NOMURA
MASTER
FUND

NOMURA
MASTER
FUND

NOMURA MASTER FUND

第１期 資産運用報告　2015.10.1 — 2016.2.29

野村不動産マスターファンド投資法人
〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目５番１号
http://www.nre-mf.co.jp/

国内最大級の総合型REIT、誕生

本投資法人は、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、
旧野村不動産マスターファンド投資法人　3つのREITの合併を経て、
2015年10月に新生「野村不動産マスターファンド投資法人」として新たなスタートを切りました。
国内最大級の総合型REITとして、マーケット環境を見極めた着実な資産規模拡大と、
野村不動産グループとのパイプラインを活用した成長戦略によって、
中長期的に安定した運用と収益確保を行ってまいります。

CONTENTS

3　**投資主の皆様へ**
4　**決算ハイライト**

5　**成長戦略インタビュー**
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
9　**戦略的資産入替（SPR）の概要**

物件のご紹介
11　第1期 新規取得物件の紹介
13　第1期以降の取得物件
14　環境認証物件

主要ポートフォリオ物件のご紹介
15　ポートフォリオの分析
17　オフィス
19　商業施設
21　物流施設
23　居住用施設

25　投資法人／資産運用会社の概要
26　投資主インフォメーション

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

野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員　柳田 聡

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。
また、本年4月の熊本地震で亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。一日でも早い復旧、復興を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、旧野村不動産マスターファンド投資法人の3社合併により誕生いたしました。

オフィス・居住用施設・商業施設・物流施設など多様なセクターへ投資する、日本最大級の総合型REITとして、上場後には中長期運用戦略を策定し、「中長期的な安定運用」を基本理念に掲げ運用を開始しております。
合併時に日本有数の総合不動産会社であるスポンサーの野村不動産から計７物件の取得を発表しましたが、当期はそのうち「野村不動産吉祥寺ビル」、「GEMS市ヶ谷」、「プラウドフラット八丁堀」、「プラウドフラット板橋本町」の4物件を取得しました。その結果、当期末における資産規模は、261物件、792,658百万円（取得価格合計）となりました。

保有物件の運営管理においては、総じて改善に転じた期でした。オフィスセクターでは、野村不動産オフィスファンド投資法人の2015年4月期と比べ、継続賃料は0.3%の改善となり6年半ぶりの反転をいたしました。さらに、賃料改定においても、同じく6年半ぶりに賃料増減率がプラスに転じました。商業セクターでは、基幹物件であるユニバーサルシティウォーク、モリシア津田沼の施設売上はともに前年比プラスとなりました。特にユニバーサルシティウォークでは、現在も継続的にテナント入替を行っており、今後の収益向上が期待できます。物流セクターは安定した運用を継続しておりますが、ランドポート川越において賃料増額の上、契約期間延長の再契約を締結することができました。住宅セクターにおいても、地道な内部成長を継続しており、入替、更新時の賃料増額件数も着実に増加しています。
なお、合併により、物件の評価替えによる減価償却費の減少、合併前3REITの重複業務の削減等による、コスト削減も実現いたしました。

その結果第1期は、営業収益24,313百万円、経常利益4,050百万円、当期純利益4,048百万円を計上し、1口当たりの分配金は2,219円とさせていただきました。

また、中長期成長戦略の主軸である戦略的資産入替（SPR：Strategic　Property　Replacement）の第一弾を第1期末後に実施しております。引き続き、第2期以降もポートフォリオの質の向上を図ってまいります。

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。

第１期 確定分配金（利益超過分配金含む）	第２期 予想分配金（利益超過分配金含む）
2,219円	2,760円

※ 上記の予想分配金は、平成28年４月14日付「平成28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。

第1期業績

営業収益	24,313百万円
営業利益	6,483百万円
経常利益	4,050百万円
当期純利益	4,048百万円
取得資産合計	792,658百万円
総資産	928,297百万円
有利子負債	403,164百万円
LTV	43.4%

成長戦略インタビュー

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　3REIT合併によって日本最大級の総合型REITになったわけですが、新生野村不動産マスターファンド投資法人（NMF）の運用戦略について教えてください。

私たちは新しいファンドを運用するに当たり中長期的な安定運用を行うことを基本理念としています。これを実現させるために今後10年を見据えて中長期運用戦略（※）を策定しました。
この戦略において、設立から3～5年は「Quality」フェーズ、5～10年は「Growth」フェーズ、10年後には「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。
「Quality」フェーズでは、保有物件の内部成長を図るとともに、築年数が経過した物件を売却し、優良な物件と入替を行う「戦略的資産入替（SPR ※）」を実施することで、ポートフォリオの質を向上させていきます。
「Growth」フェーズでは、「Quality」フェーズにおいて高めた質を維持しつつ資産規模の拡大を図ります。
そして、10年後の「Master」フェーズでは、資産規模をはじめとする各種運用指標を高位安定させ、J-REITを代表する銘柄へ成長してまいります。

※ 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」における「中長期運用戦略」を指します。）
※ **SPR**：Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略の主軸）

Q2　中長期運用戦略の実現にはスポンサーである野村不動産グループの協力が重要だと思いますが、合併を機にスポンサーとの関係について変化はありましたか？

合併前もREIT毎に物件取得パイプラインとして野村不動産グループからのスポンサーサポートはありました。一方でスポンサー側からするとオフィスは野村不動産オフィスファンド投資法人、居住用施設は野村不動産レジデンシャル投資法人、物流施設及び商業施設は旧野村不動産マスターファンド投資法人と、それぞれのREITのタイミングに合わせて各セクターの物件を供給しなければならない状態でした。
しかし合併後は、スポンサーから4つのセクターの物件が一定量まとまった規模で供給してもらえるようになりました。
さらに、今までスポンサーの役割は物件取得パイプラインだけでしたが、今回の合併を機に、スポンサーで開発している４つのブランド（PMO：オフィス、PROUD　FLAT：居住用施設、Landport：物流施設、GEMS：商業施設）をしっかりと強化していくため、スポンサーがREITへ物件を供給して終わりではなく､REIT側が保有者として運営内容をフィードバックしながらブランド力を強化していく双方向性の「マネジメントパイプライン」を新設しました。
これら物件取得パイプラインとマネジメントパイプラインを併せた「賃貸バリューチェーン（※）」を確立し、野村不動産グループの総合力をファンド運営に活かしてまいります。

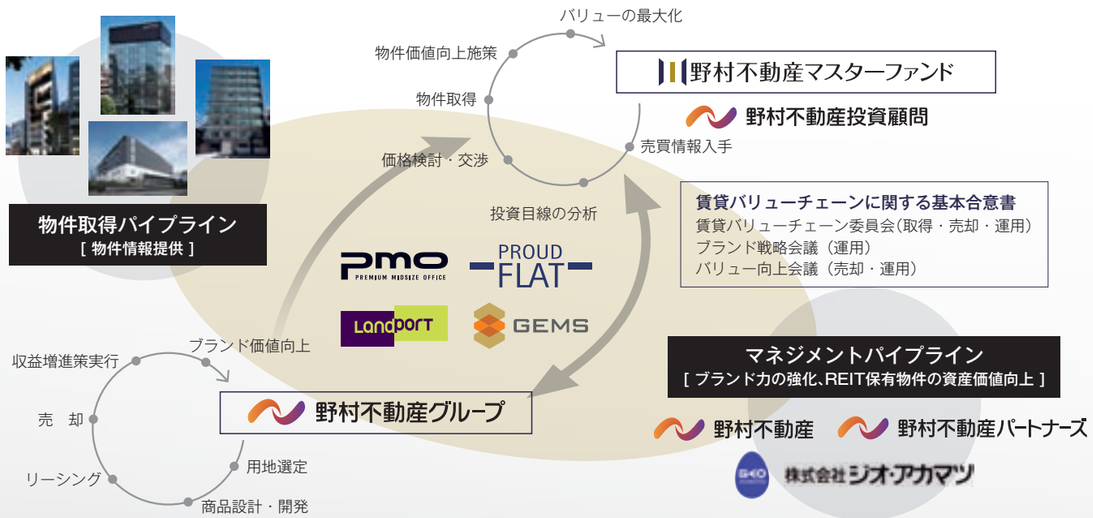
※ 本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツとの間で、賃貸バリューチェーンに関する基本合意書を締結しています。これにより、賃貸不動産に関して本投資法人と野村不動産グループが有する情報・ノウハウを共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランドの価値向上及び本投資法人の保有する物件の価値向上のために必要な施策を共同して検討・推進し、本投資法人の保有・運用する賃貸不動産の価値の更なる向上を実現していきます。

中長期運用戦略の概要

3～5年	5～10年	10年後
Quality	**Growth**	**Master**
SPR（戦略的資産入替）（※） > ポートフォリオの質的向上 **内部成長** > アップサイドセクターを中心とした賃料上昇 **初回公募増資の実施** > 投資主様からの評価向上	**外部成長** > スポンサー開発物件への重点投資 **内部成長** > マネジメントパイプラインの最大化による物件ブランド強化 **ファイナンス** > エクイティマーケットに則した公募増資	**Sustainability** **資産規模** > 資産規模をはじめとする各種運用指標の高位安定 **ファンドブランド** > QualityとGrowthに基づく高い評価
強固なファンドブランドの確立	高いQualityを維持したGrowth	J-REITの代表銘柄へ

※Strategic Property Replacement（戦略的資産入替）をいいます。詳細についてはP9～10に記載しております。

野村不動産グループとの賃貸バリューチェーン



Q3 それでは、第1期の運用成果を振り返って、さきほどの中長期運用戦略に進展はあったのでしょうか？

はい、もちろんです。
「Quality」フェーズにあたる当期は、ポートフォリオの質的向上に向けSPR（戦略的資産入替）第一弾として「8物件・53億円」の売却と「3物件・56億円」の取得を決定いたしました。
物件の運用面では、オフィスを中心に運用状況が着実に改善しています。たとえば、賃料水準は6年半ぶりに好転が見られました。
財務面では、合併による信用力向上の結果、金利の削減や、J-REIT最長タイとなる期間15年の借入れの調達に成功いたしました。
その結果、賃料水準の好転や財務面での改善により、分配金については業績予想比5.7%プラスの、1口当たり2,219円を分配させていただくことができました。

**Q4 中長期運用戦略をさっそく実行に移したわけですね？
第一段のSPRはどのような取引だったのでしょうか？**

まず、投資主の皆様にSPRの第一歩を実績としてお示しすることができて、良かったと思います。
今回の売却は、築年数が経過し収益性の低下がみられる物件を一括で売却いたしましたが、売買マーケットが活況を呈しているこのタイミングを逃さず売却することができたと考えています。
一方、取得物件はいずれも築年数の浅い優良物件を相対取引で取得することができました。
枚方樟葉（ひらかたくずは）ロジスティクスセンターは、大阪府枚方市に所在する物流施設ですが、鑑定評価額を6%超下回る価格で取得することができた物件です。長期契約により安定的な収益確保が期待できます。
住宅2物件、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン千種は、いずれも競争力の高いエリアに所在し、強いテナントニーズが期待できる物件です。
両物件ともに、当社の物件取得チームが地道に足で稼ぎ、売主との直接交渉に持ち込めた物件です。当社は17名を超える充実した体制で物件取得活動を進めております。厳しい取得環境ではありますが、知恵と足を使った結果だと思います。
これら3物件をあわせた鑑定NOI利回りは5.2%、償却後NOI利回りは4.5%程度を想定しています。

