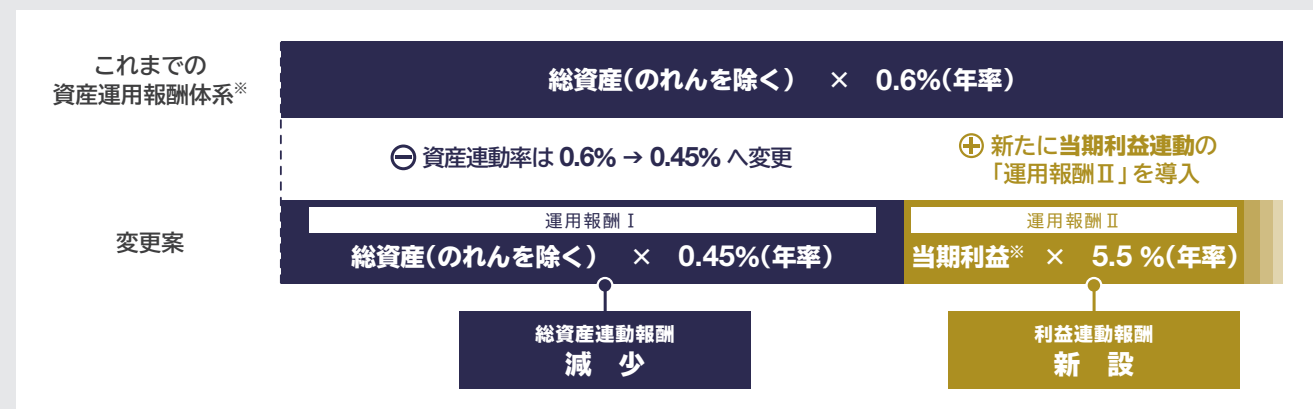


※新規物件取得に活用する場合があります。

運用報酬体系の変更

投資主利益との連動性がより高い資産運用報酬体系とするため、報酬料率について以下のように変更することを、2017年5月26日に開催予定の第1回投資主総会に付議する予定です。なお、効力発生は第5期（2018年2月期）からとなります。

変更のポイント



※ 日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益(但し、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税の控除前の額とします。)にのれん控除額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の額とし、繰越損失がある場合にはその金額を填補した後の金額とします。

環境認証物件

環境・社会への配慮に高い評価

優れた環境・社会配慮の実践を示す「Green Star」を取得

2016年実施のGRESBリアルエステイト評価（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、2015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2009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、2016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。

取り組み事例

GRESB最上位レーティングの取得を目指し、実践している取り組み事例

- 資産運用会社における「サステナビリティ推進会議」の開催
- 中長期目標の開示(年平均1%以上の省エネ基準エネルギー消費原単位の低減)
- エネルギー消費量等の管理・各種省エネ対応
温室効果ガス排出量・水消費量等の管理範囲拡大、テナント向け環境セミナーの実施等を通じて、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

第3期の成果

DBJ Green Building認証の取得

4つ星:12物件、3つ星:9物件、2つ星:3物件、1つ星1物件**合計25物件**となりました。

2016年度の新規取得(8物件)



モニタリングによる評価向上(4物件)

3つ星 ➤ **4つ星へ** 野村不動産天王洲ビル・Morisia 津田沼・厚木南ロジスティクスセンターB棟・Landport厚木

DBJ Green Building認証の取得率※1

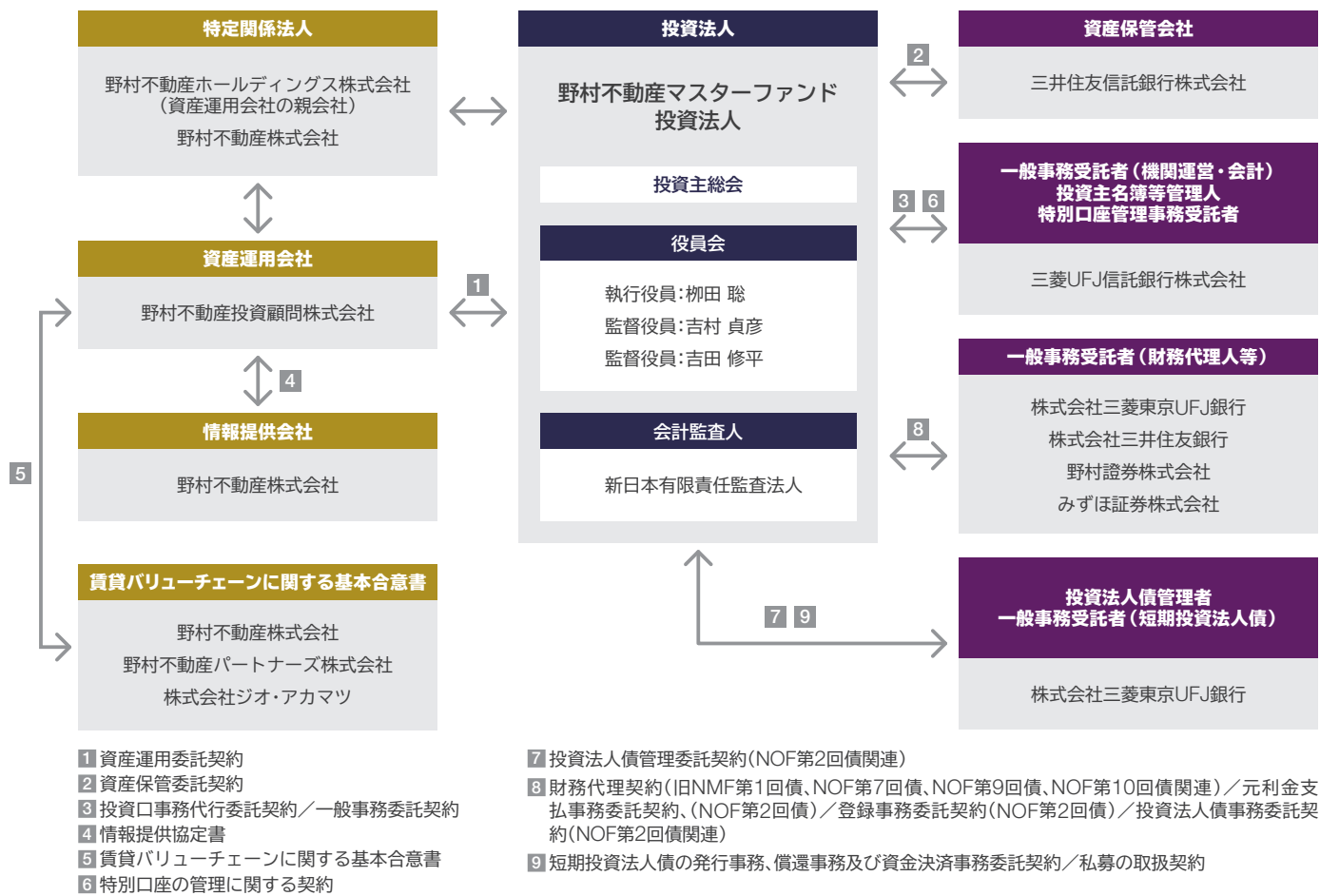


※1 賃貸可能面積ベースの数値です。

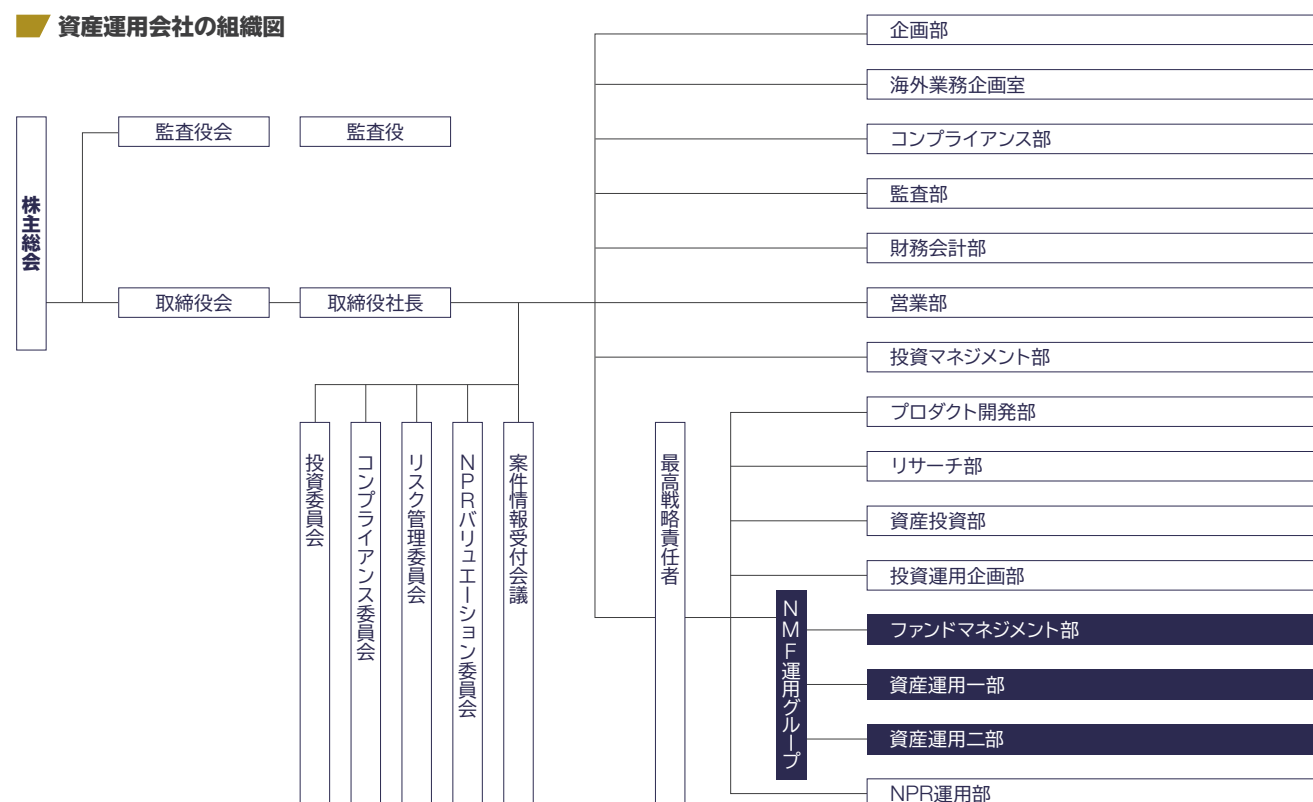
※2 第3期末の数値です。

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



資産運用会社の組織図

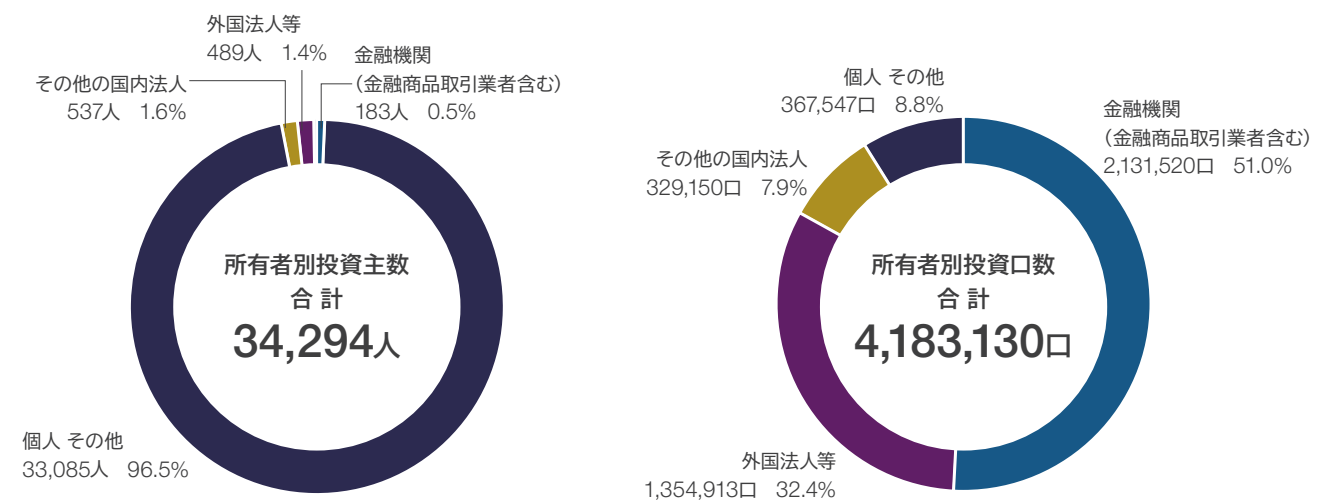


投資主インフォメーション

投資口価格の推移



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

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、

■NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について

■ポートフォリオ概要、物件概要(写真、地図など)、稼働率の推移

■プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

http://www.nre-mf.co.jp/

野村不動産マスターファンド

検索



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。



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。



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。

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「クラウドフラット」プロパティツアーの実施
- 個人投資家向けJ-REITフェア2016参加
- 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
- 香港・シンガポールで開催のJPX J-REITカンファレンスへの参加



