

2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4月18日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3462 U R L <https://www.nre-mf.co.jp/>
 代表者 執行役員 吉田 修平

資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社
 代表取締役社長 三浦 公輝
 問合せ先責任者 NMF運用グループ統括部長 増子 裕之
 TEL (03) 3365-8767

有価証券報告書提出予定日 2023年5月29日 分配金支払開始予定日 2023年5月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日～2023年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	39,986	2.5	16,113	3.4	13,950	4.2	13,948	3.3
2022年8月期	39,022	4.0	15,584	6.8	13,392	8.2	13,499	9.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年2月期	2,958	2.3	1.2	34.9
2022年8月期	2,862	2.2	1.1	34.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年2月期	2,958	13,947	354	1,669	3,312	15,616	99.9	2.2
2022年8月期	2,863	13,499	437	2,060	3,300	15,560	100.0	2.1

- (注1) 2022年8月期の1口当たり利益超過分配金437円のうち、一時差異等調整引当額は403円、その他の利益超過分配は34円です。また、減少剰余金等割合は0.001です。
 2023年2月期の1口当たり利益超過分配金354円のうち、一時差異等調整引当額は330円、その他の利益超過分配は24円です。また、減少剰余金等割合は0.001です。
- (注2) 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 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
- (注3) 純資産配当率については、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。
 純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ [(期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2] × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年2月期	1,185,099	613,540	51.8	130,119
2022年8月期	1,187,581	615,128	51.8	130,456

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年2月期	27,638	△3,836	△15,599	53,094
2022年8月期	28,128	△17,889	△15,584	44,892

2. 2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想
（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年8月期	44,042	10.1	19,027	18.1	16,812	20.5	16,829	20.7	3,402	0	3,402
2024年2月期	39,112	△11.2	14,659	△23.0	12,423	△26.1	12,422	△26.2	2,795	556	3,351

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年8月期）3,569円、（2024年2月期）2,634円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年2月期	4,715,200口	2022年8月期	4,715,200口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	-口	2022年8月期	-口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、11ページ「2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	21
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記	26
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	37
(1) 投資状況	37
(2) 投資資産	38

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期(第15期)の概況

本投資法人は、資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産(注)の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資し、持続的な成長を可能とする「総合型戦略」、ポートフォリオの分散効果により安定した運用を実現できる「大型REIT」の特性、地域分散によるキャッシュ・フローの安定性を図りながらも、アップサイドが期待できる「東京圏中心のポートフォリオ」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ(野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。)との「賃貸バリューチェーン」に基づく、強力な物件供給及び運営サポート体制を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「不動産等」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。

A. 投資環境

(日本経済)

当期の日本経済は、コロナ禍の影響が和らぎつつある中、個人消費が回復し緩やかに持ち直しつつあります。一方で、世界的な物価上昇や金融引き締めに伴う景気後退不安など不透明感が依然として残っています。

(不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様セクター毎に状況が異なっています。

オフィスセクターは、東京都においては2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られましたが、足元では雇用者数の増加に伴い空室率の上昇には一服感が見られます。一方で、空室率は依然高止まりしている状況にあることから、募集賃料の低下は継続しています。地方都市においては、東京に比べてテレワークの実施率が低いことなどにより、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、一般的に募集賃料は安定しています。

商業施設セクターは、小売業についてはスーパーマーケットなどの生活必需品を取り扱う店舗においては底堅い動きが継続しているものの、飲食店の売上については人々の行動変容に伴いエリアにより回復状況に差が見られました。

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(注)事業者や、eコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では旺盛な需要が見られるものの物流施設の大量供給により空室率は上昇傾向にあります。一方、近畿圏では供給が少なく空室率は低い水準を保っています。

(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」を意味します。

賃貸住宅セクターは、東京都においてはテレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の変化による転入者の減少により2020年7月以降転出超過の動きが見られましたが、2022年以降コロナ禍の影響が和らぎ再び転入超過に転じた結果、足元での稼働率は堅調な動きを示し賃料も回復傾向にあります。地方都市においても、概ね堅調な稼働率となっています。

ホテルセクターは、全国旅行支援による日本人旅行者の増加や入国規制の緩和による外国人旅行者の回復により、稼働率、RevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)が急速に回復しつつあります。

(不動産売買マーケット)

2022年の商業用不動産の売買高は、J-REITによる取得額が減ったため前年比で減少しました。一方で、不動産価格については住宅や物流施設を中心に上昇傾向が継続しています。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2022年に入ってから米国金利の上昇に伴い上値が重い展開となりました。2022年12月に

日銀が長期金利の変動幅を拡大したことから軟調な動きとなり、2022年8月31日時点の2,033.71ポイントから2023年2月28日時点では1,843.21ポイントにまで下落しました。

B. 運用実績

前記「A. 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第15期）中に1物件（プラウドフラット根津谷中）を取得し、9物件（野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）、プライムアーバン高井戸、プライムアーバン向島、プライムアーバン西船橋、プライムアーバン葵、プライムアーバン鶴舞、プライムアーバン知事公館、プライムアーバン円山及びプライムアーバン北24条）を譲渡しました。この結果、当期末（2023年2月末日）時点において保有する物件は293物件（取得価格合計1,086,378百万円）、東京圏への投資比率は84.0%、総賃貸可能面積は2,161,003.03㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「A. 投資環境」に記載のとおり、各セクターにおけるコロナ禍の影響には違いが見られます。賃貸住宅セクターや商業セクターにおいては、稼働率や飲食店の売上等に回復傾向が見られましたが、エリア等により回復状況には差があります。オフィスセクターにおいては、マーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きが継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末と同等の98.7%となりました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証（注1）の取得を推進しています。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で58.8%（注2）となっています。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が2020年7月14日付で賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月以降本投資法人の公式HP上で開示しています。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA（国際エネルギー機関）やIPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）といった各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を分析・検証しました。また、2022年10月に公表した「2050年カーボンニュートラル宣言」に基づき、カーボンニュートラル達成のための施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

（注1）「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

（注2）底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

C. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債33,550百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,420百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.7%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
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 : AA-	格付の方向性 : 安定的

D. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第15期の業績は、営業収益39,986百万円、営業利益16,113百万円、経常利益13,950百万円、当期純利益13,948百万円となりました。

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益13,948百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、不動産等売却益の一部954百万円を控除した金額15,616百万円(投資口1口当たり3,312円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益13,947百万円(投資口1口当たり2,958円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,556百万円(投資口1口当たり330円)、その他の利益超過分配金として113百万円(投資口1口当たり24円)を分配することとしました。

② 次期の見通し

前記「① 当期(第15期)の概況/A. 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

③ 運用状況の見通し

2023年8月期(第16期 2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(第17期 2023年9月1日～2024年2月29日)の運用状況の予想は、下記のとおりです。運用状況の予想の前提条件については、後記「2023年8月期(第16期 2023年3月1日～2023年8月31日)及び2024年2月期(第17期 2023年9月1日～2024年2月29日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2023年8月期	2024年2月期
営業収益	44,042百万円	39,112百万円
営業利益	19,027百万円	14,659百万円
経常利益	16,812百万円	12,423百万円
当期純利益	16,829百万円	12,422百万円
1口当たり当期純利益	3,569円	2,634円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,402円	2,795円
1口当たり利益超過分配金	0円	556円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	3,402円	3,351円

④ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

(a) 本投資法人は、第15期末（2023年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)	第16期の損益に及ぼす影響 (見込み) (百万円)
野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）	信託受益権	オフィス	2022年 3月8日	2023年 3月15日	国内の株式会社	2,260	350
プライムアーバン代々木（注1）	不動産	居住用施設	2023年 3月22日	2023年 3月31日	国内の特定目的会社	6,283 (注2)	1,550 (注2)
プライムアーバン西新宿Ⅱ（注1）							
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ（注1）							
プライムアーバン品川西（注1）							
プライムアーバン駒込	信託受益権						
プライムアーバン葛西Ⅱ（注1）	不動産						
プライムアーバン浅草（注1）							
プライムアーバン行徳駅前（注1）							
NMF名古屋柳橋ビル	信託受益権	オフィス	2023年 3月20日	2023年 4月7日	国内の特定目的会社	4,410	1,695

(注1) 第15期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年3月31日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。

(注2) 本譲渡資産のうち、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第16期の損益に及ぼす影響も非開示としています。

(b)本投資法人は、第15期末(2023年2月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定先	譲渡予定価格(百万円)	第16期の損益に及ぼす影響(見込み)(百万円)
NMF天神南ビル	信託受益権	オフィス	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物株式会社	3,040	997
プライムアーバン大塚	不動産	居住用施設	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物不動産販売株式会社	772	96

なお、第16期(2023年3月1日～2023年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(参考情報)

A. 資産の取得

(a)本投資法人は、2023年2月28日付で以下の資産の取得を決定し、2023年3月24日及び同年4月3日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport東雲・安田倉庫(準共有持分51%)
特定資産の種類	信託受益権
所在地(注1)	(地番) 東京都江東区東雲二丁目19番3 (住居表示) 東京都江東区東雲二丁目13番35号
構造(注1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
敷地面積(注1)	10,863.95㎡
延床面積(注1)	22,088.79㎡
所有形態	(土地)所有権(51%) (建物)所有権(51%)
竣工日(注1)	2020年5月8日
取得価格(注2)	5,750百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年3月24日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット菊川
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都墨田区立川四丁目10番6 (住居表示) 東京都墨田区立川四丁目5番10号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

敷地面積 (注1)	894.38㎡
延床面積 (注1)	3,047.97㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2020年10月22日
取得価格 (注2)	2,720百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット浅草
特定資産の種類	不動産
所在地 (注1)	(地 番) 東京都台東区浅草六丁目305番1 (住居表示) 東京都台東区浅草六丁目18番9号
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積 (注1)	574.97㎡ (注3)
延床面積 (注1)	2,926.70㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2020年7月21日
取得価格 (注2)	2,410百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット錦糸町Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地 (注1)	(地 番) 東京都墨田区緑四丁目6番5 (住居表示) 東京都墨田区緑四丁目10番11号
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積 (注1)	484.05㎡
延床面積 (注1)	2,334.95㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2020年1月9日
取得価格 (注2)	2,030百万円
契約締結日	2023年2月28日

取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	MEFULL茶屋町
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地 番） 大阪府大阪市北区茶屋町32番4 （住居表示） 大阪府大阪市北区茶屋町5番8号
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建
敷地面積（注1）	330.61㎡
延床面積（注1）	1,569.73㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2020年3月16日
取得価格（注2）	3,735百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

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

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

（注3）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約34.6㎡（私道部分）を含みます。

（b）本投資法人は、2023年3月14日付で以下の資産の取得を決定しました。

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都世田谷区用賀三丁目612番 （住居表示） 東京都世田谷区用賀三丁目6番3号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
敷地面積（注1）	3,525.88㎡
延床面積（注1）	8,380.68㎡
所有形態	（土地）借地権（注3） （建物）所有権
竣工日（注1）	2017年3月9日
取得予定価格（注2）	2,850百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	グレイブス辻堂西海岸
特定資産の種類	信託受益権
所在地 (注1)	(地 番) 神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目7181番38 他1筆 (住居表示) 神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
敷地面積 (注1)	4,222.05㎡
延床面積 (注1)	8,140.58㎡
所有形態	(土地)借地権 (注4) (建物)所有権
竣工日 (注1)	2016年7月15日
取得予定価格 (注2)	1,820百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	SOMP0ケア そんぼの家 大森西
特定資産の種類	信託受益権
所在地 (注1)	(地 番) 東京都大田区大森西七丁目99番1 (住居表示) 東京都大田区大森西七丁目6番30号
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
敷地面積 (注1)	801.98㎡
延床面積 (注1)	2,293.27㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日 (注1)	2014年11月19日
取得予定価格 (注2)	1,462百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	SOMP0ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂
特定資産の種類	不動産
所在地 (注1)	(地 番) 神奈川県茅ヶ崎市赤松町5001番 (住居表示) 神奈川県茅ヶ崎市赤松町13番16号
構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

敷地面積 (注1)	2,000.56㎡
延床面積 (注1)	4,121.51㎡
所有形態	(土地)借地権 (注5) (建物)所有権
竣工日 (注1)	2017年7月3日
取得予定価格 (注2)	1,150百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

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

(注2) 「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。

(注3) 土地賃貸借契約について

借地権設定者：東京都

借地権の種類：一般定期借地権

借地期間：2015年6月1日から2065年5月31日まで

(注4) 土地賃貸借契約について

借地権設定者：非開示(借地権設定者より承諾が得られていないため、非開示としています。)

借地権の種類：一般定期借地権

借地期間：2015年4月30日から2065年4月30日まで

(注5) 土地賃貸借契約について

借地権設定者：個人

借地権の種類：普通借地権

借地期間：2016年6月1日から2046年5月31日まで

2023年8月期（第16期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び
2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月期（第16期）：2023年3月1日～2023年8月31日 2024年2月期（第17期）：2023年9月1日～2024年2月29日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産等（288物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2023年3月14日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産である「SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀」、「グレイプス辻堂西海岸」、「SOMPOケア そんぼの家 大森西」及び「SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂」（以下、これら4物件を総称して「取得予定資産」といいます。）を2023年5月31日に取得すること並びに売却予定資産である「NMF天神南ビル」及び「プライムアーバン大塚」（以下、これら2物件を総称して「売却予定資産」といいます。）を2023年5月31日に売却することを前提としています。 運用状況の予想にあたっては、各取得予定資産を上記日付に取得し、各売却予定資産を上記日付で売却することを前提とし、これらのほか2024年2月期（第17期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用については、2023年8月期（第16期）に17,900百万円、2024年2月期（第17期）に17,729百万円と想定しています。 公租公課については、2023年8月期（第16期）に3,339百万円、2024年2月期（第17期）に3,326百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税は2023年8月期（第16期）及び2024年2月期（第17期）には費用計上されません。 外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2023年8月期（第16期）に2,933百万円、2024年2月期（第17期）に2,850百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画のもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2023年8月期（第16期）に1,750百万円、2024年2月期（第17期）に1,675百万円を計上することを想定しています。 減価償却費については、2023年8月期（第16期）に5,774百万円、2024年2月期（第17期）に5,770百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2023年8月期（第16期）に4,492百万円、2024年2月期（第17期）に4,100百万円と想定しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定であり、のれん償却額として2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）とも2,622百万円を想定しています。 のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。