取得3物件

枚方樟葉ロジスティクスセンター

プライムアーバン千種

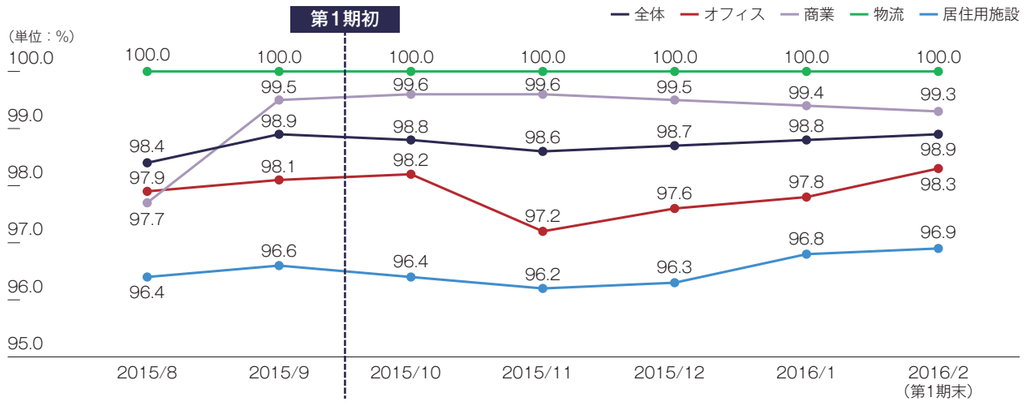
プライムアーバン目黒三田

※詳しくは10ページ記載

Q5 内部成長が着実に進展しているとお伺いしましたが、物件の運用状況について詳しくお聞かせください。

そうですね。まず稼働率については、全体として高稼働率を維持することができたと思います。
各セクターの運用状況について、トピックも交えてご紹介しますと、まずオフィスについては、さきほどの通りようやく継続賃料が上昇に転じました。
たとえば新宿野村ビルにおいては、賃料水準が前年と比べ20～30%上昇しています。
商業においてはユニバーサル・シティウォーク大阪が好調です。ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの来場者数増加に合わせて積極的に販促活動を行った結果、売上は前年比プラスとなっており今後の収益向上も期待できます。
物流セクターは安定した運用を継続しております が、ランドポート川越において賃料増額に成功し、内部成長に寄与しました。
最後に、住宅セクターにおいても地道な運用を継続しており、入替、更新時の賃料増額件数も着実に増加しています。

月次稼働率の推移

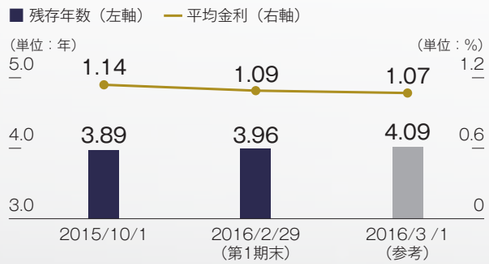


※2015年8月～同9月までの数値は合併前の旧投資法人の公表資料に基づく参考数値です。

Q6 それでは財務についてお聞かせください。合併によって信用力向上の効果があったということですが、第1期の借入状況についてはいかがだったでしょうか。

合併により大型REITに成長したことで、財務の安定性が向上し、借入先金融機関からの信用力も確実に向上しています。第1期は93億円の新規借入と252億円の借り換えを実施しましたが、新規借入においてJ-REIT最長となる期間15年の借入に成功するなど、合併による信用力の向上をお示しすることができたと考えています。
借り換えにおいては、低金利環境と合併効果を受けて、金利の低減を実施できています。
これらの結果、平均残存年数は4年、平均調達金利は1.09%となり、借入期間の長期化と金利の低減を同時に実現させることができました。

残存年数・平均金利の推移



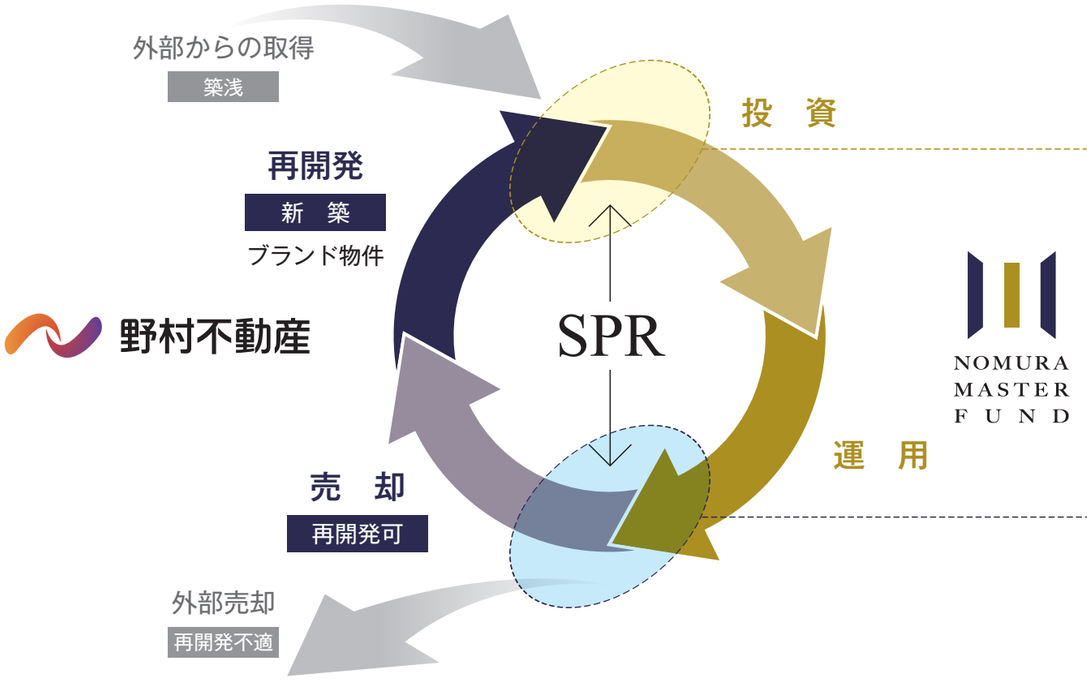
Q7 最後に、来期以降のマスターファンドの見通しについて教えていただけますでしょうか。

来期以降も、Qualityフェーズの目標であるポートフォリオの質の向上を実現させるべく運用を行ってまいります。とくにSPRについては継続的に実施していきたいと考えております。
今後のマスターファンドに是非ご期待ください。

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

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、戦略的な資産入替によってクオリティ、“サスティナブル・ポートフォリオ”の構築を目指します。

パフォーマンスを持続的に高位安定させる



中長期的収益力
▶ 安定したキャッシュ・フローの確保

高い競争優位性
▶ 強いテナントニーズが期待できるスペック・立地

築年数
▶ 中長期的な修繕コスト上昇

タイミング
▶ 収益性・売買マーケットの見通し

再開発可能性
▶ 土地のポテンシャル・規模

SPRとは

Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略（※）の主軸

ポイント

○ クロスオーバー・ディール：セクターを跨いだ取引
○ セクター・タイミングの最適化：セクター毎の適切な売買タイミングを考慮
○ スポンサーパイプラインの活用：野村不動産の開発機能を有効活用

目　標

○ ポートフォリオ・クオリティの向上：競争力向上、築年数軽減、修繕コストの低下
○ 分配金マネジメント：売却損益・期間収益をマネジメントし分配金を安定化

※中長期運用戦略とは：2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」における「中長期運用戦略」を指します。

戦略的資産入替（SPR）第一弾の実施

総合型の転換・大型化による安定性向上のメリットを活かし、戦略的資産入替（SPR）をスタートしました。

戦略的資産入替（SPR）第一弾のポイント

1. **ポートフォリオ・クオリティの向上**
   ▶ 築古物件を売却し、築浅物件を取得
2. **分配金マネジメント**
   ▶ 売却にあわせた優先交渉権行使（枚方樟葉ロジスティクスセンター）
3. **クロスオーバー・ディール**
   ▶ オフィス・住宅を売却し、物流・住宅を取得

資産入替の概要

		物件数	セクター	価　格	築年数	NOI利回り
売 却	小規模・築古・低成長 競争入札＆第三者への一括売却	8	オフィス・住宅	5,350百万円	25.3年	3.7%（※2）
取 得	築浅・安定型 ブリッジファンドの活用＆相対取引	3	物流・住宅	5,628百万円	10.9年（※1）	5.2%（※3）

取得3物件

枚方樟葉ロジスティクスセンター

プライムアーバン千種

プライムアーバン目黒三田

※1：本件資産入替公表時点（2016年3月29日）を基準として算出した築年数です。
2：合併前各REITの決算短信に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。
3：鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益（NOI）を取得予定価格で除することにより算出しています。

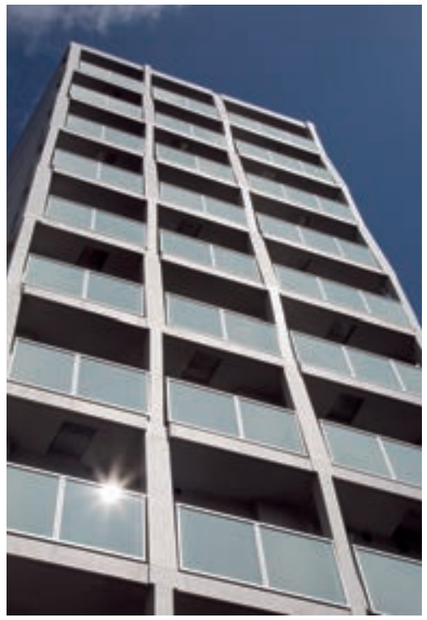
商業施設 野村不動産吉祥寺ビル

物件概要

取得価格	5,310百万円（準共有51.0%）	交　通	JR 京王井の頭線「吉祥寺」駅　徒歩3分
取得時期	2015年10月30日	竣工日	2014年7月
鑑定NOI利回り※	4.4%	土地面積	923.73㎡
住　所	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	賃貸可能面積	2,042.08㎡

※ 取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。

居住用施設 プラウドフラット八丁堀



物件概要

取得価格	920百万円	交　通	東京メトロ東西線「茅場町」駅　徒歩3分
取得時期	2015年10月30日	竣工日	2014年5月
鑑定NOI利回り※	4.6%	土地面積	179.90㎡
住　所	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	賃貸可能面積	992.75㎡

※ 取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。

商業施設 GEMS市ヶ谷

物件概要

取得価格	2,080百万円	交　通	JR 中央・総武線「市ヶ谷」駅　徒歩3分
取得時期	2015年10月30日	竣工日	2014年10月
鑑定NOI利回り※	4.2%	土地面積	236.59㎡
住　所	東京都千代田区六番町4番地3	賃貸可能面積	1,277.06㎡

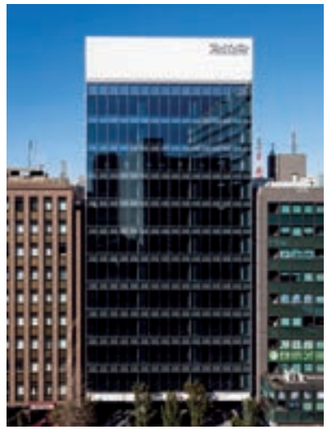
※ 取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。

居住用施設 プラウドフラット板橋本町

物件概要

取得価格	720百万円	交　通	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅　徒歩4分
取得時期	2015年10月30日	竣工日	2014年7月
鑑定NOI利回り※	4.9%	土地面積	326.02㎡
住　所	東京都板橋区本町32番9号	賃貸可能面積	1,192.07㎡

※ 取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。



オフィス PMO田町

物件概要

取得価格	6,210百万円
取得日	2016年3月1日
鑑定NOI利回り※	4.1%
住　所	東京都港区 芝5丁目31番17号
交　通	都営地下鉄浅草線・三田線 「三田」駅　徒歩1分
竣工日	2014年2月
土地面積	709.50㎡
賃貸可能面積	4,019.84㎡

オフィス PMO銀座八丁目

物件概要

取得価格	3,970百万円
取得日	2016年3月1日
鑑定NOI利回り※	4.0%
住　所	東京都中央区 銀座8丁目12番8号
交　通	都営地下鉄大江戸線 「汐留」駅　徒歩4分
竣工日	2014年4月
土地面積	321.39㎡
賃貸可能面積	2,055.53㎡

オフィス PMO芝公園

物件概要

取得価格	3,900百万円
取得日	2016年3月1日
鑑定NOI利回り※	4.2%
住　所	東京都港区 芝公園1丁目2番1号
交　通	都営地下鉄三田線 「御成門」駅　徒歩2分
竣工日	2014年7月
土地面積	547.05㎡
賃貸可能面積	2,667.77㎡