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	第3期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312	29,532	34,714
営業費用	百万円	17,830	19,293	23,470
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546	13,489	15,791
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244
経常利益	百万円	4,050	9,356	8,672
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670
総資産額	百万円	928,297	935,964	1,105,979
（対前期比）	%	－	0.8	18.2
有利子負債額	百万円	403,164	409,771	498,784
純資産額	百万円	477,601	479,311	556,104
（対前期比）	%	－	0.4	16.0
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130
1口当たり純資産額	円	128,318	128,777	132,939
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666
1口当たり分配金	円	2,219	3,036	3,028
うち1口当たり利益分配金	円	317	2,473	2,073
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902	563	955
総資産経常利益率 ^(注1)	%	0.4	1.0	0.8
年換算値 ^(注2)	%	1.0	2.0	1.7
自己資本利益率 ^(注3)	%	0.8	2.0	1.7
年換算値 ^(注2)	%	2.0	3.9	3.4
期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.4	51.2	50.3
（対前期増減）	%	－	△0.2	△0.9
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	43.4	43.8	45.1
当期運用日数	日	152	184	181
配当性向 ^(注6)	%	29.1	98.3	100.0
期末投資物件数	件	261	252	272
期末総賃貸可能面積	m ²	1,658,140.97	1,654,570.95	1,968,528.97
期末テナント数	件	1,329	1,276	1,345
期末稼働率	%	98.9	99.1	99.2
当期減価償却費	百万円	3,471	4,205	4,757
当期資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注7)	百万円	16,237	20,248	23,680
FFO(Funds from Operation) ^(注8)	百万円	9,222	14,396	16,321
1口当たりFFO ^(注9)	円	2,477	3,868	3,901

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

2 当期(第3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」又は「3REIT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施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産^(注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、海外経済の回復を背景とした輸出増と生産の持ち直しにより緩やかな回復基調となっています。平成29年度は、外需の好調持続に加え、金融緩和の継続と大型経済対策が内需を下支えして成長が続く見通しです。但し、米国新政権の政策、欧州各国の政治、中国不動産バブル等の動向次第では世界経済を押し下げる恐れがあるため留意が必要です。

J-REIT市場については、米国では平成28年12月に利上げが行われた一方、日本では平成28年9月の日銀の金融政策決定会合において決定されたイールドカーブ・コントロール等の導入によって低金利が維持されており、借入資金調達に有利な状況が続いています。また、平成28年においては、通年でJ-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う資金調達が総じて好調に行われました。

オフィス賃貸市場については、空室率の低下に足踏み感が見られるものの、賃料水準は緩やかな上昇が続いています。今後の見通しについては、東京都心部の新規供給が低水準な一方、円安や世界景気の回復を背景に企業業績が改善し、増床需要を下支えすることで、オフィス賃貸市場の需給バランスはタイトな状態が続くことが見込まれます。

商業施設を取り巻く環境を見ると、主要都心商業エリアの店舗賃料は直近では小幅の動きに留まっています。インバウンド消費効果などの影響を受け、好調に推移してきた銀座・渋谷等のエリアで一服感が見られるものの、優良空室は引き続き少ない状況にあります。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所得層の取り込みによる訪日観光客増加が見込まれることから、引き続き安定的な需要の伸びが期待されます。もっとも、今後各所で竣工予定の大型商業施設がマーケット賃料に与える影響に留意する必要があります。

物流施設については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)^(注)上位各社の売上高は概ね堅調な推移が見られました。国内小売向け専用センターのニーズは一巡しているものの、メーカーの物流改革、eコマース拡大による短リードタイム物流需要が市場を支えています。首都圏では、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)周辺地域における空室率の上昇も見られました。総じて新規物件の募集期間が長引く傾向にある一方、今後開発の外延化も進むため、局地的な需給バランスの崩れには留意が必要と見ています。一方、近畿圏においても大規模物件の竣工が控えていることから、需給バランスの軟調化の可能性も予想されます。

(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、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。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迎えるものと予想しています。もっとも、周辺部での新築貸家の供給増加が間接的な市況悪化要因となる可能性もあり、留意が必要です。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高く、物件の取得競争は激化している反面、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

このような環境の下、本投資法人は、後記「③トップリート投資法人との合併」に記載の吸収合併に伴い、平成28年9月1日付で、トップリート投資法人(以下「TOP」といいます。)が保有していたオフィス、商業施設、居住用施設を含む合計19物件(取得価格合計137,489百万円(注))を承継し、また、同日付でLandport柏沼南Ⅱ(取得価格10,800百万円)を取得しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は272物件(取得価格合計932,896百万円)、東京圏への投資比率は82.8%、総賃貸可能面積は1,968,528.97㎡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。

(注) TOPから承継した資産(以下「TOP承継資産」といいます。)は、パーチェス法により、本投資法人が取得した不動産鑑定評価額がTOP承継資産の受入価格となることから、イトーヨーカドー東習志野店については平成28年8月31日時点、それ以外のTOP承継資産については平成28年3月31日時点又は平成28年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。

また、本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、SPRの一環として、平成29年3月17日付でnORBESA(取得価格8,500百万円)を、平成29年3月31日付でスポンサーである野村不動産株式会社の開発物件を含む6物件(中座くいだおれビル、野村不動産吉祥寺ビル(追加取得)、Landport柏沼南Ⅰ、プライムアーバン学芸大学パークフロント、プラウドフラット大森Ⅲ、プラウドフラット錦糸町)(取得価格合計29,795百万円)を取得しました。一方、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される物件及びテナントより解約予告を受領していた物件について、平成29年3月31日付で2物件(NOF日本橋本町ビル(不動産信託受益権の準共有持分51.0%)及びNOFテクノポートカマタセンタービル)(譲渡価格合計16,750百万円)を譲渡し、さらに平成29年5月12日付で天王洲パークサイドビル(譲渡予定価格12,700百万円)を、平成29年6月1日付で三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店(譲渡予定価格合計2,616百万円)を、平成29年6月5日付でイトーヨーカドー東習志野店(譲渡予定価格664百万円)をそれぞれ譲渡する予定です。

また、運営管理面においては、前記「①投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.2%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TOP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「TOP吸収合併」といいます。)を行うことにつき合意し、平成28年5月26日付で合併契約を締結しました。

TOP吸収合併は、平成28年9月1日付で効力が生じており、本投資法人は、TOPが保有していたオフィス、商業施設及び居住用施設を含む合計19物件を承継しています。また、本投資法人は合併の対価として、同日付で、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口、合計461,120口の新投資口を発行し、また、平成28年11月25日を支払開始日として、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額見合いの合併交付金としてTOPの投資口1口当たり5,671円、総額998百万円の支払いを行っています。

④資金調達の状況

当期において、本投資法人は返済期限を迎える有利子負債49,012百万円(うち、投資法人債5,000百万円)のリファイナンス(一部、手元資金による弁済を含みます。)を実施しました。

これらの結果、TOP吸収合併に伴い、TOPより承継した有利子負債90,117百万円を含め、当期末時点の有利子負債残高は498,784百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は45.1%となりました。

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

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

(注) 平成29年4月1日付で社名をS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に変更しています。

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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		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2)
平成28年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	(注3)
平成28年10月14日	一時差異等 調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧NMF、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3) 本投資法人は、平成28年9月1日付で、TOP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。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注4) 平成28年10月14日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

【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	第3期 平成29年 2 月
最 高	165,000円	176,200円	178,500円
最 低	132,800円	149,500円	158,500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 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	第3期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	4,048,907	12,225,011	10,928,087
次期繰越利益	千円	2,869,030	2,257,132	1,547,638
金銭の分配金総額	千円	8,259,140	11,300,022	12,666,517
(1口当たり分配金)	円	(2,219)	(3,036)	(3,028)
うち利益分配金総額	千円	1,179,877	9,204,530	8,671,628
(1口当たり利益分配金)	円	(317)	(2,473)	(2,073)
うち出資払戻総額	千円	7,079,263	2,095,491	3,994,889
(1口当たり出資払戻額)	円	(1,902)	(563)	(955)
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	—	2,702,301
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(1,649)	—	(646)
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	1,292,587
(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)	(309)

上記の通り、第3期の投資口1口当たり分配金は3,028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、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。)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。)の戻入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2,073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、3REIT合併及びTOP吸収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、3REIT合併及びTOP吸収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、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万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2,702百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309円としました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期(第3期)の資産の運用の経過／1 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、今後も「中長期運用戦略」に基づき、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。

本投資法人は、平成28年9月1日付のTOP吸収合併を経て、第3期末時点の資産規模は9,300億円超となり、国内最大級の総合型REITとしての地位を確固たるものにすることができたと考えています。TOP吸収合併を辻田オフィスを中心とする都心比率の高い優良な資産の組入れにより、本投資法人は、野村不動産グループの有する運用ノウハウを通じた内部成長のさらなる加速を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

(1)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡しました。

①NOFテクノポートカマタセンタービル	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	オフィス
・契約日	平成28年12月22日
・譲渡日	平成29年3月31日
・譲渡価格	5,020百万円
・譲渡先	国内の特定目的会社
・第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

(2)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。

①NOF日本橋本町ビル(51.0%)	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	オフィス
・契約日	平成29年3月21日
・譲渡日	平成29年3月31日
・譲渡価格	11,730百万円
・譲渡先	野村不動産株式会社
・第4期の損益に及ぼす影響(予定)	777百万円

(3)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結しました。

①天王洲パークサイドビル	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	オフィス
・契約日	平成29年4月4日
・譲渡日(予定)	平成29年5月12日
・譲渡価格(予定)	12,700百万円
・譲渡先	国内の特定目的会社
・第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

②三菱自動車 渋谷店	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	商業施設(底地)
・契約日	平成29年3月31日
・譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・譲渡価格(予定)	1,720百万円
・譲渡先	野村不動産株式会社
・第4期の損益に及ぼす影響(予定)	121百万円

③三菱自動車 杉並店	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	商業施設(底地)
・契約日	平成29年3月31日
・譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・譲渡価格(予定)	896百万円
・譲渡先	野村不動産株式会社
・第4期の損益に及ぼす影響(予定)	139百万円

なお、上記(1)乃至(3)における損益に及ぼす影響は、第4期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(注) NOFテクノポートカマタセンタービル及び天王洲パークサイドビルについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を第3期において減損損失として計上しています。詳細については後記「V. 注記表／損益計算書に関する注記 ※2減損損失」をご参照ください。

(追加情報)

(1)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡する予定です。

①イトーヨーカドー東習志野店	
・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	商業施設
・契約日	平成28年12月28日
・譲渡日(予定)	平成29年6月5日
・譲渡価格(予定)	664百万円
・譲渡先	野村不動産株式会社
・第4期の損益に及ぼす影響(予定)	14百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第4期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、平成29年1月27日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年3月31日付で取得を完了しました。

物件名称	プライムアーバン学芸大学パークフロント
特定資産の種類	不動産
所在地 ^(注1)	(地 番) 東京都目黒区目黒本町二丁目13番4 (住居表示) 東京都目黒区目黒本町二丁目12番20号
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
敷地面積 ^(注1)	750.39㎡
延床面積 ^(注1)	1,541.81㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日 ^(注1)	平成20年2月29日
取得価格 ^(注2)	1,300百万円
契約締結日	平成29年1月27日(不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月31日(不動産の引渡し)
売主	非開示 ^(注3)
取得資金	自己資金及び借入金により取得

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)、 「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2)「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。
(注3) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人は、平成29年2月21日付で取得を決定した以下の資産に関して、nORBESAについては平成29年3月17日付で、中座くいだおれビルについては平成29年3月31日付で、それぞれ取得を完了しました。

物件名称	nORBESA(ノルベサ)	中座くいだおれビル
特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
所在地 ^(注1)	(地 番) 北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 (住居表示) 北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 ^(注2)	(地 番) 大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目8番7 (住居表示) 大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21
構造 ^(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	鉄骨造陸屋根地下2階付7階建
敷地面積 ^(注1)	3,491.74㎡	1,686.28㎡
延床面積 ^(注1)	21,564.42㎡	8,280.08㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日 ^(注1)	平成18年4月13日	平成16年2月18日
取得価格 ^(注3)	8,500百万円	11,600百万円
契約締結日	平成29年2月21日(不動産信託受益権売買契約の締結)	平成29年2月21日(不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月17日(不動産信託受益権の引渡し)	平成29年3月31日(不動産の引渡し)
売主	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)
取得資金	借入金により取得	借入金により取得

(注1)「所在地」(住居表示を除きます。)、 「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2) 当該物件の所在地は、住居表示が未実施です。
(注3)「取得価格」は、当該不動産又は当該不動産信託受益権の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。
(注4) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人は、平成29年3月21日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年3月31日付で取得を完了しました。
なお、取得資金については、以下の4物件の売買代金全額から、NOF日本橋本町ビル(51.0%)の売買代金全額を差し引いた金額について、借入金及び手元資金により一括して支払うことにより決済しています。