項 目	前 提 条 件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2023年8月期（第16期）に2,204百万円、2024年2月期（第17期）に2,225百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、517,420百万円であり、その内訳は485,420百万円の借入残高及び32,000百万円の投資法人債発行残高です。 2023年8月期（第16期）に取得予定資産の取得資金の一部として新たに4,000百万円を借入れ、2023年8月期（第16期）末までに返済期限が到来する借入金30,842百万円、2024年2月期（第17期）末までに返済期限が到来する借入金24,592百万円（合計55,435百万円）については、2023年8月期（第16期）及び2024年2月期（第17期）にそれぞれ手元資金による42百万円の約定弁済を行うほかは、借入金による借り換えを行うことを前提としています。 上記以外には、2024年2月期（第17期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である4,715,200口を前提とし、2024年2月期（第17期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2023年8月期（第16期）においては、当期純利益にのれん償却額を加算し、不動産売却益等の一部を控除した額を分配金として予定しており、売却益の一部を租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 これまでに発生した一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）のうち、2023年8月期（第16期）における解消予定額（26百万円）及び2024年2月期（第17期）における解消予定額（28百万円）を、それぞれ第16期における当期末処分利益及び第17期における当期末処分利益から戻入れる前提としています。 2023年8月期（第16期）及び2024年2月期（第17期）において、金利スワップの時価の変動による1口当たり分配金への影響がない前提で算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とするATAとして分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却額等の合併に係る費用（以下「合併費用」といいます。）及びATAの戻入れが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及びATAの戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。 今回の予想においては、2023年8月期（第16期）について、利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）を行わないことを前提としています。2024年2月期（第17期）については、1口当たり利益超過分配金は556円、うちATAの分配は431円、その他の利益超過分配は125円を見込んでいます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2022年8月31日現在	当期 2023年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,608,443	40,445,079
信託現金及び信託預金	13,283,587	12,648,926
営業未収入金	758,664	723,460
前払費用	910,660	871,627
デリバティブ債権	5,701	1,704
その他	488,499	595,780
流動資産合計	47,055,556	55,286,578
固定資産		
有形固定資産		
建物	164,140,398	160,919,618
減価償却累計額	△27,827,607	△29,243,730
建物(純額)	136,312,790	131,675,887
構築物	855,102	863,103
減価償却累計額	△465,518	△483,501
構築物(純額)	389,583	379,601
機械及び装置	1,124,449	1,110,113
減価償却累計額	△663,494	△670,901
機械及び装置(純額)	460,954	439,211
工具、器具及び備品	666,985	719,399
減価償却累計額	△347,263	△377,569
工具、器具及び備品(純額)	319,721	341,829
土地	320,813,765	317,181,103
信託建物	207,302,667	209,403,999
減価償却累計額	△41,951,269	△45,154,385
信託建物(純額)	※3 165,351,398	※3 164,249,613
信託構築物	1,282,434	1,316,374
減価償却累計額	△942,291	△959,759
信託構築物(純額)	※3 340,142	※3 356,614
信託機械及び装置	1,155,749	1,243,344
減価償却累計額	△350,362	△423,320
信託機械及び装置(純額)	805,387	820,024
信託工具、器具及び備品	1,263,269	1,318,751
減価償却累計額	△695,952	△789,171
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 567,317	※3 529,580
信託土地	※3 428,531,681	※3 429,802,840
信託リース資産	4,752	4,752
減価償却累計額	△2,508	△2,904
信託リース資産(純額)	2,244	1,848
建設仮勘定	54,305	55,572
有形固定資産合計	1,053,949,292	1,045,833,729
無形固定資産		
のれん	69,853,523	67,231,280
借地権	5,602,106	5,602,106
信託借地権	7,624,899	7,624,513
その他	46,238	38,741
無形固定資産合計	83,126,767	80,496,641

(単位：千円)

	前期 2022年8月31日現在	当期 2023年2月28日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	2,076,655	2,111,516
長期預け金	354,007	369,506
敷金及び保証金	885,773	875,773
投資その他の資産合計	3,316,436	3,356,797
固定資産合計	1,140,392,497	1,129,687,168
繰延資産		
投資法人債発行費	133,571	125,586
繰延資産合計	133,571	125,586
資産合計	1,187,581,625	1,185,099,333

(単位：千円)

	前期 2022年8月31日現在	当期 2023年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,676,132	1,964,434
1年内返済予定の長期借入金	64,435,600	55,435,600
信託リース債務	871	871
未払金	2,613,692	2,730,744
未払費用	363,161	335,981
未払法人税等	2,088	1,920
未払消費税等	1,015,547	888,352
前受金	5,617,495	5,583,396
前受収益	12,530	7,706
災害損失引当金	37,702	20,370
デリバティブ債務	33,486	25,543
その他	7,824	15,993
流動負債合計	76,816,132	67,010,914
固定負債		
投資法人債	32,000,000	32,000,000
長期借入金	421,027,600	429,984,800
信託リース債務	1,597	1,161
長期前受収益	2,324	-
預り敷金及び保証金	14,449,903	14,261,475
信託預り敷金及び保証金	※3 28,135,995	※3 28,300,496
デリバティブ債務	20,040	-
固定負債合計	495,637,461	504,547,933
負債合計	572,453,594	571,558,848
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	244,996,671	245,043,416
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △20,286,524	※4 △22,140,004
その他の出資剰余金控除額	△17,142,147	△17,349,209
出資剰余金控除額合計	△37,428,672	△39,489,214
出資剰余金(純額)	356,584,286	354,523,744
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,594,898	13,997,163
剰余金合計	370,179,185	368,520,907
投資主資本合計	615,175,856	613,564,324
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△47,825	△23,838
評価・換算差額等合計	△47,825	△23,838
純資産合計	※2 615,128,031	※2 613,540,485
負債純資産合計	1,187,581,625	1,185,099,333

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 35,249,227	※1 35,273,552
その他貸貸事業収入	※1 3,015,254	※1 3,074,117
不動産等売却益	※2 757,969	※2 1,638,421
営業収益合計	39,022,452	39,986,092
営業費用		
貸貸事業費用	※1 16,652,112	※1 17,069,913
資産運用報酬	3,460,491	3,473,909
資産保管手数料	56,990	57,113
一般事務委託手数料	171,889	171,765
役員報酬	6,600	6,000
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	467,615	471,207
営業費用合計	23,437,941	23,872,152
営業利益	15,584,510	16,113,940
営業外収益		
受取利息	256	239
未払分配金戻入	3,080	4,150
還付加算金	133	-
その他	6	1,423
営業外収益合計	3,476	5,813
営業外費用		
支払利息	1,578,165	1,531,395
投資法人債利息	173,239	170,523
投資法人債発行費償却	7,984	7,984
融資関連費用	434,013	456,975
その他	2,286	2,290
営業外費用合計	2,195,689	2,169,168
経常利益	13,392,297	13,950,584
特別利益		
固定資産受贈益	※3 155,651	-
特別利益合計	155,651	-
特別損失		
災害による損失	※4 46,519	-
特別損失合計	46,519	-
税引前当期純利益	13,501,429	13,950,584
法人税、住民税及び事業税	2,119	1,957
法人税等合計	2,119	1,957
当期純利益	13,499,309	13,948,627
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	95,589	48,535
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,594,898	13,997,163

