

2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4月13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 <http://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  
 代表者 代表取締役社長 安部 憲生  
 問合せ先責任者 NMF運用グループ統括部長 岡田 賢一  
 T E L (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 2018年5月29日 分配金支払開始予定日 2018年5月18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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日~2018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	%
2018年2月期	34,218	△10.3	13,212	△16.0	10,715	△18.8	10,714	△18.8
2017年8月期	38,139	9.9	15,735	39.9	13,190	52.1	13,190	52.1

  

	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	%	%	%
2018年2月期	2,561	1.9	1.0	31.3
2017年8月期	3,153	2.4	1.2	34.6

(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	%	%
2018年2月期	2,624	10,976	423	1,769	3,047	12,745	102.4	1.9
2017年8月期	3,037	12,704	-	-	3,037	12,704	96.3	2.2

(注1) 2017年8月期は利益超過分配金はありません。2018年2月期の1口当たり利益超過分配金423円のうち、一時差異等調整引当額は284円、その他の利益超過分配金は139円です (後記「2. 運用方針及び運用状況/(2) 運用状況/(5) 業績及び分配金」参照)。また、減少剰余金等割合は0.002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
2018年2月期	1,089,820	555,090	50.9	132,697
2017年8月期	1,095,828	556,649	50.8	133,069

(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
2018年2月期	39,573	△18,983	△15,280	76,536
2017年8月期	65,298	△44,666	△22,735	71,227

2. 2018年8月期の運用状況の予想（2018年3月1日～2018年8月31日）

（%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
2018年8月期	34,605	1.1	13,253	0.3	10,698	△0.2	10,697	△0.2	2,474	607	3,081

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年8月期）2,475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）	2018年2月期	4,183,130口	2017年8月期	4,183,130口
② 期末自己投資口数	2018年2月期	一口	2017年8月期	一口

（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、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、12ページ「2018年8月期（第6期 2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（第7期 2018年9月1日～2019年2月28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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	4
3. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	20
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	23
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
(8) 財務諸表に関する注記	27
(9) 発行済投資口の総口数の増減	42
4. 役員の変動	43
(1) 本投資法人の役員の変動	43
(2) 資産運用会社の役員の変動	43
5. 参考情報	44
(1) 投資情報	44
(2) 投資資産	45

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2017年11月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

## (1) 運用方針

2017年12月19日付で本投資法人の運用等に関する方針を定めた資産運用ガイドラインを改正し、最近の有価証券報告書(2017年11月29日提出)の「第一部 ファンド情報/2 投資方針/(1) 投資方針」の記載より、投資方針が以下のとおり変更されています。なお、変更箇所には下線を付しています。

下記の変更以外については、上記有価証券報告書における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 第一部 ファンド情報

## 第1 ファンドの状況

## 2 投資方針

## (1) 投資方針

## ② 投資方針

(前略)

## B. 投資基準

## (イ) 用途毎の物件選定基準

## (i) 物流施設

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が物流施設(注)であると判断されるものをいいます。

なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権(建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。)のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものをいいます(以下、他の用途についても同じです。)

(注) その他、一般消費者向け倉庫(トランクルーム、レンタル収納スペースなど)にも投資を行うことができるものとし、この場合は後記b)の物件規模基準は適用しないものとします。

(中略)

## (ii) 商業施設

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が商業施設(注)であると判断されるものをいいます。

(注) 本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類します。

分類	駅前立地型	居住地立地型
概要	(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設
主な評価項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅の乗降客数</li> <li>・ 駅距離(アクセス性)</li> <li>・ 商業集積状況(繁华性)</li> <li>・ 視認性</li> <li>・ 他の商業施設との相乗効果</li> <li>・ 建物設備のスペック</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商圏人口</li> <li>・ 交通アクセス性</li> <li>・ 競合店動向</li> <li>・ テナント及び用途の代替性</li> <li>・ 賃貸借契約期間</li> <li>・ テナントクレジット</li> </ul>
主なテナント層	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サービス系テナント</li> <li>・ 物販店舗</li> <li>・ 飲食店舗等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食品スーパー</li> <li>・ 総合スーパー</li> <li>・ 家具量販店</li> <li>・ スポーツクラブ等</li> </ul>

(中略)

## (iii) オフィス

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途がオフィス（注）であると判断されるものをいいます。

（注）飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとします。

（中略）

## (iv) 居住用施設

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が居住用施設（注）であると判断されるものをいいます。

（注）居住用施設とは以下の施設等をいいます。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討します。

賃貸住宅 （社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含む。）	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位（1年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。

## (v) 宿泊施設

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積、賃料収入等に照らし、主たる用途が宿泊施設であると判断されるものをいいます。なお、宿泊施設には、付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含むものとします。

## b) 契約形態の判断基準

取得対象とする宿泊施設は、原則として賃貸借方式（変動賃料形態を含みます。）により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しないものとします。

## c) 物件選定方針

宿泊施設への投資にあたっては、後記「（ロ）用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランス型投資を行うものとします。

特に宿泊施設については、経済情勢をはじめ、訪日外国人の動向、周辺地域における自然災害等の影響に留意した立地選定をするとともに、運営者（オペレーター）の能力、ブランド力が収益性に与える影響が大きいことを勘案し、賃貸借契約条件や運営者の信用力、代替性を重視した物件選定を行います。また、運営者との間のFF&E（注）を含む資産区分と修繕更新義務の負担区分にも留意します。

（注）FF&EとはFurniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいいます。

## (vi) その他の用途

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないものとしますが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

## (ロ) 用途にかかわらず適用される物件選定基準

（中略）

## (viii) テナント構成について

テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行います。

なお、宿泊施設を除き、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとします。

(中略)

## ③ 運用方針

(中略)

## A. 基本戦略

## (イ) リーシング活動の展開

(中略)

## (a) 周辺マーケット動向の把握

独自の調査、マーケットレポート及び不動産仲介業者、コンサルタント等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺マーケットに構造的変化(新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等)が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。なお、宿泊施設においては、上記の構造的変化に加え、近隣観光施設の動向、外国人を含む旅行者の動向等にも着目した分析を行います。

(中略)

(f) 運営者(オペレーター)の選定基準

宿泊施設においては、収益性が運営者の運営能力に依るところが大きいことから、運営者の経営状況及び宿泊施設運営者の実績等を考慮するものとします。

## (2) 運用状況

## ① 当期(第5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する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産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」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

また、本投資法人は、2015年11月に「中長期運用戦略」を策定・公表しています。

本投資法人は、2015年10月1日の本投資法人設立後2年間で、中長期運用戦略の最初のフェーズにあたるQualityフェーズにおける資産入替目標20~25物件・500億円を大幅に上回る28物件・譲渡価格合計995億円の物件売却と、スポンサーである野村不動産株式会社からの物件取得を中心として、42物件・取得価格合計2,323億円(M&A(吸収合併)によるものを含みます。)の物件取得を実施し、ポートフォリオの質的向上を実現してきました。これを受けて、本投資法人は2017年10月より中長期運用戦略の2つ目のフェーズであるGrowthフェーズへと移行することとしました。Growthフェーズでは、野村不動産グループの有する開発力を活用した「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、外部成長と内部成長の両輪で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。

また、本投資法人は、2017年9月1日から資産運用報酬体系を変更し、当期利益に連動する資産運用報酬体系を導入したことにより、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高め、より投資主利益に配慮した運用を進めています。

(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。

## ② 投資環境

日本経済は、世界経済の回復に伴う輸出増と設備投資や生産の増加等により緩やかに回復しており、先行きについても、堅調な企業業績に支えられ、緩やかな回復が続くことが期待されます。もっとも、主要国の各中央銀行による金融政策正常化への動きに伴う金利上昇や、世界的な株価の乱高下に伴うセンチメントの悪化により、世界経済が減速する可能性には留意が必要です。

J-REIT市場については、投資信託を中心とした売り越しを背景に軟調な推移が見られましたが、海外投資家による買い越しの動きを受け、上昇に転じ、底堅く推移しています。

賃貸オフィス市場については、引き続き空室率の緩やかな低下が見られました。既存ビルにおける増床・拡張の動きも堅調であったことから逼迫した需給状況となっており、賃料水準についても緩慢ながら上昇が続いています。2018年においては東京都心部におけるオフィスの大量供給が始まる中、企業業績の改善による増床需要に支えられ、空室率が急増する可能性は低いと見込まれます。主要地方都市においては、オフィス需要に対する新規供給は限定的であり、引き続き空室率は低位で推移し、賃料も上昇基調が続くと考えられます。

