

各位

平成 27 年 10 月 2 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
代表者名 執行役員 柳田 聡
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 宇木 素実
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

旧野村不動産マスターファンド投資法人(新設合併消滅法人)の
平成 27 年 8 月期決算短信に関するお知らせ

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。)は、平成 27 年 10 月 1 日付で野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人と新設合併を行い、同日付で解散しましたが、新設合併消滅法人である旧 NMF の平成 27 年 8 月期の決算短信について、別紙のとおりお知らせいたします。

なお、当該決算短信は、文脈上又は別途明記する場合を除き、当該合併前の旧 NMF の状況について記載するものであり、当該合併における新設合併設立法人である野村不動産マスターファンド投資法人(本投資法人)の状況について記載するものではありません。

(別紙)

(ご参考) 旧 NMF の平成 27 年 8 月期 決算短信 (REIT)

以上

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-mf.co.jp>

(参考情報) 平成27年8月期 決算短信(REIT)

平成27年10月2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
(注1)
コ ー ド 番 号 3285 (注1) U R L <http://www.nre-mf.co.jp/>
代 表 者 執行役員 柳 田 聡
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 宇 木 素 実
TEL (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 平成27年11月27日 (注2) 分配金支払開始予定日 平成27年11月19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 : 無

(注1)野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「NOF」といいます。)及び野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「NRF」といいます。)との新設合併に伴い、本投資法人は平成27年9月28日付で上場廃止となりました。これに代わり、本日付で、当該合併における新設合併設立法人である野村不動産マスターファンド投資法人(以下「新投資法人」といいます。)が株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に上場しています(銘柄コード3462)。

(注2)上記合併前の本投資法人の平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)に係る有価証券報告書を提出します。

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年8月期の運用、資産の状況(平成27年3月1日～平成27年8月31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	%
27年8月期	10,406	3.4	4,328	△8.9	3,693	△10.9	3,692	△10.9
27年2月期	10,066	6.3	4,750	2.4	4,146	1.6	4,145	1.6

	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	%	%	%
27年8月期	2,217	2.2	1.3	35.5
27年2月期	2,489	2.5	1.6	41.2

(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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年8月期	2,217	3,691	0	0	99.9	2.2
27年2月期	2,490	4,146	0	0	100.0	2.5

(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
27年8月期	287,696	164,813	57.3	98,971
27年2月期	276,539	165,267	59.8	99,244

(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
27年8月期	6,176	△10,888	7,012	21,120
27年2月期	5,024	△17,482	14,650	18,820

※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 : 有
- 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) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 27年8月期 1,665,260口 27年2月期 1,665,260口
- ② 期末自己投資口数 27年8月期 一口 27年2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、28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)に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

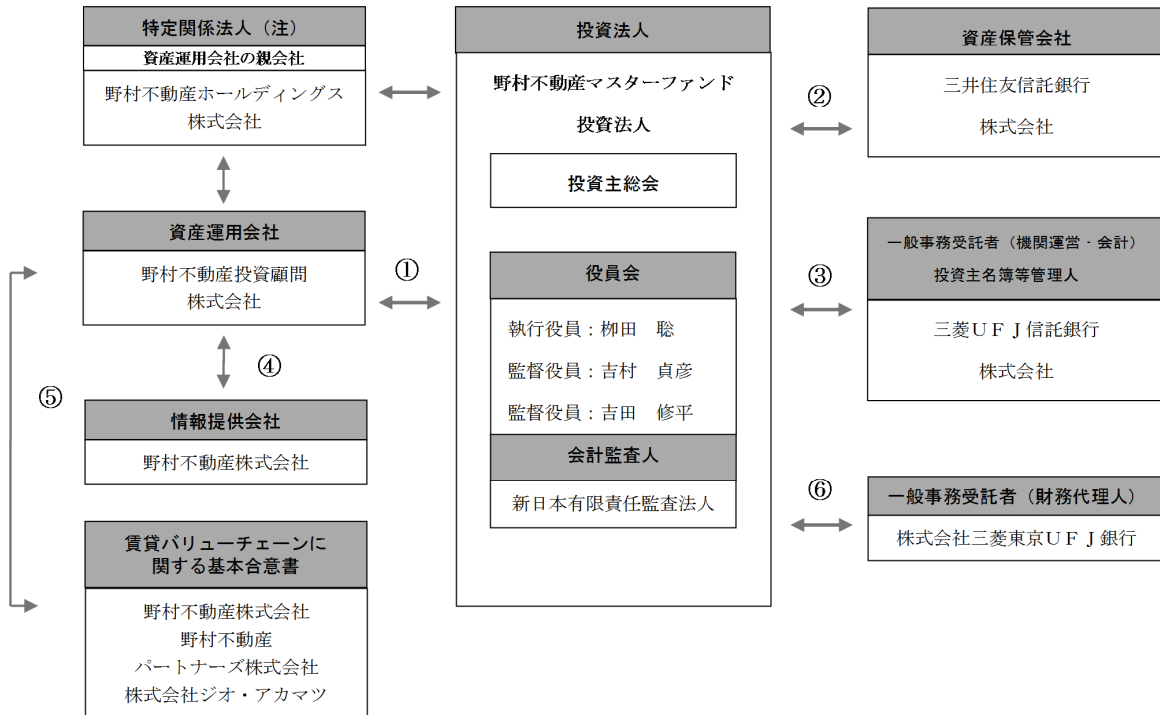
※ 将来に関する記述についての説明

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。

1. 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



(注) 資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項各号のいずれかに掲げる取引を行い、又は行った法人はありません。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管委託契約
③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
④ 情報提供協定書（注）
⑤ 貸貸バリュチェーンに関する基本合意書
⑥ 財務代理契約

(注) 本投資法人とNOF及びNRFとの合併に伴い、物流施設及び商業施設に関する情報提供協定書につき、NOFの投資対象であるオフィス及びNRFの投資対象である居住用施設等を情報提供の対象に追加する旨の変更が行われており、当該変更により、当該合併後も野村不動産株式会社より資産運用会社に対してオフィス及び居住用施設を含めた物件情報の提供が行われます。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人、その他の関係者の社名、運営上の役割及び関係業務の内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産マスターファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者（機関運営・会計）	一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）、本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）、納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）等）等を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	野村不動産マスターファンド投資法人第1回無担保投資法人債に関して、財務代理契約（上図中⑥）に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及びその他の事務を行います。
野村不動産株式会社	情報提供会社	情報提供協定書（上図中④）に従い、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、平成27年5月25日付有価証券報告書「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 / ⑥ 野村不動産グループのバリューチェーン / D. スポンサーによるパイプライン・サポートの有効活用」をご参照ください。
野村不動産ホールディングス株式会社	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社 株式会社ジオ・アカマツ	情報共有・施策共同検討者	資産運用会社、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツの間で、賃貸不動産に関する情報・ノウハウの共有及びブランド価値向上等に向けた施策の共同検討を目的とし、定例会議体の設置等を定める賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。

③ 本投資法人が出資する匿名組合の仕組図

A. 合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合

合同会社大阪枚方プロジェクト（注1）	
不動産信託受益権等（注2） 3,692百万円	ノンリコースローン 2,747百万円
	匿名組合出資等（注3） 945百万円

（注1）みずほ信託銀行株式会社が本合同会社のアセット・マネージャーに選任されています。

（注2）運用資産は、「枚方ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です

（注3）当初匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は100百万円（約10.6%）を出資しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書（平成27年5月25日提出）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。

(2) 運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投資顧問株式会社を設立企画人として、平成25年1月31日に設立され、同年6月12日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3285）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

（注）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）を、以下「投信法」といいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

「不動産等資産」とは、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）に定めるものをいいます。

なお、本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

また、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. 投資環境と運用実績

日本経済は、緩やかな回復基調を続けています。日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価下落が追い風となっており、内閣府「景気ウォッチャー調査」においても企業・家計の先行き景況感は、平成26年12月以降改善基調を強めています。今後は、雇用・所得環境の改善や企業収益の好調を背景として、個人消費と設備投資が成長を牽引すると予想されます。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。また、平成26年10月には日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを決定したこともあり、東証REIT指数は上昇傾向が強まりました。その後、足許において下落基調に転じたものの、依然として高い水準で推移しています。また、国内最大の年金運用者である年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成が見直され、この巨額資金の一部がJ-REIT市場に流入していることも追い風となっています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。