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金控 除額合計			
当期首残高	244,893,909	394,012,959	△18,295,737	△16,214,225	△34,509,963	359,502,995
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	102,762	-	102,762	△102,762	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△2,093,548	-	△2,093,548	△2,093,548
その他の利益超過分配	-	-	-	△825,160	△825,160	△825,160
当期純利益	-	-	-	-	-	-
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	102,762	-	△1,990,786	△927,922	△2,918,708	△2,918,708
当期末残高	244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	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	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	12,575,751	372,078,747	616,972,656	△94,570	△94,570	616,878,085
当期変動額						
剰余金の配当	△12,377,400	△12,377,400	△12,377,400	-	-	△12,377,400
一時差異等調整引当額 の戻入	△102,762	△102,762	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△2,093,548	△2,093,548	-	-	△2,093,548
その他の利益超過分配	-	△825,160	△825,160	-	-	△825,160
当期純利益	13,499,309	13,499,309	13,499,309	-	-	13,499,309
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	-	-	-	46,744	46,744	46,744
当期変動額合計	1,019,146	△1,899,561	△1,796,799	46,744	46,744	△1,750,054
当期末残高	13,594,898	370,179,185	615,175,856	△47,825	△47,825	615,128,031

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金控除額合計
一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額					
当期首残高	244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入	46,744	-	46,744	△46,744	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	△1,900,225	-	△1,900,225	△1,900,225
その他の利益超過分配	-	-	-	△160,316	△160,316	△160,316
当期純利益	-	-	-	-	-	-
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	46,744	-	△1,853,480	△207,061	△2,060,542	△2,060,542
当期末残高	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744

(単位: 千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	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	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	13,594,898	370,179,185	615,175,856	△47,825	△47,825	615,128,031
当期変動額						
剰余金の配当	△13,499,617	△13,499,617	△13,499,617	-	-	△13,499,617
一時差異等調整引当額の戻入	△46,744	△46,744	-	-	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	△1,900,225	△1,900,225	-	-	△1,900,225
その他の利益超過分配	-	△160,316	△160,316	-	-	△160,316
当期純利益	13,948,627	13,948,627	13,948,627	-	-	13,948,627
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	23,986	23,986	23,986
当期変動額合計	402,265	△1,658,277	△1,611,532	23,986	23,986	△1,587,545
当期末残高	13,997,163	368,520,907	613,564,324	△23,838	△23,838	613,540,485

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自	2022年3月 1日 至 2022年8月31日	自	2022年9月 1日 至 2023年2月28日
I. 当期末処分利益		13,594,898,383円		13,997,163,463円
II. 利益超過分配金加算額		2,060,542,400円		1,669,180,800円
うち一時差異等調整引当額		1,900,225,600円		1,556,016,000円
うちその他の出資剰余金控除額		160,316,800円		113,164,800円
III. 出資総額組入額		46,744,842円		23,986,955円
うち一時差異等調整引当額戻入額		46,744,842円		23,986,955円
IV. 分配金の額		15,560,160,000円		15,616,742,400円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,300円)		(3,312円)
うち利益分配金		13,499,617,600円		13,947,561,600円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,863円)		(2,958円)
うち一時差異等調整引当額		1,900,225,600円		1,556,016,000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))		(403円)		(330円)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に 係るもの))		160,316,800円 (34円)		113,164,800円 (24円)
V. 次期繰越利益		48,535,941円		25,614,908円

	前期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益13,499,309,194円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部と固定資産受贈益を合計した561,392,014円を控除した金額15,560,160,000円（投資口1口当たり3,300円）を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,499,617,600円（投資口1口当たり2,863円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,900,225,600円（投資口1口当たり403円）、その他の利益超過分配金として160,316,800円（投資口1口当たり34円）を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益13,948,627,522円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部954,127,942円を控除した金額15,616,742,400円（投資口1口当たり3,312円）を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,947,561,600円（投資口1口当たり2,958円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,556,016,000円（投資口1口当たり330円）、その他の利益超過分配金として113,164,800円（投資口1口当たり24円）を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年3月1日 2022年8月31日	自 至	2022年9月1日 2023年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		13,501,429		13,950,584
減価償却費		5,738,951		5,673,877
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
投資法人債発行費償却		7,984		7,984
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		17,332		△17,332
受取利息		△256		△239
支払利息		1,751,404		1,701,918
固定資産受贈益		△155,651		-
固定資産除却損		10,937		11,065
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△181,561		34,002
前払費用の増減額 (△は増加)		△64,395		39,033
長期前払費用の増減額 (△は増加)		99,397		△34,861
長期預け金の増減額 (△は増加)		91,080		△15,499
営業未払金の増減額 (△は減少)		1,048,344		△711,697
未払金の増減額 (△は減少)		69,600		58,827
未払消費税等の増減額 (△は減少)		833,204		△127,195
前受金の増減額 (△は減少)		29,416		△34,099
有形固定資産の売却による減少額		-		4,440,419
信託有形固定資産の売却による減少額		4,406,579		1,873,735
その他		30,411		△96,526
小計		29,856,452		29,376,241
利息の受取額		256		239
利息の支払額		△1,725,040		△1,736,247
法人税等の支払額		△2,714		△2,124
営業活動によるキャッシュ・フロー		28,128,954		27,638,108
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		△11,859,316		△2,148,003
信託有形固定資産の取得による支出		△1,930,483		△1,664,893
無形固定資産の取得による支出		△4,270,403		△4,051
信託無形固定資産の取得による支出		△2,085		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△717,306		△484,739
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,139,108		405,796
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,394,583		△1,151,025
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,145,183		1,200,567
敷金及び保証金の回収による収入		-		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,889,886		△3,836,350
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		24,730,000		33,550,000
長期借入金の返済による支出		△25,022,800		△33,592,800
利益分配金の支払額		△12,373,419		△13,495,707
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△2,093,294		△1,899,999
その他の利益超過分配金の支払額		△825,004		△161,274
財務活動によるキャッシュ・フロー		△15,584,517		△15,599,782
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△5,345,450		8,201,975
現金及び現金同等物の期首残高		50,237,480		44,892,030
現金及び現金同等物の期末残高		44,892,030		53,094,006

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	6～45年	機械及び装置	6～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～70年								
構築物	6～45年								
機械及び装置	6～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 2021年福島県沖地震及び2022年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第14期において合理的に見積もることができる額を計上しています。また、2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第15期において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は33,773千円、当期において3,372千円です。</p> <p>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他計算書類作成のための基礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日			当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 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	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	2,622,242	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
増加小計		2,622,242	増加小計		2,622,242
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△686,268	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△576,274
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	△19,546	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	△7,148
土地	土地売却原価の発生	△11,410	土地	土地売却原価の発生	△480,284
その他	—	△4,792	その他	—	△2,519
減少小計		△722,017	減少小計		△1,066,226
合計		1,900,225	合計		1,556,016
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	— ※	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	— ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△46,744	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△23,986
合計		△46,744	合計		△23,986
※当期解消分 (14,226千円) は上記1. の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。			※当期解消分 (17,648千円) は上記1. の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。		
3. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用			3. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用		
項目	戻入れの方法		項目	戻入れの方法	
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
借地権					
信託借地権					