賃貸商業施設市場については、消費者マインドに改善が見られましたが、Eコマースの成長などにより、小売業の伸び悩みが続いています。主要都心商業地区においては、資産価格の上昇やインバウンド消費の増加により、百貨店における化粧品や高級品の売上が増加しています。一方、賃料水準については上昇傾向にありましたが、大型商業施設の完成で高級ブランドの出店需要が吸収されたことなどにより、足元では上昇に一服感が見られます。

賃貸物流施設市場については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)(注)や、ネット通販関連の荷動きが活発であることなどから、全体として需要は堅調に推移しました。また、首都圏、近畿圏ともに、物流施設の開発プロジェクトの増加が見られ、エリアによっては需給バランスが崩れていますが、総じて賃料は堅調な推移となりました。

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

賃貸住宅市場については、東京圏及び地方の主要都市における人口流入超過により堅調な需要が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションの新規供給は低水準にあり、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて高稼働を維持しています。当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな賃料上昇が続くと予想されます。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高い反面、売買価格が高止まりしており、競争激化の中、適正な水準での取得が非常に厳しい環境が続いています。当面は緩和的な金融環境の下、現在の状況が続くと思われませんが、内外金融環境の変化により、変化の兆しが見られる可能性もあります。

## ③ 運用実績

前記「② 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、第5期中に5物件(PMO新日本橋、PMO平河町、GEMS大門、GEMS神田及びサミットストア向台町店)(取得価格合計16,510百万円)を取得し、2物件(Morisia津田沼及び船橋ロジスティクスセンター)(譲渡価格合計23,480百万円)を譲渡しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は271物件(取得価格合計922,568百万円)、東京への投資比率は81.9%、総賃貸可能面積は1,791,262.45㎡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、本投資法人は、第5期末(2018年2月末日)後、設立以来初となる公募増資を実施し、2018年3月1日付で2物件(Landport八王子Ⅱ及びLandport岩槻)(取得価格合計15,320百万円)を、2018年3月5日付で1物件(ウォーターマークホテル札幌)(取得価格3,600百万円)を、2018年4月2日付で7物件(PMO日本橋三越前、PMO芝大門、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合)(取得価格合計14,496百万円)を、それぞれ取得しました。

また、運営管理面においては、前記「② 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.6%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター(注)の中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

(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。以下同じです。

## ④ 資金調達状況

当期において、本投資法人は負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2017年11月16日に設立以来初となる投資法人債(10年債、総額2,000百万円)を発行しました。また、返済期限を迎える有利子負債28,820百万円(うち、投資法人債4,000百万円)のリファイナンス(一部、手元資金による弁済を含みません)を実施しました。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は486,198百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は44.6%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
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社(S&P)	長期会社格付 : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付 : A-1	

## ⑤ 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第5期の業績は、営業収益34,218百万円、営業利益13,212百万円、経常利益10,715百万円、当期純利益10,714百万円となりました。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10,714百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、不動産等売却益587百万円を控除した金額12,749百万円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計12,745百万円(投資口1口当たり3,047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、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます)の戻入額を控除した10,976百万円(投資口1口当たり2,624円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,188百万円(投資口1口当たり284円)、その他の利益超過分配金として581百万円(投資口1口当たり139円)を分配することとしました。

なお、当期において計上される不動産等売却益587百万円については、中長期的な安定運用を目的として全額留保することとしていますが、かかる留保により導管性要件には抵触することなく、かつ、合併により生じた減価償却不足相当分等により課税は発生しません。

## ⑥ 次期の見通し

前記「② 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、Growthフェーズにおける施策として、野村不動産グループの有する開発力を活用した「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、外部成長と内部成長の両輪で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。



## ⑦ 決算後に生じた重要な事実

## A. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年2月1日及び2018年2月13日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は181,251,569千円、発行済投資口の総口数は4,321,800口となっています。

## 公募による新投資口の発行(一般募集)

発行投資口数	132,000口
発行価格	1口当たり137,474円
発行価格の総額	18,146,568,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円
払込金額(発行価額)の総額	17,572,500,000円
払込期日	2018年3月1日

## 第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	6,670口
払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円
払込金額(発行価額)の総額	887,943,750円
払込期日	2018年3月20日
割当先	野村証券株式会社

## 資金使途

一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金は、2018年3月1日及び2018年4月2日に取得した不動産9物件の取得資金の一部に充当しました。

(参考情報)

## A. 資産の取得

本投資法人は、2017年12月19日付で取得を決定した以下の資産に関して、2018年3月5日付で取得を完了しました。

物件名称	ウォーターマークホテル札幌
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地番) 札幌市中央区南三条西五丁目16番他2筆 (住居表示) 札幌市中央区南三条西五丁目16番地
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)	553.20㎡
延床面積(注1)	4,348.23㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2008年3月25日
取得価格(注2)	3,600百万円
契約締結日	2017年12月20日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年3月5日 (不動産の引渡し)
売主	株式会社ウォーターマークホテル・ジャパン

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

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

本投資法人は、2018年2月1日付で取得を決定した以下の資産に関して、Landport八王子Ⅱ及びLandport岩槻については2018年3月1日付で、PMO日本橋三越前、PMO芝大門、プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ、プラウドフラット外神田、プラウドフラット登戸、プラウドフラット代々木八幡及びプラウドフラット中落合については2018年4月2日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport八王子Ⅱ	Landport岩槻
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都八王子市石川町2970番3 (住居表示) 東京都八王子市石川町2970番地3(注3)	(地番) 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番9 (住居表示) 埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9 (注3)
構造(注1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
敷地面積(注1)	16,466.84㎡	11,926.85㎡
延床面積(注1)	33,028.63㎡(注4)	24,177.15㎡(注5)
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)	2016年9月16日	2016年5月13日
取得価格(注2)	9,230百万円	6,090百万円
契約締結日	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年3月1日 (不動産の引渡し)	2018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

物件名称	PMO日本橋三越前	PMO芝大門
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都中央区日本橋本町三丁目3番12他7筆 (住居表示) 東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	(地番) 東京都港区芝大門1丁目703番2 (住居表示) 東京都港区芝大門1丁目10番18号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根11階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積(注1)	①365.95㎡ ②70.52㎡(注6)	289.59㎡
延床面積(注1)	2,968.75㎡	1,755.21㎡
所有形態	(土地)所有権(一部共有) (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2016年5月31日	2014年9月24日
取得価格(注2)	4,310百万円	2,130百万円
契約締結日	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年4月2日 (不動産の引渡し)	2018年4月2日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	プラウドフラット外神田
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都世田谷区太子堂一丁目1番88他1筆 (住居表示) 東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	(地番) 東京都千代田区外神田二丁目57番23 (住居表示) 東京都千代田区外神田二丁目5番9号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
敷地面積(注1)	1,534.91㎡	407.54㎡
延床面積(注1)	3,522.92㎡	2,882.48㎡
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)	2014年1月14日	2016年4月22日
取得価格(注2)	2,750百万円	2,280百万円
契約締結日	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年4月2日 (不動産の引渡し)	2018年4月2日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット登戸	プラウドフラット代々木八幡
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3470番1 他3筆(注7) (住居表示) 神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番 地1他2筆(注3)	(地番) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1462番21 (住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積(注1)	518.80㎡(注7)	335.87㎡
延床面積(注1)	2,000.91㎡	1,081.03㎡
所有形態	(土地)使用収益権(所有権)(注8) (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2016年4月19日	2016年1月8日
取得価格(注2)	1,216百万円	966百万円
契約締結日	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年4月2日 (不動産の引渡し)	2018年4月2日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット中落合
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都新宿区中落合一丁目1820番2号 (住居表示) 東京都新宿区中落合一丁目6番16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)	423.28㎡
延床面積(注1)	1,333.42㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2016年12月6日
取得価格(注2)	844百万円
契約締結日	2018年2月1日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2018年4月2日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社

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

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

(注3)本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注4)附属建物(物置部分等)28.91㎡を含みます。

(注5)附属建物(ごみ置場部分)19.44㎡を含みます。

(注6)①は所有する土地の面積、②は共有する土地(本投資法人が保有する持分の割合は2分の1)の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分)16.47㎡を含みます。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされている部分(私道部分)です。

(注7)仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定等証明書に記載されている当該物件の敷地面積(仮換地の面積の合計)は、460㎡です。