商業施設を取り巻く環境については、平成26年11月以降、消費税の増税延期や原油安に伴う物価下落を受けて、消費者マインドが改善し、小売販売額は非耐久消費財（飲食料品・日用品等）を中心に回復基調で推移しています。こうした背景の下、小売業の設備投資は引き続き高水準で推移しており、特に大都市圏では人口流入の継続、訪日外国人観光客による消費増等、今後も需要増が見込まれることから、小売業による新規出店意欲が強まっています。一方、用地取得競争の激化や地価の上昇を背景に新規店舗開発は抑制傾向で推移しているため、優良立地に存する既存商業集積の希少性が増しており、店舗賃料水準は既存優良物件を中心に緩やかな上昇傾向が続くことが予想されます。

物流施設のマーケット動向については、需要牽引役のEC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注1）事業の拡大による需要の他、食品卸売の需要活発化が加わり、引き続き需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。平成27年及び平成28年にかけて大規模新規供給が見込まれますが、効率的な配送ネットワーク実現の受け皿となる高機能物流施設の割合は、全体ストックの中で未だ低水準であることから、こうした優良物件への強い需要は当面継続することが予想されます。

不動産売買市場については、金融緩和等により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の動きがあること等により、J-REITをはじめ国内外の不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得意欲は引き続き旺盛です。他方で、取引参加者の増加や資産価格の先高感から、物件の取得競争には一部過熱感が見られています。

このような状況の下、本投資法人においては、平成27年3月30日付で合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分（出資金額100百万円）を取得し、これに伴い枚方ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る優先交渉権を取得しました。また、同年7月1日付で川口領家ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権を取得しました。なお、当該信託受益権の売主である領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円（匿名組合出資等総額のうち約17.9%）を出資していた匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は57物件（取得価格合計266,393百万円）、東京圏（注2）への投資比率は80.4%、総賃貸可能面積は954,447.89㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.3%となり、高い水準で安定しています。

また、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1日付で三菱自動車 茨木メンテナンスセンターを主な信託財産とする信託受益権を譲渡しました。

（注1）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。

（注2）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

B. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成27年6月30日に11,200百万円の借入れを行いました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は110,307百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.3%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。なお、本投資法人が平成27年5月27日付で後記「③ 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併」に記載の合併契約を締結したことを理由として、株式会社日本格付研究所より平成27年5月27日付で、本投資法人の格付に関するプレスリリースが公表されています。

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-	格付の見直し : （注）

(注) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター（方向性：ポジティブ）に指定する旨公表されています。

C. 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10,406百万円、営業利益4,328百万円、経常利益3,693百万円、当期純利益3,692百万円となりました。

第5期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,217円としました。

D. 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人、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、本投資法人、NOF及びNRFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日为新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。また、平成27年7月30日に開催された本投資法人及びNOFの各投資主総会並びに平成27年7月31日に開催されたNRFの投資主総会において、当該合併契約の承認議案がそれぞれ可決されています。

(イ) 本合併の目的

各消滅投資法人はいずれも、野村不動産投資顧問株式会社に資産運用業務を委託し、野村不動産グループからのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてきましたが、近年、物件取得競争の激化、J-REIT市場における規模の二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化に直面しています。

各消滅投資法人は、かかる環境変化に対峙し、持続的な投資主価値向上を実現するための施策をそれぞれ検討してきましたが、将来に亘る成長力の強化のためには、資産規模の拡大、ポートフォリオの分散、財務基盤の安定性の強化が必要であるとの共通認識を有しており、投資主価値向上のための施策として合併に関する協議・検討を重ねてきました。

本合併により、資産規模9,000億円強を誇る国内最大級の総合型REITへと転換し、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できると考えています。

具体的には、各消滅投資法人は、本合併について下記の意義を有するものと考えています。

- ① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

合併後の新投資法人は、上記の本合併の意義を踏まえ、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。また、本合併後には、外部成長及び内部成長による分配金の増加や投資口の流動性向上によって、投資口価格の安定性が高まる等の合併効果も期待できると見込んでいます。

(ロ) 合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、それぞれ割当交付します。これにより、NOF及びNRFの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(ハ) 合併交付金の交付

新投資法人は、各消滅投資法人の平成27年9月30日までの最終会計期間（本投資法人については、平成27年9月1日から平成27年9月30日まで：NOFについては、平成27年5月1日から平成27年9月30日まで：NRFについては、平成27年6月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、各消滅投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の各消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各消滅投資法人及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した各消滅投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して最終営会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における各消滅投資法人の分配可能利益の額を成立日の前日における当該各消滅投資法人の発行済投資口数から各消滅投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせします。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済については、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及び雇用・所得環境の改善等により緩やかな回復基調が続くことが期待されます。

また、J-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策によって不動産市場に対する資金供給は良好に推移しており、東証REIT指数も堅調に推移していることから、良好な金融資本環境が継続するものと期待されます。一方、旺盛な取得意欲を有する取引参加者は増加傾向にあり、優良物件の取得環境は厳しいものになることが予想されます。

このような環境認識のもと、本投資法人は、NOF及びNRFとの間で本合併を行い、平成27年10月1日付でその効力が発生しました。これにより成立した新投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長の実現を図るため、以下の方針に基づいた運用を開始しています。

(イ) 多様な不動産への投資を通じた安定した成長の実現（総合型戦略）

新投資法人は、総合型戦略を通じて、用途の分散効果による収益の安定性と成長性の両面の追求と、物件情報収集力の向上に伴う優良物件への厳選投資及び投資機会の拡大を図ることを目指しています。

新投資法人のポートフォリオは、景気変動に左右されにくく収益の安定化が見込める物流施設、商業施設（居住地立地）及び居住用施設等と、景気変動による収益の上昇が期待できる商業施設（駅前立地）及びオフィス等で構成されており、契約期間や契約形態（普通借家・定期借家）といった賃貸借取引の慣行や用途毎の収益特性の違いに着目した投資によって、収益の安定化と成長性の両面を追求することが可能であると考えています。

また、J-REIT市場における投資対象は、当初のオフィス中心から、商業施設、居住用施設、物流施設、さらにはホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更にJ-REIT市場の成長とともにその拡がりも期待されています。新投資法人は、このようなJ-REIT市場を取り巻く環境を踏まえ、総合型REITとしての特性を活かし投資対象の多様化に対応することにより、更なる成長を追求していきます。

(ロ) 分散効果を活かしたポートフォリオ運用（大型化戦略）

国内最大級の規模を有する新投資法人は、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスク等が低減するポートフォリオの分散効果を通じて、積極的かつ効率的な物件運営を展開していきます。不動産等を長期保有する投資法人にとっては、保有資産の経年劣化への対応が避けられない課題であり、減価償却費を活用したバリューアップ工事の実施、物件入替え、スポンサーと協働した建替え等、ポートフォリオの価値向上に向けた施策を積極的に推進していきます。さらに、物件運営の集約化と効率化を進め、各種経費の低減にも努めることで内部成長の充実に努めます。

これらに加え、資産規模や時価総額の拡大による金融コストの削減や資金調達手段の多様化を促進し、資金調達力の向上を裏付けとした財務安定性の向上を目指します。

(ハ) 野村不動産グループとの賃貸バリューチェーンの活用（スポンサーパイプライン）

野村不動産グループは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングスの連結子会社等からなる企業集団であり、その事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐にわたる事業を展開しています。

新投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、野村不動産株式会社からの不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、野村不動産グループ各社との間で賃貸収益不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランド価値と物件収益性の双方を高めるために必要な施策を共同して検討し、推進する双方向機能を有した「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」、「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と新投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進していきます。また、これらにより、新投資法人と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上を目指します。

新投資法人は、野村不動産グループの各用途不動産に係る企画・開発・運営力を最大限に活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期の安定した収益の確保を目指していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1日付で「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」を譲渡しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
資産名称	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
譲渡価格（注）	1,133百万円
契約締結日	平成27年4月30日（信託受益権売買契約の締結）
譲渡日	平成27年9月1日（信託受益権の引渡し）
譲渡先	国内の一般事業会社
損益に及ぼす影響	最終会計期間（自平成27年9月1日至平成27年9月30日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