※ 取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。

環境・社会への配慮に高い評価

第1期では新たに5物件が「DBJ Green Building」認証を取得

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

商業施設 Morisia 津田沼

敷地面積	16,707.61㎡	竣　工	昭和53年10月
賃貸可能面積	39,736.87㎡	構　造	地下3階地上12階

商業施設 Recipe SHIMOKITA

敷地面積	1,716.03㎡
賃貸可能面積	6,295.22㎡
竣　工	平成23年7月
構　造	地下2階地上8階

物流施設 Landport 浦安

敷地面積	35,873.00㎡	竣　工	平成20年5月
賃貸可能面積	70,045.85㎡	構　造	地上5階

物流施設 Landport 厚木

敷地面積	24,808.98㎡	竣　工	平成19年3月
賃貸可能面積	47,995.23㎡	構　造	地上5階

物流施設 厚木南ロジスティクス センターB棟

敷地面積	17,561.51㎡	竣　工	平成17年5月
賃貸可能面積	24,931.11㎡	構　造	地上4階

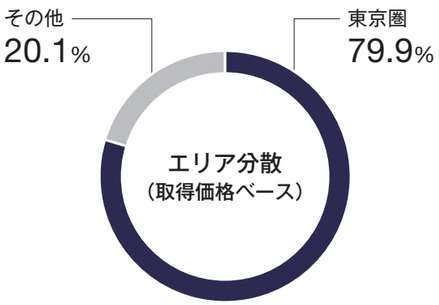
DBJ Green Building認証とは

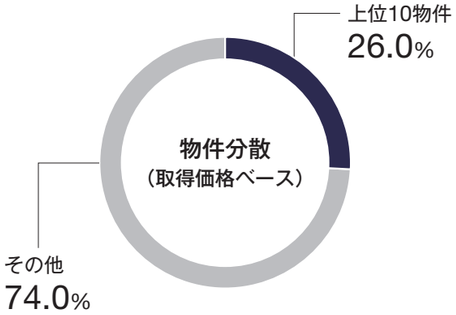
DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯、防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するもの。

物件数
261物件

資産規模
792,658百万円

稼働率
98.9%





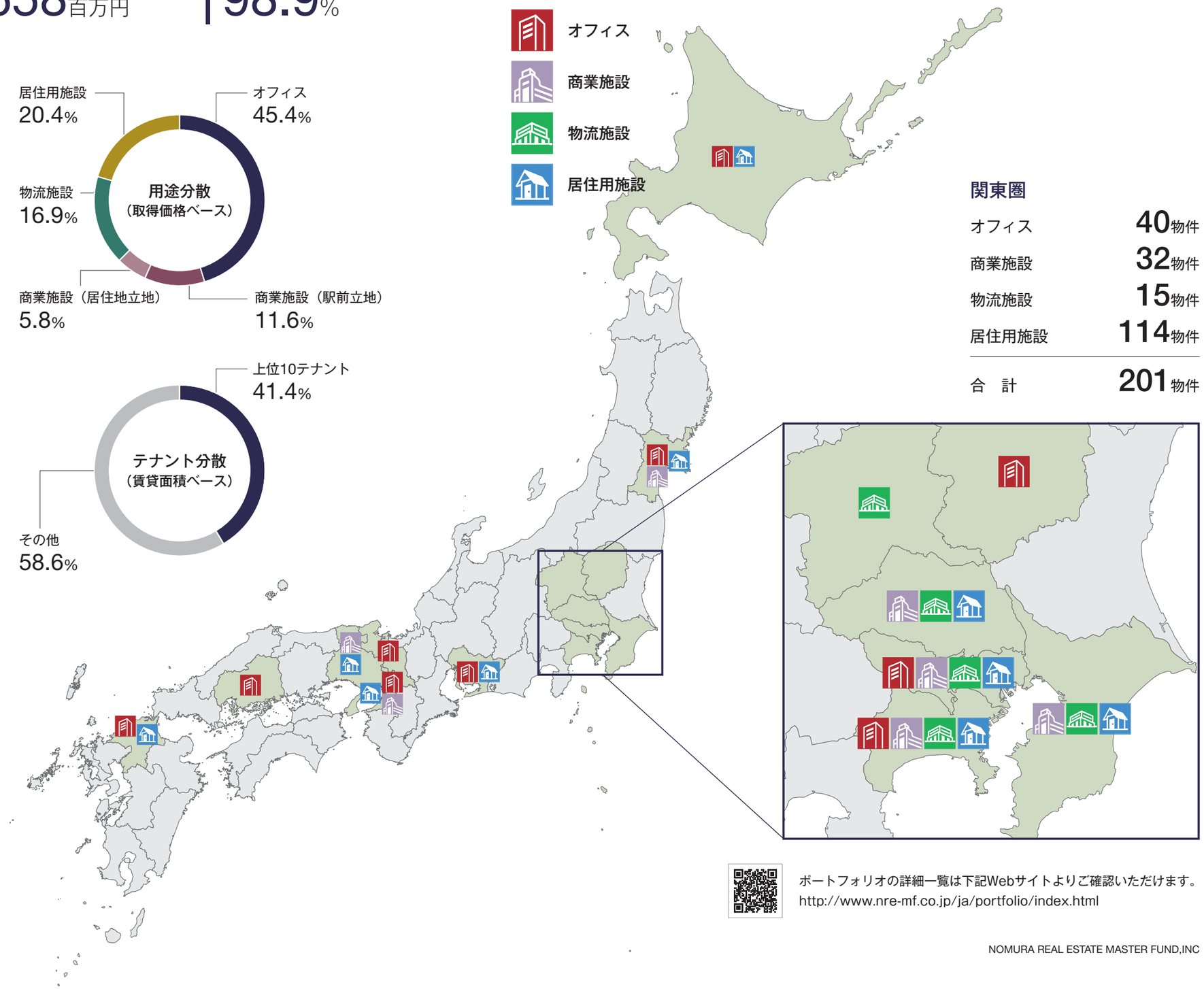
（2016年2月29日時点）

その他地域

オフィス	15物件
商業施設	7物件
物流施設	4物件
居住用施設	34物件
合　計	60物件

ポートフォリオの分布状況

物件所在都道府県



関東圏

オフィス	40物件
商業施設	32物件
物流施設	15物件
居住用施設	114物件
合　計	201物件

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

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

天王洲パークサイドビル
所在地／東京都品川区　賃貸可能面積／18,051.60m²

オムロン京都センタービル
所在地／京都府京都市　賃貸可能面積／34,616.84m²

野村不動産札幌ビル
所在地／北海道札幌市　賃貸可能面積／6,559.34m²

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

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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日本橋茅場町
所在地／東京都中央区　賃貸可能面積／3,472.70m²

PMO秋葉原
所在地／東京都千代田区　賃貸可能面積／3,037.37m²

PMO八丁堀
所在地／東京都中央区　賃貸可能面積／2,074.66m²

商業施設

Morisia 津田沼
所在地／千葉県習志野市　賃貸可能面積／39,736.87m²

Recipe SHIMOKITA
所在地／東京都世田谷区
賃貸可能面積／6,295.22m²

ユニバーサル・シティウォーク大阪
所在地／大阪府大阪市　賃貸可能面積／9,819.42m²

イズミヤ千里丘店
所在地／大阪府吹田市　賃貸可能面積／24,399.12m²

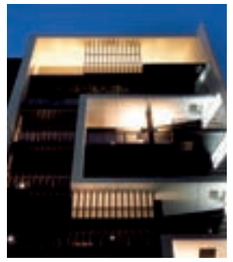
EQUINIA青葉通り
所在地／宮城県仙台市
賃貸可能面積／4,030.37m²

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド

GEMS

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

物流施設

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／50,450.00m²

厚木南ロジスティクスセンターB棟
所在地／神奈川県厚木市　賃貸可能面積／24,931.11m²

羽生ロジスティクスセンター
所在地／埼玉県羽生市　賃貸可能面積／24,888.68m²

川口ロジスティクスセンターA棟
所在地／埼玉県川口市　賃貸可能面積／12,003.57m²

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／42,840.91m²

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／70,045.85m²

Landport板橋
所在地／東京都板橋区　賃貸可能面積／52,794.55m²

Landport川越
所在地／埼玉県川越市　賃貸可能面積／71,569.89m²

Landport厚木
所在地／神奈川県厚木市　賃貸可能面積／47,995.23m²

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／2,950.11m^2

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／4,051.72m^2

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／638.70m^2

プラウドフラット浅草駒形
所在地／東京都台東区　賃貸可能面積／2,685.39m^2

プラウドフラット清澄白河
所在地／東京都江東区　賃貸可能面積／1,209.56m^2

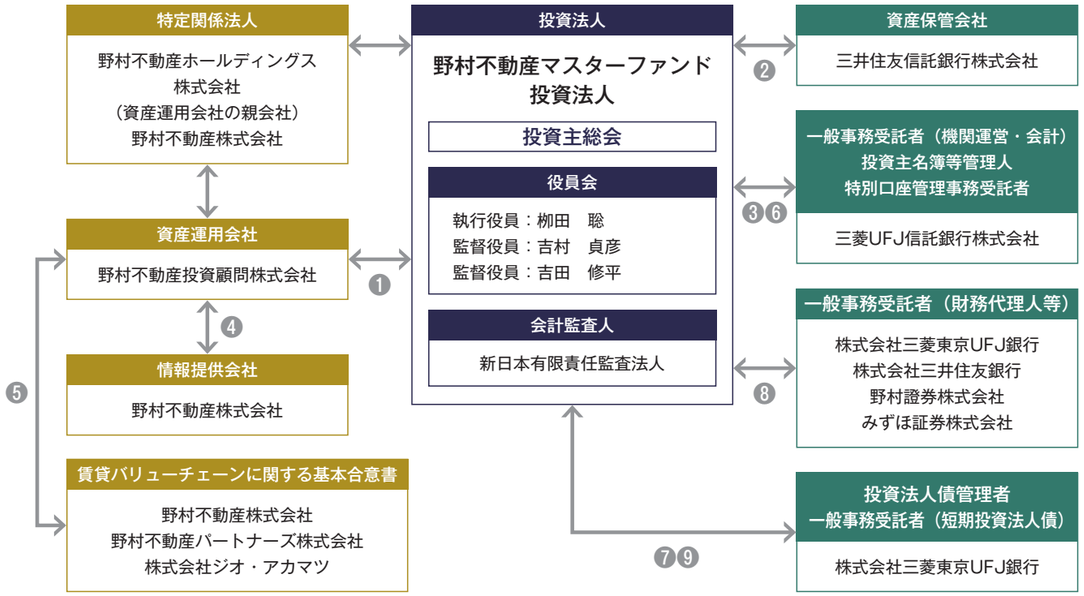
プラウドフラット鶴見Ⅱ
所在地／神奈川県横浜市　賃貸可能面積／2,219.74m^2

プライムアーバン学芸大学
所在地／東京都目黒区　賃貸可能面積／1,008.39m^2

プライムアーバン川口
所在地／埼玉県川口市　賃貸可能面積／2,477.11m^2

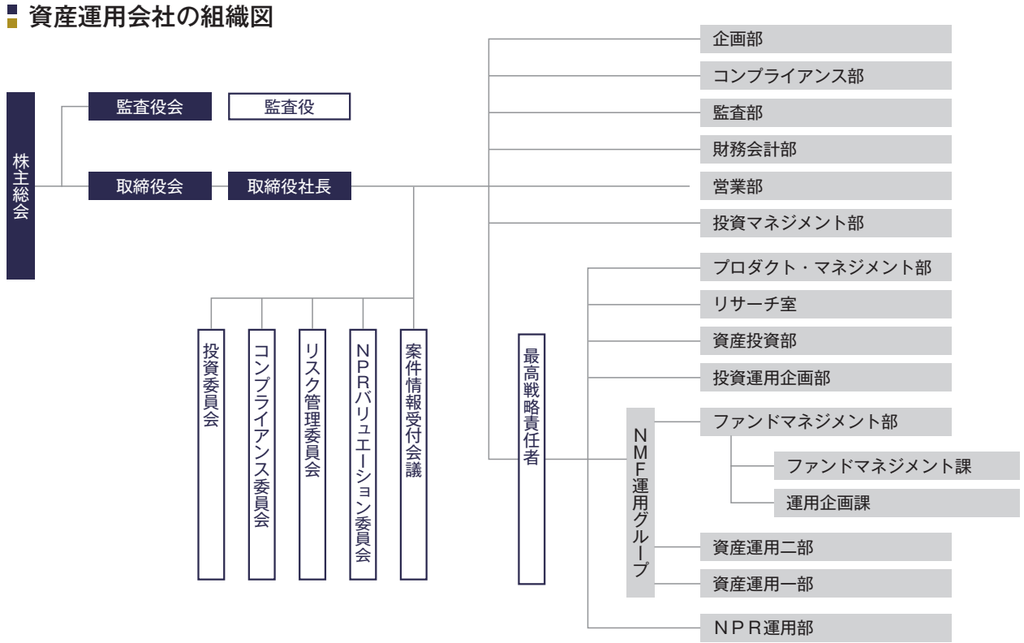
プライムアーバン札幌リバーフロント
所在地／北海道札幌市　賃貸可能面積／15,552.59m^2