(注8)本書の日付において本投資法人が保有する権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権(及び従前地の所有権)です。仮換地の所有権は、換地処分の公告の日の翌日に本投資法人が取得する予定です。

#### B. 2019年2月期(第7期 2018年9月1日～2019年2月28日)の運用状況の予想

2019年2月期(第7期 2018年9月1日～2019年2月28日)の運用状況の予想は、下記のとおりです。2019年2月期(第7期 2018年9月1日～2019年2月28日)の運用状況の予想の前提条件については、後記「2018年8月期(第6期 2018年3月1日～2018年8月31日)及び2019年2月期(第7期 2018年9月1日～2019年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	34,429百万円
営業利益	13,285百万円
経常利益	10,789百万円
当期純利益	10,788百万円
1口当たり当期純利益	2,496円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	2,494円
1口当たり利益超過分配	608円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	3,102円

2018年8月期(第6期 2018年3月1日～2018年8月31日)及び  
2019年2月期(第7期 2018年9月1日～2019年2月28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"> <li>・2018年8月期(第6期)：2018年3月1日～2018年8月31日</li> <li>・2019年2月期(第7期)：2018年9月1日～2019年2月28日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が本日現在保有している不動産等(281物件)につき、2019年2月期(第7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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業費用については、2018年8月期(第6期)に15,032百万円、2019年2月期(第7期)に14,814百万円と想定しています。</li> <li>・公租公課については、2018年8月期(第6期)に2,809百万円、2019年2月期(第7期)に2,799百万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、2018年3月1日付及び2018年4月2日付で取得した物件に係る固定資産税及び都市計画税は2018年8月期(第6期)及び2019年2月期(第7期)には費用計上されません。</li> <li>・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、2018年8月期(第6期)に3,026百万円、2019年2月期(第7期)に3,015百万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。</li> <li>・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をもとに、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、修繕費として2018年8月期(第6期)に1,535百万円、2019年2月期(第7期)に1,489百万円と想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2018年8月期(第6期)に4,892百万円、2019年2月期(第7期)に4,879百万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。</li> <li>・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、2018年8月期(第6期)に3,698百万円、2019年2月期(第7期)に3,707百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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2018年8月期(第6期)、2019年2月期(第7期)とも2,622百万円を想定しています。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年8月期(第6期)における一時的な費用として、2018年2月1日開催の役員会で決定した新投資口の発行(以下「本新投資口発行」といいます。)等に係る費用として、19百万円を見込んでいます。また、支払利息その他借入関連費用として、2018年8月期(第6期)に2,527百万円、2019年2月期(第7期)に2,485百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、497,198百万円であり、その内訳は476,698百万円の借入残高及び20,500百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>・2018年8月期(第6期)末までに返済期限が到来する借入金22,872百万円及び2019年2月期(第7期)末までに返済期限が到来する借入金28,417百万円については、2018年8月期(第6期)及び2019年2月期(第7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。</li> <li>・上記以外には、2019年2月期(第7期)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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在発行済である4,321,800口を前提とし、2019年2月期(第7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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、2018年8月期(第6期)における解消予定額(5百万円)及び2019年2月期(第7期)における解消予定額(5百万円)を、それぞれ第6期における当期末処分利益及び第7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。</li> <li>・2018年8月期(第6期)及び2019年2月期(第7期)において、評価・換算差額等として、2018年2月期(第5期)から継続する金利スワップの繰延ヘッジ損失(1,093百万円)は変動がない前提とし、当該金額を分配可能金額から控除して1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)を算出しています。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・今回の予想においては、2018年8月期(第6期)について1口当たり利益超過分配金は607円、うちATAの分配は312円、その他の利益超過分配は295円を、2019年2月期(第7期)について1口当たり利益超過分配金は608円、うちATAの分配は347円、その他の利益超過分配は261円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2017年8月31日現在	当期 2018年2月28日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	58,143,774	64,532,866
信託現金及び信託預金	13,083,900	12,004,072
営業未収入金	787,203	556,648
前払費用	778,510	696,790
未収還付法人税等	55	54
その他	511,026	276,924
流動資産合計	73,304,471	78,067,357
固定資産		
有形固定資産		
建物	118,103,608	121,437,497
減価償却累計額	△6,534,321	△8,322,612
建物(純額)	111,569,286	113,114,885
構築物	402,117	423,996
減価償却累計額	△135,600	△171,650
構築物(純額)	266,517	252,345
機械及び装置	597,359	620,042
減価償却累計額	△235,885	△298,650
機械及び装置(純額)	361,473	321,391
工具、器具及び備品	143,822	190,500
減価償却累計額	△23,985	△37,880
工具、器具及び備品(純額)	119,836	152,619
土地	214,805,613	223,024,636
信託建物	187,039,446	178,717,511
減価償却累計額	△15,656,794	△17,195,122
信託建物(純額)	※3 171,382,651	※3 161,522,389
信託構築物	950,998	969,309
減価償却累計額	△626,012	△697,276
信託構築物(純額)	324,986	272,032
信託機械及び装置	231,240	284,564
減価償却累計額	△24,552	△36,334
信託機械及び装置(純額)	206,688	248,230
信託工具、器具及び備品	466,104	379,389
減価償却累計額	△105,141	△104,417
信託工具、器具及び備品(純額)	360,962	※3 274,972
信託土地	※3 415,162,899	※3 406,677,823
信託リース資産	23,900	23,900
減価償却累計額	△14,950	△18,850
信託リース資産(純額)	8,950	5,050
建設仮勘定	5,229	98,999
有形固定資産合計	914,575,096	905,965,376
無形固定資産		
のれん	96,075,951	93,453,708
借地権	951,943	1,331,702
信託借地権	7,628,763	7,628,377
その他	33,060	49,156
無形固定資産合計	104,689,719	102,462,945



(単位:千円)

	前期 2017年8月31日現在	当期 2018年2月28日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,692,616	1,725,575
長期預け金	566,019	537,247
敷金及び保証金	945,753	945,963
デリバティブ債権	35,372	74,639
投資その他の資産合計	3,239,761	3,283,426
固定資産合計	1,022,504,578	1,011,711,748
繰延資産		
投資法人債発行費	19,666	40,964
繰延資産合計	19,666	40,964
資産合計	1,095,828,716	1,089,820,070

(単位:千円)

	前期 2017年8月31日現在	当期 2018年2月28日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	3,078,364	2,223,178
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	54,760,600	58,315,600
信託リース債務	6,630	3,797
未払金	1,536,890	2,437,546
未払費用	333,666	291,069
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,227,566	223,118
前受金	4,942,249	4,896,718
前受収益	300,134	263,512
デリバティブ債務	50,648	49,325
その他	299,281	46,668
流動負債合計	70,536,637	68,751,140
固定負債		
投資法人債	18,500,000	20,500,000
長期借入金	411,480,600	407,382,800
信託リース債務	2,956	1,591
長期前受収益	574,827	449,677
預り敷金及び保証金	※3 9,107,525	※3 9,737,166
信託預り敷金及び保証金	27,467,719	26,788,158
デリバティブ債務	1,509,405	1,118,774
固定負債合計	468,643,035	465,978,169
負債合計	539,179,673	534,729,310
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	162,592,573	162,791,125
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 △7,367,727	※4 △7,169,175
その他の出資剰余金控除額	△5,801,916	△6,000,467
出資剰余金控除額合計	△13,169,643	△13,169,643
出資剰余金(純額)	380,843,315	380,843,315
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	14,737,836	12,549,780
剰余金合計	395,581,151	393,393,095
投資主資本合計	558,173,725	556,184,220
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,524,682	△1,093,460
評価・換算差額等合計	△1,524,682	△1,093,460
純資産合計	※2 556,649,043	※2 555,090,759
負債純資産合計	1,095,828,716	1,089,820,070

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 31,656,774	※1 30,724,009
その他賃貸事業収入	※1 3,375,225	※1 2,907,617
不動産等売却益	※2 3,107,662	※2 587,249
営業収益合計	38,139,662	34,218,876
営業費用		
賃貸事業費用	※1 15,962,925	※1 14,785,472
資産運用報酬	3,063,128	3,007,249
資産保管手数料	56,591	56,139
一般事務委託手数料	174,470	154,619
役員報酬	7,200	6,000
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	517,291	374,816
営業費用合計	22,403,849	21,006,539
営業利益	15,735,812	13,212,336
営業外収益		
受取利息	365	635
未払分配金戻入	23,673	11,437
還付加算金	852	-
その他	48	19
営業外収益合計	24,939	12,092
営業外費用		
支払利息	1,950,878	1,873,772
投資法人債利息	206,638	187,113
投資法人債発行費償却	1,372	2,147
融資関連費用	405,749	396,804
投資口交付費	-	42,462
その他	5,310	6,862
営業外費用合計	2,569,949	2,509,162
経常利益	13,190,803	10,715,266
税引前当期純利益	13,190,803	10,715,266
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	13,190,198	10,714,661
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1,547,638	1,835,119
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	14,737,836	12,549,780