（注）固定資産税及び都市計画税の精算額を除いた金額を記載しています。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、平成27年5月27日付で、本合併の成立を条件として、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
物件名称	野村不動産吉祥寺ビル	GEMS市ヶ谷
所在地（注1）	（地番）東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番216 他10筆 （住居表示）東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	（地番）東京都千代田区六番町4番3 （住居表示）東京都千代田区六番町4番地3（注2）
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	923.73㎡（279.42坪）（注3）	236.59㎡（71.56坪）
延床面積（注1）	5,550.35㎡（1,678.98坪）（注3）	1,477.10㎡（446.82坪）
所有形態	（土地）所有権（51.0%）（注4） （建物）所有権（51.0%）（注4）	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年7月10日	平成26年10月31日
取得予定価格（注5）	5,310百万円	2,080百万円
契約締結日	平成27年5月27日（信託受益権売買契約の締結）	平成27年5月27日（不動産売買契約の締結）
取得予定日	平成27年10月30日（信託受益権の引渡し）	平成27年10月30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
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

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

（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注3）本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

（注4）本物件の所有割合については、新投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である51.0%を記載しています。

（注5）「取得予定価格」は、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成27年2月28日現在	当期 平成27年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,486,260	14,457,463
信託現金及び信託預金	6,333,926	6,663,335
営業未収入金	206,479	291,505
前払費用	269,318	294,892
繰延税金資産	5	39
未収還付法人税等	3,609	7,614
未収消費税等	571,565	—
その他	104,101	158,415
流動資産合計	19,975,268	21,873,266
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,502,973	3,503,532
減価償却累計額	△163,530	△223,636
建物（純額）	3,339,443	3,279,895
構築物	28,932	28,932
減価償却累計額	△4,723	△6,302
構築物（純額）	24,208	22,629
土地	10,923,206	10,923,206
信託建物	103,956,034	108,535,911
減価償却累計額	△4,998,376	△6,596,671
信託建物（純額）	98,957,658	101,939,239
信託構築物	866,502	866,502
減価償却累計額	△266,616	△341,485
信託構築物（純額）	599,886	525,017
信託工具、器具及び備品	20,397	55,193
減価償却累計額	△3,205	△6,205
信託工具、器具及び備品（純額）	17,191	48,988
信託土地	137,141,279	143,927,747
建設仮勘定	4,317	19,714
有形固定資産合計	251,007,192	260,686,439
無形固定資産		
信託借地権	3,828,326	3,827,940
その他	15,559	15,923
無形固定資産合計	3,843,886	3,843,864
投資その他の資産		
投資有価証券	463,151	99,667
長期前払費用	588,612	532,582
長期預け金	89,205	89,205
敷金及び保証金	546,095	546,095
投資その他の資産合計	1,687,064	1,267,550
固定資産合計	256,538,143	265,797,854
繰延資産		
投資法人債発行費	26,527	25,155
繰延資産合計	26,527	25,155
資産合計	276,539,938	287,696,275

(単位:千円)

	前期 平成27年2月28日現在	当期 平成27年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	493,922	439,285
短期借入金	※1 4,000,000	※1 8,100,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	235,326	333,448
未払費用	26,211	37,290
未払法人税等	549	751
未払消費税等	—	103,577
前受金	1,509,800	1,582,911
その他	955	115,298
流動負債合計	6,352,365	10,798,164
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	92,064,600	99,121,800
預り敷金及び保証金	539,430	539,430
信託預り敷金及び保証金	9,316,397	9,423,817
固定負債合計	104,920,428	112,085,048
負債合計	111,272,793	122,883,212
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,146,739	3,692,657
剰余金合計	4,146,739	3,692,657
投資主資本合計	165,267,144	164,813,062
純資産合計	※2 165,267,144	※2 164,813,062
負債純資産合計	276,539,938	287,696,275

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 9,068,947		※1 9,253,044
その他賃貸事業収入		※1 980,402		※1 1,126,933
匿名組合投資利益		16,744		26,816
営業収益合計		10,066,094		10,406,793
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,358,151		※1 4,421,692
資産運用報酬		787,713		836,589
資産保管手数料		14,508		15,571
一般事務委託手数料		63,680		61,894
役員報酬		6,000		7,200
合併関連費用		—		659,323
その他営業費用		85,488		76,284
営業費用合計		5,315,542		6,078,557
営業利益		4,750,552		4,328,236
営業外収益				
受取利息		1,790		1,887
還付加算金		—		2,236
その他		35		52
営業外収益合計		1,825		4,176
営業外費用				
支払利息		474,074		498,179
投資法人債利息		8,700		13,073
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
融資関連費用		121,433		125,499
その他		499		522
営業外費用合計		605,851		638,647
経常利益		4,146,526		3,693,766
税引前当期純利益		4,146,526		3,693,766
法人税、住民税及び事業税		722		1,384
法人税等調整額		24		△33
法人税等合計		746		1,350
当期純利益		4,145,779		3,692,415
前期繰越利益		959		241
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,146,739		3,692,657

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	161,120,405	4,080,846	4,080,846	165,201,251	165,201,251
当期変動額					
剰余金の配当		△4,079,887	△4,079,887	△4,079,887	△4,079,887
当期純利益		4,145,779	4,145,779	4,145,779	4,145,779
当期変動額合計	—	65,892	65,892	65,892	65,892
当期末残高	※1 161,120,405	4,146,739	4,146,739	165,267,144	165,267,144

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	161,120,405	4,146,739	4,146,739	165,267,144	165,267,144
当期変動額					
剰余金の配当		△4,146,497	△4,146,497	△4,146,497	△4,146,497
当期純利益		3,692,415	3,692,415	3,692,415	3,692,415
当期変動額合計	—	△454,081	△454,081	△454,081	△454,081
当期末残高	※1 161,120,405	3,692,657	3,692,657	164,813,062	164,813,062

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
I. 当期末処分利益	4,146,739,268円	3,692,657,521円
II. 分配金の額	4,146,497,400円	3,691,881,420円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,490円)	(2,217円)
III. 次期繰越利益	241,868円	776,101円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,146,497,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、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>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,691,881,420円を利益分配金として分配することとしました。なお、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>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,146,526		3,693,766
減価償却費		1,706,847		1,740,121
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
受取利息		△1,790		△1,887
支払利息		482,774		511,253
営業未収入金の増減額（△は増加）		12,963		△85,026
前払費用の増減額（△は増加）		△32,035		△25,573
未収消費税等の増減額（△は増加）		△571,565		571,565
長期前払費用の増減額（△は増加）		25,989		56,030
長期預け金の増減額（△は増加）		△50,000		—
営業未払金の増減額（△は減少）		85,472		△54,636
未払金の増減額（△は減少）		△4,822		48,067
未払消費税等の増減額（△は減少）		△275,528		103,577
前受金の増減額（△は減少）		27,519		73,110
その他		△45,631		48,128
小計		5,507,862		6,679,869
利息の受取額		1,790		1,887
利息の支払額		△481,052		△500,173
法人税等の支払額		△3,844		△5,187
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,024,754		6,176,395
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		△6,375		△8,027
信託有形固定資産の取得による支出		△18,351,735		△11,351,806
無形固定資産の取得による支出		—		△2,250
信託無形固定資産の取得による支出		△4,489		—
投資有価証券の取得による支出		—		△104,838
投資有価証券の払戻による収入		24,321		456,448
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△75,226		△340,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		960,736		462,128
敷金及び保証金の差入による支出		△29,968		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,482,737		△10,888,367
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		7,000,000		4,100,000
短期借入金の返済による支出		△3,000,000		—
長期借入れによる収入		11,800,000		7,100,000
長期借入金の返済による支出		△42,800		△42,800
投資法人債の発行による収入		3,000,000		—
投資法人債発行費の支出		△27,670		—
分配金の支払額		△4,079,025		△4,144,617
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,650,504		7,012,582
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,192,520		2,300,610
現金及び現金同等物の期首残高		16,627,667		18,820,187
現金及び現金同等物の期末残高		※1 18,820,187		※1 21,120,798

（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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用していません。</p>						
2. 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" data-bbox="699 656 1090 757"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</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	2～20年	工具、器具及び備品	2～10年
建物	3～70年						
構築物	2～20年						
工具、器具及び備品	2～10年						
3. 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>						
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、前期においては12,000千円、当期においては40,919千円です。</p>						
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 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. 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>						

7. その他財務諸表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> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <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>
----------------------------	---