本投資法人の仕組み



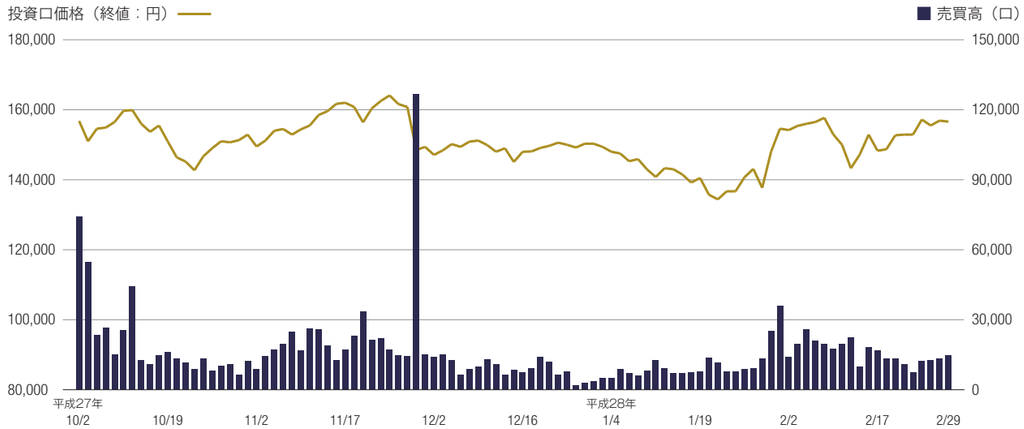
❶ 資産運用委託契約
❷ 資産保管委託契約
❸ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
❹ 情報提供協定書
❺ 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
❻ 特別口座の管理に関する契約
❼ 投資法人債管理委託契約（NOF第2回債関連）
❽ 財務代理契約（旧NMF第1回債、NOF第6回債、NOF第7回債、NOF第9回債、NOF第10回債及びNRF第2回債関連）／元利金支払事務委託契約（NOF第2回債）／登録事務委託契約（NOF第2回債）／投資法人債事務委託契約（NOF第2回債関連）
❾ 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約／私募の取扱契約

資産運用会社の組織図

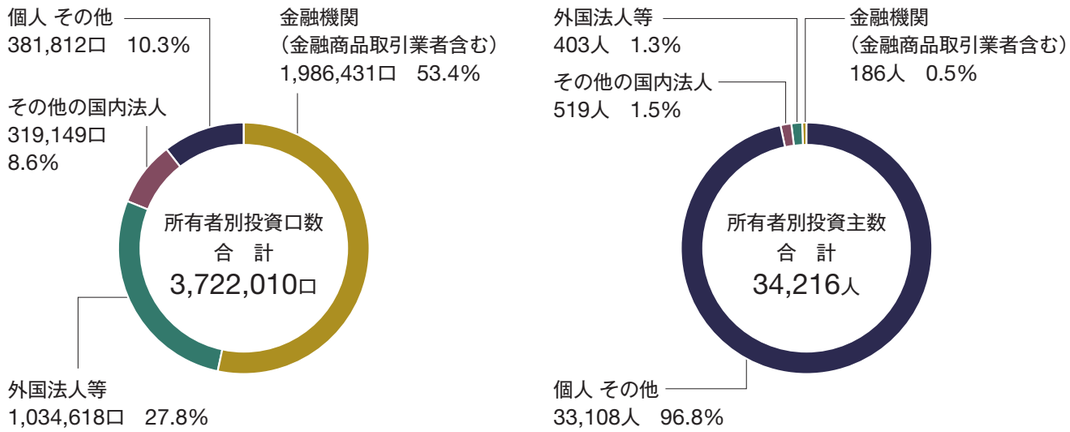


投資口価格の推移

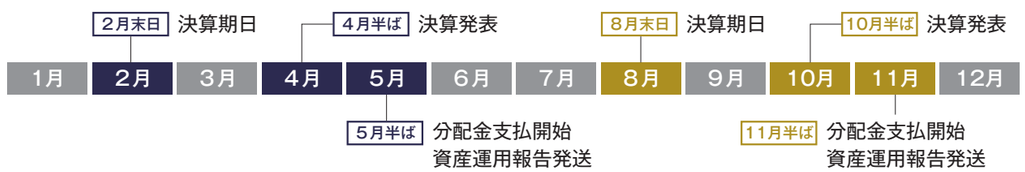
平成27年10月2日（上場日）から平成28年２月29日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

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：3285）
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つとめています。

- **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TOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

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。

本投資法人の特徴を掲載しています。

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。

NOMURA MASTER FUND

資産運用の概況

Ⅰ. 資産運用報告……30
Ⅱ. 貸借対照表……63
Ⅲ. 損益計算書……65
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書……66
Ⅴ. 注記表……67
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書……75
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書……76
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）……77

写真：新宿野村ビル

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第1期 自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日
営業収益	百万円	24,313
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312
営業費用	百万円	17,830
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546
営業利益	百万円	6,483
経常利益	百万円	4,050
当期純利益	百万円	4,048
総資産額	百万円	928,297
（対前期比）	%	－
有利子負債額	百万円	403,164
純資産額	百万円	477,601
（対前期比）	%	－
出資総額	百万円	161,120
発行済投資口総数	口	3,722,010
1口当たり純資産額	円	128,318
分配総額	百万円	8,259
1口当たり分配金	円	2,219
うち1口当たり利益分配金	円	317
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902
総資産経常利益率（注1）	%	0.4
年換算値（注2）	%	1.0
自己資本利益率（注3）	%	0.8
年換算値（注2）	%	2.0
期末自己資本比率（注4）	%	51.4
（対前期増減）	%	－
期末有利子負債比率（注5）	%	43.4
当期運用日数	日	152
配当性向（注6）	%	29.1
期末投資物件数	件	261
期末総賃貸可能面積	㎡	1,658,140.97
期末テナント数	件	1,329
期末稼働率	%	98.9
当期減価償却費	百万円	3,471
当期資本的支出	百万円	2,335
賃貸NOI（Net Operating　Income）（注7）	百万円	16,237
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	9,222
1口当たりFFO（注9）	円	2,477

（注1）総資産経常利益率＝経常利益／{（期首総資産額＋期末総資産額）÷2}×100
（注2）運用日数152日（自：平成27年10月1日　至：平成28年2月29日）に基づいて年換算値を算出しています。
（注3）自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷2}×100
（注4）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
（注5）期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
（注6）配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を除く）÷当期純利益×100
なお、配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含む）÷当期純利益×100で算出すると、204.0%となります。
（注7）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注8）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額＋減損損失
（注9）1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

2 当期（第1期）の資産の運用の経過

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

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現することを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、更にスポンサーである野村不動産グループとの「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

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

❶ 投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❷ 資金調達の状況

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

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

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

3 増資等の状況

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

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

4 分配金等の実績

第1期の分配金等の実績は、以下のとおりです。

期　別		第1期 自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日
当期未処分利益総額	千円	4,048,907
次期繰越利益	千円	2,869,030
金銭の分配金総額	千円	8,259,140
（1口当たり分配金）	円	（2,219）
うち利益分配金総額	千円	1,179,877
（1口当たり利益分配金）	円	（317）
うち出資払戻総額	千円	7,079,263
（1口当たり出資払戻額）	円	（1,902）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	6,137,594
（1口当たり出資払戻額のうち一口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	（1,649）
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円	941,668
（1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金）	円	（253）

上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は2,219円としております。

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

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

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

A．資産の譲渡

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

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

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

（注1）当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、譲渡価格の内容については開示していません。
（注2）東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については後記「V. 注記表／損益計算書に関する注記　※2　減損損失」をご参照ください。

（参考情報）

A．資産の取得

本投資法人は、平成28年3月1日付で、以下の資産を取得しました。

特定資産の種類	不動産	不動産	不動産
物件名称	PMO田町	PMO銀座八丁目	PMO芝公園
所在地（注1）	（地　　番） 東京都港区芝五丁目202番1他2筆 （住居表示） 東京都港区芝五丁目31番17号	（地　　番） 東京都中央区銀座八丁目204番8他4筆 （住居表示） 東京都中央区銀座八丁目12番8号	（地　　番） 東京都港区芝公園一丁目13番8 （住居表示） 東京都港区芝公園一丁目2番1号
構　造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積（注1）	709.50㎡（214.62坪）	321.39㎡（97.22坪）	547.05㎡（165.48坪）
延床面積（注1）	5,171.17㎡（1,564.27坪）	2,487.63㎡（752.50坪）	3,362.95㎡（1,017.29坪）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年2月7日	平成26年4月25日	平成26年7月31日
取得価格（注2）	6,210百万円	3,970百万円	3,900百万円
契約締結日	平成27年5月27日 （不動産売買契約の締結）	平成27年5月27日 （不動産売買契約の締結）	平成27年5月27日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成28年3月1日 （不動産の引渡し）	平成28年3月1日 （不動産の引渡し）	平成28年3月1日 （不動産の引渡し）
売　主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得	借入金により取得	借入金により取得

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注2）「取得価格」は、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

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

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

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

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

投資法人の概況

1 出資の状況

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

2 投資口に関する事項

第1期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	952,955	25.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	267,142	7.18
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	265,812	7.14
野村不動産株式会社	210,671	5.66
野村信託銀行株式会社（投信口）	127,340	3.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	94,343	2.53
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	61,384	1.65
THE BANK OF NEW YORK, NON – TREATY JASDEC ACCOUNT 常任代理人　株式会社三菱東京UFJ銀行	46,218	1.24
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK 常任代理人　株式会社三菱東京UFJ銀行	38,277	1.03
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人　株式会社三井住友銀行	35,153	0.94
合　計	2,099,295	56.40

3 役員等に関する事項

❶ 第1期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注）。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	柳田　聡	野村不動産リフォーム株式会社　常務取締役	2,000
監督役員	吉村　貞彦	株式会社ジャフコ　監査等委員である取締役	2,000
監督役員	吉田　修平	吉田修平法律事務所　代表弁護士	2,000
会計監査人	新日本有限責任監査法人	―	14,000

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

❷ 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。

❸ 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第1期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）（注1）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・会計）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 株式会社三井住友銀行

（注1） 本投資法人は、平成27年12月21日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で投資口事務代行委託契約を変更し、投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。）の収集及び登録に関する事務並びに投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を追加で委託しています。
（注2） 本投資法人は、平成27年12月21日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で特別口座の管理に関する契約を変更し、加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務並びに加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を追加で委託しています。

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地　域（注1）	第1期 平成28年2月29日現在 保有総額（百万円）（注2）	資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	82,578	8.9
		その他	25,178	2.7
		小　計	107,757	11.6
	商業施設	東京圏	16,282	1.8
		小　計	16,282	1.8
	居住用施設	東京圏	120,820	13.0
		その他	29,302	3.2
		小　計	150,122	16.2
信託不動産	オフィス	東京圏	198,895	21.4
		その他	50,178	5.4
		小　計	249,073	26.8
	商業施設	東京圏	80,256	8.6
		その他	44,565	4.8
		小　計	124,822	13.4
	物流施設	東京圏	122,814	13.2
		その他	6,161	0.7
		小　計	128,975	13.9
	居住用施設	東京圏	11,133	1.2
		その他	2,138	0.2
		小　計	13,272	1.4
不動産・信託不動産　合計			790,306	85.1
匿名組合出資持分（注4）			91	0.0
預金その他資産			137,899	14.9
資産総額			928,297	100.0