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年3月1日 至 2017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	161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	708,820	-	708,820	△708,820	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△2,702,301	-	△2,702,301	△2,702,301
その他の利益超過分配	-	-	-	△1,292,587	△1,292,587	△1,292,587
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	708,820	-	△1,993,481	△2,001,407	△3,994,889	△3,994,889
当期末残高	※1 162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315

(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	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411
当期変動額						
剰余金の配当	△8,671,628	△8,671,628	△8,671,628	-	-	△8,671,628
一時差異等調整引当額 の戻入	△708,820	△708,820	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△2,702,301	△2,702,301	-	-	△2,702,301
その他の利益超過分配	-	△1,292,587	△1,292,587	-	-	△1,292,587
当期純利益	13,190,198	13,190,198	13,190,198	-	-	13,190,198
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	20,951	20,951	20,951
当期変動額合計	3,809,748	△185,140	523,680	20,951	20,951	544,631
当期末残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043

当期(自 2017年9月1日 至 2018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 (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	162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	198,551	-	198,551	△198,551	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	-	-	-	-
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-	-
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	198,551	-	198,551	△198,551	-	-
当期末残高	※1 162,791,125	394,012,959	△7,169,175	△6,000,467	△13,169,643	380,843,315

(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	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043
当期変動額						
剰余金の配当	△12,704,165	△12,704,165	△12,704,165	-	-	△12,704,165
一時差異等調整引当額 の戻入	△198,551	△198,551	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	-	-	-	-
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-	-
当期純利益	10,714,661	10,714,661	10,714,661	-	-	10,714,661
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	431,221	431,221	431,221
当期変動額合計	△2,188,056	△2,188,056	△1,989,504	431,221	431,221	△1,558,283
当期末残高	12,549,780	393,393,095	556,184,220	△1,093,460	△1,093,460	555,090,759

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日
I. 当期末処分利益	14,737,836,769円	12,549,780,041円
II. 利益超過分配金加算額	-	1,769,463,990円
うち一時差異等調整引当額	-	1,188,008,920円
うちその他の出資剰余金控除額	-	581,455,070円
III. 出資総額組入額	198,551,954円	478,516,800円
うち一時差異等調整引当額戻入額	198,551,954円	478,516,800円
IV. 分配金の額	12,704,165,810円	12,745,997,110円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,037円)	(3,047円)
うち利益分配金	12,704,165,810円	10,976,533,120円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,037円)	(2,624円)
うち一時差異等調整引当額	-	1,188,008,920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))	-	(284円)
うちその他の利益超過分配金	-	581,455,070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))	-	(139円)
V. 次期繰越利益	1,835,119,005円	1,094,730,121円

	前期 自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月 1日 至 2018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13,190,198,124円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益3,107,662,242円を控除した金額12,704,778,702円のうち、投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額12,704,165,810円(投資口1口当たり3,037円)を分配することとしました。</p> <p>なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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10,714,661,036円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益587,249,509円を控除した金額12,749,654,347円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計12,745,997,110円(投資口1口当たり3,047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項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)の戻入額を控除した10,976,533,120円(投資口1口当たり2,624円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,188,008,920円(投資口1口当たり284円)、その他の利益超過分配金として581,455,070円(投資口1口当たり139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	2017年3月1日 至 2017年8月31日	自	2017年9月1日 至 2018年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		13,190,803		10,715,266
減価償却費		4,862,890		4,738,059
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
投資口交付費		-		42,462
投資法人債発行費償却		1,372		2,147
受取利息		△365		△635
支払利息		2,157,516		2,060,886
固定資産除却損		4,997		6,256
営業未収入金の増減額(△は増加)		△324,496		226,256
前払費用の増減額(△は増加)		△56,437		81,225
未収消費税等の増減額(△は増加)		147,670		-
長期前払費用の増減額(△は増加)		△92,370		△32,959
長期預け金の増減額(△は増加)		△32,777		28,771
営業未払金の増減額(△は減少)		667,990		△855,186
未払金の増減額(△は減少)		△59,415		318
未払消費税等の増減額(△は減少)		1,227,566		△1,004,447
未払費用の増減額(△は減少)		9,343		839,836
前受金の増減額(△は減少)		△141,431		△45,530
信託有形固定資産の売却による減少額		43,502,593		22,433,392
信託無形固定資産の売却による減少額		-		1,828
その他		2,274		△21,837
小計		67,689,965		41,838,353
利息の受取額		365		635
利息の支払額		△2,389,746		△2,264,760
法人税等の支払額		△1,605		△603
営業活動によるキャッシュ・フロー		65,298,979		39,573,624
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△26,570,750		△11,649,878
信託有形固定資産の取得による支出		△16,789,989		△6,890,362
無形固定資産の取得による支出		-		△393,847
信託無形固定資産の取得による支出		△469		△3,464
預り敷金及び保証金の返還による支出		△221,253		△272,297
預り敷金及び保証金の受入による収入		552,436		905,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,660,618		△1,327,230
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,013,247		648,688
敷金及び保証金の差入による支出		-		△210
敷金及び保証金の回収による収入		11,000		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,666,399		△18,983,384
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		31,700,000		-
短期借入金の返済による支出		△36,700,000		-
長期借入れによる収入		45,070,000		24,320,000
長期借入金の返済による支出		△45,112,800		△24,862,800
投資法人債の発行による収入		-		2,000,000
投資法人債の償還による支出		△5,000,000		△4,000,000
投資法人債発行費の支出		-		△23,444
利益分配金の支払額		△8,699,523		△12,712,708
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△2,701,640		△1,108
その他の利益超過分配金の支払額		△1,291,979		△915
財務活動によるキャッシュ・フロー		△22,735,943		△15,280,976
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△2,103,362		5,309,263
現金及び現金同等物の期首残高		73,331,038		71,227,675
現金及び現金同等物の期末残高		※1 71,227,675		※1 76,536,938



## (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>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～15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	2～45年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	2～15年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①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> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において135,274千円、当期において12,466千円です。</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本となる重要な事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託リース債務</li> <li>(5) 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</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に関する注記)

前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日			当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日		
1. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入の発生事由	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
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	△91,221	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△86,378	長期預け金	修繕積立金差額の発生	7,570
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,951	増加小計		2,629,813
合計		△198,551	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,234,822
2. 戻入の具体的な方法			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	△161,277
(1) のれん償却額			その他	—	△45,704
原則、戻入しません。			減少小計		△1,441,804
(2) 合併関連費用			合計		1,188,008
項目	戻入の方法		2. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
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する予定です。		発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入する予定です。		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	△47,295
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する予定です。		繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△431,221
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入する予定です。		合計		△478,516
借地権					
信託借地権					
(3) 減損損失			3. 戻入の具体的な方法		
該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入する予定です。			(1) のれん償却額		
(4) 繰延ヘッジ損益			原則、戻入しません。		
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する予定です。			(2) 合併関連費用		
項目	戻入の方法				
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する予定です。				
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入する予定です。				
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する予定です。				
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入する予定です。				
借地権					
信託借地権					
(3) 長期預け金			原則、戻入しません。		

	<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、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 (2017年8月31日)	当期 (2018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、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。

	前期 (2017年8月31日)	当期 (2018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 (2017年8月31日)	当期 (2018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 (2017年8月31日)	当期 (2018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	3,319,061千円	信託建物	3,327,532千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
合計	9,415,429千円	信託工具、器具及び備品	206千円
担保を付している債務は次のとおりです。		合計	9,424,106千円
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	担保を付している債務は次のとおりです。	
合計	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

## ※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2017年3月1日 至 2017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	4,244,640	1,622,397	2,622,242	—	4,244,640	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,497,394	△6,319	—	1,491,074	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,254,454	—	△708,820	1,545,633	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	—	86,378	—	86,378	—
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185	—	—	—	—	—
増加小計		—	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	—
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166	—	—	—	—	—
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	△216,261	—	—	—	—	—
その他	—	△76,768	—	—	—	—	—
減少小計		—	—	—	—	—	—
合計		—	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	—