(8) 会計方針の変更に関する注記

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」といいます。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」といいます。）等が平成26年4月1日以後開始する会計期間の期首から適用できることになったことに伴い、当会計期間からこれらの会計基準等を適用し、取得関連費用を発生した会計期間の費用として計上する方法に変更しております。

また、当会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する会計期間の財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

この結果、当会計期間の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ659,323千円減少しております。

(9) 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

本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31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. 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 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

(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 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日		自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,763,843		8,940,456	
共益費収入	305,104	9,068,947	312,587	9,253,044
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	91,016		94,516	
付帯収益	801,535		889,790	
その他賃料収入	87,850	980,402	142,626	1,126,933
不動産賃貸事業収益合計		10,049,349		10,379,977
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	391,935		404,300	
プロパティ・マネジメント報酬	270,561		235,392	
公租公課	726,772		748,164	
水道光熱費	672,710		723,142	
保険料	18,404		18,840	
修繕費	258,742		187,661	
支払地代	96,479		101,585	
減価償却費	1,705,559		1,738,832	
その他費用	216,985	4,358,151	263,772	4,421,692
不動産賃貸事業費用合計		4,358,151		4,421,692
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,691,198		5,958,284

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日		自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口の総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		1,665,260口		1,665,260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		当期	
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日		自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
現金及び預金		12,486,260千円		14,457,463千円
信託現金及び信託預金		6,333,926千円		6,663,335千円
現金及び現金同等物		18,820,187千円		21,120,798千円

（リース取引に関する注記）
 オペレーティング・リース取引(貸主側)
 未経過リース料

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
1年以内	14,445,033千円	14,251,817千円
1年超	44,639,620千円	48,290,073千円
合計	59,084,653千円	62,541,890千円

（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を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、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

平成27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	12,486,260	12,486,260	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,333,926	6,333,926	—
(3) 短期借入金	(4,000,000)	(4,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,641)	1,041
(5) 投資法人債	(3,000,000)	(3,033,783)	33,783
(6) 長期借入金	(92,064,600)	(94,134,935)	2,070,335
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成27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	14,457,463	14,457,463	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,663,335	6,663,335	—
(3) 短期借入金	(8,100,000)	(8,100,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,657)	1,057
(5) 投資法人債	(3,000,000)	(3,029,544)	29,544
(6) 長期借入金	(99,121,800)	(101,175,312)	2,053,512
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内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。

(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。

(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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	
	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
投資有価証券	463,151	99,667

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

(注4) 金銭債権の決算日(平成27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	12,486,260	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,333,926	—	—	—	—	—
合 計	18,820,187	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成27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	14,457,463	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,663,335	—	—	—	—	—
合 計	21,120,798	—	—	—	—	—

(注5) 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(平成27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
短期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	85,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	39,822,200
合 計	4,085,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	42,822,200

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(平成27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
短期借入金	8,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	85,600	19,085,600	12,285,600	16,785,600	20,485,600	30,479,400
合 計	8,185,600	19,085,600	12,285,600	16,785,600	20,485,600	33,479,400

(有価証券に関する注記)

前期（平成27年2月28日）
該当事項はありません。

当期（平成27年8月31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（平成27年2月28日）
該当事項はありません。

当期（平成27年8月31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（平成27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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	72,425,100	72,382,300	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成27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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	78,003,700	77,960,900	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(退職給付に関する注記)

前期(平成27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。

当期(平成27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。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	39千円
信託借地権償却額	263千円	374千円
繰延税金資産小計	269千円	413千円
評価性引当額	△263千円	△374千円
繰延税金資産合計	5千円	39千円
繰延税金資産の純額	5千円	39千円

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

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△34.16%	△34.13%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.04%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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。

(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 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31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 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31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 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31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、賃貸用物流施設及び賃貸用商業施設(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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	当期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	238,207,919	254,835,518
期中増減額	16,627,599	9,668,407
期末残高	254,835,518	264,503,926
期末時価	280,180,000	296,338,000

(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、ユニバーサル・シティウォーク大阪(15,961,434千円)及び川崎モアーズ(2,110,212千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,705,224千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は、川口領家ロジスティクスセンター(10,944,386千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,738,235千円)の計上によるものです。

(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、三菱自動車 茨木メンテナンスセンターについては、前期及び当期の期末時価に譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年2月期(第4期)及び平成27年8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(自平成26年9月1日 至平成27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

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自平成27年3月1日 至平成27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

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	当期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
1口当たり純資産額	99,244円	98,971円
1口当たり当期純利益	2,489円	2,217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 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	当期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
当期純利益（千円）	4,145,779	3,692,415
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,145,779	3,692,415
期中平均投資口数（口）	1,665,260	1,665,260

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

本投資法人は、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1日付で下記の資産を譲渡しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分を除いています。

三菱自動車 茨木メンテナンスセンター

- ・特定資産の種類 : 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
- ・契約日 : 平成27年4月30日
- ・譲渡日 : 平成27年9月1日
- ・譲渡価格 : 1,133,000千円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響 : 最終会計期間（自 平成27年9月1日 至 平成27年9月30日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

(追加情報)

野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人、NOF及びNRFは、それぞれ、平成27年5月27日開催の役員会にて、平成27年10月1日を新投資法人の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。また、平成27年7月30日に開催された本投資法人及びNOFの各投資主総会並びに平成27年7月31日に開催されたNRFの投資主総会において、当該合併契約の承認議案がそれぞれ可決されています。

これにより、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する各消滅投資法人が発行する不動産投資信託証券は平成27年9月28日をもって上場廃止となりました。また、新投資法人の不動産投資信託証券については、平成27年9月1日に東京証券取引所より同市場への上場承認を得ており、平成27年10月2日付で上場しています。

(1) 本合併の目的

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

(2) 合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、それぞれ割当交付しました。

(3) 合併交付金

新投資法人は、本投資法人の平成27年9月30日までの最終会計期間（平成27年9月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

(4) 消滅投資法人の直前期（NOF（平成27年4月期）及びNRF（平成27年5月期））の概要

NOF（平成27年4月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	13,025百万円
当期純利益	3,613百万円
資産額	439,861百万円
負債額	224,662百万円
純資産額	215,198百万円

NRF（平成27年5月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	5,678百万円
当期純利益	1,872百万円
資産額	169,316百万円
負債額	94,161百万円
純資産額	75,155百万円

(9) 発行済投資口総数の増減

第5期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、設立以降第5期末（平成27年8月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年1月31日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
平成25年6月11日	公募増資	160,920	161,120	1,663,260	1,665,260	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額（払込金額）100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円（払込金額96,750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追加発行し、資産の運用を開始しました。

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。
なお、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。
なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼社長執行役員	安部 憲生	昭和55年4月 野村証券株式会社 入社 平成13年7月 同社 機関投資家営業部長 平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当 兼金融法人マーケティング部長 平成20年4月 同社 執行役員 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌 平成27年4月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼副社長 執行役員 企画部、コンプライ アンス部、監査部、 ファンド会計部管掌 投資一任室担当	新橋 健一	<p>昭和53年4月 野村証券株式会社 入社</p> <p>平成9年6月 同社 広報部長</p> <p>平成11年6月 同社 総務企画部長</p> <p>平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当</p> <p>平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成16年4月 同社 取締役</p> <p>平成18年7月 日本証券業協会政策本部長</p> <p>平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長</p> <p>平成24年5月 同社 代表取締役副社長 財務会計本部長嘱託</p> <p>平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌</p> <p>平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当</p> <p>平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当</p> <p>平成27年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資一任室担当（現職）</p>	—
代表取締役兼専務執 行役員 資産投資部、投資運 用企画部、NMF運用 グループ、NPR運用 部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	黒川 洋	<p>平成2年4月 野村不動産株式会社 入社</p> <p>平成21年4月 同社 法人カンパニー ペアシステム事業部長</p> <p>平成24年4月 同社 法人カンパニー 開発事業一部長</p> <p>同年同月 株式会社ジオ・アカマツ 取締役</p> <p>平成24年6月 野村不動産株式会社 都市開発事業本部 開発事業一部長</p> <p>平成25年4月 同社 執行役員 都市開発事業本部 建築部、商業施設事業部、物流施設事業部担当 資産開発部長嘱託</p> <p>平成26年4月 同社 執行役員 都市開発事業本部 商業施設事業部、物流施設事業部担当</p> <p>平成27年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託</p> <p>平成27年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NMF運用グループ、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託（現職）</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部 担当 監査部長囑託	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村証券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長囑託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長囑託(現職)	—
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・マネジメント部 担当	和田成一郎	昭和61年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年7月 同社 不動産投資業務部長 平成21年7月 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 平成25年7月 同社 プロダクト・マーケティング部長 平成26年4月 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部担当 平成27年10月 同社 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・マネジメント 部担当(現職)	—
取締役兼常務執行役員 企画部長、ファンド 会計部長、財務部長 囑託	山内 政人	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成15年6月 同社 ビル事業部 マネジメント課長 平成17年4月 同社 人事部 給与厚生課長 平成20年10月 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー 平成21年10月 野村不動産投信株式会社 オフィス運用本部 アセットマ ネジメントグループリーダー 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 平成24年10月 同社 執行役員 財務部長 平成26年4月 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 企画部長、ファンド会計部長、 財務部長囑託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 企画部長、ファンド会計部 長、財務部長囑託(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長、NMF運用グループファンドマネジメント部長嘱託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用部長嘱託 平成27年10月 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長、NMF運用グループ ファンドマネジメント部長嘱託(現職)	—
取締役兼執行役員 NMF運用グループ資産運用一部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託 平成27年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用グループ 資産運用一部長嘱託(現職)	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職)	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社 入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成25年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同 年 同 月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役（現職） （同社は平成26年4月1日付の野村リビングサポート株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 平成26年4月 株式会社プライムクロス 監査役（現職） 平成26年6月 NREG東芝不動産株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成27年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役監査等委員（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況A C