（注1） 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。
（注2） 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
（注3） 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。
（注4） 合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
新宿野村ビル	44,615	31,500.89	30,683.61	97.4	5.6	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,714	16,384.19	16,297.01	99.5	（注4）	オフィス
NOF日本橋本町ビル	21,358	19,157.05	18,937.88	98.9	2.4	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,509	25,127.12	25,127.12	100.0	（注4）	オフィス
オムロン京都センタービル	18,277	34,616.84	34,616.84	100.0	（注4）	オフィス
Morisia 津田沼	17,141	39,736.87	38,727.58	97.5	3.8	商業施設
Landport浦安	16,923	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,676	9,733.28	8,630.24	88.7	2.8	商業施設
Landport板橋	15,328	52,794.55	52,794.55	100.0	（注4）	物流施設
横須賀モアーズシティ	13,737	29,383.65	29,383.65	100.0	（注4）	商業施設
合　計	210,282	328,480.29	325,244.33	99.0	27.0（注5）	

（注1） 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
（注2） 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
（注3） 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
（注4） テナントの承諾が得られていないため、開示していません。
（注5） 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3 不動産等組入資産明細

（百万円）

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（注1）	帳簿価額（注2）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	44,900	44,615
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	20,500	20,509
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注5）	不動産	26,700	26,714
		NOF日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	信託受益権	21,300	21,358
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区東品川二丁目5番8号	信託受益権	12,000	12,684
		NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	10,300	10,002
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,400	10,420
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注5）	不動産	11,100	11,076
		NOF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,090	7,035
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	7,930	8,141
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,320	5,323
		NOF溜池ビル	東京都港区赤坂一丁目1番14号	信託受益権	4,480	4,806
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,060	4,071
		NOF品川港南ビル	東京都品川区東品川一丁目2番5号	信託受益権	3,310	3,461
		NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	4,700	4,681
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,520	4,303
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	5,140	4,996
		大手町建物五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	4,670	4,593
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	3,350	3,573
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,580	4,222
		八丁堀ＮＦビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,480	2,475
		NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,160	4,194
		NOF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	2,820	2,832
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,050	2,878
		NOF南新宿ビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目32番7号	信託受益権	2,210	2,215
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,310	2,201
		セントラル新富町ビル	東京都中央区湊三丁目5番10号	信託受益権	1,330	1,329
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,810	1,691
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,470	6,471
		NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区南蒲田二丁目16番1号	信託受益権	4,570	4,781

（百万円）

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（注1）	帳簿価額（注2）
オフィス	東京圏	NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,000	4,880
		東宝江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目24番8号	不動産	1,090	1,095
		東信目黒ビル	東京都目黒区下目黒二丁目20番28号	信託受益権	858	855
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,400	3,387
		NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	1,820	1,798
		ファーレ立川センタ-スクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	3,950	3,849
		NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注5）	信託受益権	7,930	7,853
		NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	5,720	5,472
		NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,840	2,808
		横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市中区蓬莱町二丁目4番地1（注5）	不動産	1,800	1,810
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	6,480	6,295
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	4,250	4,110
		JCB札幌東ビル	北海道札幌市中央区南一条西一丁目1番地1（注5）	不動産	3,260	3,262
		NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,080	2,038
		NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,250	2,370
		NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,160	2,223
		NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,280	2,275
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	18,300	18,277
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,100	12,117
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	6,030	6,184
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22	不動産	3,450	3,463
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	3,920	4,008
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,320	2,279
		NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	4,280	4,226
		NOF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,170	2,219
オフィス小計			－	－	357,298	356,830
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市谷津一丁目16番1号	信託受益権	17,500	17,141
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2	信託受益権	15,400	13,737
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,700	10,701
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1	信託受益権	7,370	6,228
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	4,570	4,289
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,330	4,027
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,260	3,683
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,560	2,956
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1	信託受益権	3,240	2,653
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,010	2,485
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,640	2,473
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13	信託受益権	1,960	1,631
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14	信託受益権	1,820	1,584
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,340	1,001
		三菱自動車　目黒店	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	2,940	2,764
		三菱自動車　調布店	東京都調布市富士見町二丁目12番地2	信託受益権	1,850	1,776
		三菱自動車　渋谷店	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番9号	信託受益権	1,760	1,586
		三菱自動車　練馬店	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,320	1,251
		三菱自動車　川崎店	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1	信託受益権	1,050	959
		三菱自動車　高井戸店	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	906	859
		三菱自動車　葛飾店	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	844	808
		三菱自動車　東久留米店	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	831	808
		三菱自動車　世田谷店	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	831	779
		三菱自動車　杉並店	東京都杉並区本天沼二丁目42番8号	信託受益権	847	748
		三菱自動車　関町店	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	635	606
		三菱自動車　東大和店	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2	信託受益権	499	455
		三菱自動車　元住吉店	神奈川県川崎市高津区明津10番地1	信託受益権	378	375
		三菱自動車　川越店	埼玉県川越市神明町12番地5	信託受益権	371	355
		三菱自動車　江戸川店	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	212	204
		三菱自動車　狭山店	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	171	163
		野村不動産吉祥寺ビル（注4）	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	5,460	5,333
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3	不動産	2,130	2,106
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権	16,300	15,676
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	10,700	8,718
		Merad 大和田	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目2番43号	信託受益権	7,270	6,576
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1	信託受益権	5,110	4,256
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,650	3,167
		一番町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	5,510	4,634
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,890	1,535
商業施設小計			－	－	155,165	141,105

（百万円）

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（注1）	帳簿価額（注2）
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4	信託受益権	20,100	16,923
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	18,000	15,328
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15	信託受益権	15,700	13,097
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	11,700	10,834
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地	信託受益権	11,900	10,585
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	10,200	8,374
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16	信託受益権	9,350	7,958
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地	信託受益権	8,550	6,968
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市潮見町14番地	信託受益権	5,440	4,640
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11	信託受益権	5,260	4,495
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10	信託受益権	4,210	3,607
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,410	3,701
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,330	2,811
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地1	信託受益権	3,220	2,628
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	11,900	10,859
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市新田嘉祢町150番地2	信託受益権	3,760	3,206
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市東新町837番地1	信託受益権	2,460	2,034
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市清原町10番地1	信託受益権	728	600
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木3012番地2	信託受益権	368	320
物流施設小計			－	－	150,586	128,975
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,480	3,388
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,010	990
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	729	711
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	750	747
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	762	743
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	964	937
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,360	2,267
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,650	1,582
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注5）	不動産	1,140	1,104
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	888	942
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,200	1,183
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,180	1,152
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,390	3,299
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	621	618
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	947	922
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	652	648
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,040	1,023
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,530	1,463
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,970	1,906
		ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注5）	不動産	2,090	2,076
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,710	2,693
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,690	1,639
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,110	1,100
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	939	937
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	994	970
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,890	1,822
		プライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	不動産	472	470
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	362	357
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,200	1,138
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,100	1,087
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	685	676
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,090	2,031
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,270	1,258
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,420	1,407
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	789	771
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	475	472
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	423	411
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,870	2,959
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,360	1,306
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,110	1,077
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	2,880	2,850
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,580	2,573
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,150	2,095
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,280	4,197
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,600	1,544
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	563	554

（百万円）

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（注1）	帳簿価額（注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	889	860
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	不動産	1,520	1,489
		プライムアーバン落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	不動産	340	337
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,110	1,084
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	905	879
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注5）	信託受益権	438	428
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	431	418
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	604	594
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,460	1,429
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注5）	不動産	2,920	2,888
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	733	718
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	731	717
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	不動産	488	484
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	740	720
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	678	664
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	551	546
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	343	336
		プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	601	597
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	756	742
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,450	1,384
		プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	504	493
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,900	1,858
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,060	1,039
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	959	952
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	922	900
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	781	769
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,730	1,715
		プライムアーバン中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	489	468
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	508	495
		プライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	1,080	1,059
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	423	412
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,810	1,786
		プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	745	725
		プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	442	436
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,850	3,783
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,470	2,410
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	794	773
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	639	627
		プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	530	526
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,310	1,281
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	773	754
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	737	716
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	641	635
		プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	989	972
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,160	1,132
		プライムアーバン江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産	409	409
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,100	1,073
		プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	393	387
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,980	1,903
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,910	1,912
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,280	1,281
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	807	788
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注5）	不動産	1,530	1,508
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注5）	不動産	2,000	1,939
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注5）	不動産	986	960
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,040	1,014
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	495	491
		プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	不動産	229	219
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	826	800
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	643	629
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	750	726
		プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	490	484
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	470	467
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	749	744
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注5）	信託受益権	772	753

（百万円）

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（注1）	帳簿価額（注2）
居住用施設	東京圏	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,610	1,572
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	952	958
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	756	762
	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	664	645
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	650	727
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,630	1,605
		プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	274	272
		プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	277	272
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注5）	不動産	511	498
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注5）	不動産	340	331
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	557	542
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	487	470
		プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注5）	不動産	398	391
		プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注5）	不動産	254	246
		プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	232	227
		プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	445	433
		プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	625	610
		プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,560	4,444
		プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注5）	不動産	1,780	1,714
		プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,010	1,131
		プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	417	460
		プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	843	950
		プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	信託受益権	724	706
		プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	571	548
		プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,050	1,010
		プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,610	1,578
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,870	3,741
		プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	657	646
		プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	809	786
		プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,200	1,180
		プライムアーバン玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	1,040	1,013
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,820	1,796
		プライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	589	583
		プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	269	262
		プライムアーバン香椎	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	326	394
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	515	616
		プライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	543	599
居住用施設小計			－	－	166,023	163,395
ポートフォリオ合計			－	－	829,072	790,306

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第1期決算日（平成28年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の変更を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
（注2）「帳簿価額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。なお、28年3月29日付で譲渡を決定した資産のうち、東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては第1期において減損損失の処理を行ったため減損損失処理後の帳簿価格を記載しております。
（注3）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。
（注4）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、この準共有持分の価額です。
（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

用途	地域	不動産等の名称	第1期 平成27年10月1日～平成28年2月29日 テナント数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	不動産賃貸事業収益 <期間中> (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	104	97.4	1,361	5.6
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	99.5	(注2)	(注2)
		NOF日本橋本町ビル	15	98.9	577	2.4
		天王洲パークサイドビル	20	90.9	407	1.7
		NOF新宿南口ビル	18	96.0	245	1.0
		NOF渋谷公園通りビル	7	100.0	209	0.9
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)
		NOF芝ビル	11	100.0	199	0.8
		西新宿昭和ビル	19	95.9	229	0.9
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	115	0.5
		NOF溜池ビル	15	100.0	137	0.6
		岩本町東洋ビル	7	100.0	112	0.5
		NOF品川港南ビル	4	87.4	121	0.5
		NOF駿河台プラザビル	3	100.0	124	0.5
		PMO日本橋本町	7	100.0	94	0.4
		PMO日本橋茅場町	9	100.0	108	0.4
		大手町建物五反田ビル	11	96.5	187	0.8
		野村不動産東日本橋ビル	6	93.0	109	0.5
		PMO秋葉原	5	100.0	102	0.4
		八丁堀NFビル	8	100.0	71	0.3
		NOF神田岩本町ビル	8	100.0	108	0.4
		NOF高輪ビル	14	100.0	86	0.4
		PMO八丁堀	8	100.0	68	0.3
		NOF南新宿ビル	6	100.0	70	0.3
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	60	0.2
		セントラル新富町ビル	6	100.0	48	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	44	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	171	0.7
		NOFテクノポートカマタセンタービル	21	97.7	191	0.8
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
		東宝江戸川橋ビル	9	100.0	39	0.2
		東信目黒ビル	7	100.0	27	0.1
		クリスタルパークビル	10	98.6	100	0.4
		NOF吉祥寺本町ビル	8	100.0	57	0.2
		ファーレ立川センタ-スクエア	17	100.0	176	0.7
		NOF川崎東口ビル	32	100.0	256	1.1
		NOF横浜西口ビル	38	100.0	179	0.7
		NOF新横浜ビル	9	100.0	127	0.5
		横浜大通り公園ビル	18	100.0	75	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	49	98.6	288	1.2
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	152	0.6
		JCB札幌東ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
		NOF仙台青葉通りビル	38	98.2	114	0.5
		NOF宇都宮ビル	31	100.0	120	0.5
		NOF名古屋伏見ビル	16	100.0	70	0.3
		NOF名古屋柳橋ビル	17	100.0	96	0.4
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	40	91.4	398	1.6
		野村不動産大阪ビル	25	100.0	341	1.4
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	132	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	203	0.8
		野村不動産広島ビル	20	100.0	141	0.6
		NOF博多駅前ビル	53	98.6	155	0.6
		NOF天神南ビル	25	100.0	66	0.3
オフィス小計			877	98.3	10,858	44.7