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2) 合併関連費用

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

## (3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2017年9月1日 至 2018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	4,244,640	4,244,640	—	—	4,244,640	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,491,074	—	△91,221	1,399,852	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,545,633	—	△20,951	1,524,682	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	86,378	—	△86,378	—	減損損失計上物件の売却
増加小計		—	7,367,727	—	△198,551	7,169,175	—
合計		—	7,367,727	—	△198,551	7,169,175	—

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日		自 2017年9月1日 至 2018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	29,096,278		28,294,468	
共益費収入	2,560,496	31,656,774	2,429,540	30,724,009
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	661,983		584,742	
付帯収益	2,507,619		2,198,012	
その他賃料収入	205,621	3,375,225	124,862	2,907,617
不動産賃貸事業収益合計		35,032,000		33,631,626
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,697,880		1,592,435	
プロパティ・マネジメント報酬	955,304		888,375	
公租公課	2,883,602		2,699,055	
水道光熱費	2,013,031		1,784,615	
保険料	46,032		43,247	
修繕費	2,083,225		1,758,408	
支払地代	208,035		210,439	
減価償却費	4,862,343		4,737,224	
その他費用	1,213,470	15,962,925	1,071,669	14,785,472
不動産賃貸事業費用合計		15,962,925		14,785,472
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		19,069,074		18,846,154



## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

(単位:千円)

NOF日本橋本町ビル	
不動産等売却収入	11,730,000
不動産等売却原価	10,889,175
その他売却費用	60,292
不動産等売却益	<u>780,532</u>
NOFテクノポートカマタセンタービル	
不動産等売却収入	5,020,000
不動産等売却原価	4,725,469
その他売却費用	294,531
不動産等売却益	<u>-</u>
天王洲パークサイドビル	
不動産等売却収入	12,700,000
不動産等売却原価	12,467,899
その他売却費用	232,101
不動産等売却益	<u>-</u>
三菱自動車 渋谷店(底地)	
不動産等売却収入	1,720,000
不動産等売却原価	1,586,458
その他売却費用	10,786
不動産等売却益	<u>122,755</u>
三菱自動車 杉並店(底地)	
不動産等売却収入	896,000
不動産等売却原価	748,922
その他売却費用	6,581
不動産等売却益	<u>140,496</u>
イトーヨーカドー 東習志野店	
不動産等売却収入	664,000
不動産等売却原価	641,752
その他売却費用	6,771
不動産等売却益	<u>15,476</u>
Merad 大和田	
不動産等売却収入	7,380,000
不動産等売却原価	6,510,260
その他売却費用	84,372
不動産等売却益	<u>785,367</u>

太田新田ロジスティクスセンター・太田東新町ロジスティクスセンター・太田清原ロジスティクスセンター・千代田町ロジスティクスセンター (注)

不動産等売却収入	7,304,250	
不動産等売却原価	5,932,656	
その他売却費用	108,560	
不動産等売却益		<u>1,263,033</u>

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

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

(単位:千円)

Morisia津田沼

不動産等売却収入	18,000,000	
不動産等売却原価	17,897,287	
その他売却費用	94,503	
不動産等売却益		<u>8,208</u>

船橋ロジスティクスセンター

不動産等売却収入	5,480,000	
不動産等売却原価	4,537,933	
その他売却費用	363,026	
不動産等売却益		<u>579,040</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,183,130口	4,183,130口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
現金及び預金	58,143,774千円	64,532,866千円
信託現金及び信託預金	13,083,900千円	12,004,072千円
現金及び現金同等物	71,227,675千円	76,536,938千円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

2017年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	58,143,774	58,143,774	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,083,900	13,083,900	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,011,828)	11,828
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(54,760,600)	(54,912,627)	152,027
(5) 投資法人債	(18,500,000)	(19,932,756)	1,432,756
(6) 長期借入金	(411,480,600)	(417,122,162)	5,641,562
(7) デリバティブ取引	(1,539,851)	(1,539,851)	—

2018年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	64,532,866	64,532,866	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,004,072	12,004,072	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(58,315,600)	(58,423,277)	107,677
(5) 投資法人債	(20,500,000)	(21,791,171)	1,291,171
(6) 長期借入金	(407,382,800)	(412,310,168)	4,927,368
(7) デリバティブ取引	(1,097,928)	(1,097,928)	—

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金銭債権の決算日(2017年8月31日)後の償還予定額

(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	58,143,774	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	13,083,900	—	—	—	—	—
合 計	71,227,675	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2018年2月28日)後の償還予定額

(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	64,532,866	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	12,004,072	—	—	—	—	—
合 計	76,536,938	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2017年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	4,000,000	—	5,000,000	—	—	13,500,000
長期借入金	54,760,600	63,160,600	58,385,600	52,235,600	44,715,600	192,983,200
合 計	58,760,600	63,160,600	63,385,600	52,235,600	44,715,600	206,483,200

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2018年2月28日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	5,000,000	-	-	15,500,000
長期借入金	58,315,600	64,685,600	59,655,600	47,715,600	51,615,600	183,710,400
合計	58,315,600	64,685,600	64,655,600	47,715,600	51,615,600	199,210,400

(有価証券に関する注記)

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年8月31日)

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	154,100,000	129,380,000	(注3) △1,539,851
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,718,100	89,475,300	(注4) △1,402,532
合計			255,818,100	218,855,300	△2,942,383

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△15,169千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△1,402,532千円については、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。

当期(2018年2月28日)

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	134,780,000	116,080,000	(注3) △1,097,928
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,696,700	83,753,900	(注4) △1,043,451
合計			236,476,700	199,833,900	△2,141,379

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△4,467千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△1,043,451千円については、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。

(企業結合に関する注記)

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(2017年8月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2018年2月28日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

	前期 2017年8月31日現在	当期 2018年2月28日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
		(単位：千円)
(繰延税金資産)		
合併時受入評価差額	21,965,966	21,567,576
繰延ヘッジ損益	481,703	345,465
前受利息	275,397	224,444
長期前払費用償却超過額	25,634	22,193
信託借地権償却否認額	855	977
繰延税金資産小計	22,749,557	22,160,656
評価性引当額	△22,749,557	△22,160,656
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	31.74	31.74
(調整)		
支払配当の損金算入額	△16.57	△35.26
評価性引当額	△21.48	△4.24
のれん償却額	6.31	7.77
その他	0.00	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。



## (関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等
  - 前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)  
該当事項はありません。
  - 当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)  
該当事項はありません。
2. 関連会社等
  - 前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)  
該当事項はありません。
  - 当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
  - 前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)  
該当事項はありません。
  - 当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)  
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
  - 前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)  
該当事項はありません。
  - 当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)  
該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

- 前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)  
該当事項はありません。
- 当期(自 2017年9月1日 至 2018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、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等(それぞれ土地を含みます。)を有しています。

これら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 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	928,836,719	923,155,804
期中増減額	△5,680,915	△8,321,623
期末残高	923,155,804	914,834,180
期末時価	1,002,630,000	1,001,250,000

(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、nORBESA(8,638,004千円)、野村不動産吉祥寺ビル(5,141,844千円)、中座くだおれビル(12,165,807千円)、Landport柏沼南I(10,040,496千円)、プライムアーバン学芸大学パークフロント(1,402,842千円)、プラウドフラット大森Ⅲ(1,165,489千円)、プラウドフラット錦糸町(831,191千円)及びサミットストア成田東店(底地)(744,810千円)の取得によるものであり、主な減少額は、NOFテクノポートカマタセンタービル(4,725,469千円)、NOF日本橋本町ビル(10,889,175千円)、天王洲パークサイドビル(12,467,899千円)、三菱自動車 渋谷店(底地)(1,586,458千円)、三菱自動車 杉並店(底地)(748,922千円)、イトーヨーカドー東習志野店(641,752千円)、Merad 大和田(6,510,260千円)、太田新田ロジスティクスセンター(3,081,630千円)、太田東新町ロジスティクスセンター(1,958,017千円)、太田清原ロジスティクスセンター(578,054千円)及び千代田町ロジスティクスセンター(314,953千円)の譲渡並びに減価償却費(4,858,613千円)によるものです。当期の主な増加額は、PMO新日本橋(4,496,617千円)、PMO平河町(3,460,311千円)、GEMS大門(2,087,357千円)、GEMS神田(1,520,710千円)及びサミッ