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第4期 平成27年2月28日現在		第5期 平成27年8月31日現在	
			保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に対す る比率（%） （注3）	保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に対す る比率（%） （注3）
不動産	商業施設	東京圏	14,286	5.2	14,225	4.9
		小計	14,286	5.2	14,225	4.9
信託不動産	物流施設	東京圏	113,721	41.1	123,779	43.0
		その他	6,342	2.3	6,252	2.2
		小計	120,063	43.4	130,032	45.2
	商業施設	東京圏	74,639	27.0	74,660	26.0
		近畿圏	39,597	14.3	39,381	13.7
		その他	6,246	2.3	6,203	2.2
小計	120,484	43.6	120,245	41.8		
不動産・信託不動産 合計			254,835	92.2	264,503	91.9
匿名組合出資持分（注4）			463	0.2	99	0.0
預金その他資産			21,241	7.7	23,092	8.0
資産総額			276,539	100.0	287,696	100.0

	第4期 平成27年2月28日現在		第5期 平成27年8月31日現在	
	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）
負債総額	111,272	40.2	122,883	42.7
純資産総額	165,267	59.8	164,813	57.3

(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、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中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) 第4期は、領家キャピタル合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、本投資法人による「川口領家ロジスティクスセンター」の取得（取得日：平成27年7月1日）に伴い、本書の日付現在領家キャピタル合同会社は解散手続き中であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領しています。第5期は、合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注5) 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

本投資法人が平成27年8月末日（第5期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分（注2）	匿名組合出資持分	—	—	99	—	99	—	—
合計	—	—	—	99	—	99	—	—

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）運用資産は、「枚方ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

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共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

本投資法人が平成27年8月末日（第5期末）現在保有する不動産等（57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、平成27年8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		57
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	266,393,141 (100.0)
	物流合計	132,810,000 (49.9)
	東京圏	126,230,000
	その他	6,580,000
	商業合計	133,583,141 (50.1)
	東京圏	87,927,000
	近畿圏	39,316,141
その他	6,340,000	
期末算定価格の合計（千円）（注2）		296,113,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注3）		954,447.89
全賃貸面積（㎡）（A）（注4）		947,538.68
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注5）		99.3
テナント数の合計（注6）		296
全契約賃料合計（千円）（注7）		1,561,405
全敷金等合計（千円）（注8）		9,759,815

（注1）「取得価格」は、不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）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。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注2）「期末算定価格」は、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を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注3）第5期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

（注4）第5期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。

（注5）全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注6）第5期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。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。

（注7）第5期末保有資産それぞれの平成27年8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。）として求めています。なお、平成27年8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、平成27年8

月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借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。

（注8）第5期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成27年8月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（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、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

（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。

	平成25年 8月末 (第1期末)	平成26年 2月末 (第2期末)	平成26年 8月末 (第3期末)	平成27年 2月末 (第4期末)	平成27年 8月末 (第5期末)
物件数	54	55	55	56	57
テナント数の合計	241	251	243	284	296
全賃貸可能面積（㎡）	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63	954,447.89
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.8	99.8	99.9	99.8	99.3

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
物流	東京圏	Landport浦安	17,400	17,033	19,800	6.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,420	17,800	6.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,232	15,500	5.2	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,955	12,100	4.1	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	10,923	11,600	3.9	森井総合鑑定株式会社
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,683	11,700	4.0	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	8,450	9,930	3.4	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	8,031	9,150	3.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	7,048	8,370	2.8	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,651	5,320	1.8	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	4,516	5,130	1.7	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	3,650	4,310	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,715	4,320	1.5	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	2,822	3,270	1.1	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	2,643	3,160	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,253	3,760	1.3	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,063	2,420	0.8	大和不動産鑑定株式会社
太田清原ロジスティクスセンター		650	611	715	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
千代田町ロジスティクスセンター		330	324	361	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
物流小計			132,810	130,032	148,716	50.2	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	16,884	17,400	5.9	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,755	15,100	5.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,733	10,700	3.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,167	7,240	2.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,297	4,560	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,020	4,320	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,640	4,250	1.4	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,984	3,490	1.2	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	2,673	3,230	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,511	2,960	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,484	2,640	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,647	1,920	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,573	1,810	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,007	1,320	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,705	16,600	5.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,773	10,500	3.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,601	7,280	2.5	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,292	5,010	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,179	3,590	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	一番町stear	4,700	4,644	5,450	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
EQUINIA青葉通り		1,640	1,559	1,860	0.6	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
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,880	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,740	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,310	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,040	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	898	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店	800	808	837	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店	800	808	828	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店	770	779	810	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 杉並店	740	748	827	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 関町店	600	606	627	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店	450	455	496	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店	370	375	377	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川越店	350	355	369	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店	200	204	211	0.1	大和不動産鑑定株式会社
	三菱自動車 狭山店	160	163	169	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	908	0.3
	商業小計		133,583	134,471	147,397	49.8	—
	合計		266,393	264,503	296,113	100.0	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、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(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)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(平成27年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」(注1)をご参照ください。

(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57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。