<p>(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。</p> <p>(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。</p>	<p>(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。</p> <p>(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。</p>
---	---

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

①本投資法人は、前期末、当期末ともに取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

②本投資法人は、前期末、当期末ともに取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	40,000,000千円	40,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)	
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。	
信託建物	3,169,322千円	信託建物	3,124,950千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
信託構築物	5,040千円	信託構築物	4,919千円
信託工具、器具及び備品	2,938千円	信託工具、器具及び備品	2,556千円
合計	9,273,670千円	合計	9,228,794千円
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	27,844,826	16,792,199	2,106,124	-	18,898,324	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,306,205	△12,575	-	1,293,629	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	197,332	-	△102,762	94,570	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	18,295,737	2,093,548	△102,762	20,286,524	-
合計		-	18,295,737	2,093,548	△102,762	20,286,524	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	30,467,068	18,898,324	1,914,452	-	20,812,776	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,293,629	△14,226	-	1,279,402	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	94,570	-	△46,744	47,825	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-
合計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	32,975,247		33,030,571	
共益費収入	2,273,980	35,249,227	2,242,980	35,273,552
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	647,115		641,578	
付帯収益	2,249,949		2,347,140	
その他賃料収入	118,189	3,015,254	85,398	3,074,117
不動産賃貸事業収益合計		38,264,482		38,347,670
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,855,012		1,907,712	
プロパティ・マネジメント報酬	1,071,906		959,333	
公租公課	3,313,137		3,285,890	
水道光熱費	1,878,814		2,333,894	
保険料	64,370		62,629	
修繕費	1,326,497		1,434,180	
支払地代	188,976		189,361	
減価償却費	5,738,419		5,673,345	
その他費用	1,214,978	16,652,112	1,223,564	17,069,913
不動産賃貸事業費用合計		16,652,112		17,069,913
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		21,612,370		21,277,757

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位：千円)

一番町stear		
不動産等売却収入	5,382,000	
不動産等売却原価	4,406,579	
その他売却費用	217,451	
不動産等売却益		<u>757,969</u>

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)		
不動産等売却収入	2,260,000	
不動産等売却原価	1,873,735	
その他売却費用	36,030	
不動産等売却益		<u>350,234</u>

(単位：千円)

プライムアーバン高井戸		
不動産等売却収入	1,310,000	
不動産等売却原価	1,033,888	
その他売却費用	52,789	
不動産等売却益		<u>223,321</u>

(単位：千円)

プライムアーバン向島		
不動産等売却収入	636,500	
不動産等売却原価	512,654	
その他売却費用	28,667	
不動産等売却益		<u>95,177</u>

(単位：千円)

プライムアーバン西船橋		
不動産等売却収入	967,000	
不動産等売却原価	645,621	
その他売却費用	38,867	
不動産等売却益		<u>282,511</u>

(単位：千円)

プライムアーバン葵		
不動産等売却収入	763,000	
不動産等売却原価	639,106	
その他売却費用	30,947	
不動産等売却益		<u>92,945</u>

(単位：千円)

プライムアーバン鶴舞		
不動産等売却収入	1,281,000	
不動産等売却原価	846,837	
その他売却費用	51,507	
不動産等売却益		<u>382,655</u>

(単位：千円)

プライムアーバン知事公館

不動産等売却収入	300,740	
不動産等売却原価	205,363	
その他売却費用	12,998	
不動産等売却益		82,378

(単位：千円)

プライムアーバン円山

不動産等売却収入	257,325	
不動産等売却原価	194,652	
その他売却費用	11,085	
不動産等売却益		51,586

(単位：千円)

プライムアーバン北24条

不動産等売却収入	459,393	
不動産等売却原価	362,295	
その他売却費用	19,488	
不動産等売却益		77,609

※3. 特別利益の内訳

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

テナント退去時にテナント帰属の建物附属設備の贈与を受けたことに関する利益額155,651千円を固定資産受贈益として計上しています。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

※4. 特別損失の内訳

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

2022年福島県沖地震により損傷した資産に関する損失額46,519千円を災害による損失額として計上しています。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

これら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)

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,059,049,692	1,067,176,298
期中増減額	8,126,606	△8,115,950
期末残高	1,067,176,298	1,059,060,348
期末時価	1,286,608,958	1,294,405,000

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、PMO浜松町Ⅱ (5,559,469千円)、クラウドフラット戸越銀座 (2,644,993千円)、プライムアーバン東中野コート (7,292,801千円) の取得によるものであり、主な減少額は、一番町steer (4,406,579千円) の譲渡及び減価償却費 (5,731,074千円) によるものです。当期の主な増加額は、クラウドフラット根津谷中 (1,452,611千円) の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル (1,873,735千円)、プライムアーバン高井戸 (1,033,888千円)、プライムアーバン向島 (512,654千円)、プライムアーバン西船橋 (645,621千円)、プライムアーバン葵 (639,106千円)、プライムアーバン鶴舞 (846,837千円)、プライムアーバン知事公館 (205,363千円)、プライムアーバン円山 (194,652千円)、プライムアーバン北24条 (362,295千円) の譲渡及び減価償却費 (5,665,963千円) によるものです。

(注3) 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評価額を記載しています。但し、前期においては、野村不動産東日本橋ビルの2022年9月15日譲渡分は譲渡価格を、野村不動産東日本橋ビルの2023年3月15日譲渡分及びプライムアーバン高井戸、プライムアーバン向島、プライムアーバン西船橋、プライムアーバン知事公館、プライムアーバン円山、プライムアーバン北24条、プライムアーバン葵、プライムアーバン鶴舞は譲渡予定価格を用いています。当期においては、野村不動産東日本橋ビル、NMF名古屋柳橋ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草、プライムアーバン行徳駅前譲渡価格を、NMF天神南ビル、プライムアーバン大塚は譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年8月期（第14期）及び2023年2月期（第15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。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	5,382,000千円	(注2) 757,969千円
水道光熱費収入	1,531,876千円	1,531,876千円
その他	一千円	36,732,606千円
合計	6,913,876千円	39,022,452千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,277,458千円	(注2) 1,638,421千円
水道光熱費収入	1,666,778千円	1,666,778千円
その他	一千円	36,680,891千円
合計	4,944,237千円	39,986,092千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	372,248千円	497,211千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	497,211千円	466,028千円
契約資産(期首残高)	－千円	－千円
契約資産(期末残高)	－千円	－千円
契約負債(期首残高)	－千円	－千円
契約負債(期末残高)	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

2022年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年3月8日に売買契約を締結した不動産等に係る4,520,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち2,260,000千円について、2022年9月15日に当該不動産等の引渡し完了しており、2023年2月期(第15期)に収益を認識することを見込んでいます。

また2,260,000千円について2023年3月15日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、2023年8月期(第16期)に収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

2023年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年3月8日に売買契約を締結した野村不動産東日本橋ビルに係る2,260,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について2023年3月15日に当該不動産等の引渡し完了しており、2023年8月期(第16期)に収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額	130,456円	130,119円
1口当たり当期純利益	2,862円	2,958円

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期純利益（千円）	13,499,309	13,948,627
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）	13,499,309	13,948,627
期中平均投資口数（口）	4,715,200	4,715,200