物件名称	野村不動産吉祥寺ビル(追加取得) ^(注1)	Landport柏沼南Ⅰ
特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
所在地 ^(注2)	(地 番) 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番216 他10筆 (住居表示) 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	(地 番) 千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番15 他1筆 (住居表示) 千葉県柏市鷲野谷1027番地15 ^(注3)
構造 ^(注2)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
敷地面積 ^(注2)	923.73㎡ ^(注4)	28,029.31㎡
延床面積 ^(注2)	5,550.35㎡ ^(注4)	49,394.87㎡
所有形態	(土地)所有権(49.0%) ^(注5) (建物)所有権(49.0%) ^(注5)	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日 ^(注2)	平成26年7月10日	平成28年1月29日
取得価格 ^(注6)	5,100百万円	9,900百万円
契約締結日	平成29年3月21日(不動産信託受益権売買契約の締結)	平成29年3月21日(不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月31日(不動産信託受益権の引渡し)	平成29年3月31日(不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット大森Ⅲ	プラウドフラット錦糸町
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地 ^(注2)	(地 番) 東京都品川区南大井六丁目107番3 (住居表示) 東京都品川区南大井六丁目5番14号	(地 番) 東京都墨田区江東橋一丁目8番7 他1筆 (住居表示) 東京都墨田区江東橋一丁目12番9号
構造 ^(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積 ^(注2)	526.83㎡	175.86㎡
延床面積 ^(注2)	1,742.08㎡	1,259.73㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日 ^(注2)	平成26年10月15日	平成26年12月19日
取得価格 ^(注6)	1,110百万円	785百万円
契約締結日	平成29年3月21日(不動産売買契約の締結)	平成29年3月21日(不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月31日(不動産の引渡し)	平成29年3月31日(不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

(注1) 当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%の追加取得であり、本投資法人が平成27年10月30日付で取得した当該不動産信託受益権の準共有持分51.0%とあわせて、本投資法人が単独で当該物件に係る不動産信託受益権を保有しています。
(注2)「所在地」(住居表示を除きます。)、 「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注3) 当該物件の所在地は、住居表示が未実施です。
(注4) 当該物件の土地・建物全体の面積を記載しています。
(注5) 所有割合については、本投資法人が取得した不動産信託受益権の準共有持分の割合である49.0%を記載しています。
(注6)「取得価格」は、当該不動産又は当該不動産信託受益権の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。

B. 第1回投資主総会付議予定議案

平成29年5月26日開催予定の本投資法人の第1回投資主総会に、執行役員1名及び監督役員2名の選任議案、並びに本投資法人が取得した再生可能エネルギー発電設備及び動産等の不動産以外の運用資産についても貸付けを行うことを可能とするための変更、当期利益に連動した資産運用報酬を新たに導入するとともに、総資産に連動した既存の資産運用報酬の料率を引き下げるための変更その他必要な条項の整備等を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

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	第3期 平成29年2月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883
投資主数	人	34,216	31,437	34,294

2 投資口に関する事項

第3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)	919,626	21.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	366,525	8.76
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	316,097	7.56
野村不動産株式会社	210,671	5.04
野村信託銀行株式会社(投信口)	152,141	3.64
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	117,060	2.80
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	109,069	2.61
STATE STREET BANK0 - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行	74,500	1.78
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 常任代理人 香港上海銀行東京支店	65,521	1.57
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	42,901	1.03
合 計	2,374,111	56.75

3 役員等に関する事項

①第3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	－	25,400

(注) 第3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。なお、柳田 聡は、第3期末(平成29年2月末日)後の平成29年3月31日付で野村不動産リフォーム株式会社の常務取締役を退任し、同年4月1日付でNREG東芝不動産株式会社及びNREG東芝不動産ファシリティーズ株式会社の監査役に就任しています。また、柳田 聡、吉村 貞彦及び吉田 修平は、平成29年5月31日の満了をもって本投資法人の執行役員及び監督役員をそれぞれ辞任する旨の申し出を行っており、本投資法人においては、前記「資産運用の概況」■決算後に生じた重要な事実／(参考情報)／B.第1回投資主総会付議予定議案Jに記載のとおり、平成29年5月26日開催予定の本投資法人の第1回投資主総会において新執行役員1名(候補者:吉田 修平)及び新監督役員2名(候補者:内山 峰男、大和田 公一)の選任議案を付議する予定です。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

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。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第3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 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第2期 平成28年 8 月31日現在		第3期 平成29年 2 月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	93,759	10.0	93,482	8.5
		その他	21,829	2.3	21,720	2.0
		小 計	115,589	12.3	115,203	10.4
	商業施設	東京圏	16,241	1.7	16,172	1.5
		小 計	16,241	1.7	16,172	1.5
	物流施設	東京圏	－	－	10,863	1.0
		小 計	－	－	10,863	1.0
	居住用施設	東京圏	122,340	13.1	124,205	11.2
		その他	30,625	3.3	31,708	2.9
		小 計	152,965	16.3	155,913	14.1
	その他	東京圏	5,125	0.5	5,136	0.5
		小 計	5,125	0.5	5,136	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	176,672	18.9	285,379	25.8
		その他	50,478	5.4	50,512	4.6
		小 計	227,151	24.3	335,892	30.4
	商業施設	東京圏	80,828	8.6	91,247	8.3
		その他	44,558	4.8	45,434	4.1
		小 計	125,386	13.4	136,681	12.4
	物流施設	東京圏	121,923	13.0	121,141	11.0
		その他	9,569	1.0	9,463	0.9
		小 計	131,493	14.0	130,605	11.8
	居住用施設	東京圏	7,086	0.8	22,368	2.0
		その他	1,418	0.2	－	－
		小 計	8,504	0.9	22,368	2.0
不動産・信託不動産 合計			782,457	83.6	928,836	84.0
預金その他資産			153,506	16.4	177,142	16.0
資産総額			935,964	100.0	1,105,979	100.0

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

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

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

2 主要な保有資産

第3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	45,760	31,500.89	30,785.70	97.7	4.8	オフィス
日本電気本社ビル	44,134	34,270.05	34,270.05	100.0	(注4)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,636	16,384.19	16,220.19	99.0	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,497	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	18,247	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,181	24,288.08	24,288.08	100.0	2.5	オフィス
Morisia 津田沼	17,675	39,708.83	38,474.69	96.9	3.2	商業
Landport浦安	16,711	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	15,722	9,819.42	9,137.72	93.1	2.6	商業
Landport板橋	15,167	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流
合 計	238,735	338,555.82	335,760.79	99.2	26.3 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸可能なオフィス、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、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

(注3)「稼働率」は、個々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	48,100	45,760
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,400	20,497
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注6)	不動産	27,100	26,636
		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	11,300	10,895
		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	12,100	12,497
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	10,400	10,110
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,600	10,435
		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	11,003
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,230	7,035
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,100	8,137
		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	5,470	5,325
		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	4,080	4,061
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	4,760	4,702
		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	4,630	4,250
		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	5,310	4,947
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	4,790	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	3,420	3,554
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,720	4,178
		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	2,468
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,110	4,194
		NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,840	2,823
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,080	2,836
		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	2,470	2,172
		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	1,840	1,660
		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	6,490	6,494

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	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	4,550	4,725
		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	5,170	4,869
		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	3,369
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	1,850	1,832
		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	4,100	3,854
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注6)	信託受益権	8,450	7,885
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	6,180	5,681
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,920	2,803
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	6,570	6,278
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,240	4,009
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,210	3,941
		日本電気本社ビル(注5)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	44,500	44,134
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,300	18,181
		赤坂王子ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	10,900	10,398
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,330	8,325
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,140	8,161
		新川中央ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	6,100	6,055
		新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	5,790	5,770
		芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	3,680	3,624
		銀座王子ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	1,870	1,853
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	1,850	1,842
	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	6,950	6,331
		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	4,022
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,120	2,119
		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	2,605
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,190	2,179
		NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,110	2,278
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地(注6)	信託受益権	18,500	18,247
		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	12,057
		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	6,150	6,237
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,610	3,460
		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	4,010	4,028
		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	2,510	2,272
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	4,390	4,205
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,270	2,187
		オフィス小計	—	—	462,490	451,095
	商業施設	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	17,675
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2(注6)	信託受益権	16,000	13,728
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,900	10,625
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1(注6)	信託受益権	7,640	6,599
		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	4,770	4,311
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,470	4,072
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,320	3,724
		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	3,670	2,900
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1(注6)	信託受益権	3,340	2,614
		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	3,090	2,434
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,610	2,457
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13(注6)	信託受益権	2,020	1,600
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注6)	信託受益権	1,840	1,618
		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	1,360	989
		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	3,110	2,764
		三菱自動車 調布店	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注6)	信託受益権	1,780	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	1,690	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(注6)	信託受益権	1,160	959
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区高井戸西四丁目1番6号	信託受益権	887	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	885	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	879	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	866	779

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	東京圏	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	807	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	664	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(注6)	信託受益権	502	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(注6)	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(注6)	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	185	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	172	163	
		野村不動産吉祥寺ビル(注4)	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	5,640	5,299	
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注6)	不動産	2,080	2,099	
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,910	6,816	
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注5)	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,730	2,700	
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	662	644	
	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	17,800	15,722	
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,100	8,659	
		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	7,340	6,527	
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注6)	信託受益権	5,290	4,185	
		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	3,770	3,192	
		一番町steAr	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,640	4,596	
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	2,010	1,492	
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,120	1,057	
	商業施設小計			—	—	171,353	152,854
	物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4(注6)	信託受益権	20,900	16,711
			Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	18,800	15,167
			Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15(注6)	信託受益権	16,100	12,844
			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	11,500	10,636
			相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地(注6)	信託受益権	12,500	10,393
			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	10,900	8,248
Landport八王子			東京都八王子市石川町2969番地16(注6)	信託受益権	9,520	7,799	
Landport春日部			埼玉県春日部市南栄町3番地(注6)	信託受益権	8,650	6,823	
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(注6)	信託受益権	5,500	4,586	
厚木南ロジスティクスセンターB棟			神奈川県厚木市上落合字平川276番地11(注6)	信託受益権	5,460	4,416	
羽生ロジスティクスセンター			埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10(注6)	信託受益権	4,300	3,634	
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	4,550	3,691	
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	3,440	2,816	
厚木南ロジスティクスセンターA棟			神奈川県厚木市上落合字平川276番地1(注6)	信託受益権	3,320	2,622	
その他		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	12,400	10,749	
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市若白毛1040番1	不動産	11,300	10,863	
		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(注6)	信託受益権	3,750	3,112	
		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(注6)	信託受益権	2,450	1,977	
		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(注6)	信託受益権	728	582	
		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(注6)	信託受益権	367	315	
枚方樟葉ロジスティクスセンター		大阪府枚方市招提田近一丁目7番地(注6)	信託受益権	3,810	3,475		
物流施設小計			—	—	170,245	141,468	
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,440	3,352	
		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	1,060	989	
		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	760	704	
		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	688	738	
		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	787	733	
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,010	926	
		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	2,460	2,230	
		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	1,730	1,561	
		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	1,190	1,088	
		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	928	929	
		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	1,260	1,165	
		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	1,230	1,131	
		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	3,200	3,246	
		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	547	607	
		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	983	906	
		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	600	638	

用途 地域		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	ブラ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	944	1,005
		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	1,580	1,441
		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	2,040	1,870
		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	2,170	2,039
		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	2,670	2,644
		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	1,720	1,610
		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	1,140	1,098
		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	955	934
		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	1,010	962
		ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,890	1,796
		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	366	352
		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	1,220	1,134
		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	1,080	1,082
		ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	693	669
		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	1,990	2,010
		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	1,280	1,251
		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	1,440	1,397
		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	不動産(注7)	819	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	不動産(注7)	485	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	440	405
		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	3,020	2,926
		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	1,390	1,296
		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	1,140	1,068
		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	2,940	2,844
		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	2,630	2,575
		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	2,250	2,087
		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	4,380	4,134
		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	1,650	1,528
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	590	548
		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	929	845
		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(注6)	不動産	1,580	1,482
		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	1,150	1,085
		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	不動産(注7)	942	871
		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)	不動産(注7)	458	427
		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	448	411
		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	632	595
		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	1,490	1,419
		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	2,950	2,852
		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	629	715
		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	754	720
		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	770	711
		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	746	653
		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	573	538
		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	357	332
		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	705	732
		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	1,368
		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	520	494
		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	1,970	1,841
		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	1,100	1,045
		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	975	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	951	886
		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	702	757
		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	1,700
		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	532	487
		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	1,120	1,054
		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	422	408
		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	1,830	1,774
		ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巢鴨一丁目3番4号	不動産	765	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	451	435