C. 建物等の概要

第5期末保有資産の建物等の概要(用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金)は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県 浦安市	平成20年5月	70,045.85	70,045.85	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport板橋	東京都 板橋区	平成20年1月	52,794.55	52,794.55	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport川越	埼玉県 川越市	平成21年5月	71,569.89	71,569.89	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport厚木	神奈川県 厚木市	平成19年3月	47,995.23	47,995.23	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		川口領家ロジスティクス センター	埼玉県 川口市	平成15年10月	42,840.91	42,840.91	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原田名ロジスティクス センター	神奈川県 相模原市	平成19年10月	50,450.00	50,450.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原大野台ロジスティクス センター	神奈川県 相模原市	平成12年8月	57,448.03	57,448.03	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport八王子	東京都 八王子市	平成20年11月	34,837.65	34,837.65	100.0	6	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport春日部	埼玉県 春日部市	平成21年6月	29,630.48	29,630.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県 船橋市	平成3年9月	30,641.98	30,641.98	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンター B棟	神奈川県 厚木市	平成17年5月	24,931.11	24,931.11	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県 羽生市	平成18年2月	24,850.80	24,850.80	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンター B棟	埼玉県 川口市	平成8年4月	13,648.70	13,648.70	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンター A棟	埼玉県 川口市	平成3年9月	12,003.57	12,003.57	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	厚木南ロジスティクスセンター A棟	神奈川県 厚木市	平成15年10月	9,825.52	9,825.52	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	その他	太田新田ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成15年3月	42,328.00	42,328.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田東新町ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成20年8月	23,584.72	23,584.72	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田清原ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成16年5月	9,397.38	9,397.38	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		千代田町ロジスティクス センター	群馬県 邑楽郡	平成11年1月	4,592.00	4,592.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	物流小計			—	—	653,416.37	653,416.37	100.0	29	4,398	42.4
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県 習志野市	低層商業棟等:昭和53年10月 駐車場棟:昭和62年11月	39,736.87	39,060.97	98.3	108	1,147	11.1	799
		横須賀モアーズシティ	神奈川県 横須賀市	平成9年7月	29,383.65	29,383.65	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Recipe SHIMOKITA	東京都 世田谷区	平成23年7月	6,295.22	6,295.22	100.0	11	327	3.2	370
		川崎モアーズ	神奈川県 川崎市	昭和55年8月	18,810.31	18,810.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA新宿	東京都 新宿区	昭和63年3月	3,611.59	3,611.59	100.0	13	173	1.7	480
		EQUINIA池袋	東京都 豊島区	昭和48年10月	2,693.93	2,693.93	100.0	13	150	1.4	234
		covirna machida	東京都 町田市	昭和56年9月	2,891.32	2,891.32	100.0	7	165	1.6	124
		ニトリ幕張店	千葉県 千葉市	平成19年11月	14,367.98	14,367.98	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		コナミスポーツクラブ府中	東京都 府中市	平成12年2月	12,385.18	12,385.18	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)	
商業	東京圏	FESTA SQUARE	埼玉県 さいたま市	平成20年9月	7,480.63	7,480.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		GEMS渋谷	東京都 渋谷区	平成24年9月	1,791.34	1,791.34	100.0	10	98	1.0	127	
		駿台あざみ野校	神奈川県 横浜市	平成20年11月	2,286.47	2,286.47	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		EQUINIA青葉台	神奈川県 横浜市	昭和57年11月	2,457.36	2,457.36	100.0	7	80	0.8	119	
		メガロス神奈川店	神奈川県 横浜市	平成14年5月	6,217.85	6,217.85	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク 大阪	大阪府 大阪市	平成13年6月	9,733.28	9,204.21	94.6	45	782	7.5	638	
		イズミヤ千里丘店	大阪府 吹田市	別棟：平成11年7月 本棟：平成12年6月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		Merad 大和田	大阪府 大阪市	店舗：平成6年9月 物流：平成12年7月	14,941.54 5,856.50	14,941.54 5,856.50	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		イズミヤ八尾店	大阪府 八尾市	新築：平成15年7月 増築：平成24年4月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		イズミヤ小林店	兵庫県 宝塚市	新築：昭和48年9月 増築：昭和52年10月 増築：平成13年1月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	その他	一番町stear	宮城県 仙台市	平成18年2月	4,611.68	4,611.68	100.0	7	235	2.3	309	
		EQUINIA青葉通り	宮城県 仙台市	平成20年6月	4,030.37	4,030.37	100.0	19	164	1.6	255	
	商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都 目黒区	—	3,381.19	3,381.19	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
			三菱自動車 調布店	東京都 調布市	—	4,183.63	4,183.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
			三菱自動車 渋谷店	東京都 渋谷区	—	1,421.31	1,421.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
三菱自動車 練馬店			東京都 練馬区	—	1,725.61	1,725.61	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 川崎店			神奈川県 川崎市	—	3,057.02	3,057.02	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 高井戸店			東京都 杉並区	—	1,923.64	1,923.64	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 葛飾店			東京都 葛飾区	—	1,930.05	1,930.05	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 東久留米店			東京都 東久留米市	—	4,105.00	4,105.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 世田谷店			東京都 世田谷区	—	1,305.78	1,305.78	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 杉並店			東京都 杉並区	—	1,831.00	1,831.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 関町店			東京都 練馬区	—	989.77	989.77	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 東大和店			東京都 東大和市	—	2,783.79	2,783.79	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 元住吉店			神奈川県 川崎市	—	1,646.97	1,646.97	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 川越店			埼玉県 川越市	—	2,462.40	2,462.40	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 江戸川店			東京都 江戸川区	—	892.56	892.56	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
三菱自動車 狭山店			埼玉県 狭山市	—	1,793.00	1,793.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
近畿圏			三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府 茨木市	—	5,704.24	0.00	0.0	—	(注8)	(注8)	(注8)
商業小計			—	—	301,031.52	294,122.31	97.7	267	5,981	57.6	5,993	
合計			—	—	954,447.89	947,538.68	99.3	296	10,379	100.0	9,759	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注4) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合には、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はこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第5期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）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7) 「敷金・保証金」は、平成27年8月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注8) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

D. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要(①期末算定価格、②直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、④NOI、並びに⑤NOI利回り(NOI÷取得価格))は以下のとおりです。

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
物流	Landport浦安	19,800	20,100	4.4	19,700	4.4 4.5 4.6 (注4)	4.6	892	5.1
	Landport板橋	17,800	18,100	4.6	17,600	4.5 4.7 (注5)	4.8	835	5.3
	Landport川越	15,500	15,600	5.0	15,300	4.7	5.2	791	5.8
	Landport厚木	12,100	12,100	4.8	12,100	4.7 4.9 (注6)	5.0	584	5.1
	川口領家ロジスティクス センター	11,600	11,700	4.8	11,400	4.6	5.0	580	5.4
	相模原田名ロジスティクス センター	11,700	11,800	5.0	11,700	4.9	5.3	605	5.7
	相模原大野台ロジスティクス センター	9,930	9,960	5.1	9,900	4.7	5.3	527	6.1
	Landport八王子	9,150	9,150	4.9	9,140	4.6	5.0	450	5.5
	Landport春日部	8,370	8,450	4.9	8,290	4.5	5.2	414	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	5,320	5,390	5.0	5,240	4.7	5.3	292	6.3
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	5,130	5,140	4.9	5,130	4.8 5.0 (注7)	5.1	253	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,310	4,340	5.8	4,290	5.6	6.0	257	6.8
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,320	4,350	5.0	4,300	4.8	5.2	221	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,270	3,290	5.3	3,260	5.1	5.5	174	6.2
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	3,160	3,180	4.9	3,150	4.8 5.0 (注8)	5.1	157	5.8
	太田新田ロジスティクスセンター	3,760	3,780	6.3	3,750	6.1	6.5	243	7.1
	太田東新町ロジスティクス センター	2,420	2,430	6.2	2,410	6.0	6.4	154	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	715	717	6.2	714	6.0	6.4	46	7.2
千代田町ロジスティクスセンター	361	362	6.1	361	5.9	6.3	25	7.6	
物流小計		148,716	-	-	-	-	-	7,508	5.7
商業	Morisia 津田沼	17,400	17,100	5.3	17,500	5.1	5.5	1,081	6.5
	横須賀モアーズシティ	15,100	15,400	5.4	15,000	5.4	5.6	882	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,700	10,800	4.2	10,500	4.0	4.4	446	4.3
	川崎モアーズ	7,240	7,310	4.7	7,210	4.7	4.9	389	6.4
	EQUINIA新宿	4,560	4,480	4.1	4,600	3.9	4.3	196	4.6
	EQUINIA池袋	4,320	4,260	4.4	4,350	4.2	4.6	192	4.8
	covirna machida	4,250	4,280	5.1	4,220	4.7	5.1	222	6.5
	ニトリ幕張店	3,490	3,540	5.4	3,440	5.2	5.7	191	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,230	3,240	5.5	3,220	5.3	5.7	170	6.2
	FESTA SQUARE	2,960	2,970	5.7	2,940	5.4	5.9	168	6.5
	GEMS渋谷	2,640	2,650	4.7	2,640	4.5	4.9	123	5.0
	駿台あざみ野校	1,920	1,930	5.6	1,900	5.2	5.9	108	6.4