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

①本投資法人は、第15期末（2023年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定 資産の 種類	用途	売買契約 締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)	第16期の損 益に及ぼす 影響 (見込み) (百万円)
野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)	信託 受益権	オフィス	2022年 3月8日	2023年 3月15日	国内の 株式会 社	2,260	350
プライムアーバン代々木 (注1)	不動産	居住用 施設	2023年 3月22日	2023年 3月31日	国内の 特定目 的会社	6,283 (注2)	1,550 (注2)
プライムアーバン西新宿Ⅱ (注1)							
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ (注1)							
プライムアーバン品川西 (注1)							
プライムアーバン駒込	信託 受益権						
プライムアーバン葛西Ⅱ (注1)	不動産						
プライムアーバン浅草(注 1)							
プライムアーバン行徳駅前 (注1)							
NMF名古屋柳橋ビル	信託 受益権	オフィス	2023年 3月20日	2023年 4月7日	国内の 特定目 的会社	4,410	1,695

(注1) 第15期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年3月31日付で信託契約を締結し、信託受益権

として譲渡しています。

(注2) 本譲渡資産のうち、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第16期の損益に及ぼす影響も非開示としています。

②本投資法人は、第15期末(2023年2月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定先	譲渡予定価格(百万円)	第16期の損益に及ぼす影響(見込み)(百万円)
NMF天神南ビル	信託受益権	オフィス	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物株式会社	3,040	997
プライムアーバン大塚	不動産	居住用施設	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物不動産販売株式会社	772	96

なお、第16期(2023年3月1日～2023年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書に関する注記事項、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項、リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第15期末（2023年2月末日）までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年3月1日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年3月20日	第三者割当 増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年4月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,321,800	321	182,051	(注4)
2019年3月1日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年3月26日	第三者割当 増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年1月21日	第三者割当 増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	122	244,307	(注4)
2020年10月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	132	244,739	(注4)
2021年10月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	154	244,893	(注4)
2022年4月19日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	102	244,996	(注4)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年10月18日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	46	245,043	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧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。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併（以下「TOP吸収合併」といいます。）に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

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

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

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

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

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

(注9) 1口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域(注1)	第14期 2022年8月31日現在		第15期 2023年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	150,094	12.6	145,990	12.3
		その他	21,259	1.8	21,287	1.8
		小計	171,354	14.4	167,278	14.1
	商業施設	東京圏	28,595	2.4	28,488	2.4
		その他	18,099	1.5	18,092	1.5
		小計	46,694	3.9	46,580	3.9
	物流施設	東京圏	63,472	5.3	63,239	5.3
		小計	63,472	5.3	63,239	5.3
	居住用施設	東京圏	144,040	12.1	142,725	12.0
		その他	29,591	2.5	27,070	2.3
		小計	173,632	14.6	169,796	14.3
	宿泊施設	その他	3,648	0.3	3,631	0.3
		小計	3,648	0.3	3,631	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
小計		5,136	0.4	5,136	0.4	
中計		463,937	39.1	455,662	38.4	
信託不動産	オフィス	東京圏	259,160	21.8	260,585	22.0
		その他	50,527	4.3	50,452	4.3
		小計	309,688	26.1	311,037	26.2
	商業施設	東京圏	79,957	6.7	79,776	6.7
		その他	45,036	3.8	44,917	3.8
		小計	124,993	10.5	124,694	10.5
	物流施設	東京圏	137,056	11.5	136,231	11.5
		その他	3,267	0.3	3,255	0.3
		小計	140,324	11.8	139,487	11.8
	居住用施設	東京圏	25,560	2.2	25,469	2.1
		小計	25,560	2.2	25,469	2.1
	宿泊施設	その他	2,671	0.2	2,709	0.2
		小計	2,671	0.2	2,709	0.2
	中計		603,238	50.8	603,397	50.9
不動産・信託不動産 合計		1,067,176	89.9	1,059,060	89.4	
預金その他資産		120,405	10.1	126,038	10.6	
資産総額		1,187,581	100.0	1,185,099	100.0	

	第14期 2022年8月31日現在		第15期 2023年2月28日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
負債総額	572,453	48.2	571,558	48.2
純資産総額	615,128	51.8	613,540	51.8

(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) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権とともに一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が2023年2月末日(第15期末)現在保有する不動産等(293物件)(係る不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第15期末保有資産」といいます。)の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2023年2月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第15期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数	293
全賃貸可能面積 (㎡) (注1)	2, 161, 003. 03
全賃貸面積 (㎡) (注2)	2, 133, 760. 83
テナント数の合計 (注3)	1, 351
全契約賃料合計 (千円) (注4)	5, 939, 077

(注1) 期末時点での第15期末保有資産の「賃貸可能面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸可能面積」は、当該資産において賃貸可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。「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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として算出しています。なお、新宿野村ビル、野村不動産東日本橋ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分（他の区分所有者が自己使用する専有部分が除かれます。以下、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座について同じです。）から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が保有する専有部分の賃貸可能面積及び建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注2) 期末時点での第15期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、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、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、野村不動産東日本橋ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注3) 期末時点での第15期末保有資産の「テナント数」の合計を記載しています。なお、「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延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転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に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注4) 第15期末保有資産の2023年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいう2023年2月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含みます。また、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マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期

間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制となっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水準を基準としています。なお、新宿野村ビル、野村不動産東日本橋ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出しています。また、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出し、PMO八丁堀新川及びプラウドフラット戸越銀座については、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料収入に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料収入に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた金額を合計して算出しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2021年 2月末日 (第11期末)	2021年 8月末日 (第12期末)	2022年 2月末日 (第13期末)	2022年 8月末日 (第14期末)	2023年 2月末日 (第15期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.8	98.1	98.7	98.7	98.7