用途 地域		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,890	3,736
		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	2,520	2,380
		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	802	760
		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	644	617
		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	539	522
		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	1,320	1,257
		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	787	746
		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	749	704
		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	647	626
		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	995	961
		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	1,200	1,114
		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	1,150	1,054
		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	296	385
		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	1,889
		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	1,970	1,912
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,330	1,280
		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	838	778
		ブライムアーバン久米川	東京都東村山市米町一丁目5番地6他2筆(注6)	不動産	1,400	1,475
		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	2,080	1,927
		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	1,020	954
		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	1,150	996
		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	394	488
		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	840	789
		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	549	621
		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	653	715
		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	499	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	477	461
		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	759	736
		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	790	742
		ブライムアーバン川口	埼玉県川口市米町三丁目1番11号	不動産	1,670	1,552
		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	976	951
		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	775	751
		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	1,133
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,310	7,112
		ブライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	5,390	5,262
		ブライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	2,890	2,842
		ブライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,330	1,315
		ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,330	1,301
	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	689	629
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉八軒小路2番地10他2筆(注6)	不動産	678	707
		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	1,670	1,565
		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	272	267
		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	520	487
		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	343	325
		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	570	529
		ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	484	457
		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	410	382
		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	264	240
		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	230	221
		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	453	422
		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	596
		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	4,510	4,342
		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	1,780	1,670
		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	1,040	1,107
		ブライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	429	455
		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	904	953
		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	736	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	588	536
		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	1,080	985

用途 地域		不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	その他	ブライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,610	1,544
		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	3,970	3,666
		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	不動産(注7)	660	635
		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	不動産(注7)	829	773
		ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市市広芝町10番19号	不動産	1,140	1,151
		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	1,030	994
		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	1,759
		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	610	571
		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	278	256
		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	335	383
		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	528	601
		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	560	588
		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	1,140	1,197
		居住用施設小計	—	—	185,275	178,281
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	5,100	5,136
その他小計		—	—	—	5,100	5,136
ポートフォリオ合計		—	—	—	994,463	928,836

(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3期決算日(平成29年2月末日))を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士(鑑定評価機関)、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法(不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法(ディスカウント・キャッシュフロー法)」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

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

(注4)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注5)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注6)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注7)当該資産は、信託期間の満了又は信託契約の解除に伴って、信託受益権から不動産に所有形態を変更しています。

(注8)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。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	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
居住用施設	エコロジー豊洲プロセンチュリー	ブライムアーバン豊洲
	トップレジデンス日本橋茅場町	ブライムアーバン日本橋茅場町
	トップレジデンス用賀	ブライムアーバン用賀Ⅱ
	インプレス武蔵小金井	ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ

(注9) 以下の物件については、第3期末(平成29年2月末)後、平成29年4月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	赤坂王子ビル	NMF青山一丁目ビル
	神田錦町三丁目ビルディング	NMF竹橋ビル
	新川中央ビル	NMF茅場町ビル
	新宿EASTビル	NMF新宿EASTビル
	芝公園ビル	NMF芝公園ビル
	銀座王子ビル	NMF銀座四丁目ビル

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	100	97.0	1,651	5.6	102	97.7	1,654	4.8
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニウムガーデン	2	98.8	(注2)	(注2)	2	99.0	(注2)	(注2)
		NOF日本橋本町ビル(注3)	16	100.0	475	1.6	16	100.0	362	1.0
		天王洲パークサイドビル	21	96.5	514	1.7	21	96.5	530	1.5
		NMF新宿南口ビル	18	100.0	299	1.0	17	100.0	311	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	267	0.9	7	100.0	282	0.8
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	11	100.0	242	0.8	11	100.0	241	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	271	0.9	20	100.0	277	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	150	0.5	7	100.0	151	0.4
		NOF溜池ビル(注4)	—	—	70	0.2	—	—	—	—
		岩本町東洋ビル	7	100.0	127	0.4	7	100.0	135	0.4
		NOF品川港南ビル(注4)	—	—	46	0.2	—	—	—	—
		NMF駿河台ビル	3	100.0	150	0.5	3	100.0	151	0.4
		PMO日本橋本町	7	100.0	118	0.4	7	100.0	109	0.3
		PMO日本橋茅場町	9	100.0	145	0.5	9	100.0	145	0.4
		NMF五反田駅前ビル	12	100.0	236	0.8	12	100.0	253	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	122	0.4	6	100.0	128	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	126	0.4	5	100.0	127	0.4
		八丁堀NFビル	8	100.0	88	0.3	7	100.0	86	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	128	0.4	8	100.0	126	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	89	0.3	15	100.0	103	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	83	0.3	8	100.0	88	0.3
		NOF南新宿ビル(注4)	—	—	35	0.1	—	—	—	—
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	73	0.2	8	100.0	70	0.2
		セントラル新富町ビル(注5)	—	—	13	0.0	—	—	—	—
		PMO東日本橋	7	100.0	59	0.2	7	100.0	59	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	202	0.7	9	100.0	206	0.6
		NOFテクノポートカマタセンタービル	22	95.9	273	0.9	22	95.9	285	0.8
		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)	—	—	10	0.0	—	—	—	—
		東信目黒ビル(注5)	—	—	8	0.0	—	—	—	—
		クリスタルパークビル	10	98.6	123	0.4	10	98.6	122	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	69	0.2	8	100.0	69	0.2
		ファースレ立川センタースクエア	17	100.0	214	0.7	17	100.0	212	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	315	1.1	32	100.0	316	0.9
		NMF横浜西口ビル	37	100.0	224	0.8	38	100.0	229	0.7
		NMF新横浜ビル	9	100.0	154	0.5	9	100.0	153	0.4
		横浜大通り公園ビル(注4)	—	—	34	0.1	—	—	—	—
		PMO田町(注6)	11	100.0	169	0.6	11	100.0	169	0.5
		PMO銀座八丁目(注6)	7	100.0	103	0.4	7	100.0	104	0.3
		PMO芝公園(注6)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル(注7)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY(注7)	—	—	—	—	8	100.0	864	2.5
		赤坂王子ビル(注7)	—	—	—	—	5	100.0	230	0.7
		神田錦町三丁目ビルディング(注7)	—	—	—	—	8	98.1	267	0.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ(注7)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		新川中央ビル(注7)	—	—	—	—	10	100.0	202	0.6
		新宿EASTビル(注7)	—	—	—	—	4	100.0	236	0.7
		芝公園ビル(注7)	—	—	—	—	7	93.2	112	0.3
		銀座王子ビル(注7)	—	—	—	—	8	100.0	92	0.3
		ファースレイーストビル(注7)	—	—	—	—	7	90.4	151	0.4
	その他	札幌ノースプラザ	50	100.0	349	1.2	49	98.6	366	1.1
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	182	0.6	4	100.0	183	0.5
		JCB札幌東ビル(注4)	—	—	(注2)	(注2)	—	—	—	—
		NMF仙台青葉通りビル	38	98.4	141	0.5	37	96.7	143	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	その他	NOF宇都宮ビル	30	97.3	145	0.5	30	98.5	143	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	14	90.3	85	0.3	15	77.9	62	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	17	100.0	116	0.4	17	100.0	116	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	43	99.7	491	1.7	43	99.8	523	1.5
		野村不動産大阪ビル	24	100.0	409	1.4	24	100.0	400	1.2
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	163	0.6	16	100.0	166	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	248	0.8	19	100.0	247	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	174	0.6	20	100.0	175	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	198	0.7	54	100.0	197	0.6
		NMF天神南ビル	24	97.9	84	0.3	24	97.9	87	0.3
		オフィス小計	831	99.2	12,950	43.9	889	99.1	16,653	48.0
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	105	97.2	1,122	3.8	102	96.9	1,121	3.2
		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	319	1.1	10	88.2	287	0.8
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	13	96.6	171	0.6	14	100.0	168	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	150	0.5	12	96.3	148	0.4
		covirna machida	7	100.0	156	0.5	7	100.0	156	0.4
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	96	0.3	10	100.0	95	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	79	0.3	7	100.0	78	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店	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	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	72	0.2	10	100.0	86	0.2
		相模原ショッピングセンター(注7)	—	—	—	—	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注7)	—	—	—	—	3	100.0	126	0.4
		イトーヨーカドー東習志野店(注7)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	45	98.5	870	2.9	42	93.1	909	2.6
		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)
		一番町stea	6	92.3	249	0.8	6	92.3	211	0.6
		EQUINIA青葉通り	17	97.7	158	0.5	16	100.0	149	0.4
		メルビル(注7)	—	—	—	—	6	100.0	57	0.2
		商業施設小計	272	99.4	6,181	20.9	276	99.3	6,827	19.7
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
物流施設	東京圏	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	294	1.0	6	100.0	297	0.9
		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)
		Landport柏沼南Ⅱ(注7)	—	—	—	—	2	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	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			30	100.0	4,736	16.0	32	100.0	5,044	14.5
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.4	95	0.3	1	96.9	96	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	97.9	31	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット初台	1	95.2	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	97.7	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	92.2	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	98.4	76	0.3	1	97.6	75	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.2	1	97.6	48	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	97.2	35	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	98.1	31	0.1	1	98.1	29	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	97.9	34	0.1	1	98.3	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	93.0	37	0.1	1	98.5	37	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	96.6	105	0.4	1	98.1	108	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	97.2	20	0.1	1	100.0	19	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.5	22	0.1	1	100.0	21	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	96.4	33	0.1	1	100.0	34	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	100.0	57	0.2	1	100.0	56	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	96.2	63	0.2	1	99.0	64	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	95.2	74	0.3	1	96.6	74	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	94	0.3	1	100.0	95	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.4	63	0.2	1	94.2	61	0.2
		ブライムアーバン麻布十番	1	97.3	32	0.1	1	90.5	31	0.1
		ブライムアーバン赤坂	1	91.7	27	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブライムアーバン田町	1	97.9	31	0.1	1	97.9	30	0.1
		ブライムアーバン芝浦LOFT	1	100.0	59	0.2	1	98.0	59	0.2
		ブライムアーバン幡ヶ谷(注4)	—	—	6	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン代々木	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	94.8	33	0.1	1	96.0	34	0.1
		ブライムアーバン番町	1	96.4	32	0.1	1	97.5	32	0.1
		ブライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21	0.1	1	96.6	20	0.1
		ブライムアーバン飯田橋	1	97.9	62	0.2	1	98.9	62	0.2
		ブライムアーバン恵比寿	1	96.7	36	0.1	1	100.0	38	0.1
		ブライムアーバン中目黒	1	89.8	40	0.1	1	98.0	39	0.1
		ブライムアーバン学芸大学	1	97.8	23	0.1	1	94.2	23	0.1
		ブライムアーバン洗足	1	94.6	15	0.1	1	94.8	15	0.0
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	96.1	85	0.3	1	97.4	83	0.2
		ブライムアーバン目黒青葉台	1	97.7	39	0.1	1	95.4	36	0.1
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	95.7	31	0.1	1	100.0	32	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.9	78	0.3	1	97.4	78	0.2
		ブライムアーバン勝どき	1	96.3	94	0.3	1	97.7	92	0.3
		ブライムアーバン新川	1	95.0	72	0.2	1	96.1	72	0.2
		ブライムアーバン日本橋横山町	1	96.9	132	0.4	1	98.5	128	0.4
		ブライムアーバン日本橋浜町	1	98.4	48	0.2	1	98.3	48	0.1
		ブライムアーバン本郷壱岐坂	1	100.0	18	0.1	1	96.3	17	0.1
		ブライムアーバン白山	1	100.0	26	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン四谷外苑東	1	96.6	45	0.2	1	98.1	44	0.1
		ブライムアーバン落合(注5)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	38	0.1	1	100.0	38	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.9	27	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		ブライムアーバン西早稲田	1	96.4	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン新宿落合	1	97.5	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン目白	1	97.1	41	0.1	1	98.4	44	0.1
		ブライムアーバン神楽坂	1	98.6	82	0.3	1	98.0	81	0.2
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	98.3	26	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン千歳烏山	1	97.1	27	0.1	1	96.8	26	0.1
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ(注4)	—	—	7	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	24	0.1	1	94.2	23	0.1
		ブライムアーバン南烏山	1	97.6	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	19	0.1	1	90.9	18	0.1
		ブライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	95.6	11	0.0
		ブライムアーバン上北沢(注4)	—	—	8	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン千歳船橋	1	97.5	22	0.1	1	97.5	23	0.1
		ブライムアーバン用賀	1	93.0	40	0.1	1	90.6	40	0.1
		ブライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブライムアーバン大崎	1	95.0	58	0.2	1	100.0	58	0.2
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	49	0.2	1	98.2	48	0.1
		ブライムアーバン雪谷	1	95.7	36	0.1	1	100.0	35	0.1
		ブライムアーバン大森	1	96.3	30	0.1	1	96.3	29	0.1
		ブライムアーバン田園調布南	1	95.2	23	0.1	1	95.4	24	0.1
		ブライムアーバン長原上池台	1	94.4	48	0.2	1	97.8	50	0.1
		ブライムアーバン中野(注5)	—	—	5	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン中野上高田	1	100.0	19	0.1	1	100.0	19	0.1
		ブライムアーバン高井戸	1	99.1	40	0.1	1	95.4	40	0.1
		ブライムアーバン西荻窪	1	96.1	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	96.8	50	0.2	1	98.6	49	0.1
		ブライムアーバン大塚	1	100.0	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン駒込	1	94.7	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		ブライムアーバン池袋	1	97.0	112	0.4	1	95.4	109	0.3
		ブライムアーバン門前仲町	1	95.0	79	0.3	1	94.2	75	0.2
		ブライムアーバン亀戸	1	98.0	26	0.1	1	98.1	24	0.1
		ブライムアーバン住吉	1	92.6	19	0.1	1	97.5	20	0.1
		ブライムアーバン向島	1	96.4	22	0.1	1	98.2	21	0.1
		ブライムアーバン錦糸公園	1	97.4	41	0.1	1	97.4	40	0.1
		ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン平井	1	98.1	24	0.1	1	94.4	23	0.1
		ブライムアーバン葛西	1	95.6	22	0.1	1	88.9	21	0.1
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	33	0.1	1	88.2	29	0.1
		ブライムアーバン葛西イースト	1	100.0	38	0.1	1	98.7	39	0.1
		ブライムアーバン江古田(注5)	—	—	3	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン板橋区役所前	1	98.7	38	0.1	1	97.5	37	0.1
		ブライムアーバン浅草	1	95.7	14	0.1	1	95.7	14	0.0
		ブライムアーバン町屋サウスコート	1	95.4	73	0.2	1	100.0	74	0.2
		ブライムアーバン武蔵小金井	1	92.7	73	0.3	1	97.9	73	0.2
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	47	0.2	1	100.0	49	0.1
		ブライムアーバン小金井本町	1	94.5	28	0.1	1	100.0	28	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン久米川	1	98.3	57	0.2	1	94.0	57	0.2
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	73	0.2	1	100.0	72	0.2
		ブライムアーバン川崎	1	95.7	36	0.1	1	98.8	37	0.1
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	32	0.1	1	100.0	36	0.1
		ブライムアーバン鶴見寺谷	1	95.9	20	0.1	1	98.3	19	0.1
		ブライムアーバン浦安Ⅱ(注5)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン浦安	1	98.3	28	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	23	0.1	1	94.2	21	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	28	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前	1	94.6	17	0.1	1	78.3	15	0.0
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	1	97.4	33	0.1	1	94.8	30	0.1
		ブライムアーバン西船橋	1	96.7	27	0.1	1	96.7	26	0.1
		ブライムアーバン川口	1	98.4	59	0.2	1	98.4	56	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	100.0	28	0.1	1	96.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	93.1	23	0.1	1	97.4	25	0.1
		ブライムアーバン目黒三田(注9)	1	92.4	17	0.1	1	88.5	25	0.1
		深沢ハウスH棟(注7)	—	—	—	—	1	95.3	233	0.7
		ブライムアーバン豊洲(注7)	—	—	—	—	1	97.0	166	0.5
		ブライムアーバン日本橋茅場町(注7)	—	—	—	—	1	98.3	90	0.3
	ブライムアーバン用賀Ⅱ(注7)	—	—	—	—	1	98.3	34	0.1	
	ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ(注7)	—	—	—	—	1	100.0	44	0.1	
	その他	ブラウドフラット五橋	1	100.0	31	0.1	1	97.3	30	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	100.0	30	0.1	1	96.1	29	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	97.3	60	0.2	1	97.2	58	0.2
		ブライムアーバン山鼻(注5)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
		ブライムアーバン北14条	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.1	1	100.0	17	0.0
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		ブライムアーバン北11条	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン宮の沢	1	97.8	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン大通東	1	96.8	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		ブライムアーバン知事公館	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		ブライムアーバン円山	1	96.3	10	0.0	1	96.3	10	0.0
		ブライムアーバン北24条	1	88.9	20	0.1	1	97.2	19	0.1
		ブライムアーバン札幌医大前	1	90.6	26	0.1	1	97.6	28	0.1
		ブライムアーバン札幌リバーフロント	1	93.3	184	0.6	1	95.6	180	0.5
		ブライムアーバン北3条通	1	97.3	68	0.2	1	98.0	70	0.2
		ブライムアーバン長町一丁目	1	100.0	43	0.1	1	98.4	43	0.1
		ブライムアーバン八乙女中央	1	100.0	29	0.1	1	91.0	18	0.1
		ブライムアーバン堤通雨宮	1	90.1	43	0.1	1	98.2	45	0.1
		ブライムアーバン葵	1	94.2	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン金山	1	98.3	24	0.1	1	93.1	22	0.1
ブライムアーバン鶴舞		1	98.1	43	0.1	1	90.4	40	0.1	
ブライムアーバン上前津		1	92.4	55	0.2	1	94.3	55	0.2	
ブライムアーバン泉	1	92.7	124	0.4	1	91.4	124	0.4		
ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	91.8	21	0.1	1	89.7	18	0.1		
ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	100.0	27	0.1	1	88.8	25	0.1		
ブライムアーバン江坂Ⅲ	1	96.4	40	0.1	1	93.9	39	0.1		
ブライムアーバン玉造	1	91.2	34	0.1	1	93.4	34	0.1		
ブライムアーバン堺筋本町	1	98.9	60	0.2	1	98.2	63	0.2		
ブライムアーバン博多	1	98.5	29	0.1	1	97.7	29	0.1		
ブライムアーバン薬院南	1	100.0	13	0.0	1	94.4	13	0.0		
ブライムアーバン香椎	1	95.4	15	0.1	1	100.0	16	0.0		
ブライムアーバン博多東	1	93.5	25	0.1	1	91.0	24	0.1		
ブライムアーバン千早	1	98.6	23	0.1	1	100.0	22	0.1		
ブライムアーバン千種(注10)	1	79.4	25	0.1	1	87.7	33	0.1		
居住用施設小計			142	96.4	5,608	19.0	147	97.0	6,085	17.5