トストア向台町店(5,159,847千円)の取得によるものであり、主な減少額は、Morisia津田沼(17,897,287千円)及び船橋ロジスティクスセンター(4,537,933千円)の譲渡並びに減価償却費(4,733,427千円)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価額を記載しています。但し、前期においては、Morisia津田沼については、譲渡(予定)価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2017年8月期(第4期)及び2018年2月期(第5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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	4,708,156	不動産賃貸事業

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	4,773,517	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
1口当たり純資産額	133,069円	132,697円
1口当たり当期純利益	3,153円	2,561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 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
当期純利益(千円)	13,190,198	10,714,661
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)	13,190,198	10,714,661
期中平均投資口数(口)	4,183,130	4,183,130

(重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年2月1日及び2018年2月13日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2018年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は181,251,569千円、発行済投資口の総口数は4,321,800口となっています。

## 公募による新投資口の発行(一般募集)

①発行投資口数	132,000口
②発行価格	1口当たり137,474円
③発行価格の総額	18,146,568,000円
④払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円
⑤払込金額(発行価額)の総額	17,572,500,000円
⑥払込期日	2018年3月1日

## 第三者割当による新投資口の発行

①発行投資口数	6,670口
②払込金額(発行価額)	1口当たり133,125円
③払込金額(発行価額)の総額	887,943,750円
④払込期日	2018年3月20日
⑤割当先	野村証券株式会社

## 資金使途

一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取り金は、2018年3月1日及び2018年4月2日に取得した不動産9物件の取得資金の一部に充当しました。

[開示の省略]

リース取引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5期末(2018年2月末)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)

(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。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
当期における役員の変動はありません。

なお、当期末後に以下のとおり役員の変動が生じています。詳細については、2018年3月2日付「資産運用会社における役員及び重要な使用人の変動に関するお知らせ」をご参照ください。

## 就任取締役(2018年4月1日付)

氏名	役職(新)	役職(旧)
木村 大輔	取締役 兼常務執行役員 海外業務企画室、投資マネジメント部 担当	(新任)

## 退任取締役(2018年3月31日付)

氏名	役職(新)	役職(旧)
吉原 章司	(退任)	取締役 兼執行役員 NPR運用部長 嘱託

## その他の変動(2018年4月1日付)

氏名	役職(新)	役職(旧)
近藤 文樹	取締役(代表取締役) 兼専務執行役員 海外業務企画室、営業部、 投資マネジメント部 管掌 企画部、財務会計部 担当	取締役(代表取締役) 兼専務執行役員 投資マネジメント部 管掌 企画部、海外業務企画室、財務会計部 担 当
井戸 規昭	取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト開発部、NPR運用部 担当	取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、 プロダクト開発部 担当

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域(注1)	第4期 2017年8月31日現在		第5期 2018年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	93,197	8.5	100,845	9.3
		その他	21,630	2.0	21,521	2.0
		小計	114,827	10.5	122,366	11.2
	商業施設	東京圏	16,854	1.5	20,390	1.9
		その他	12,157	1.1	12,159	1.1
		小計	29,012	2.6	32,549	3.0
	物流施設	東京圏	20,810	1.9	20,819	1.9
		小計	20,810	1.9	20,819	1.9
	居住用施設	東京圏	126,920	11.6	126,303	11.6
		その他	31,367	2.9	31,022	2.8
		小計	158,287	14.4	157,326	14.4
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5
小計		5,136	0.5	5,136	0.5	
信託不動産	オフィス	東京圏	257,332	23.5	257,388	23.6
		その他	50,569	4.6	50,524	4.6
		小計	307,901	28.1	307,912	28.3
	商業施設	東京圏	93,692	8.5	80,995	7.4
		その他	47,263	4.3	47,066	4.3
		小計	140,955	12.9	128,062	11.8
	物流施設	東京圏	120,488	11.0	115,032	10.6
		その他	3,453	0.3	3,430	0.3
		小計	123,942	11.3	118,463	10.9
	居住用施設	東京圏	22,281	2.0	22,199	2.0
		小計	22,281	2.0	22,199	2.0
	不動産・信託不動産 合計			923,155	84.2	914,834
預金その他資産			172,672	15.8	174,985	16.1
資産総額			1,095,828	100.0	1,089,820	100.0

	第4期 2017年8月31日現在		第5期 2018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	539,179	49.2	534,729	49.1
純資産総額	556,649	50.8	555,090	50.9

(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2018年2月末日(第5期末)現在保有する不動産等(271物件)(かか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5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、2018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5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	271
全賃貸可能面積 (㎡) (注1)	1,791,262.45
全賃貸面積 (㎡) (注2)	1,766,762.16
テナント数の合計 (注3)	1,261
全契約賃料合計 (千円) (注4)	5,098,851

(注1) 第5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が可能なオフィス、商業施設、物流施設、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、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ます。

(注2) 第5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、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ます。

(注3) 第5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、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5期末保有資産の2018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2018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、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。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、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、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。

	2016年 2月末日 (第1期末)	2016年 8月末日 (第2期末)	2017年 2月末日 (第3期末)	2017年 8月末日 (第4期末)	2018年 2月末日 (第5期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6