B. 価格及び投資比率

第15期末保有資産の概要(取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関)は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注5)	43,900	46,768	51,600	4.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,562	21,700	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,381	30,700	2.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,115	13,400	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,502	10,500	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,543	12,600	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,095	7,400	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,177	8,030	0.6	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,360	5,950	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,090	4,990	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,670	5,250	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,025	4,980	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,695	6,690	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,551	5,390	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル(注6)	1,785	1,883	2,175	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	3,975	5,670	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,431	2,610	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,182	4,620	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,862	3,540	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,649	3,530	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,056	3,110	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,521	2,010	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産上野ビル	6,470	6,578	7,070	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,888	5,230	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,296	3,330	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,847	2,240	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファースト立川センタースクエア	3,850	3,815	4,520	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,972	9,430	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,548	8,730	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,737	2,950	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,043	8,880	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,877	5,450	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,779	5,550	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル(注6)	44,100	44,468	49,000	3.8	大和不動産鑑定株式会社
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	17,841	17,500	1.4	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,565	13,900	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
NMF竹橋ビル	8,330	8,524	9,050	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所		
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,024	8,440	0.7	大和不動産鑑定株式会社		
NMF茅場町ビル	6,070	6,017	8,370	0.6	一般財団法人日本不動産研究所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関	
オフィス	東京圏	NMF新宿EASTビル	5,710	5,779	6,550	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		NMF芝公園ビル	3,620	3,740	4,730	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,974	2,260	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		ファーレイーストビル	1,850	1,806	2,150	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		PMO新日本橋	4,440	4,328	5,610	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO平河町	3,410	3,354	4,360	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO日本橋三越前	4,310	4,277	5,910	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO芝大門	2,130	2,117	2,610	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO田町II	10,900	10,812	13,100	1.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO八丁堀新川	3,805	3,758	4,380	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO八丁堀III	2,880	2,861	3,330	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO御茶ノ水	3,890	3,855	4,700	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO秋葉原北	8,450	8,362	9,780	0.8	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO東新橋	4,730	4,722	5,640	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO浜松町	4,380	4,365	5,280	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO浜松町II	5,500	5,524	6,100	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,775	9,400	0.7	一般財団法人日本不動産研究所	
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,644	5,440	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,166	2,420	0.2	J L L 森井鑑定株式会社	
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,948	2,650	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,533	2,230	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		オムロン京都センタービル	18,300	18,188	20,500	1.6	一般財団法人日本不動産研究所	
		SORA新大阪21	12,100	12,039	12,800	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		野村不動産大阪ビル	6,100	7,651	7,690	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,656	3,830	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,449	5,210	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産広島ビル	2,280	2,453	2,920	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
	NMF博多駅前ビル	4,210	4,221	6,280	0.5	一般財団法人日本不動産研究所		
	NMF天神南ビル	2,230	2,011	3,060	0.2	一般財団法人日本不動産研究所		
	オフィス小計		474,980	478,315	557,005	43.2		
	商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,704	15,300	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
			Recipe SHIMOKITA	10,407	10,127	10,900	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
			川崎モアーズ	6,080	6,536	8,500	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
EQUINIA新宿			4,260	4,301	5,200	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
EQUINIA池袋			3,990	3,993	4,550	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
covirna machida			3,440	3,817	3,960	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
ニトリ幕張店			3,080	2,591	3,970	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
コナミススポーツクラブ府中			2,730	2,512	3,390	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
FESTA SQUARE			2,600	2,157	3,660	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
GEMS渋谷			2,490	2,328	2,790	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
EQUINIA青葉台			1,560	1,551	2,840	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
メガロス神奈川店			1,000	940	1,550	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
三菱自動車 目黒店(底地)			2,740	2,764	3,490	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
三菱自動車 調布店(底地)			1,760	1,776	1,730	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
三菱自動車 練馬店(底地)			1,240	1,251	1,520	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
三菱自動車 川崎店(底地)			950	959	1,300	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
三菱自動車 高井戸店(底地)	850	859	856	0.1	大和不動産鑑定株式会社			

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業施設	東京圏	三菱自動車 葛飾店(底地)(注7)	762	770	882	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店(底地)	800	808	921	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店(底地)	770	779	1,210	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 関町店(底地)	600	606	752	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店(底地)	450	455	537	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店(底地)	370	375	431	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		ウエルシア川越神明町店(底地)	350	355	438	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店(底地)	200	204	178	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狭山店(底地)	160	163	188	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,069	11,400	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,010	2,120	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,716	7,560	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注6)	2,720	2,519	2,820	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		サミットストア成田東店(底地)	700	747	801	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	1,989	2,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS新日本橋(注8)	1,500	1,455	1,500	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア向台町店	5,100	5,023	5,330	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,793	2,690	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS茅場町	2,594	2,537	2,600	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア本天沼店	2,160	2,149	2,960	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
	GEMS新横浜	1,820	1,753	1,840	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
	GEMS三軒茶屋	1,815	1,803	1,790	0.1	J L L 森井鑑定株式会社	
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	16,932	18,400	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤSC千里丘店	8,930	8,450	12,400	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC八尾店	4,406	3,969	5,710	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC小林店	3,020	3,106	3,850	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,267	1,820	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,053	1,210	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,747	8,440	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		中座くいだおれビル	11,600	12,143	9,750	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
NMF神戸名谷ビル		3,560	3,574	3,680	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
GEMSなんば		3,800	3,764	4,300	0.3	J L L 森井鑑定株式会社	
商業施設小計			174,044	171,274	196,014	15.2	
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	15,683	24,600	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,311	22,200	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	11,390	19,800	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	9,718	13,500	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,409	14,200	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,001	12,600	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	6,990	11,200	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	5,983	9,640	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,023	6,640	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,153	5,110	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,497	4,990	0.4	大和不動産鑑定株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流施設	東京圏	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,711	3,940	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,487	3,860	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,200	14,600	1.1	J L L 森井鑑定株式会社
		Landport 柏沼南Ⅱ	10,800	10,422	12,800	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 柏沼南Ⅰ	9,900	9,523	11,600	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 八王子Ⅱ	9,230	9,287	11,400	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 岩槻	6,090	5,974	6,860	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅Ⅰ	13,640	13,457	15,200	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 東習志野	11,872	11,593	16,800	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅Ⅱ	14,620	14,573	16,600	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅Ⅲ	17,000	17,075	19,400	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,255	4,430	0.3	大和不動産鑑定株式会社
物流施設小計			218,182	202,726	281,970	21.8	
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット 白金高輪	3,400	3,144	3,950	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 代々木上原	989	940	1,100	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 初台	713	672	781	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 渋谷桜丘	750	697	767	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 学芸大学	746	688	913	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 目黒行人坂	939	870	1,140	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 隅田リバーサイド	2,280	2,039	2,860	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 神楽坂	1,590	1,435	1,780	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 早稲田	1,110	995	1,290	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 新宿河田町(注7)	932	846	1,110	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 三軒茶屋	1,190	1,073	1,350	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 蒲田	1,160	1,012	1,370	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	3,320	2,938	3,620	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット 新大塚	623	549	586	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 清澄白河	928	822	1,070	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	652	586	670	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	1,030	907	1,020	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 富士見台	1,470	1,320	2,090	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブラウドフラット 浅草駒形	1,920	1,672	2,560	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット 横浜	2,090	1,855	2,570	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 上大岡	2,710	2,402	3,070	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	1,650	1,455	2,230	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン 麻布十番	1,100	1,093	1,130	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 赤坂	938	919	1,080	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 田町	972	915	1,120	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 芝浦LOFT	1,830	1,674	2,130	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン 代々木	359	340	357	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 恵比寿Ⅱ	1,140	1,099	1,720	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン 番町	1,090	1,042	1,220	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 千代田富士見	679	646	716	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 飯田橋	2,040	1,890	2,100	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン 恵比寿	1,260	1,234	1,400	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
プライムアーバン 中目黒	1,410	1,352	1,550	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東 京 圏	プライムアーバン学芸大学	775	718	905	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	444	533	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	374	457	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,756	3,370	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,244	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,021	1,520	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,796	3,910	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,574	2,920	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,096	2,610	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,845	5,110	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,446	2,250	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷壱岐坂	557	511	653	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	757	964	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,428	1,520	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,011	1,370	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	803	1,020	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン新宿内藤町	430	418	498	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	377	507	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	598	634	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,352	1,910	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,652	4,040	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	707	694	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳烏山	717	728	725	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋	724	670	811	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南烏山	667	602	817	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン烏山ガレリア	549	497	639	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン烏山コート	338	307	395	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	682	762	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,284	1,910	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	502	472	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,752	1,870	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,117	1,180	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	931	775	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	824	932	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	691	692	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,624	2,180	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野上高田	498	445	558	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	391	470	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,710	2,250	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大塚	730	664	786	0.1	大和不動産鑑定株式会社
プライムアーバン駒込	437	441	455	0.0	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン池袋	3,800	3,489	5,350	0.4	一般財団法人日本不動産研究所		
プライムアーバン門前仲町	2,420	2,232	2,860	0.2	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン亀戸	779	687	864	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン住吉	632	564	592	0.0	株式会社中央不動産鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,130	1,370	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	684	809	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	648	800	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	570	679	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西Ⅱ	981	850	1,030	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,001	1,380	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	955	1,380	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン浅草	384	379	354	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,798	2,460	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,948	1,960	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,303	1,430	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン小金井本町	791	741	915	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,288	1,720	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,918	2,570	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	948	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	909	1,360	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	516	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	730	820	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅰ	633	588	702	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅱ	730	680	779	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前	488	433	575	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	443	661	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅲ	747	710	1,070	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,447	1,810	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		クラウドフラット八丁堀	920	901	1,290	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット板橋本町	720	682	990	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン目黒三田	1,058	1,106	1,150	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	6,928	8,710	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	4,935	6,220	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,730	3,420	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,238	1,470	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,209	1,580	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,351	1,500	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,097	1,450	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	766	1,040	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,740	3,230	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット外神田	2,280	2,279	2,850	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット登戸	1,216	1,203	1,570	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット代々木八幡	966	971	1,210	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット中落合	844	842	1,020	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,997	5,060	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,423	1,660	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,256	1,370	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット戸越公園	2,580	2,636	2,890	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット戸越銀座	2,550	2,628	2,760	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン東中野コート	7,020	7,292	8,490	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット根津谷中	1,400	1,450	1,660	0.1	大和不動産鑑定株式会社
	その他	ブラウドフラット五橋	652	537	714	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット河原町	735	600	556	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		ブラウドフラット新大阪	1,620	1,343	2,200	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	235	295	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	426	553	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	289	340	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	457	589	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	391	483	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	331	421	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	515	635	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,864	4,810	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,461	1,980	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長町一丁目	1,140	978	972	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン八乙女中央	466	382	346	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堤通雨宮	949	924	1,040	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン金山	553	468	581	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,374	1,670	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン泉	3,770	3,258	3,850	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,558	2,390	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	506	659	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン薬院南	265	225	312	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	326	293	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン博多東	622	521	497	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千早	604	523	533	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		セレニテ心齋橋グランデ	5,567	5,566	6,410	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		居住用施設小計			208,021	195,265	244,099
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	3,600	3,631	3,740	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,709	2,520	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	宿泊施設小計		6,250	6,341	6,260	0.5	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	4,900	5,136	5,500	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	その他小計		4,900	5,136	5,500	0.4	
合計			1,086,378	1,059,060	1,290,848	100.0	