用途	地域	不動産等の名称	第2期 (平成28年3月1日～平成28年8月31日)				第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
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	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	54	0.2	1	100.0	103	0.3
ポートフォリオ合計			1,276	99.1	29,532	100.0	1,345	99.2	34,714	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。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

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

(注3) 当該資産は、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28年9月1日に取得又は承継しており、第3期の「不動産賃貸事業収益」は取得日又は承継日以降の数値です。

(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3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)	277,239	236,476	△2,963
合 計		277,239	236,476	△2,963

(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3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3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	928,836百万円	994,463百万円	100.0%	272
合 計	928,836百万円	994,463百万円	100.0%	272

(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3期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第3期支払額	既支出総額
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	オフィス棟空調機 リニューアル	自 平成28年 9 月 至 平成30年 2 月	402,027	155,498	—
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	受変電・中央監視設備 リニューアル	自 平成27年10月 至 平成30年 6 月	356,018	—	108,043
Landport厚木 (神奈川県厚木市)	スロープ補強	自 平成28年12月 至 平成29年 8 月	255,000	—	—
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	自動火災報知設備更新	自 平成29年 5 月 至 平成30年 2 月	176,580	—	—
NMF新宿南口ビル (東京都渋谷区)	空調設備改修	自 平成28年 6 月 至 平成29年 8 月	173,400	55,500	60,800
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	乗用エレベーター更新	自 平成28年 8 月 至 平成29年11月	133,600	—	—
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	空調設備リニューアル	自 平成28年 9 月 至 平成29年 8 月	98,000	48,950	—
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	空調機・全熱交換機更新	自 平成28年 9 月 至 平成29年 8 月	87,900	45,100	—
NMF名古屋柳橋ビル (愛知県名古屋市)	トイレ改修	自 平成29年 3 月 至 平成30年 2 月	76,570	—	—
covirna machida (東京都町田市)	エスカレーター更新	自 平成29年 3 月 至 平成30年 2 月	61,000	—	—
イズミヤ小林店 (兵庫県宝塚市)	吸収式冷温水発生器更新	自 平成29年 4 月 至 平成29年 8 月	40,000	—	—
NOF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	外壁改修	自 平成29年 3 月 至 平成29年 8 月	38,000	—	—
メガロス神奈川店 (神奈川県横浜市)	照明LED化	自 平成29年 5 月 至 平成29年 8 月	36,000	—	—
プラウドフラット神楽坂 (東京都新宿区)	外壁改修	自 平成29年 3 月 至 平成29年 8 月	23,750	—	—
NMF吉祥寺本町ビル (東京都武蔵野市)	排水管更新	自 平成29年 3 月 至 平成29年 8 月	21,850	—	—
EQUINIA青葉台 (神奈川県横浜市)	パッケージ空調機更新	自 平成29年 5 月 至 平成29年 8 月	20,000	—	—
プライムアーバン西新宿Ⅰ (東京都新宿区)	外壁改修	自 平成29年 3 月 至 平成29年 8 月	18,000	—	—
メガロス神奈川店 (神奈川県横浜市)	屋上防水	自 平成29年 5 月 至 平成29年 8 月	16,500	—	—
プライムアーバン行徳Ⅰ (千葉県市川市)	外壁改修	自 平成29年 3 月 至 平成29年 8 月	14,000	—	—

(注) 既支出総額には第3期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第3期末保有資産について、第3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3期中の資本的支出は3,679,824千円であり、第3期中の費用に区分された修繕費2,135,499千円と合わせ、合計5,815,324千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(千円)
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	930,151
NMF横浜西口ビル (神奈川県横浜市)	キュービクル更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成29年 2 月	96,150
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	空調設備更新工事	自 平成28年 6 月 至 平成29年 2 月	89,753

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(千円)
新宿EASTビル (東京都新宿区)	空調機及び外調機更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年 2 月	83,782
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	空調機及び課金システム更新	自 平成28年 9 月 至 平成28年11月	48,056
EQUINIA青葉台 (神奈川県横浜市)	パッケージ空調機更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年 2 月	29,583
その他の不動産等	機能更新等	自 平成28年 9 月 至 平成29年 2 月	2,402,347
合 計			3,679,824

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	第3期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
当期首積立金残高	6,070百万円	6,647百万円	6,466百万円
当期積立額	1,123百万円	2,753百万円	3,778百万円
当期積立金取崩額	547百万円	2,934百万円	3,921百万円
次期繰越額	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第2期 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	第3期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
資産運用報酬(注1)	2,565,116千円	2,783,114千円
資産保管業務報酬	48,379千円	48,740千円
一般事務委託報酬	147,697千円	155,545千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他費用(注2)	2,706,362千円	4,414,264千円
合 計	5,474,756千円	7,408,864千円

(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2期は164,580千円、第3期は54,000千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬が、第2期は250,580千円あります。

(注2) 合併関連費用として第2期は375,501千円、第3期は1,374,890千円を含みます。

2 借入状況

第3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29年 2月23日	—	1,625,000	0.58205	平成30年 2月23日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		—	875,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	750,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500,000					
小 計			—	5,000,000					

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
1年内長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	504,000	—	0.51000	平成28年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		504,000	—					
	株式会社みずほ銀行		644,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		340,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,008,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	2,000,000	—	0.64250	平成28年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	—	0.41000	平成28年 11月30日				
	農林中央金庫	2,000,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,474,000	—						
	株式会社三井住友銀行	3,474,000	—						
	株式会社みずほ銀行	4,440,000	—						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 11月30日	965,000	—	1.07450	平成29年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		6,687,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	—					
	株式会社伊予銀行	平成24年 8月27日	500,000	—	0.88700	平成29年 2月26日			
	株式会社横浜銀行		500,000	—					
	信金中央金庫		800,000	—					
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月25日	—	—	0.69000	平成29年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	—					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800,000	800,000					
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 3月27日	800,000	800,000	0.33606	平成29年 3月11日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 3月11日	900,000	900,000	1.43500	平成29年 6月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,330,000	3,330,000					
	株式会社三井住友銀行		3,330,000	3,330,000					
	株式会社みずほ銀行		4,255,000	4,255,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		925,000	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 6月29日	5,660,000	5,660,000	(注3)	平成29年 6月30日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	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					
	農林中央金庫	平成26年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.21000	平成29年 8月26日			
	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 9月29日	1,000,000	1,000,000	1.12850	平成29年 8月27日				
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000						
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
信金中央金庫		1,720,000	1,720,000						
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
三井住友海上火災保険株式会社	平成24年 2月27日	1,100,000	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日				
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000,000						
株式会社三井住友銀行		—	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		—	1,000,000						
株式会社福岡銀行		—	1,000,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月28日	—	5,600,000	0.15000	平成29年 9月26日				
株式会社三井住友銀行		—	4,500,000						
株式会社みずほ銀行		—	1,400,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	900,000						
株式会社三井住友信託銀行株式会社		—	500,000						