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
商業	EQUINIA青葉台	1,810	1,820	5.6	1,790	5.4	5.8	108	7.0
	メガロス神奈川店	1,320	1,330	6.0	1,310	5.8	6.2	84	8.5
	ユニバーサル・シティウオーク 大阪	16,600	17,000	4.9	16,500	4.7	5.1	904	5.8
	イズミヤ千里丘店	10,500	10,400	5.5	10,500	5.3 5.7 (注9)	5.7	587	6.6
	Merad 大和田	7,280	7,270	6.1	7,280	5.9	6.3	461	7.0
	イズミヤ八尾店	5,010	5,070	5.8	4,980	5.6 6.0 (注10)	6.0	309	7.0
	イズミヤ小林店	3,590	3,650	5.8	3,560	5.6 6.0 (注11)	6.0	230	7.6
	一番町steair	5,450	5,200	4.8	5,560	4.8 5.0 (注12)	5.0	248	5.3
	EQUINIA青葉通り	1,860	1,680	5.4	1,940	5.6	5.6	101	6.2
	商業 (底地)	三菱自動車 目黒店	2,880	-	-	2,880	5.5	-	155
三菱自動車 調布店		1,840	-	-	1,840	5.2	-	93	5.3
三菱自動車 渋谷店		1,740	-	-	1,740	5.0	-	86	5.5
三菱自動車 練馬店		1,310	-	-	1,310	5.6	-	70	5.7
三菱自動車 川崎店		1,040	-	-	1,040	6.6	7.0	73	7.7
三菱自動車 高井戸店		898	-	-	898	5.1	-	44	5.3
三菱自動車 葛飾店		837	-	-	837	5.5	-	44	5.6
三菱自動車 東久留米店		828	-	-	828	7.0	-	55	6.9
三菱自動車 世田谷店		810	-	-	810	5.6	-	43	5.7
三菱自動車 杉並店		827	-	-	827	4.9	5.3	39	5.3
三菱自動車 関町店		627	-	-	627	5.6	-	34	5.8
三菱自動車 東大和店		496	-	-	496	8.1	8.5	42	9.5
三菱自動車 元住吉店		377	-	-	377	6.0	-	22	6.0
三菱自動車 川越店		369	-	-	369	5.8	6.2	22	6.4
三菱自動車 江戸川店		211	-	-	211	5.5	-	10	5.2
三菱自動車 狭山店		169	-	-	169	8.4	8.8	14	9.2
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター(注 13)		908	-	-	-	-	-	-	-
商業小計		147,397	-	-	-	-	-	8,067	6.0
合計	296,113	-	-	-	-	-	15,575	5.8	

(注1) 「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、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士(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(平成27年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)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)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士(鑑定評価機関)、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

- (注2) 「NOI」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法による初年度運営純収益を記載しています（百万円未満を切り捨てています）。そのため、各物件の「NOI」の合計が各小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注3) 「NOI利回り（NOI÷取得価格）」は、NOIの額を取得価格で除した数値です（小数点第2位を四捨五入しています）。なお、物流小計欄、商業小計欄及び合計欄には、これらに属する各第5期末保有資産のNOIの合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています）。
- (注4) 「Landport浦安」の割引率は、価格時点後1年については4.4%、2年から4年については4.5%、5年目から11年については4.6%です。
- (注5) 「Landport板橋」の割引率は、価格時点後1年については4.5%、2年から11年については4.7%です。
- (注6) 「Landport厚木」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.7%、3年から11年については4.9%です。
- (注7) 「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後1年から7年については4.8%、8年から11年については5.0%です。
- (注8) 「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後1年から8年については4.8%、9年から11年については5.0%です。
- (注9) 「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後1年から8年については5.3%、9年から11年については5.7%です。
- (注10) 「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後1年から8年については5.6%、9年から11年については6.0%です。
- (注11) 「イズミヤ小林店」の割引率は、価格時点後1年から10年については5.6%、11年については6.0%です。
- (注12) 「一番町steer」の割引率は、価格時点後1年については4.8%、2年から11年については5.0%です。
- (注13) 「三菱自動車茨木メンテナンスセンター」については、平成27年6月30日をもって底地全体の賃借人が退去しており、上記価格時点において賃料が発生していないため、「期末算定価格」として収益還元法に代えて取引比準法を適用して算出した価額を記載しており、また、「直接還元法」欄及び「DCF法」欄記載の各数値並びに「NOI」及び「NOI利回り」についてはこれらを記載していません。

E. 信託受益権の概要

第5期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「-」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産について、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては、経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
Landport浦安	三井住友信託銀行株式会社	平成19年6月29日	平成35年6月30日
Landport板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成35年6月30日
Landport川越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月21日	平成35年6月30日
Landport厚木	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月14日	平成35年6月30日
川口領家ロジスティクスセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成14年8月13日	平成37年7月31日
相模原田名ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月26日	平成35年7月31日
相模原大野台ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成35年6月30日
Landport八王子	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月29日	平成35年6月30日
Landport春日部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成35年6月30日
船橋ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターB棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
羽生ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月26日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターB棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターA棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターA棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
太田新田ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
太田東新町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月19日	平成35年6月30日
太田清原ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
千代田町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月27日	平成35年6月30日
Morisia 津田沼	三井住友信託銀行株式会社	平成18年8月30日	平成35年6月30日
横須賀モアーズシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月31日	平成35年6月30日
Recipe SHIMOKITA	-	-	-
川崎モアーズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月28日	平成35年6月30日
		平成16年12月1日	平成35年6月30日
EQUINIA新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月24日	平成35年6月30日
EQUINIA池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年6月30日
covirna machida	三井住友信託銀行株式会社	平成16年6月1日	平成35年6月30日
ニトリ幕張店	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月24日	平成35年6月30日
コナミスポーツクラブ府中	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物：平成20年9月25日 底地：平成21年11月27日	平成35年6月30日
FESTA SQUARE	三井住友信託銀行株式会社	平成20年10月29日	平成35年6月30日
GEMS渋谷	-	-	-
駿台あざみ野校	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月28日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
メガロス神奈川店	-	-	-

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
ユニバーサル・シティウォーク大阪	三井住友信託銀行株式会社	平成24年12月28日	平成32年12月31日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年3月29日 物流：平成19年9月28日	平成35年6月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月30日	平成35年6月30日
一番町stea	みずほ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年6月30日	平成35年6月30日
三菱自動車 目黒店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 調布店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 渋谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 練馬店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川崎店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 高井戸店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 葛飾店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東久留米店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 世田谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 杉並店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 関町店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東大和店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 元住吉店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川越店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 江戸川店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 狭山店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日

(注) 第5期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 3物件
- ・信託の対象となっている物件 54物件

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第5期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第5期（自：平成27年3月1日 至：平成27年8月31日）

（単位：千円）

物件名称	Landport浦安	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	川口領家ロジスティクスセンター (注2)
第5期中の営業日数	184	184	184	184	62
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①-②)	459,585	430,661	392,584	332,960	109,355
④減価償却費	110,487	93,108	135,114	123,893	20,743
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	349,098	337,553	257,470	209,066	88,612

第5期(自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	相模原田名ロジスティクスセンター	相模原大野台ロジスティクスセンター	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	314,827	258,831	164,558	205,509	140,429
④減価償却費	97,147	75,643	79,073	78,445	31,424
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	217,680	183,188	85,485	127,063	109,005

(単位:千円)

物件名称	厚木南ロジスティクスセンターB棟	羽生ロジスティクスセンター	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	87,534	126,918	112,103	89,951	78,762
④減価償却費	41,819	43,101	17,576	10,660	15,765
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	45,714	83,816	94,527	79,291	62,996

第5期（自：平成27年3月1日 至：平成27年8月31日）

（単位：千円）

物件名称	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	Morisia 津田沼
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					863,077
その他賃貸事業収入					284,475
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,147,553
外注委託費					145,796
プロパティ・マネジメント報酬					67,226
公租公課					63,885
水道光熱費					238,462
保険料					2,707
修繕費					15,211
支払地代					—
その他費用					69,502
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	602,792
③NOI (①-②)	119,563	77,190	22,139	12,077	544,760
④減価償却費	46,828	28,638	10,683	4,033	95,797
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	72,734	48,551	11,455	8,044	448,962

（単位：千円）

物件名称	横須賀モアーズシティ	Recipe SHIMOKITA	川崎モアーズ	EQUINIA新宿	EQUINIA池袋
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		268,554		147,388	133,340
その他賃貸事業収入		58,996		25,752	16,925
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	327,550	(注1)	173,140	150,265
外注委託費		26,336		10,466	4,696
プロパティ・マネジメント報酬		3,302		2,740	2,497
公租公課		15,418		17,424	8,757
水道光熱費		38,439		18,403	11,568
保険料		255		193	121
修繕費		2,082		2,820	6,136
支払地代		—		—	—
その他費用		9,546		1,975	1,517
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	95,381	(注1)	54,024	35,295
③NOI (①-②)	421,400	232,169	194,815	119,115	114,970
④減価償却費	47,616	44,841	15,410	7,896	6,036
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	373,784	187,327	179,405	111,219	108,933