用途	地域	不動産等の名称	第1期 平成27年10月1日～平成28年2月29日 テナント数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	不動産賃貸事業収益 <期間中> (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	106	97.5	926	3.8
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	11	100.0	264	1.1
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	13	100.0	142	0.6
		EQUINIA池袋	13	100.0	123	0.5
		covirna machida	7	100.0	134	0.6
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	79	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	100.0	64	0.3
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　目黒店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　調布店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　渋谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　練馬店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　川崎店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　高井戸店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　葛飾店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東久留米店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　世田谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　杉並店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　関町店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東大和店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　元住吉店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　川越店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　江戸川店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　狭山店	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル (注3)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷 (注3)	10	100.0	48	0.2
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	46	88.7	683	2.8
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)
		Merad 大和田	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear	7	100.0	193	0.8
		EQUINIA青葉通り	17	97.7	132	0.5
商業施設小計			275	99.3	5,055	20.8
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	2	100.0	(注2)	(注2)
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	245	1.0
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田東新町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田清原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		千代田町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			29	100.0	3,790	15.6

用途	地域	不動産等の名称	第1期 平成27年10月1日～平成28年2月29日 テナント数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	不動産賃貸事業収益 <期間中> (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	98.4	79	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	98.1	24	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	19	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	18	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	20	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	23	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	94.5	62	0.3
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	40	0.2
		ブラウドフラット早稲田	1	96.9	29	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	98.1	24	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	96.4	29	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	97.3	31	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	88	0.4
		ブラウドフラット新大塚	1	97.2	16	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	25	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	17	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	27	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	100.0	46	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	100.0	52	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	97.5	60	0.3
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	79	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	97.4	52	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	94.6	26	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	95.2	22	0.1
		プライムアーバン田町	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	93.2	48	0.2
		プライムアーバン幡ヶ谷	1	100.0	12	0.1
		プライムアーバン代々木	1	94.2	9	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン番町	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	17	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	98.9	49	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	98.0	33	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン洗足	1	100.0	12	0.1
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	70	0.3
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.3	25	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.3	65	0.3
		プライムアーバン勝どき	1	94.0	74	0.3
		プライムアーバン新川	1	96.5	62	0.3
		プライムアーバン日本橋横山町	1	97.6	106	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	92.5	39	0.2
		プライムアーバン本郷壱岐坂	1	96.3	14	0.1
		プライムアーバン白山	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	100.0	37	0.2
		プライムアーバン落合	1	96.6	10	0.0
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.8	23	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	96.1	17	0.1
		プライムアーバン目白	1	97.1	35	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	97.9	68	0.3
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	97.0	20	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.2	22	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	15	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	14	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	100.0	10	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第1期 平成27年10月1日～平成28年2月29日 テナント数 <期末時点> (注1)	稼働率 <期末時点> (%)	不動産賃貸事業収益 <期間中> (百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン上北沢	1	88.8	16	0.1
		プライムアーバン千歳船橋	1	97.6	18	0.1
		プライムアーバン用賀	1	96.1	36	0.2
		プライムアーバン品川西	1	97.9	17	0.1
		プライムアーバン大崎	1	94.9	45	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	99.1	41	0.2
		プライムアーバン雪谷	1	97.9	29	0.1
		プライムアーバン大森	1	98.1	23	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	98.1	20	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	91.7	37	0.2
		プライムアーバン中野	1	92.9	15	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	16	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	95.1	11	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.8	42	0.2
		プライムアーバン大塚	1	91.5	19	0.1
		プライムアーバン駒込	1	96.1	15	0.1
		プライムアーバン池袋	1	99.3	92	0.4
		プライムアーバン門前仲町	1	94.2	64	0.3
		プライムアーバン亀戸	1	97.9	21	0.1
		プライムアーバン住吉	1	100.0	15	0.1
		プライムアーバン向島	1	96.4	17	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	34	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン平井	1	98.1	19	0.1
		プライムアーバン葛西	1	95.6	17	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	26	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	98.7	32	0.1
		プライムアーバン江古田	1	94.8	11	0.0
		プライムアーバン板橋区役所前	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン浅草	1	90.5	13	0.1
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	99.0	61	0.3
		プライムアーバン武蔵小金井	1	96.0	59	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	30	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	97.4	23	0.1
		プライムアーバン久米川	1	100.0	47	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	61	0.3
		プライムアーバン川崎	1	94.7	30	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	57.5	30	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	94.4	17	0.1
		プライムアーバン浦安Ⅱ	1	92.6	7	0.0
		プライムアーバン浦安	1	96.7	22	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	18	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	13	0.1
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	82.6	15	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	93.5	25	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	90.0	21	0.1
		プライムアーバン川口	1	98.4	48	0.2
		ブラウドフラット八丁堀（注3）	1	97.5	18	0.1
		ブラウドフラット板橋本町（注3）	1	100.0	16	0.1
	その他	ブラウドフラット五橋	1	98.7	25	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	88.5	23	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	94.5	47	0.2
		プライムアーバン山鼻	1	97.7	10	0.0
		プライムアーバン北14条	1	96.8	11	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	14	0.1
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	9	0.0
		プライムアーバン北11条	1	98.3	20	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	89.8	18	0.1
		プライムアーバン大通東	1	100.0	15	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン円山	1	85.3	8	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第1期 平成27年10月1日～平成28年2月29日			
			テナント数 <期末時点> （注1）	稼働率 <期末時点> （%）	不動産賃貸事業収益 <期間中> （百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率 （%）
居住用施設	その他	プライムアーバン北24条	1	100.0	17	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	95.0	23	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	97.3	155	0.6
		プライムアーバン北3条通	1	98.0	57	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	34	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	95.6	14	0.1
		プライムアーバン堤通雨宮	1	95.9	36	0.1
		プライムアーバン葵	1	98.1	21	0.1
		プライムアーバン金山	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	91.3	34	0.1
		プライムアーバン上前津	1	98.1	45	0.2
		プライムアーバン泉	1	95.9	103	0.4
		プライムアーバン江坂Ⅰ	1	97.9	17	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅱ	1	93.1	21	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅲ	1	94.2	33	0.1
		プライムアーバン玉造	1	94.3	28	0.1
		プライムアーバン堺筋本町	1	94.5	52	0.2
		プライムアーバン博多	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	97.2	10	0.0
		プライムアーバン香椎	1	100.0	12	0.1
		プライムアーバン博多東	1	98.3	20	0.1
		プライムアーバン千早	1	98.1	19	0.1
居住用施設施設小計			148	96.9	4,607	19.0
ポートフォリオ合計			1,329	98.9	24,312	100.0

（注1） 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。
（注2） テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。
（注3） 当該資産は、平成27年10月30日に取得しており、第1期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

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

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

（注1） 評価額については、帳簿価額を記載しています。
（注2） 運用資産は、「枚方樟葉ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第1期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	253,082	220,796	△ 5,374
合　計		253,082	220,796	△ 5,374

（注1） 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2） 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第1期末現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「6 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第1期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国　名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
			対総資産比率	
日　本	790,306百万円	829,072百万円	100.0%	261
合　計	790,306百万円	829,072百万円	100.0%	261

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第1期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル （東京都新宿区）	特高受変電設備更新工事	自　平成23年 2月 至　平成29年 3月	460,000	－	411,507
新宿野村ビル （東京都新宿区）	中央監視設備更新工事	自　平成26年 7月 至　平成29年10月	345,000	81,928	35,951
新宿野村ビル （東京都新宿区）	長周期地震対策工事	自　平成27年 1月 至　平成28年 9月	976,000	325,650	－
NOF新宿南口ビル （東京都新宿区）	空調機更新工事	自　平成28年 6月 至　平成29年 8月	275,000	－	－
NOF宇都宮ビル （栃木県宇都宮市）	空調機更新工事	自　平成27年 7月 至　平成28年 7月	324,000	64,800	64,800

2 期中の資本的支出

第1期末保有資産について、第1期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第1期中の資本的支出は2,335,419千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費1,555,616千円と合わせ、合計3,891,036千円の工事を実施しています。

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

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

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

（注1） 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第1期は45,150千円あります。
（注2） 合併関連費用2,590,275千円を含みます。

2 借入状況

第1期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.17545	平成28年5月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月24日	－	2,000,000	0.67863	平成29年2月24日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000					
小　計			4,100,000	9,100,000					
長期借入金（1年以内返済）	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	4,700,000	－	1.00000	平成27年12月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社中国銀行	平成24年12月27日	500,000	－	0.55000	平成27年12月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月27日	3,000,000	－	0.90800	平成28年2月27日			
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	－					
	株式会社広島銀行		500,000	－					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成25年6月24日	1,000,000	1,000,000	0.52000	平成28年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	4,700,000	4,700,000	1.11700	平成28年6月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,700,000	4,700,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年8月26日	1,000,000	1,000,000	1.10100	平成28年8月26日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年9月25日	1,000,000	1,000,000	0.79750	平成28年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年3月27日	1,500,000	1,500,000	0.44545	平成28年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	－	2,000,000	0.64250	平成28年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		－	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	農林中央金庫		－	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年3月16日	－	500,000	1.07450	平成29年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年8月27日	－	1,000,000	0.88700	平成29年2月26日			
	株式会社伊予銀行		－	500,000					
	株式会社横浜銀行		－	500,000					
	信金中央金庫	平成25年10月25日	－	800,000	0.69000	平成29年2月26日			
	株式会社りそな銀行		－	500,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	－	1,500,000	0.49545	平成29年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,500,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年6月25日	7,000,000	6,750,000	1.97000	（注4）			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年8月27日	1,120,000	1,080,000	2.10000	（注5）			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年2月26日	100,000	1,400,000	2.03000	（注6）			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	42,800	42,800	2.17000	（注7）			
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	42,800	42,800	2.21812	（注7）			
小計			37,405,600	50,015,600					
短期借入金合計			41,505,600	59,115,600					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	2,000,000	－	0.64250	平成28年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	農林中央金庫		2,000,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年3月16日	500,000	－	1.07450	平成29年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年8月27日	1,000,000	－	0.88700	平成29年2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	－					
	株式会社横浜銀行		500,000	－					
	信金中央金庫	平成25年10月25日	800,000	－	0.69000	平成29年2月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	－					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	1,500,000	－	0.49545	平成29年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,500,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年3月11日	1,300,000	1,300,000	0.39545	平成29年3月11日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社福岡銀行	平成26年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.25545	平成29年3月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年6月10日	3,000,000	3,000,000	1.43500	平成29年6月10日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	株式会社千葉銀行	平成26年8月27日	750,000	750,000	0.48000	平成29年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.25545	平成29年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年2月27日	2,000,000	2,000,000	1.12850	平成29年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	信金中央金庫	平成24年8月27日	1,720,000	1,720,000	1.08500	平成29年8月27日			
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年9月28日	1,000,000	1,000,000	0.19545	平成29年9月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年6月25日	5,600,000	5,600,000	1.03775	平成29年12月26日			
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年2月26日			
	株式会社伊予銀行	平成27年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.48000	平成30年2月26日			
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	平成25年6月24日	2,000,000	2,000,000	1.09000	平成30年6月26日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月26日	2,000,000	2,000,000	1.03500	平成30年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	0.99000	平成30年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年12月9日	1,000,000	1,000,000	0.93600	平成30年11月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成30年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	平成26年6月10日	1,000,000	1,000,000	0.77650	平成30年11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.48250	平成30年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.50250	平成30年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年3月16日	1,250,000	1,250,000	1.44450	平成31年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社	平成26年3月19日	2,000,000	2,000,000	0.90759	平成31年2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.87695	平成31年2月26日			
	信金中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	平成31年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	1,000,000	1,000,000	1.04875	平成31年5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成26年12月18日	1,100,000	1,100,000	0.69894	平成31年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月27日	2,200,000	2,200,000	1.22000	平成31年8月26日			
	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					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.72650	平成31年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.54065	平成31年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社八十二銀行	平成27年11月26日	－	500,000	0.37420	平成31年11月26日			
	株式会社京葉銀行		－	700,000					
	株式会社中国銀行		－	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		－	750,000					
	株式会社東京都民銀行		－	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		－	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.01150	平成32年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社千葉銀行	平成27年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64685	平成32年2月26日			
	株式会社西日本シティ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	3,000,000	3,000,000	1.33750	平成32年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	800,000	800,000	1.25875	平成32年5月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	平成32年5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	平成32年8月26日			
	第一生命保険株式会社	平成25年9月30日	800,000	800,000	1.28277	平成32年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.18000	平成32年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		600,000	600,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	日本生命保険相互会社	平成25年10月25日	500,000	500,000	1.15566	平成32年8月26日			
	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	0.46075	平成32年11月26日			
	信金中央金庫		－	750,000					
	株式会社千葉銀行		－	750,000					
	株式会社伊予銀行		－	500,000					
	株式会社百十四銀行		－	500,000					
	株式会社七十七銀行		－	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月26日	－	250,000	0.46190	平成32年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	500,000					
	農林中央金庫		－	500,000					
	株式会社りそな銀行		－	350,000					
	株式会社福岡銀行		－	500,000					
	第一生命保険株式会社	平成27年11月26日	－	500,000	0.47375	平成32年11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成26年2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	平成33年2月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成26年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	平成33年2月26日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	平成33年2月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	平成27年2月26日	3,000,000	3,000,000	0.86350	平成33年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月3日	720,000	720,000	0.85050	平成33年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行	平成27年12月28日	－	500,000	0.46725	平成33年2月26日			
	野村信託銀行株式会社	平成28年2月29日	－	2,000,000	0.22560	平成33年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	平成33年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	平成33年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	平成33年5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	平成33年5月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	平成33年7月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000					
	野村信託銀行株式会社	平成26年2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	平成33年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.81585	平成33年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	平成33年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	平成33年11月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	平成33年11月26日			
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	平成34年1月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年2月27日	1,000,000	1,000,000	1.31850	平成34年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	平成34年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年8月26日	3,000,000	3,000,000	1.16000	平成34年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	平成34年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月05日	100,000	100,000	1.19700	平成34年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	平成27年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	平成34年8月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成27年6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	平成34年8月26日			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
	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					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）（注1）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月24日	2,400,000	2,400,000	1.11000	平成34年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	平成34年11月26日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	日本生命保険相互会社	平成27年10月29日	－	1,000,000	0.71221	平成34年11月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成27年11月26日	－	500,000	0.69250	平成34年11月26日			
	大同生命保険株式会社		－	500,000					
	住友生命保険相互会社		－	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	平成35年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	平成35年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	平成35年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	平成35年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	平成35年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	平成35年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	平成35年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	平成35年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	平成35年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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	平成35年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月29日	－	1,100,000	0.82800	平成35年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		－	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	平成36年2月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年12月28日	－	2,700,000	0.85925	平成36年6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年2月29日	－	3,000,000	0.58175	平成36年8月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月26日	－	1,100,000	1.09830	平成37年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年11月26日	－	1,100,000	1.06250	平成37年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年12月28日	－	2,000,000	1.03955	平成37年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月29日	－	1,100,000	1.92250	平成42年10月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,100,000	1.91700				
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年2月26日	1,350,000	－	2.03000	（注6）			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	860,900	839,500	2.17000	（注7）			
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	860,900	839,500	2.21812	（注7）			
小　計			305,741,800	311,549,000					
借入金合計			347,247,400	370,664,600					