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
1 年 内 長 期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	—	1,000,000	1.84650	平成30年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社伊予銀行	平成27年	—	1,000,000	0.43727	平成30年 2月26日			
	株式会社東京都民銀行	2月27日	—	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	—	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		—	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	520,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 1月13日	1,822,500	—	2.42000	(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,350,000	—	2.03000	(注5)			
	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6)			
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6)				
小 計			89,168,100	69,975,600					
短期借入金合計			89,168,100	74,975,600					
長 期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月28日	1,000,000	—	0.15000	平成29年 9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	—					
	株式会社福岡銀行		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	—	1.03775	平成29年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	—					
	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		900,000	—					
	株式会社百十四銀行		500,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	1,000,000	—	1.84650	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	—					
	株式会社東京都民銀行	—	500,000	0.43727	平成30年 2月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300,000	—						
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	—						
	株式会社みずほ銀行	平成24年 8月27日	900,000	—	1.12013	平成30年 2月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 3月27日	989,000	989,000	0.63000	平成30年 3月27日			
	株式会社三井住友銀行		989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 3月27日	2,355,000	2,355,000	1.08448	平成30年 3月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 4月30日	730,000	730,000	0.63000	平成30年 4月30日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 7月18日	1,600,000	1,600,000	0.86250	平成30年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行		平成25年 6月24日	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	平成25年 8月26日	2,000,000	2,000,000	1.03500	平成30年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 9月30日	1,800,000	1,800,000	0.99000	平成30年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000		1,800,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 12月9日	1,000,000	1,000,000	0.93600	平成30年 11月26日				
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成30年 11月26日				
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000						

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26年 6月10日	1,000,000	1,000,000	0.77650	平成30年 11月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証			
	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								
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000								
	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	平成26年 3月31日	1,400,000	1,400,000	0.81625	平成31年 3月29日						
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000								
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000								
	株式会社三井住友銀行	平成26年 6月30日	400,000	400,000	0.89635	平成31年 3月29日						
	株式会社みずほ銀行		300,000	300,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000								
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000,000	2,000,000								
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000								
	株式会社みずほ銀行	平成25年 6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	平成31年 5月26日						
	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	平成28年 10月31日	—	500,000	0.20000	平成31年 10月26日							
株式会社三井住友銀行		—	500,000									
株式会社みずほ銀行		—	500,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500,000									
三井住友信託銀行株式会社		—	1,000,000									
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 12月3日	400,000	400,000	1.16500	平成31年 11月26日							
株式会社三井住友銀行		400,000	400,000									
株式会社みずほ銀行		400,000	400,000									
三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000									
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.72650	平成31年 11月26日							
農林中央金庫		2,000,000	2,000,000									
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000									

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	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	1,000,000								
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000								
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000								
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000								
	農林中央金庫		800,000	800,000								
	株式会社八十二銀行	平成27年 11月26日	500,000	500,000	0.37420	平成31年 11月26日						
	株式会社京葉銀行		700,000	700,000								
	株式会社中国銀行		500,000	500,000								
	株式会社西日本シティ銀行		750,000	750,000								
	株式会社東京都民銀行		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	1.33750	平成32年 5月26日						
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000								
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社日本政策投資銀行		平成25年 6月13日	800,000						800,000	1.25875	平成32年 5月26日
	太陽生命保険株式会社		平成25年 5月23日	1,000,000						1,000,000	1.48625	平成32年 5月27日
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.43000	平成32年 5月29日						
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000								
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000								
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社日本政策投資銀行	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		500,000	500,000									
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 11月26日	250,000	250,000	0.46190	平成32年 11月26日							
株式会社三井住友銀行		250,000	250,000									
みずほ信託銀行株式会社	平成27年 11月26日	500,000	500,000	0.47375	平成32年 11月26日							
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						
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									

	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	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証			
	太陽生命保険株式会社	平成26年	1,000,000	1,000,000	1.19211	平成33年						
	大同生命保険株式会社	3月19日	1,000,000	1,000,000		2月26日						
	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						
	日本生命保険相互会社	9月29日	1,000,000	1,000,000		2月26日						
	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						
	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						
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2月29日	700,000	700,000	0.14700	平成33年 2月26日						
	株式会社福岡銀行		1,260,000	1,260,000								
	株式会社広島銀行		420,000	420,000								
	株式会社山口銀行		420,000	420,000								
	株式会社西日本シティ銀行	平成28年 3月1日	400,000	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	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	3月27日	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	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	8月27日	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	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	5月26日	1,000,000	1,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	野村信託銀行株式会社	平成27年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	平成33年 11月26日						
	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	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	8月26日	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		1,000,000	1,000,000									
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000									
三井住友信託銀行株式会社	平成27年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	平成34年 5月31日							
株式会社りそな銀行		500,000	500,000									
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000									
株式会社三菱東京UFJ銀行		100,000	100,000									
株式会社三井住友銀行	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							

	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	太陽生命保険株式会社	平成27年	1,000,000	1,000,000	1.08034	平成34年	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	住友生命保険相互会社	6月24日	3,000,000	3,000,000		8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	平成34年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月30日	600,000	600,000	0.76250	平成34年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		510,000	510,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	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	1,000,000	1,000,000	0.98624	平成34年			
	日本生命保険相互会社	6月30日	500,000	500,000		11月26日			
	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					
	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			
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 3月1日	800,000	800,000	0.40740	平成35年 2月26日			
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 2月29日	1,800,000	1,800,000	0.48700	平成35年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
	株式会社三菱東京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	1,000,000	0.41250	平成35年 5月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 11月30日	—	2,500,000	0.43408	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	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	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28年 2月29日	1,206,000	1,206,000	0.55700	平成35年 8月31日				
株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000						
株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		335,000	335,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年	1,000,000	1,000,000	1.75900	平成35年				
株式会社三井住友銀行	12月9日	1,000,000	1,000,000			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	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 11月28日	－	2,000,000	0.49380	平成35年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	500,000					
	農林中央金庫	平成28年 11月30日	－	500,000	0.47483	平成35年 11月26日			
	株式会社りそな銀行		－	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	1.59400	平成36年 2月26日			
	信金中央金庫	平成29年 2月27日	－	800,000	0.53630	平成36年 2月26日			
	株式会社伊予銀行		－	500,000					
	株式会社りそな銀行	平成28年 5月26日	600,000	600,000	0.51000	平成36年 5月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	平成36年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 11月28日	－	2,000,000	0.53676	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	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	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	2,250,000	0.50825	平成36年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 11月28日	－	1,000,000	0.58000	平成36年 11月26日			
	農林中央金庫		－	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 11月30日	－	1,800,000	0.55979	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	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	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	平成28年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	平成37年 2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 11月30日	－	2,000,000	0.60286	平成37年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 11月30日	－	2,000,000	0.60286	平成37年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 11月30日	－	2,300,000	0.60286	平成37年 5月26日			
	日本生命保険相互会社		－	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 8月26日	2,000,000	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	平成37年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,350,000					
	株式会社りそな銀行	平成29年 2月27日	－	500,000	0.67915	平成37年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年 11月26日	1,100,000	1,100,000	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	2,000,000	0.59639	平成37年 11月26日				
株式会社三井住友銀行	平成28年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	平成37年 11月26日				
株式会社みずほ銀行	平成28年 11月30日	－	500,000	0.64616	平成37年 11月26日				
三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,500,000						
三井住友信託銀行株式会社		－	2,200,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	平成38年 2月26日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月27日	2,500,000	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	2,700,000	0.67591	平成38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	株式会社三井住友銀行		平成28年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	平成38年 8月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		平成29年 2月27日	—	1,000,000	0.77669	平成38年 8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社			—	500,000					
	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28年 11月28日	—	2,000,000	0.76000	平成38年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		平成28年 11月28日	—	2,000,000	0.89209	平成39年 11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成28年 11月30日	—	2,000,000	1.12506	平成41年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		平成28年 11月30日	—	2,000,000	1.12506	平成41年 11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 10月26日			
	株式会社三井住友銀行		10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成25年 6月13日	818,100	796,700	2.17000	(注6)			
	株式会社三井住友銀行		平成25年 6月13日	818,100	796,700	2.21812	(注6)			
小 計			378,221,200	396,308,400						
借入金合計			467,389,300	471,284,000						

(注1) 「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

(注2) 「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等の返済資金です。

(注3) 17,500百万円のうち、8,500百万円については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ており、金利スワップの効果を勘案した利率は0.79450%、残りの9,000百万円についての平均利率は0.51000%です。

(注4) 平成22年6月30日を初回として、以降6ヶ月毎の末日に各回67.5百万円を返済し、平成28年11月30日に1,822.5百万円を返済する約定となっています。

(注5) 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6) 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3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	－	1.03	平成29年 2月24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			
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			(注3)
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			(注2)
野村不動産オフィスファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	平成26年 11月25日	6,000	6,000	1.02	平成36年 11月25日			
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	平成19年 3月19日	4,500	4,500	2.90	平成40年 3月17日			
合 計		32,500	27,500					

(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) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 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。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名 称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	Landport柏沼南Ⅱ	平成28年9月1日	10,800	－	－	－	－
合 計		－	10,800	－	－	－	－

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (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	Landport柏沼南Ⅱ	平成28年9月1日	10,800	11,000	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年4月30日

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

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

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3期に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	10,800,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	10,800,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)

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

②支払手数料等の金額

第3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	1,692,980千円	野村不動産株式会社	8,257千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,279,261千円	75.6%
		株式会社ジオ・アカマツ	631千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	901,769千円	野村不動産株式会社	294,090千円	32.6%
		野村不動産パートナーズ株式会社	312,707千円	34.7%
		株式会社ジオ・アカマツ	136,419千円	15.1%
水道光熱費	1,807,086千円	NFパワーサービス株式会社	17,798千円	1.0%

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)	
その他費用	1,226,241千円	野村不動産株式会社	3千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	100,423千円	8.2%
		株式会社ジオ・アカマツ	3,660千円	0.3%
		株式会社プライムクロス	3,291千円	0.3%
その他営業費用	417,131千円	野村不動産株式会社	182千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,155千円	0.3%
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第3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	43,004千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,482,408千円
株式会社ジオ・アカマツ	7,047千円
野村アメニティサービス株式会社	5,269千円

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	43,546
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	17,890
麹町ミレニアムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	7,937
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	10,836
NMF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,964
NMF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,821
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,815
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	7,091
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,717
NMF駿河台ビル	野村不動産株式会社	9,288
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,112
PMO日本橋茅場町	野村不動産株式会社	3,722
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,242
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	3,707
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,426
NMF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,066
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	2,246
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	2,021
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,579
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	5,305
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	6,341
NMF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,427
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	5,293
NMF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	6,232
NMF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,696
NMF新横浜ビル	野村不動産株式会社	4,070
PMO田町	野村不動産株式会社	4,464
PMO銀座八丁目	野村不動産株式会社	2,659
PMO芝公園	野村不動産株式会社	2,838
日本電気本社ビル	野村不動産株式会社	1,500
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	野村不動産株式会社	18,224
神田錦町三丁目ビルディング	野村不動産株式会社	6,731
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	野村不動産株式会社	6,627
芝公園ビル	野村不動産株式会社	2,974
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	6,053
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,096
NMF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,868
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	6,638
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	11,587
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	4,587
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,650
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,292
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	68,205
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	2,128
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	2,946

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)
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,213
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,597
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	906
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	906
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	2,070
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,670
駿台あざみ野校	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	900
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	1,803
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社ジオ・アカマツ	450
イトーヨーカドー東習志野店	野村不動産パートナーズ株式会社	600
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	53,531
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,611
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,588
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,942
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,938
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	2,990
Landport浦安	野村不動産株式会社	3,994
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,894
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,872
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,806
Landport川越	野村不動産株式会社	3,734
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,903
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,968
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,714
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	1,277
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	2,377
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,160
Landport八王子	野村不動産株式会社	2,118
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,018
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	804
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,356
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,051
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	540
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	13,761
	野村不動産パートナーズ株式会社	428
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	450
川口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	396
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	396
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	1,228
Landport柏沼南Ⅱ	野村不動産株式会社	11,249
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,207

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)
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	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	430
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	390
枚方樟葉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	396
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	5,013
ブラウドフラット代々木上原	野村不動産パートナーズ株式会社	1,427
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	1,055
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	732
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	1,433
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	2,203
ブラウドフラット隅田リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	3,964
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	1,852
ブラウドフラット早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,850
ブラウドフラット新宿河田町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,579
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	2,530
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	2,388
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	6,393
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	933
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	613
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	1,150
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	2,312
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	1,633
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	3,972
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	3,762
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	1,988
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	2,956
ブライムアーバン麻布十番	野村不動産パートナーズ株式会社	1,600
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	1,864
ブライムアーバン蒲田町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,698
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	3,577
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	895
ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,373
ブライムアーバン番町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,861
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	1,007
ブライムアーバン飯田橋	野村不動産パートナーズ株式会社	3,235
ブライムアーバン恵比寿	野村不動産パートナーズ株式会社	2,717
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	2,679
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	1,347
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	905
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	941
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	4,455
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	1,502
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	1,673
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	3,799
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	6,018
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	2,662
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	6,602
ブライムアーバン日本橋浜町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,265
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	1,085
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	1,288
ブライムアーバン四谷外苑東	野村不動産パートナーズ株式会社	2,668
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	2,074
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	1,682
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	963
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	1,128
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	1,172
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	2,535
ブライムアーバン神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	3,966
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	1,330
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	1,383