## B. 価格及び投資比率

第5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	45,861	49,200	4.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,455	21,800	2.2	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,537	27,200	2.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,146	11,400	1.1	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	10,440	10,600	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,925	11,300	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,062	7,250	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,144	8,120	0.8	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	5,314	5,760	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,059	4,190	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,691	5,050	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,203	4,640	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,898	5,540	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,613	4,920	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,555	3,510	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,126	4,830	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,458	2,660	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,195	4,120	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,812	2,900	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,794	3,240	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	2,147	2,570	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,629	1,890	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	6,488	6,640	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,857	5,150	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,359	3,420	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	1,849	1,950	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	3,839	4,270	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,903	9,270	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,671	6,640	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,818	3,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,229	6,910	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,985	4,430	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,909	4,320	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	44,194	45,100	4.5	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	18,087	18,500	1.8	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,450	11,800	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF竹橋ビル	8,330	8,304	8,700	0.9	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	8,105	8,170	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		NMF茅場町ビル	6,070	6,035	6,200	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿EASTビル	5,710	5,719	5,990	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
NMF芝公園ビル	3,620	3,713	3,760	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	1,871	1,960	0.2	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
オフィス	東京圏	ファーレイーストビル	1,850	1,838	1,940	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,479	4,680	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,447	3,560	0.4	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	6,318	7,230	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	3,934	4,740	0.5	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	2,156	2,480	0.2	JLL森井鑑定株式会社(注7)
		NMF宇都宮ビル(注8)	2,320	2,573	2,330	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,132	2,310	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	2,341	2,200	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	18,160	19,100	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	11,989	12,100	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	6,373	6,210	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	3,465	3,640	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	3,999	4,170	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,268	2,620	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,179	4,830	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF天神南ビル	2,230	2,153	2,380	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		オフィス小計	428,110	430,278	455,390	45.5	
	商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,859	16,500	1.6
Recipe SHIMOKITA			10,407	10,554	11,100	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
川崎モアーズ			6,080	6,779	7,980	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
EQUINIA新宿			4,260	4,313	4,920	0.5	大和不動産鑑定株式会社
EQUINIA池袋			3,990	4,061	4,460	0.4	大和不動産鑑定株式会社
covirna machida			3,440	3,769	4,260	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
ニトリ幕張店			3,080	2,846	3,810	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
コナミスポーツクラブ府中			2,730	2,591	3,400	0.3	大和不動産鑑定株式会社
FESTA SQUARE			2,600	2,383	3,250	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
GEMS渋谷			2,490	2,434	2,660	0.3	大和不動産鑑定株式会社
駿台あざみ野校			1,700	1,570	2,090	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
EQUINIA青葉台			1,560	1,624	1,930	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	977	1,410	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	3,190	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	1,770	0.2	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	1,400	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	1,170	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	884	0.1	大和不動産鑑定株式会社
三菱自動車 葛飾店(底地)			800	808	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	884	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	922	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	690	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	513	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
三菱自動車 元住吉店(底地)			370	375	385	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
三菱自動車 川越店(底地)			350	355	379	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	184	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	175	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
野村不動産吉祥寺ビル(注9)			10,410	10,377	11,100	1.1	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	GEMS市ヶ谷	2,080	2,084	2,080	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	6,832	6,900	0.7	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	2,666	2,800	0.3	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	776	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	2,077	2,110	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS神田	1,500	1,513	1,530	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア向台町店	5,100	5,151	5,160	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,473	18,200	1.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,552	10,900	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ八尾店	4,406	4,122	5,510	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,258	3,960	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		一番町stear	4,700	4,558	5,650	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,447	2,030	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,057	1,190	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,595	8,540	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	中座くだおれビル	11,600	12,159	11,100	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	商業施設小計			159,783	160,611	180,734	18.1
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,504	21,500	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,996	19,200	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	12,580	16,500	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,722	11,600	1.2	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	10,199	12,300	1.2	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	8,120	11,100	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,650	9,650	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,665	8,730	0.9	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	4,334	5,570	0.6	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	3,566	4,380	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	3,668	4,620	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,802	3,500	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	2,589	3,330	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	10,628	13,000	1.3	JLL森井鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,828	11,400	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,991	10,200	1.0	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	3,430	3,850	0.4	大和不動産鑑定株式会社
物流施設小計			145,730	139,282	170,430	17.0	
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,316	3,440	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	980	942	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	698	762	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	731	689	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	723	789	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	914	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,194	2,480	0.2	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
居住 用 施 設	東 京 圏	クラウドフラット神楽坂	1,590	1,538	1,730	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット早稲田	1,110	1,072	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット新宿河田町	947	917	931	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,147	1,260	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田	1,160	1,110	1,240	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,194	3,330	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット新大塚	623	597	547	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット清澄白河	928	892	983	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	629	605	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	987	952	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット富士見台	1,470	1,420	1,630	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット浅草駒形	1,920	1,836	2,130	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット横浜	2,090	2,004	2,170	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット上大岡	2,710	2,603	2,670	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,581	1,760	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	1,102	1,140	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	932	904	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	954	932	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	1,771	1,950	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	349	321	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	1,128	1,260	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	1,073	1,080	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	666	648	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	1,992	2,000	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	1,246	1,280	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	1,396	1,330	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン学芸大学	775	762	820	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	468	485	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	399	441	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	2,893	3,110	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	1,288	1,440	0.1	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	1,063	1,170	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	2,834	3,030	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	2,578	2,390	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	2,082	2,300	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	4,082	4,520	0.5	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	1,515	1,710	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老岐坂	557	541	603	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	832	955	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	1,471	1,400	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	1,071	1,150	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	868	974	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	429	465	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	405	448	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	595	637	0.1	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	1,409	1,540	0.2	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
居住 用 施 設	東 京 圏	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,817	3,040	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	720	629	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	722	752	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	705	771	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	644	754	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	531	573	0.1	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	327	357	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	724	721	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	1,351	1,490	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	490	522	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,834	1,800	0.2	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	1,042	1,100	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	945	725	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	874	834	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	744	720	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	1,686	1,770	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	479	547	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン高井戸	1,060	1,049	1,120	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	403	422	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	1,763	1,870	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	712	770	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン駒込	437	434	452	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	3,692	4,000	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	2,354	2,530	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	746	803	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	608	647	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン向島	528	529	542	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,233	1,200	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	733	708	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	690	758	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	614	603	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	941	883	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	1,094	1,210	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	1,037	1,160	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	388	297	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	1,874	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,907	2,000	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	1,275	1,340	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	770	853	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	1,442	1,420	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	1,932	2,180	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	947	1,060	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	984	1,210	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	493	394	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	777	748	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	615	560	0.1	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
居住 用 施 設	東京 圏	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	704	664	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	473	437	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	456	483	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Ⅲ	747	738	776	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西船橋	761	727	703	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	1,531	1,710	0.2	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	942	1,000	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	739	783	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	1,128	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	7,061	7,310	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	5,211	5,390	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	2,826	2,900	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	1,304	1,330	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	1,285	1,380	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	1,394	1,310	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	1,154	1,190	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	820	878	0.1	JLL森井鑑定株式会社
	クラウドフラット五橋	652	612	711	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
	クラウドフラット河原町	735	687	686	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
	クラウドフラット新大阪	1,620	1,526	1,700	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	261	282	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	477	529	0.1	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	319	349	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	516	597	0.1	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	443	504	0.1	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	373	431	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	プライムアーバン知事公館	249	233	274	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	プライムアーバン円山	229	215	240	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	プライムアーバン北24条	437	411	471	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	581	654	0.1	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	4,238	4,650	0.5	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	1,628	1,860	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	1,085	1,070	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	440	441	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	947	926	0.1	一般財団法人日本不動産研究所		
プライムアーバン葵	712	690	737	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン金山	553	522	604	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
プライムアーバン鶴舞	1,020	959	1,110	0.1	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	1,511	1,670	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社		
プライムアーバン泉	3,770	3,593	4,120	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社		
プライムアーバン江坂Ⅰ	652	626	663	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン江坂Ⅱ	794	761	845	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン江坂Ⅲ	1,190	1,123	1,180	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
プライムアーバン玉造	1,020	974	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,723	1,830	0.2	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
居住 用 施 設	そ の 他	プライムアーバン博多	588	559	614	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	252	282	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	374	342	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	587	527	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千早	604	577	565	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千種	1,110	1,182	1,130	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		居住用施設小計	184,045	179,525	189,546	18.9	
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	5,150	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		その他小計	4,900	5,136	5,150	0.5	
合計			922,568	914,834	1,001,250	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、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5期決算日(2018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。)に記載しています。

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271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、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注7) 第5期末時点での名称は「森井総合鑑定株式会社」ですが、2018年4月1日付で「JLL森井鑑定株式会社」へ変更しています。

(注8) 以下の物件については、2018年4月1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
オフィス	NOF宇都宮ビル	NMF宇都宮ビル

(注9) 信託受益権の準共有持分を2回に分けて取得しており、取得価格には2回の取得の合計額を記載しています。



## C. 主要テナントの状況

第5期末保有資産について、2018年2月末日時点で、賃貸面積（第5期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	新宿野村ビル	2020年3月31日	- (定期賃貸借)	1,021.25	117	93
		野村不動産四ツ橋ビル(注5)	2018年3月31日	期間満了6ヶ月 前に別段の意思 表示がなされな い場合は2年間 延長され、以後 も同様	227.08	11	8
			2018年3月31日	- (定期賃貸借)	797.83	40	27
		麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)	2019年3月31日	期間満了3ヶ月 前に別段の意思 表示がなされな い場合は1年間 延長され、以後 も同様	4,649.80	223	32
		プラウドフラット白金高輪	2019年2月28日		2,877.98	182	37
		プラウドフラット代々木上原	2019年2月28日		1,128.14	58	6
		プラウドフラット初台	2019年2月28日		958.98	47	4
		プラウドフラット渋谷桜丘	2019年2月28日		638.70	41	5
		プラウドフラット学芸大学	2019年2月28日		934.39	48	5
		プラウドフラット目黒行人坂	2019年2月28日		834.06	52	5
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2019年2月28日		3,004.49	145	14
		プラウドフラット神楽坂	2019年2月28日		1,793.43	93	2
		プラウドフラット早稲田	2019年2月28日		1,428.90	68	6
		プラウドフラット新宿河田町	2019年2月28日		1,080.79	55	8
		プラウドフラット三軒茶屋	2019年2月28日		1,277.82	69	6
		プラウドフラット蒲田	2019年2月28日		1,475.64	71	6
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	2019年2月28日		3,946.72	199	22
		プラウドフラット新大塚	2019年2月28日		752.09	39	3
		プラウドフラット清澄白河	2019年2月28日		1,209.56	59	9
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	2019年2月28日		830.55	40	4
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	2019年2月28日		1,191.08	64	6
		プラウドフラット富士見台	2019年2月28日		2,222.05	110	14
		プラウドフラット浅草駒形	2019年2月28日		2,685.39	123	17
		プラウドフラット横浜	2019年2月28日		3,024.02	137	15
		プラウドフラット上大岡	2019年2月28日		4,872.17	182	15
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	2019年2月28日		2,219.74	113	20
		プライムアーバン麻布十番	2019年2月28日		1,196.76	66	6
		プライムアーバン赤坂	2019年2月28日		1,025.82	54	5
		プライムアーバン田町	2019年2月28日		1,084.56	59	6
		プライムアーバン芝浦LOFT	2019年2月28日		1,905.39	114	9
プライムアーバン代々木	2019年2月28日	439.56	23		2		
プライムアーバン恵比寿Ⅱ	2019年2月28日	1,098.98	64		5		