（注1）当期首残高は、合併による受入額を記載しています。
（注2）平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
（注4）平成21年12月25日を初回として、以降6ヶ月毎25日に各回250百万円を返済し、平成28年6月25日に6,750百万円を返済する約定となっています。
（注5）平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。
（注6）平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。
（注7）平成25年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、平成37年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

3 投資法人債の状況

第1期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）（注1）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債	平成17年3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年3月16日	期限一括	（注2）	（注3）
野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債	平成17年11月28日	10,000	－	2.05	平成27年11月30日			（注4）
野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債	平成19年3月19日	5,000	5,000	2.21	平成29年3月17日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債	平成19年3月19日	4,500	4,500	2.90	平成40年3月17日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第9回無担保投資法人債	平成22年11月26日	4,000	4,000	1.52	平成29年11月24日			
野村不動産レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債	平成23年2月25日	5,000	－	1.21	平成28年2月25日			
野村不動産レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債	平成24年2月24日	5,000	5,000	1.03	平成29年2月24日			
野村不動産マスターファンド投資法人第1回無担保投資法人債	平成26年10月30日	3,000	3,000	0.87	平成36年10月30日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債	平成26年11月25日	6,000	6,000	1.02	平成36年11月25日			
合　計		47,500	32,500					

（注1）当期首残高は、合併による受入額を記載しています。
（注2）資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
（注3）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注4）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名　称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価額（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	野村不動産吉祥寺ビル	平成27年10月30日	5,310	－	－	－	－
不動産	GEMS市ヶ谷	平成27年10月30日	2,080	－	－	－	－
不動産	プラウドフラット八丁堀	平成27年10月30日	920	－	－	－	－
不動産	プラウドフラット板橋本町	平成27年10月30日	720	－	－	－	－
合　計		－	9,030	－	－	－	－

（注）「取得価額」は、当該不動産等又は匿名組合出資持分の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額又は匿名組合契約書に記載された出資金の金額）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

❶ 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）	鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	野村不動産吉祥寺ビル	平成27年10月30日	5,310	5,330	大和不動産鑑定株式会社	平成27年5月1日
取得	不動産	GEMS市ヶ谷	平成27年10月30日	2,080	2,090	大和不動産鑑定株式会社	平成27年5月1日
取得	不動産	プラウドフラット八丁堀	平成27年10月30日	920	923	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日
取得	不動産	プラウドフラット板橋本町	平成27年10月30日	720	723	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日

（注1）「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

❷ 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「❶　不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

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

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

4 利害関係人等との取引状況

❶ 取引状況

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

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	9,030,000 千円	－ 千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	9,030,000 千円　（100.0%）	－ 千円　（ － %）

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

❷ 支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

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

（注）上記の支払手数料等以外に、第1期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。
野村不動産株式会社　38,058千円
野村不動産パートナーズ株式会社　1,287,779千円
株式会社ジオ･アカマツ　6,404千円

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

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注）
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	38,532
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	13,619
麹町ミレニアムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	14,332
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	8,771
NOF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,148
NOF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	4,412
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	3,191
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	4,740
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	3,006
NOF溜池ビル	野村不動産株式会社	3,275
NOF品川港南ビル	野村不動産株式会社	3,733
NOF駿河台プラザビル	野村不動産株式会社	2,617
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	2,388
PMO日本橋茅場町	野村不動産株式会社	2,806
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	2,687
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	2,495
八丁堀ＮＦビル	野村不動産株式会社	1,601
NOF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	1,655
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	1,743
NOF南新宿ビル	野村不動産株式会社	3,235
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	1,481
セントラル新富町ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	934
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,292
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	3,464
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	4,928
東信目黒ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	572
NOF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	1,247
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	4,378
NOF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,442
NOF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	5,015
NOF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,131
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	3,187
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,666
NOF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,286
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	5,353
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	9,525
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	3,203
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	6,042
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,669

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）
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	53,198
横須賀モアーズシティ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,470
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	2,591
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,696
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	3,178
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	750
コナミスポーツクラブ府中	野村不動産パートナーズ株式会社	750
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	750
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,275
駿台あざみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	750
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,056
三菱自動車　目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　東久留米店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
三菱自動車　狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	125
野村不動産吉祥寺ビル	株式会社ジオ・アカマツ	830
GEMS市ヶ谷	株式会社ジオ・アカマツ	1,230
ユニバーサル・シティウォーク大阪	株式会社ジオ・アカマツ	35,805
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,621
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,250
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,723
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,882
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	7,027
Landport浦安	野村不動産株式会社	3,328
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,553
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,096
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,728
Landport川越	野村不動産株式会社	2,813
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,303
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,473
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,408
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,270
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,059
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,915
	野村不動産パートナーズ株式会社	893
Landport八王子	野村不動産株式会社	1,765
	野村不動産パートナーズ株式会社	823
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,426
	野村不動産パートナーズ株式会社	944
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,038
	野村不動産パートナーズ株式会社	510
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	873
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,084
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	893
	野村不動産パートナーズ株式会社	416
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	792
	野村不動産パートナーズ株式会社	612
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	503

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）
川口領家ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,089
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,032
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	847
	野村不動産パートナーズ株式会社	395
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	675
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,202
	野村不動産パートナーズ株式会社	325
プラウドフラット白金高輪	野村不動産パートナーズ株式会社	4,019
プラウドフラット代々木上原	野村不動産パートナーズ株式会社	1,225
プラウドフラット初台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,144
プラウドフラット渋谷桜丘	野村不動産パートナーズ株式会社	843
プラウドフラット学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,101
プラウドフラット目黒行人坂	野村不動産パートナーズ株式会社	907
プラウドフラット隅田リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	3,183
プラウドフラット神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,378
プラウドフラット早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,499
プラウドフラット新宿河田町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,013
プラウドフラット三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,511
プラウドフラット蒲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,693
プラウドフラット蒲田Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,495
プラウドフラット新大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	980
プラウドフラット清澄白河	野村不動産パートナーズ株式会社	511
プラウドフラット門前仲町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,054
プラウドフラット門前仲町Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,548
プラウドフラット富士見台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,306
プラウドフラット浅草駒形	野村不動産パートナーズ株式会社	2,876
プラウドフラット横浜	野村不動産パートナーズ株式会社	2,708
プラウドフラット上大岡	野村不動産パートナーズ株式会社	1,612
プラウドフラット鶴見Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,218
プライムアーバン麻布十番	野村不動産パートナーズ株式会社	1,917
プライムアーバン赤坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,305
プライムアーバン田町	野村不動産パートナーズ株式会社	845
プライムアーバン芝浦LOFT	野村不動産パートナーズ株式会社	2,922
プライムアーバン幡ヶ谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,005
プライムアーバン代々木	野村不動産パートナーズ株式会社	877
プライムアーバン恵比寿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,830
プライムアーバン番町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,647
プライムアーバン千代田富士見	野村不動産パートナーズ株式会社	810
プライムアーバン飯田橋	野村不動産パートナーズ株式会社	3,807
プライムアーバン恵比寿	野村不動産パートナーズ株式会社	2,352
プライムアーバン中目黒	野村不動産パートナーズ株式会社	1,704
プライムアーバン学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,270
プライムアーバン洗足	野村不動産パートナーズ株式会社	994
プライムアーバン目黒リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	573
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,166
プライムアーバン目黒青葉台	野村不動産パートナーズ株式会社	2,131
プライムアーバン学芸大学Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,030
プライムアーバン中目黒Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	4,147
プライムアーバン勝どき	野村不動産パートナーズ株式会社	4,866
プライムアーバン新川	野村不動産パートナーズ株式会社	1,903
プライムアーバン日本橋横山町	野村不動産パートナーズ株式会社	5,279
プライムアーバン日本橋浜町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,334
プライムアーバン本郷壱岐坂	野村不動産パートナーズ株式会社	878
プライムアーバン白山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,346
プライムアーバン四谷外苑東	野村不動産パートナーズ株式会社	2,573
プライムアーバン落合	野村不動産パートナーズ株式会社	585
プライムアーバン西新宿Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,426
プライムアーバン西新宿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,462
プライムアーバン新宿内藤町	野村不動産パートナーズ株式会社	472