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29年 1 月17日	資産運用会社との費用負担に関する覚書締結	本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社との間の費用負担を明確化する内容の覚書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。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) ^(注)
ブライムアーバン三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,394
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	1,323
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	1,070
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	589
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	1,280
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	1,835
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	1,107
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	3,617
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	2,375
ブライムアーバン雪谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,732
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	1,236
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	1,594
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	2,609
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	945
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	2,189
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	690
ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,512
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	1,584
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	1,500
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	5,850
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	4,195
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	1,251
ブライムアーバン住吉	野村不動産パートナーズ株式会社	1,130
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	1,042
ブライムアーバン錦糸公園	野村不動産パートナーズ株式会社	1,579
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	1,315
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	1,110
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	1,134
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	2,163
ブライムアーバン板橋区役所前	野村不動産パートナーズ株式会社	1,646
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	1,135
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	4,007
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	4,075
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	2,083
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	1,832
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	2,486
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	2,728
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	2,264
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	1,275
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	1,288
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	1,113
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	904
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	1,122
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	674
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	737
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	1,344
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	1,436
ブライムアーバン川口	野村不動産パートナーズ株式会社	2,732
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	1,635
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	2,741
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	1,242
ブライムアーバン豊洲	野村不動産パートナーズ株式会社	10,086
ブライムアーバン日本橋茅場町	野村不動産パートナーズ株式会社	4,986
ブライムアーバン用賀Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,059
ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,502
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	240

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

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、平成29年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

(単位:千円)			
前期(ご参考)		当期	
平成28年 8 月31日現在		平成29年 2 月28日現在	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	63,889,766		59,843,132
信託現金及び信託預金	11,380,801		13,487,906
営業未収入金	592,581		464,183
前払費用	567,043		722,575
未収還付法人税等	1,423		－
未収消費税等	－		147,670
その他	613,024		514,880
貸倒引当金	△54		－
流動資産合計	77,044,586		75,180,347
固定資産			
有形固定資産			
建物	106,067,919		112,383,669
減価償却累計額	△3,082,914		△4,798,964
建物(純額)	102,985,005		107,584,705
構築物	291,094		350,886
減価償却累計額	△61,840		△98,717
構築物(純額)	229,254		252,168
機械及び装置	569,897		591,581
減価償却累計額	△109,415		△172,580
機械及び装置(純額)	460,482		419,001
工具、器具及び備品	82,495		109,030
減価償却累計額	△5,002		△13,537
工具、器具及び備品(純額)	77,493		95,493
土地	185,217,460		193,986,142
信託建物	163,521,989		195,623,428
減価償却累計額	△11,209,810		△14,025,227
信託建物(純額)	152,312,178	※3	181,598,200
信託構築物	927,631		941,049
減価償却累計額	△489,080		△560,164
信託構築物(純額)	438,551		380,885
信託機械及び装置	128,437		168,606
減価償却累計額	△7,149		△14,365
信託機械及び装置(純額)	121,287		154,240
信託工具、器具及び備品	297,186		388,097
減価償却累計額	△38,082		△68,628
信託工具、器具及び備品(純額)	259,103		319,468
信託土地	331,066,945	※3	435,437,175
信託リース資産	24,494		24,494
減価償却累計額	△7,367		△11,386
信託リース資産(純額)	17,127		13,108
建設仮勘定	838,601		22,179
有形固定資産合計	774,023,490		920,262,769
無形固定資産			
のれん	74,305,825		98,698,194
借地権	951,943		951,943
信託借地権	7,540,896		7,629,150
その他	32,724		36,867
無形固定資産合計	82,831,390		107,316,156
投資その他の資産			
長期前払費用	1,005,941		1,600,245
長期預け金	89,385		533,241
敷金及び保証金	946,803		956,753
デリバティブ債権	－		108,612
投資その他の資産合計	2,042,131		3,198,853
固定資産合計	858,897,012		1,030,777,780
繰延資産			
投資法人債発行費	22,410		21,038
繰延資産合計	22,410		21,038
資産合計	935,964,009		1,105,979,166

(単位:千円)			
前期(ご参考) 平成28年 8 月31日現在		当期 平成29年 2 月28日現在	
負債の部			
流動負債			
営業未払金	2,562,467		2,410,374
短期借入金	※ 1	—	※ 1 5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000		9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	47,805,600		69,975,600
信託リース債務	8,651		8,651
未払金	2,226,124		2,294,599
未払費用	330,953		361,542
未払法人税等	605		1,549
未払消費税等	530,465		—
前受金	4,320,065		5,083,681
前受収益	341,706		366,627
デリバティブ債務	73,217		98,865
その他	292,886		297,925
流動負債合計	68,492,744		94,899,417
固定負債			
投資法人債	22,500,000		18,500,000
長期借入金	329,466,200		396,308,400
信託リース債務	9,721		5,395
長期前受収益	671,420		713,190
預り敷金及び保証金	8,558,771		8,776,373
信託預り敷金及び保証金	24,772,441	※ 3	29,116,596
デリバティブ債務	2,181,236		1,555,380
固定負債合計	388,159,791		454,975,337
負債合計	456,652,535		549,874,755
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	161,120,405		161,883,752
剰余金			
出資剰余金	315,299,775		394,012,959
出資剰余金控除額			
一時差異等調整引当額	※ 4	△6,137,594	※ 4 △5,374,246
その他の出資剰余金控除額		△941,668	△3,800,508
出資剰余金控除額合計		△7,079,263	△9,174,754
出資剰余金(純額)		308,220,511	384,838,204
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,225,011	10,928,087
剰余金合計		320,445,523	395,766,292
投資主資本合計		481,565,928	557,650,045
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△2,254,454	△1,545,633
評価・換算差額等合計		△2,254,454	△1,545,633
純資産合計	※ 2	479,311,473	※ 2 556,104,411
負債純資産合計		935,964,009	1,105,979,166

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位:千円)				
	前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	26,844,872	※1	31,730,411
その他賃貸事業収入	※1	2,687,507	※1	2,984,567
匿名組合投資利益		1,899		—
不動産等売却益	※3	1,442,275		—
営業収益合計		30,976,554		34,714,978
営業費用				
賃貸事業費用	※1	13,489,928	※1	15,791,521
不動産等売却損	※4	329,201		—
減損損失		—	※2	269,797
資産運用報酬		2,565,116		2,783,114
資産保管手数料		48,379		48,740
一般事務委託手数料		147,697		155,545
役員報酬		7,200		7,200
合併関連費用		375,501		1,374,890
のれん償却額		1,946,877		2,622,242
その他営業費用		383,983		417,131
営業費用合計		19,293,886		23,470,183
営業利益		11,682,668		11,244,795
営業外収益				
受取利息		309		357
未払分配金戻入		4,081		23,390
還付加算金		—		1
その他		40		82
営業外収益合計		4,431		23,832
営業外費用				
支払利息		1,714,122		1,886,020
投資法人債利息		284,082		279,332
投資法人債発行費償却		1,372		1,372
融資関連費用		324,255		423,782
その他		6,680		5,560
営業外費用合計		2,330,513		2,596,068
経常利益		9,356,586		8,672,559
税引前当期純利益		9,356,586		8,672,559
法人税、住民税及び事業税		605		1,604
法人税等合計		605		1,604
当期純利益		9,355,981		8,670,955
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		2,869,030		2,257,132
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,225,011		10,928,087

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位:千円)						
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	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	161,120,405 ^{※1}	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		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
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
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

(単位:千円)						
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
			一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511
当期変動額						
合併による増加	—	78,713,184	—	—	—	78,713,184
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	763,347	—	763,347	△763,347	—	—
その他の利益超過分配	—	—	—	△2,095,491	△2,095,491	△2,095,491
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	763,347	78,713,184	763,347	△2,858,839	△2,095,491	76,617,692
当期末残高	161,883,752 ^{※1}	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204

	投資主資本		評価・換算差額等			
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	純資産合計
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473
当期変動額						
合併による増加	—	78,713,184	78,713,184	—	—	78,713,184
剰余金の配当	△9,204,530	△9,204,530	△9,204,530	—	—	△9,204,530
一時差異等調整引当額の戻入	△763,347	△763,347	—	—	—	—
その他の利益超過分配	—	△2,095,491	△2,095,491	—	—	△2,095,491
当期純利益	8,670,955	8,670,955	8,670,955	—	—	8,670,955
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	708,820	708,820	708,820
当期変動額合計	△1,296,923	75,320,768	76,084,116	708,820	708,820	76,792,937
当期末残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411

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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28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。	該当事項はありません。
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2～20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。	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77,205千円です。	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3,333千円です。
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。

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
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 8 月31日現在	当 期 平成29年 2 月28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―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―千円 差引額40,000,000千円	※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―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5,000,000千円 差引額35,000,000千円
※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
該当事項はありません。	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物3,335,340千円 信託土地6,096,368千円 合計9,431,708千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金726,648千円 合計726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額							
前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)(ご参考)							
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額							
(単位:千円)							
発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397	―	1,622,397	―	1,622,397	―
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	―	1,568,581	―	1,568,581	―
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	―	79,019	―	79,019	―
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	―	2,867,594	―	2,867,594	―
増加小計		7,207,875	―	6,137,594	―	6,137,594	―
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	―	6,137,594	―	6,137,594	―

前期(ご参考) 平成28年 8 月31日現在	当 期 平成29年 2 月28日現在
---------------------------	-----------------------

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397	1,622,397	－	－	1,622,397	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	1,568,581	－	△71,187	1,497,394	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	79,019	－	△79,019	－	減損損失計上物件の売却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,867,594	－	△613,140	2,254,454	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		7,207,875	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－
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	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

項 目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	
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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
--	--

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	24,461,221		賃料収入	29,030,375	
共益費収入	2,383,650	26,844,872	共益費収入	2,700,036	31,730,411
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	533,525		駐車場収入	689,795	
付帯収益	2,069,384		付帯収益	2,174,961	
その他賃料収入	84,597	2,687,507	その他賃料収入	119,811	2,984,567
不動産賃貸事業収益合計		29,532,379	不動産賃貸事業収益合計		34,714,978
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	1,614,327		外注委託費	1,692,980	
プロパティ・マネジメント報酬	874,716		プロパティ・マネジメント報酬	901,769	
公租公課	2,315,517		公租公課	3,016,773	
水道光熱費	1,711,878		水道光熱費	1,807,086	
保険料	37,635		保険料	45,750	
修繕費	1,581,098		修繕費	2,135,499	
支払地代	193,396		支払地代	208,052	
減価償却費	4,205,687		減価償却費	4,757,368	
その他費用	955,671	13,489,928	その他費用	1,226,241	15,791,521
不動産賃貸事業費用合計		13,489,928	不動産賃貸事業費用合計		15,791,521
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		16,042,451	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		18,923,457

該当事項はありません。

※2. 減損損失

当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

物件名	主な用途	種類	所在地	減損損失 (千円)
天王洲パークサイドビル	オフィス	信託建物、 信託土地等	東京都品川区	220,723
NOFテクノポート カマタセンタービル	オフィス	信託建物、 信託土地等	東京都大田区	49,074

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。NOFテクノポートカマタセンタービルについては平成28年12月22日、天王洲パークサイドビルについては平成29年4月4日にそれぞれ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、正味売却価額又は使用価値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。また使用価値の算定において、割引率は将来キャッシュ・フローの見積もり期間が短期間であるため、考慮していません。

該当事項はありません。

※3. 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。		

前 期（ご参考） 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
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
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
※4. 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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数		20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数		3,722,010口	4,183,130口

■ 税効果会計に関する注記

前 期（ご参考） 平成28年 8 月31日現在		当 期 平成29年 2 月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位:千円）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位:千円）	
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	12,309,409	合併時受入評価差額	24,633,094
繰延ヘッジ損益	712,266	減損損失否認額	85,628
前受利息	319,727	繰延ヘッジ損益	488,323
長期前払費用償却超過額	32,211	前受利息	339,960
信託借地権償却否認額	611	長期前払費用償却超過額	28,779
貸倒引当金繰入超過額	17	信託借地権償却否認額	733
繰延税金資産小計	13,374,242	未払事業税損金不算入額	39
評価性引当額	△13,374,242	繰延税金資産小計	25,576,558
繰延税金資産合計	—	評価性引当額	△25,576,558
（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	32.31	法定実効税率	31.74
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△8.61	支払配当の損金算入額	△41.62
評価性引当額	△30.43	評価性引当額	0.30
のれん償却額	6.72	のれん償却額	9.60
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

■ 金融商品に関する注記

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年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。

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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	59,843,132	59,843,132	－
(2)信託現金及び信託預金	13,487,906	13,487,906	－
(3)短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,042,508)	42,508
(5)1年内返済予定の長期借入金	(69,975,600)	(69,997,721)	22,121
(6)投資法人債	(18,500,000)	(19,979,231)	1,479,231
(7)長期借入金	(396,308,400)	(399,857,342)	3,548,942
(8)デリバティブ取引	(1,563,490)	(1,563,490)	－

(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	175,500,000	134,780,000	(注3) △1,563,490
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	101,739,500	101,696,700	(注4) △1,399,669
合 計			277,239,500	236,476,700	△2,963,160