第5期(自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	covirna machida	ニトリ幕張店	コナミスポーツ クラブ府中	FESTA SQUARE	GEMS渋谷
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	138,868				80,496
その他賃貸事業収入	26,566				18,141
①不動産賃貸事業収益合計	165,435	(注1)	(注1)	(注1)	98,637
外注委託費	12,588				4,828
プロパティ・マネジメント報酬	6,302				2,730
公租公課	8,896				5,633
水道光熱費	17,960				18,942
保険料	135				72
修繕費	2,643				954
支払地代	-				-
その他費用	6,792				4,435
②不動産賃貸事業費用合計	55,319	(注1)	(注1)	(注1)	37,596
③NOI(①-②)	110,115	99,965	84,588	84,469	61,040
④減価償却費	10,924	27,849	19,441	25,524	10,923
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	99,191	72,116	65,147	58,944	50,117

(単位:千円)

物件名称	駿台あざみ野校	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	ユニバーサル・シテ イウォーク大阪	イズミヤ千里丘店
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		71,923		520,320	
その他賃貸事業収入		8,370		262,555	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	80,293	(注1)	782,875	(注1)
外注委託費		6,258		49,577	
プロパティ・マネジメント報酬		1,294		45,540	
公租公課		4,938		22,253	
水道光熱費		8,401		149,685	
保険料		101		818	
修繕費		2,184		9,531	
支払地代		-		29,958	
その他費用		1,042		109,262	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	24,220	(注1)	416,628	(注1)
③NOI(①-②)	54,318	56,072	33,095	366,247	316,859
④減価償却費	15,403	5,547	5,957	159,588	53,585
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	38,914	50,525	27,138	206,658	263,274

第5期(自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	Merad 大和田	イズミヤ八尾店	イズミヤ小林店	一番町stear	EQUINIA青葉通り
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入				188,847	138,566
その他賃貸事業収入				46,990	26,092
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	235,838	164,659
外注委託費				6,628	7,752
プロパティ・マネジメント報酬				5,349	3,376
公租公課				13,494	5,076
水道光熱費				25,046	15,069
保険料				199	202
修繕費				4,875	314
支払地代				-	34,737
その他費用				12,497	1,259
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	68,091	67,788
③NOI(①-②)	240,116	154,174	119,140	167,747	96,870
④減価償却費	25,523	36,618	13,885	23,015	23,256
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	214,593	117,556	105,254	144,732	73,613

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 目黒店	三菱自動車 調布店	三菱自動車 渋谷店	三菱自動車 練馬店	三菱自動車 川崎店
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	77,539	46,493	43,199	35,297	36,698
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	77,539	46,493	43,199	35,297	36,698

第5期(自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 高井戸店	三菱自動車 葛飾店	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車 杉並店
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	22,196	22,249	27,596	21,735	19,461
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	22,196	22,249	27,596	21,735	19,461

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 関町店	三菱自動車 東大和店	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車 川越店	三菱自動車 江戸川店
第5期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	17,150	21,148	10,689	11,098	5,099
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	17,150	21,148	10,689	11,098	5,099

第5期(自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 狭山店	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
第5期中の営業日数	184	184
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)
外注委託費		
プロパティ・マネジメント報酬		
公租公課		
水道光熱費		
保険料		
修繕費		
支払地代		
その他費用		
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)
③NOI(①-②)	7,199	64,660
④減価償却費	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	7,199	64,660

(注1) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2) 平成27年7月1日に取得しています。そのため、表中には取得日以降の数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第5期末保有資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

第5期末保有資産のうち、底地を除く40物件のポートフォリオPMLは2.56%であり、第5期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕 費用 (百万円) (注1)	短期修繕 費用 (百万円) (注2)	長期修繕 費用 (百万円) (注3)	PML (%)
物流	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	292	4.16
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	176	6.42
	Landport川越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	310	3.73
	Landport厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	101	6.15
	川口領家理事サテイクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年3月	—	—	348	3.91
	相模原田名ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	162	4.32
	相模原大野台ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	427	7.30
	Landport八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	83	5.79
	Landport春日部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	78	5.90
	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	425	3.40
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	10	6.15
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	84	2.72
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	155	2.92
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	193	2.92
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	87	5.36
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	113	1.40
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	56	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	22	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	53	3.76
	物流小計	—	—	—	—	3,183	2.96

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
商業	Morisia 津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	0	—	2,540	4.70
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年2月	—	144	814	6.89
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	—	—	29	4.38
	川崎モアーズ	清水建設株式会社	平成25年2月 平成26年12月	0	1	749	7.39
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	221	5.81
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年2月	0	0	144	8.36
	covirna machida	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	300	120	10.85
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	77	3.90
	コナミスポーツクラブ府中	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	204	2.76
	FESTA SQUARE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	43	5.40
	GEMS渋谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	14	4.18
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	31	4.89
	EQUINIA青葉台	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	137	9.33
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	94	9.06
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年8月	—	—	434	4.42
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	239	5.43
	Merad 大和田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	270	3.33
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	168	3.97
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	236	3.89
	一番町stear	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	66	2.42
EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	81	1.57	
	商業小計	—	—	0	445	6,720	2.84
	合計	—	—	0	445	9,904	2.56

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等の修繕費用(百万円未満を切り捨てています。)を示します。なお、上記建物状況評価報告書において緊急修繕費用が見積もられていた物件(Morisia 津田沼、川崎モアーズ及びEQUINIA池袋)については、本書の日付現在、見積額に対応する項目に係る修繕を全て完了しています。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等、1年以内に必要とされる修繕費用(百万円未満を切り捨てています。)を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、長期的修繕費用予測(12年間)の合計金額(百万円未満を切り捨てています。)です。

H. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第5期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
ユニバーサル・シティウォーク 大阪 (大阪府大阪市)	センターコート他誘導サイン設置工事	自 平成28年1月 至 平成28年2月	100,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	レストラン棟エスカレーターリニューアルI期工事	自 平成27年12月 至 平成28年2月	80,000	-	-
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	エスカレーターリニューアルI期工事	自 平成27年10月 至 平成28年2月	71,140	-	-
ユニバーサル・シティウォーク 大阪 (大阪府大阪市)	LEDビジョン更新	自 平成27年10月 至 平成27年11月	49,800	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	駐車場精算機更新	自 平成28年1月 至 平成28年2月	44,000	-	-

(ii) 期中の資本的支出

第5期末保有資産について、第5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5期中の資本的支出は448,225千円であり、第5期中の費用に区分された修繕費187,661千円と合わせ、合計635,887千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルII期工事	自 平成26年5月 至 平成27年3月	89,814
Landport八王子 (東京都八王子市)	貸室分割工事	自 平成27年4月 至 平成27年5月	55,458
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	外部照明LED化工事	自 平成27年6月 至 平成27年7月	22,912
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	レストラン棟キャットウォーク改修工事	自 平成27年5月 至 平成27年8月	20,610
その他の不動産等	機能更新	自 平成27年3月 至 平成27年8月	259,430
合 計			448,225

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

なお、第1期は当該金銭の積立てを行っていません。

	第1期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	第2期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第3期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	第4期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第5期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
当期首積立金 残高	一百万円	一百万円	396百万円	1,064百万円	1,603百万円
当期積立額	一百万円	396百万円	667百万円	538百万円	430百万円
当期積立金取 崩額	一百万円	一百万円	一百万円	一百万円	一百万円
次期繰越額	一百万円	396百万円	1,064百万円	1,603百万円	2,034百万円

I. 主要テナントの状況

該当事項はありません。

J. 賃貸面積上位10社を占めるテナント

第5期末保有資産について、平成27年8月末日時点で、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対し賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名（注1）	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安	92,389.48	9.8
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店	70,311.49	7.4
			イズミヤ八尾店		
			イズミヤ小林店		
3	日本通運株式会社	物流	川口領家ロジスティクスセンター	67,691.71	7.1
			羽生ロジスティクスセンター		
4	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	5.9
5	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.3
6	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ	48,193.96	5.1
			川崎モアーズ		
7	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.5
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	3.9
9	非開示	商業 (底地)	三菱自動車 16物件合計	35,432.72	3.7
10	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.7
上位10社 合計				535,556.23	56.5

(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。なお、一部テナントについては、やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

(注2) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の合計の比率を記載しています。

K. 主要物件の状況

該当事項はありません。

L. 利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
株式会社ジオ・アカマツ	Morisia津田沼	39,736.87
	GEMS渋谷	1,791.34
	ユニバーサル・シティウオーク大阪	9,733.28

M. 担保の内容

該当事項はありません。