(注1) 「取得価格」は、3REIT合併によりNOFより承継した資産のうち、野村不動産渋谷道玄坂ビルについては2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年4月30日時点の、3REIT合併によりNRFより承継した資産のうち、プライムアーバン新百合ヶ丘については2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年5月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。また、TOP吸収合併に伴い承継した資産については2016年3月31日時点又は2016年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。それ以外の資産については、当該資産の取得に係る諸費用(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不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

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

(注3) 「期末算定価格」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15期決算日（2023年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。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4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全293物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において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格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注6) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注7) 当該資産の敷地の一部を譲渡しており、取得価格は当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。

(注8) 以下の物件については、2023年1月31日付で物件名称を変更しています。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
商業施設	GEMS神田	GEMS新日本橋

C. 資本的支出の状況

(ア) 資本的支出の予定

第15期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第15期 支払額	既支出 総額
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事(2期/3期)	自 2022年12月 至 2023年7月	52,800	-	-
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事(3期/3期)	自 2023年8月 至 2023年11月	60,900	-	-
プライムアーバン札幌リバーフロント (北海道札幌市)	電気温水器更新工事	自 2023年4月 至 2023年7月	53,950	-	-
プライムアーバン北3条通 (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2023年4月 至 2023年8月	82,000	-	-
プライムアーバン新宿内藤町 (東京都新宿区)	エレベーター部品交換	自 2023年3月 至 2023年8月	5,900	-	-
プライムアーバン錦糸町 (東京都墨田区)	外壁改修工事	自 2023年2月 至 2023年6月	20,600	-	-
プライムアーバン田園調布南 (東京都大田区)	外壁改修工事	自 2023年5月 至 2023年8月	16,900	-	-
プライムアーバン長原上池台 (東京都大田区)	外壁改修工事	自 2023年3月 至 2023年7月	28,900	-	-
NMF川崎東口ビル (神奈川県川崎市)	非常用発電機更新工事	自 2022年4月 至 2023年8月	89,000	-	-
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	外壁修繕工事(3面フッ素塗装)	自 2023年2月 至 2023年6月	59,200	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(1期/4期)	自 2023年3月 至 2023年8月	62,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(2期/4期)	自 2023年9月 至 2024年2月	34,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(3期/4期)	自 2024年3月 至 2024年9月	39,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(4期/4期)	自 2024年9月 至 2024年12月	20,000	-	-
メルビル (宮城県仙台市)	空調設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年6月	25,000	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(1期/9期)	自 2022年12月 至 2023年8月	32,787	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(2期/9期)	自 2023年9月 至 2024年2月	94,784	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(3期/9期)	自 2024年3月 至 2024年8月	95,915	-	-

野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (4期/9期)	自 2024年9月 至 2025年2月	83,923	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (5期/9期)	自 2025年3月 至 2025年8月	51,860	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (6期/9期)	自 2025年9月 至 2026年2月	75,237	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (7期/9期)	自 2026年3月 至 2026年8月	118,757	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (8期/9期)	自 2026年9月 至 2027年2月	105,408	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (9期/9期)	自 2027年3月 至 2027年6月	19,770	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事 (1期/3期)	自 2023年2月 至 2023年8月	99,800	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事 (2期/3期)	自 2023年9月 至 2024年2月	99,900	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事 (3期/3期)	自 2024年3月 至 2024年8月	97,300	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事 (1期/5期)	自 2023年3月 至 2023年8月	54,496	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事 (2期/5期)	自 2023年9月 至 2024年2月	51,600	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事 (3期/5期)	自 2024年3月 至 2024年8月	51,550	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事 (4期/5期)	自 2024年9月 至 2025年2月	51,417	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事 (5期/5期)	自 2025年3月 至 2025年8月	52,739	-	-

(注) 既支出総額には第15期支払額は含みません。

(イ) 期中の資本的支出

第15期末保有資産について、第15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15期中の資本的支出は2,341,330千円であり、第15期中の費用に区分された修繕費1,434,180千円と合わせ、合計3,775,511千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には、資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (千円)
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	空調設備更新工事 4/4期 (1, 2, 3, 4階)	自 2022年9月 至 2022年11月	68,395
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事 (I/III 期)	自 2022年4月 至 2022年11月	48,472
コンフォートイン那覇泊港 (沖縄県那覇市)	共用部エアコン更新工事	自 2023年1月 至 2023年2月	27,553
プライムアーバン小金井本町 (東京都小金井市)	外構ブロック塀補修工事	自 2022年11月 至 2023年1月	9,363
その他の不動産等	機能更新等	自 2022年9月 至 2023年2月	2,187,545
合 計			2,341,330