(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、△17,856千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4)時価の金額のうち、△1,399,669千円については、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	59,843,132	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	13,487,906	－	－	－	－	－
合 計	73,331,038	－	－	－	－	－

(注4)投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	5,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	9,000,000	－	－	5,000,000	－	13,500,000
長期借入金	69,975,600	51,940,600	60,685,600	56,655,600	47,715,600	179,311,000
合 計	83,975,600	51,940,600	60,685,600	61,655,600	47,715,600	192,811,000

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)(ご参考)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設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)、枚方梅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)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。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設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29年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
782,457,778	146,378,940	928,836,719	996,084,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、トップリート投資法人との合併に伴う物件の承継(19物件 137,495,038千円)並びにLandport柏沼南Ⅱ(10,916,634千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(4,754,117千円)の計上によるものです。

(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、NOFテクノポートカマタセンタービル、イトーヨーカドー東習志野店、天王洲パークサイドビル、NOF日本橋本町ビル、三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店については、譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年2月期(第3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28年3月1日 至 平成28年8月31日)(ご参考)

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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容(注)	取引金額(千円)	科 目	期末残高(千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.04	不動産の購入	10,800,000	－	－
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	4,499,817	営業未収入金	19,825
						前受金	665,493
						預り敷金	996,625
						信託預り敷金	272,078
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	7,200,000	短期借入金	500,000
				借入金の返済	11,195,000	長期借入金	43,530,000
				支払利息	193,116	1年内返済予定の長期借入金	11,880,000
				融資関連費用	45,246	未払費用	12,968
						前払費用	63,681
						長期前払費用	206,970

(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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
1口当たり純資産額	128,777円	1口当たり純資産額	132,939円
1口当たり当期純利益	2,513円	1口当たり当期純利益	2,072円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
当期純利益(千円)	9,355,981	当期純利益(千円)	8,670,955
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	普通投資主に帰属しない金額(千円)	－
普通投資口に係る当期純利益(千円)	9,355,981	普通投資口に係る当期純利益(千円)	8,670,955
期中平均投資口数(口)	3,722,010	期中平均投資口数(口)	4,183,130

■ 重要な後発事象に関する注記

前 期 (ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
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を行いました。		1. 資産の譲渡 (1)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡しました。	
(1)TOP吸収合併の目的 本投資法人は、TOP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。		①NOFテクノポートカマタセンタービル ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする 信託の受益権 オフィス 平成28年12月22日 平成29年3月31日 5,020百万円 国内の特定目的会社 －(注)	
(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TOP吸収合併により解散しました。		(2)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。	
(3)合併比率 TOP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。		①NOF日本橋本町ビル ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする 信託の受益権 オフィス 平成29年3月21日 平成29年3月31日 11,730百万円 野村不動産株式会社 777百万円	
(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ます。		(3)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結しました。	
(5)出資総額等 TOP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		①天王洲パークサイドビル ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする 信託の受益権 オフィス 平成29年4月4日 平成29年5月12日 12,700百万円 国内の特定目的会社 －(注)	
(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		②三菱自動車 渋谷店 ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする 信託の受益権 商業施設(底地) 平成29年3月31日 平成29年6月1日 1,720百万円 野村不動産株式会社 第4期の損益に及ぼす影響(予定) 121百万円	

前 期 (ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
③三菱自動車 杉並店 ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 商業施設(底地) 平成29年3月31日 平成29年6月1日 896百万円 野村不動産株式会社 第4期の損益に及ぼす影響(予定) 139百万円		なお、上記(1)乃至(3)における損益に及ぼす影響は、第4期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。	
		(注) NOFテクノポートカマタセンタービル及び天王洲パークサイドビルについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を第3期において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。	

■ 追加情報

前 期 (ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日		当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
該当事項はありません。		資産の譲渡 (1)本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡する予定です。 ①イトーヨーカドー東習志野店 ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする 信託の受益権 商業施設 平成28年12月28日 平成29年6月5日 664百万円 野村不動産株式会社 第4期の損益に及ぼす影響(予定) 14百万円	
		なお、損益に及ぼす影響は、第4期(自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。	

■ 企業結合に関する注記

前期（ご参考） 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日				
該当事項はありません。	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				
	<table><tr><th>被取得企業の名称</th><th>事業の内容</th></tr><tr><td>トップリート投資法人 (以下「TOP」といいます。)</td><td>不動産投資信託</td></tr></table>	被取得企業の名称	事業の内容	トップリート投資法人 (以下「TOP」といいます。)	不動産投資信託
	被取得企業の名称	事業の内容			
	トップリート投資法人 (以下「TOP」といいます。)	不動産投資信託			
	(2)企業結合を行った主な理由				
	本投資法人においては、TOP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などの効果が見込まれること、また、TOPにおいては、TOP吸収合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できることから、両投資法人は、TOP吸収合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、TOP吸収合併契約を締結しました。				
	(3)企業結合日				
	平成28年9月1日				
(4)企業結合の法的形式					
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方式					
(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					

前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日														
	(6)取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。														
	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 平成28年9月1日から平成29年2月28日														
	3. 被取得企業の取得原価及びその内訳														
	<table><tr><th>被取得企業の名称</th><th>取得原価</th></tr><tr><td>TOP</td><td>78,713,184千円</td></tr></table>	被取得企業の名称	取得原価	TOP	78,713,184千円										
被取得企業の名称	取得原価														
TOP	78,713,184千円														
	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														
	<table><tr><th></th><th>本投資法人</th><th>TOP</th></tr><tr><td>合併比率</td><td>1.00</td><td>2.62</td></tr></table>		本投資法人	TOP	合併比率	1.00	2.62								
	本投資法人	TOP													
合併比率	1.00	2.62													
	(2)算定方法 本投資法人は野村證券株式会社を、TOPは大和証券株式会社をそれぞれTOP吸収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、TOP吸収合併によるメリット、各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、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、TOP吸収合併契約を締結いたしました。														
	(3)交付した投資口数														
	<table><tr><th>被取得企業の名称</th><th>交付した投資口数</th></tr><tr><td>TOP</td><td>461,120</td></tr></table>	被取得企業の名称	交付した投資口数	TOP	461,120										
被取得企業の名称	交付した投資口数														
TOP	461,120														
	5. 主要な取得関連費用の内容と金額														
	<table><tr><th>内 容</th><th>金 額</th></tr><tr><td>FA報酬</td><td>240,000千円</td></tr><tr><td>合併時取得報酬</td><td>1,374,890千円</td></tr></table>	内 容	金 額	FA報酬	240,000千円	合併時取得報酬	1,374,890千円								
内 容	金 額														
FA報酬	240,000千円														
合併時取得報酬	1,374,890千円														
	6. のれんの金額及び発生原因														
	(1)のれん 27,014,612千円														
	(2)発生原因 被取得企業であるTOPの時価純資産額51,698,571千円を上回る78,713,184千円(取得原価)で取得したことにより発生しています。														
	(3)のれんの償却方法及び償却期間 20年間で均等償却しています。														
	7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳														
	<table><tr><td></td><td>(単位:千円)</td></tr><tr><td>流動資産</td><td>10,701,316</td></tr><tr><td>固定資産</td><td>138,313,333</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>149,014,649</td></tr><tr><td>流動負債</td><td>43,815,958</td></tr><tr><td>固定負債</td><td>53,500,119</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>97,316,077</td></tr></table>		(単位:千円)	流動資産	10,701,316	固定資産	138,313,333	資産合計	149,014,649	流動負債	43,815,958	固定負債	53,500,119	負債合計	97,316,077
	(単位:千円)														
流動資産	10,701,316														
固定資産	138,313,333														
資産合計	149,014,649														
流動負債	43,815,958														
固定負債	53,500,119														
負債合計	97,316,077														
	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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日			当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日		
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)		
発生した資産等		戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	
発生した資産等		戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	
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	のれん	
土地、建物等		減損損失計上物件の売却	△79,019	土地、建物等	
繰延ヘッジ損益		デリバティブ取引の時価の変動	△613,140	土地、建物等	
合 計			△763,347	減損損失の発生	
				長期預け金	
				修繕積立金差額の発生	
				増加小計	
				建物、建物付属設備等	
				減価償却不足相当分の発生	
				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	
				その他	
				ー	
				減少小計	
				△1,595,197	
				合 計	
				2,702,301	
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)		
発生した資産等		戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	
発生した資産等		戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	
土地、建物等		合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	ー※	土地、建物等	
繰延ヘッジ損益		デリバティブ取引の時価の変動	△708,820	繰延ヘッジ損益	
合 計			△708,820	合 計	
※当期解消分(6,319千円)は上記1の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。				※当期解消分(6,319千円)は上記1の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。	
2. 戻入れの具体的な方法			3. 戻入れの具体的な方法		
(1)のれん償却額			(1)のれん償却額		
原則、戻入れしません。			原則、戻入れしません。		
(2)合併関連費用			(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入れる予定です。
土地		売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地		売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等		減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等		減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地			信託土地		
借地権		売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権		売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権			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入れる予定です。			
(3)繰延ヘッジ損益			(3)減損損失		
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		
			(4)長期預け金		
			原則、戻入れしません。		
			(5)繰延ヘッジ損益		
			ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。		

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
I. 当期末処分利益	12,225,011,401円	10,928,087,899円
II. 利益超過分配金加算額	2,095,491,630円	3,994,889,150円
うち一時差異等調整引当額	－	2,702,301,980円
うちその他の出資剰余金控除額	2,095,491,630円	1,292,587,170円
III. 出資総額組入額	763,347,909円	708,820,764円
うち一時差異等調整引当額戻入額	763,347,909円	708,820,764円
IV. 分配金の額	11,300,022,360円	12,666,517,640円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,036円)	(3,028円)
うち利益分配金	9,204,530,730円	8,671,628,490円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,473円)	(2,073円)
うち一時差異等調整引当額	－	2,702,301,980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))	－	(646円)
うちその他の利益超過分配金	2,095,491,630円	1,292,587,170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))	(563円)	(309円)
V. 次期繰越利益	2,257,132,762円	1,547,638,645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(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。)の戻入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、のれん償却額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。	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,028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(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。)の戻入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2,073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、3REIT合併及びTOP吸収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、3REIT合併及びTOP吸収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、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万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2,702百万円を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309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29年4月14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

向井 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130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の平成28年9月1日から平成29年2月28日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位:千円)			
	前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	9,356,586	8,672,559	
減価償却費	4,207,238	4,757,915	
減損損失	－	269,797	
のれん償却額	1,946,877	2,622,242	
投資法人債発行費償却	1,372	1,372	
受取利息	△309	△357	
支払利息	1,998,205	2,165,353	
固定資産除却損	5,165	5,259	
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)	△157,024	176,867	
前払費用の増減額(△は増加)	△137,372	87,776	
未収消費税等の増減額(△は増加)	－	△147,670	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△263,149	△227,233	
長期預け金の増減額(△は増加)	－	3,407	
営業未払金の増減額(△は減少)	399,866	△466,025	
未払金の増減額(△は減少)	150,152	△106,693	
未払消費税等の増減額(△は減少)	389,764	△698,979	
未払費用の増減額(△は減少)	15,791	△144,522	
前受金の増減額(△は減少)	△74,217	△599	
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	△36,942	184,451	
小 計	50,352,959	17,154,866	
利息の受取額	309	357	
利息の支払額	△2,187,967	△2,383,092	
法人税等の支払額	△2,382	367	
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,162,919	14,772,499	
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	△22,049,662	△11,255,557	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,723,627	△2,430,622	
無形固定資産の取得による支出	△8,037	－	
信託無形固定資産の取得による支出	△7,026	△7,949	
投資有価証券の払戻による収入	86,592	－	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△998,224	△243,608	
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,113,158	436,532	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,584,236	△565,829	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	584,716	458,738	
敷金及び保証金の回収による収入	30,780	50	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,555,567	△13,608,247	
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	6,000,000	5,000,000	
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	46,530,000	42,950,000	
長期借入金の返済による支出	△30,822,800	△44,055,300	
投資法人債の償還による支出	－	△5,000,000	
利益分配金の支払額	△1,189,881	△10,219,932	
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	△1,781	
その他の利益超過分配金の支払額	△941,668	△2,092,349	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,661,944	△13,419,364	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	16,945,408	△12,255,112	
現金及び現金同等物の期首残高	58,325,160	75,270,568	
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	－	10,315,582	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 75,270,568	※1 73,331,038	

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

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

期 別	前期(ご参考) 自 平成28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
項 目		
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28年 3 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	当 期 自 平成28年 9 月 1 日 至 平成29年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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8月31日現在) (単位:千円)	(平成29年2月28日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
現金及び預金	59,843,132
信託現金及び信託預金	13,487,906
現金及び現金同等物	73,331,038
該当事項はありません。	※2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したトップリート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、78,713,184千円です。 (単位:千円) 流動資産 10,701,316 固定資産 138,313,333 資産合計 149,014,649 流動負債 43,815,958 固定負債 53,500,119 負債合計 97,316,077