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	プライムアーバン番町	2019年2月28日	期間満了3ヶ 月前に別段の 意思表示がな されない場合 は1年間延長 され、以後も 同様	1,194.85	62	4
		プライムアーバン千代田富士見	2019年2月28日		793.87	42	4
		プライムアーバン飯田橋	2019年2月28日		2,065.46	119	15
		プライムアーバン恵比寿	2019年2月28日		1,296.10	63	6
		プライムアーバン中目黒	2019年2月28日		1,249.26	76	8
		プライムアーバン学芸大学	2019年2月28日		1,008.39	49	4
		プライムアーバン洗足	2019年2月28日		621.23	28	2
		プライムアーバン目黒リバーサイド	2019年2月28日		453.77	28	2
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2019年2月28日		2,904.89	164	15
		プライムアーバン目黒青葉台	2019年2月28日		1,416.69	73	11
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	2019年2月28日		1,090.47	60	10
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2019年2月28日		2,362.48	153	36
		プライムアーバン勝どき	2019年2月28日		4,419.50	179	18
		プライムアーバン日本橋横山町	2019年2月28日		5,687.14	242	38
		プライムアーバン日本橋浜町	2019年2月28日		2,026.44	94	9
		プライムアーバン本郷老岐坂	2019年2月28日		662.58	33	3
		プライムアーバン白山	2019年2月28日		1,069.82	52	4
		プライムアーバン四谷外苑東	2019年2月28日		1,723.38	88	8
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	2019年2月28日		1,412.72	71	6
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	2019年2月28日		1,162.55	56	5
		プライムアーバン新宿内藤町	2019年2月28日		578.18	27	2
		プライムアーバン西早稲田	2019年2月28日		507.11	28	2
		プライムアーバン新宿落合	2019年2月28日		1,007.45	39	3
		プライムアーバン目白	2019年2月28日		1,648.40	82	5
		プライムアーバン神楽坂	2019年2月28日		2,733.56	158	21
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	2019年2月28日		924.66	44	3
		プライムアーバン千歳烏山	2019年2月28日		1,602.52	45	9
		プライムアーバン三軒茶屋	2019年2月28日		823.26	43	4
		プライムアーバン南烏山	2019年2月28日		1,024.61	45	3
		プライムアーバン烏山ガレリア	2019年2月28日		758.92	35	2
		プライムアーバン烏山コート	2019年2月28日		526.20	22	1
		プライムアーバン千歳船橋	2019年2月28日		1,001.28	45	4
		プライムアーバン用賀	2019年2月28日		1,704.92	80	9
		プライムアーバン品川西	2019年2月28日		941.54	42	7
		プライムアーバン大崎	2019年2月28日		2,043.31	109	10
		プライムアーバン大井町Ⅱ	2019年2月28日		1,730.73	88	8
プライムアーバン雪谷	2019年2月28日	1,454.83	67	6			
プライムアーバン大森	2019年2月28日	1,124.55	55	6			
プライムアーバン田園調布南	2019年2月28日	1,042.47	47	4			
プライムアーバン長原上池台	2019年2月28日	2,177.45	92	10			
プライムアーバン中野上高田	2019年2月28日	798.73	36	3			
プライムアーバン高井戸	2019年2月28日	1,665.90	77	5			
プライムアーバン西荻窪	2019年2月28日	519.88	25	2			

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2019年2月28日	期間満了3ヶ 月前に別段の 意思表示がな されない場合 は1年間延長 され、以後も 同様	2,225.33	99	10
		プライムアーバン大塚	2019年2月28日		924.97	46	4
		プライムアーバン駒込	2019年2月28日		991.94	35	4
		プライムアーバン池袋	2019年2月28日		3,924.21	194	19
		プライムアーバン門前仲町	2019年2月28日		3,154.60	148	17
		プライムアーバン亀戸	2019年2月28日		1,054.34	47	6
		プライムアーバン住吉	2019年2月28日		792.51	37	3
		プライムアーバン向島	2019年2月28日		1,068.31	42	2
		プライムアーバン錦糸公園	2019年2月28日		1,837.20	80	8
		プライムアーバン錦糸町	2019年2月28日		991.62	46	7
		プライムアーバン平井	2019年2月28日		1,095.91	48	5
		プライムアーバン葛西	2019年2月28日		865.60	38	3
		プライムアーバン葛西Ⅱ	2019年2月28日		1,395.54	61	6
		プライムアーバン葛西イースト	2019年2月28日		1,884.62	75	7
		プライムアーバン板橋区役所前	2019年2月28日		1,700.30	72	6
		プライムアーバン浅草	2019年2月28日		876.70	29	2
		プライムアーバン町屋サウスコート	2019年2月28日		3,989.70	137	34
		プライムアーバン武蔵小金井	2019年2月28日		5,763.00	132	13
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2019年2月28日		2,961.06	89	18
		プライムアーバン小金井本町	2019年2月28日		1,561.16	55	7
		プライムアーバン久米川	2019年2月28日		2,548.93	107	35
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	2019年2月28日		3,527.70	130	27
		プライムアーバン川崎	2019年2月28日		1,635.04	66	7
		プライムアーバン新百合ヶ丘	2019年2月28日		1,687.35	70	11
		プライムアーバン鶴見寺谷	2019年2月28日		952.06	37	3
		プライムアーバン浦安	2019年2月28日		1,243.84	53	7
		プライムアーバン行徳Ⅰ	2019年2月28日		1,107.12	41	4
		プライムアーバン行徳Ⅱ	2019年2月28日		1,244.00	47	3
		プライムアーバン行徳駅前	2019年2月28日		778.19	33	3
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	2019年2月28日		907.17	39	5
		プライムアーバン行徳Ⅲ	2019年2月28日		1,720.60	63	6
		プライムアーバン西船橋	2019年2月28日		1,196.54	51	5
		プライムアーバン川口	2019年2月28日		2,374.96	104	27
クラウドフラット八丁堀	2019年2月28日	992.75	55	5			
クラウドフラット板橋本町	2019年2月28日	1,109.90	44	5			
プライムアーバン目黒三田	2019年2月28日	1,065.79	53	5			
プライムアーバン学芸大学パークフ ロント	2019年2月28日	1,446.82	70	5			
クラウドフラット大森Ⅲ	2019年2月28日	1,390.61	68	7			
クラウドフラット錦糸町	2019年2月28日	1,022.36	50	5			

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	プライムアーバン新川	2019年2月28日	期間満了6ヶ 月前に別段の 意思表示がな されない場合 は1年間延長 され、以後も 同様。	3,458.39	133	39
		プライムアーバン豊洲	2019年2月28日		6,687.76	327	35
		プライムアーバン日本橋茅場町	2019年2月28日		3,443.17	175	20
		プライムアーバン用賀Ⅱ	2019年2月28日		1,342.81	65	6
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	2019年2月28日		2,010.17	83	9
合計			-	-	200,748.42	9,355	1,283

(注1) 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、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。但し、居住用施設については、マスターリース契約における賃借人をテナントとして記載し、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を記載しています。

(注2) 「年間賃料収入」は、2018年2月末日時点における個々の資産において、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、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。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、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注3) 居住用施設における敷金・保証金については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

(注4) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

(注5) 2018年2月期末後、同年3月14日付で契約の変更を行っており、全賃貸部分について、契約満了予定日を2021年3月31日とする定期建物賃貸借契約に変更しています。

#### D. 主要物件の状況

該当事項はありません。

## E. 利害関係人への賃貸借の概要

第5期末保有資産について、2018年2月末日時点で、投信法上の利害関係人等が資産の一部を賃借しています。かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.25
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91
	プラウドフラット白金高輪 他115物件合計	198,702.26
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,625.91
	NMF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84
野村不動産ライフ&スポーツ株式会社	メガロス神奈川店	6,217.85
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,740.51
	NMF五反田駅前ビル	198.90
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37
	NMF川崎東口ビル	216.54
	NMF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06
野村不動産アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

## F. 担保の内容

2018年2月末日時点で第5期末保有資産に設定されている担保の内容は、以下のとおりです。

物件名称	担保 種類	担保権者	直近鑑定 評価額 (百万円)
コナミスポーツクラブ府中	抵当権	株式会社コナミスポーツクラブ(注)	3,400
相模原ショッピングセンター	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂(注)	6,900

(注) 被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権です。