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）
プライムアーバン西早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	514
プライムアーバン新宿落合	野村不動産パートナーズ株式会社	1,096
プライムアーバン目白	野村不動産パートナーズ株式会社	1,849
プライムアーバン神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	3,460
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,105
プ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	1,198
プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	753
プライムアーバン三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,212
プ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	1,249
プ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	701
プ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	467
プライムアーバン上北沢	野村不動産パートナーズ株式会社	881
プライムアーバン千歳船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,063
プライムアーバン用賀	野村不動産パートナーズ株式会社	2,264
プライムアーバン品川西	野村不動産パートナーズ株式会社	779
プライムアーバン大崎	野村不動産パートナーズ株式会社	2,022
プライムアーバン大井町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,585
プライムアーバン雪谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,703
プライムアーバン大森	野村不動産パートナーズ株式会社	1,254
プライムアーバン田園調布南	野村不動産パートナーズ株式会社	1,033
プライムアーバン長原上池台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,944
プライムアーバン中野	野村不動産パートナーズ株式会社	969
プライムアーバン中野上高田	野村不動産パートナーズ株式会社	931
プライムアーバン高井戸	野村不動産パートナーズ株式会社	1,812
プライムアーバン西荻窪	野村不動産パートナーズ株式会社	717
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,179
プライムアーバン大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	1,295
プライムアーバン駒込	野村不動産パートナーズ株式会社	869
プライムアーバン池袋	野村不動産パートナーズ株式会社	4,608
プライムアーバン門前仲町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,924
プライムアーバン亀戸	野村不動産パートナーズ株式会社	668
プライムアーバン住吉	野村不動産パートナーズ株式会社	1,107
プライムアーバン向島	野村不動産パートナーズ株式会社	832
プライムアーバン錦糸公園	野村不動産パートナーズ株式会社	1,523
プライムアーバン錦糸町	野村不動産パートナーズ株式会社	598
プライムアーバン平井	野村不動産パートナーズ株式会社	1,037
プライムアーバン葛西	野村不動産パートナーズ株式会社	973
プライムアーバン葛西Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,353
プライムアーバン葛西イースト	野村不動産パートナーズ株式会社	1,249
プライムアーバン江古田	野村不動産パートナーズ株式会社	874
プライムアーバン板橋区役所前	野村不動産パートナーズ株式会社	1,779
プライムアーバン浅草	野村不動産パートナーズ株式会社	897
プライムアーバン町屋サウスコート	野村不動産パートナーズ株式会社	2,430
プライムアーバン武蔵小金井	野村不動産パートナーズ株式会社	2,611
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,836
プライムアーバン小金井本町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,417
プライムアーバン久米川	野村不動産パートナーズ株式会社	2,086
プライムアーバン武蔵小杉comodo	野村不動産パートナーズ株式会社	3,891
プライムアーバン川崎	野村不動産パートナーズ株式会社	1,780
プライムアーバン新百合ヶ丘	野村不動産パートナーズ株式会社	3,480
プライムアーバン鶴見寺谷	野村不動産パートナーズ株式会社	1,048
プライムアーバン浦安Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	532
プライムアーバン浦安	野村不動産パートナーズ株式会社	740
プライムアーバン行徳Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	894
プライムアーバン行徳Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	611
プライムアーバン行徳駅前	野村不動産パートナーズ株式会社	492
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	578
プライムアーバン行徳Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,270
プライムアーバン西船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	970
プライムアーバン川口	野村不動産パートナーズ株式会社	2,183
ブラウドフラット八丁堀	野村不動産パートナーズ株式会社	1,233
ブラウドフラット板橋本町	野村不動産パートナーズ株式会社	787

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

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

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

該当事項はありません。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

貸借対照表

（単位：千円）

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

（単位：千円）

		当　期 平成28年2月29日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金		2,162,600
短期借入金	※1	9,100,000
1年内償還予定の投資法人債		5,000,000
1年内返済予定の長期借入金		50,015,600
信託リース債務		8,651
未払金		1,888,592
未払費用		325,813
未払法人税等		994
未払消費税等		140,701
前受金		4,394,283
前受収益		369,865
デリバティブ債務		37,854
その他		298,547
流動負債合計		73,743,504
固定負債		
投資法人債		27,500,000
長期借入金		311,549,000
信託リース債務		14,046
長期前受収益		838,163
預り敷金及び保証金		8,403,287
信託預り敷金及び保証金		25,818,152
デリバティブ債務		2,829,740
固定負債合計		376,952,390
負債合計		450,695,894
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		161,120,405
剰余金		
出資剰余金		315,299,775
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,048,907
剰余金合計		319,348,682
投資主資本合計		480,469,087
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		△ 2,867,594
評価・換算差額等合計		△ 2,867,594
純資産合計	※2	477,601,492
負債純資産合計		928,297,387

損益計算書

（単位：千円）

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

投資主資本等変動計算書

当　期（自　平成27年10月1日　至　平成28年2月29日）

（単位：千円）

		投資主資本				評価・換算差額等			純資産合計
		出資総額	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	
			出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高		–	–	–	–	–	–	–	–
当期変動額									
合併による増加		161,120,405	315,299,775	913,191	316,212,966	477,333,371			477,333,371
剰余金の配当				△ 912,562	△ 912,562	△ 912,562			△ 912,562
当期純利益				4,048,278	4,048,278	4,048,278			4,048,278
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							△ 2,867,594	△ 2,867,594	△ 2,867,594
当期変動額合計		161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087	△ 2,867,594	△ 2,867,594	477,601,492
当期末残高	※1	161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087	△ 2,867,594	△ 2,867,594	477,601,492

注記表

▌継続企業の前提に関する注記

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

▌重要な会計方針に係る事項に関する注記

項　目 ＼ 期　別	当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	**有価証券** その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	**❶ 有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ● 建物　3～70年 ● 構築物　2～45年 ● 機械及び装置　2～10年 ● 工具、器具及び備品　2～15年 **❷ 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。 ❸ 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	**貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
5. 収益及び費用の計上基準	**固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,370千円です。
6. ヘッジ会計の方法	**❶ 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。 **❷ 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 **❸ 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。 **❹ ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	**❶ 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 **❷ 消費税等の処理方法** 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

▌貸借対照表に関する注記

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

▌損益計算書に関する注記

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	20,176,656	
共益費収入	2,109,778	22,286,435
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	450,566	
付帯収益	1,529,932	
その他賃料収入	45,678	2,026,176
不動産賃貸事業収益合計		24,312,611
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,378,031	
プロパティ・マネジメント報酬	654,354	
公租公課	2,114,885	
水道光熱費	1,389,965	
保険料	30,984	
修繕費	1,555,616	
支払地代	162,378	
減価償却費	3,471,461	
その他費用	789,029	11,546,708
不動産賃貸事業費用合計		11,546,708
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		12,765,903

※2. 減損損失

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

物件名	主な用途	種　類	場　所	減損損失（千円）
東宝江戸川橋ビル	オフィス	建物、土地等	東京都文京区	50,924
プライムアーバン中野	居住用施設	建物、土地等	東京都中野区	20,958
プライムアーバン浦安Ⅱ	居住用施設	建物、土地等	千葉県浦安市	7,136

減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。当期においては、前記の固定資産グループ3件について、平成28年3月30日に譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込み額を控除して算定しています。

※3. 合併による未処分利益受入額の総額913,191千円と剰余金の配当（合併交付金）額912,562千円を相殺して純額で記載しています。

投資主資本等変動計算書に関する注記

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,722,010口

税効果会計に関する注記

当　期（平成28年2月29日現在）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	15,343,107
繰延ヘッジ損益	926,519
前受利息	389,900
長期前払費用償却超過額	36,451
減損損失否認額	25,531
信託借地権償却否認額	500
未払事業税損金不算入額	97
貸倒引当金繰入超過額	17
繰延税金資産小計	16,722,125
評価性引当額	△ 16,722,125
繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	（単位：%）
法定実効税率	32.31
（調整）	
支払配当の損金算入額	△ 58.38
評価性引当額	13.16
のれん償却額	12.94
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

金融商品に関する注記

当期（自　平成27年10月1日　至　平成28年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、ＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入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28年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

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

（注1）負債となる項目については、（　）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）短期借入金

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

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）投資法人債

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

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（8）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（8）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

（単位：千円）

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

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（注3）時価の金額のうち、△14,591千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

（注4）時価の金額のうち、△2,492,211千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（注3）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区　分	貸借対照表計上額
投資有価証券	91,430

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

（注4）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	47,139,232	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	11,185,928	－	－	－	－	－
合　計	58,325,160	－	－	－	－	－

（注5）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	9,100,000	－	－	－	－	－
投資法人債	5,000,000	9,000,000	－	－	5,000,000	13,500,000
長期借入金	50,015,600	53,475,600	43,685,600	49,185,600	49,455,600	115,746,600
合　計	64,115,600	62,475,600	43,685,600	49,185,600	54,455,600	129,246,600

賃貸等不動産に関する注記

当期（自　平成27年10月1日　至　平成28年2月29日）

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

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

（単位：千円）

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

（注1）当期首残高は新設合併処理後の残高を記載しています。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注3）賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、野村不動産吉祥寺ビル（5,347,396千円）、GEMS市ヶ谷（2,112,624千円）、ブラウドフラット八丁堀（962,150千円）及びブラウドフラット板橋本町（767,484千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,471,460千円）の計上によるものです。
（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

関連当事者との取引に関する注記

当期（自　平成27年10月1日　至　平成28年2月29日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.66	不動産の購入	3,720,000	－	－
				不動産信託受益権の購入	5,310,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	3,542,264	営業未収入金	20,824
						前受金	585,274
						預り敷金	1,021,851
						信託預り敷金	243,510
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	資金の借入	4,100,000	長期借入金	24,350,000
				借入金の返済	3,000,000	1年内返済予定の長期借入金	6,000,000
				支払利息	95,430	未払費用	4,369
				融資関連費用	9,794	前払費用	19,356
						長期前払費用	54,108

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

1口当たり情報に関する注記

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）	
1口当たり純資産額	128,318円
1口当たり当期純利益	1,087円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）	
当期純利益（千円）	4,048,278
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,048,278
期中平均投資口数（口）	3,722,010

重要な後発事象に関する注記

当　期
（自　平成27年10月1日
至　平成28年2月29日）

1. 資産の譲渡

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

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

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

（注1）当該譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、譲渡価格の内容については開示していません。
（注2）東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を減損損失として計上しています。詳細については前記「Ⅴ. 注記表／損益計算書に関する注記　※2 減損損失」をご参照ください。

企業結合に関する注記

当　期
（自　平成27年10月1日
至　平成28年2月29日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
野村不動産オフィスファンド投資法人	不動産投資信託
野村不動産レジデンシャル投資法人	不動産投資信託

（2）企業結合を行った主な理由

本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。

（3）企業結合日

平成27年10月1日

（4）企業結合の法的形式

旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とした新設合併

（5）結合後投資法人の名称

野村不動産マスターファンド投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠

①旧NMFの投資主が本投資法人の全投資主のうち最も大きい議決権比率を占めること。
②本投資法人の役員会は全て旧NMFの役員で構成されていること。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

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

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

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

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）

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

（1）投資口の交換比率

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

（2）算定方法

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

（3）交付した投資口数

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

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内　容	発生法人	金　額
FA報酬	旧NMF	600,000千円
合併時取得報酬	本投資法人	2,590,275千円

6. のれんの金額及び発生原因

（1）のれんの金額

77,875,100千円

（2）発生原因

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

（3）のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	39,178,399
固定資産	518,620,230
資産合計	557,798,629
流動負債	51,711,857
固定負債	268,662,098
負債合計	320,373,955

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

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

当　期 （自　平成27年10月1日 至　平成28年2月29日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻し入れしません。

（2）合併関連費用

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

（3）減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

（4）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

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

独立監査人の監査報告書

平成２８年４月１２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　竹内和徳

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２７年１０月１日から平成２８年２月２９日までの第１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

（単位：千円）

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

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

▌重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

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

▌キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

当　期
（自　平成27年10月1日
至　平成28年2月29日）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成28年2月29日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	47,139,232
信託現金及び信託預金	11,185,928
現金及び現金同等物	58,325,160

※2. 重要な非資金取引の内容
本投資法人は旧NMFと、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とする新設合併により設立されましたが、NOF、NRF及び旧NMFより引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資総額及び出資剰余金の増加は、それぞれ161,120,405千円及び315,299,775千円です。

（単位：千円）

流動資産	63,281,117
固定資産	783,332,891
繰延資産	24,926
資産合計	846,638,935
流動負債	62,222,670
固定負債	384,957,993
負債合計	447,180,664

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

**投資口関係業務における
マイナンバーの利用**

法令で定められたとおり、分配金等の支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- **証券口座にて投資口を管理されている投資主さま**
  ⇨ お取引のある証券会社までお問い合わせください。
- **証券会社とのお取引がない投資主さま**
  ⇨ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
  三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
  フリーダイヤル:**0120-232-711**