

平成28年8月期 決算短信 (REIT)

平成28年10月14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 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
 TEL (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 平成28年11月28日 分配金支払開始予定日 平成28年11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. 平成28年8月期の運用、資産の状況（平成28年3月1日～平成28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	%
28年8月期	30,976	27.4	11,682	80.2	9,356	131.0	9,355	131.1
28年2月期	24,313	(-)	6,483	(-)	4,050	(-)	4,048	(-)

	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	%	%	%
28年8月期	2,513	2.0	1.0	30.2
28年2月期	1,087	0.8	0.4	16.7

- (注1) 本投資法人における平成28年2月期の計算期間は平成27年10月1日から平成28年2月29日までの152日間です。
 (注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成28年2月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	%	%
28年8月期	2,473	9,204	563	2,095	3,036	11,300	98.3	1.9
28年2月期	317	1,179	1,902	7,079	2,219	8,259	29.1	0.2

- (注1) 平成28年2月期の1口当たり利益超過分配金1,902円のうち、一時差異等調整引当額は1,649円、その他の利益超過分配は253円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。
 平成28年8月期の1口当たり利益超過分配金563円のうち、一時差異等調整引当額は0円、その他の利益超過分配は563円です。また、減少剰余金等割合は0.004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
28年8月期	935,964	479,311	51.2	128,777
28年2月期	928,297	477,601	51.4	128,318

(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
28年8月期	48,162	△29,555	△1,661	75,270
28年2月期	8,725	△11,500	△469	58,325

2. 平成29年2月期の運用状況の予想（平成28年9月1日～平成29年2月28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
29年2月期	34,527	11.5	10,892	△6.8	8,157	△12.8	8,156	△12.8	1,880	1,025	2,905

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年2月期）1,949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）

28年8月期	3,722,010口	28年2月期	3,722,010口
28年8月期	一口	28年2月期	一口

② 期末自己投資口数

（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、36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。

※ 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、8ページ「平成29年2月期 運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成28年5月25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

最近の有価証券報告書（平成28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、平成27年10月1日付で、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により設立され、同年10月2日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に投資証券を上場（銘柄コード:3462）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産（注1）の着実な成長」を実現することを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産グループとの「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

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

中長期運用戦略は、設立後10年間を3つのフェーズ（Qualityフェーズ、Growthフェーズ、Masterフェーズ）に区切り、着実な資産規模の成長及びファンドブランドの確立を通じた中長期的安定運用を目指すものです。最初のフェーズにあたるQualityフェーズにおいて、本投資法人は国内最大級の総合型REITとなったメリットを活かし、ポートフォリオの質的向上を目的として戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）や、アップサイドセクター（注2）を中心とした内部成長を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

（注1）本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます（「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。）。

不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

（注2）賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。以下同じです。

② 投資環境

日本経済は、世界経済の減速などを背景に、足下では企業や家計の経済活動に足踏みがみられるものの、緩やかな景気回復が続いています。今後、下押し要因が強まる可能性はありますが、追加金融緩和策をはじめとする諸政策により、景気の持ち直しの動きもみられています。

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

オフィス賃貸市場については、空室率が低位で安定的に推移する一方で、賃料水準は依然緩やかな上昇ペースに留まっています。今後の見通しについては、当面の新規供給が低水準と見られる一方、企業の増床需要が下支えることで、こうした状況が続くと予想されますが、昨今の海外経済の減速や円高基調による企業収益の成長鈍化、またそれによる設備投資への影響については、市況の下振れ要因として引き続き注意が必要です。

商業施設を取り巻く環境を見ると、家計の節約志向等の影響により、足下の個人消費は弱含んでいます。人手不足を背景とした雇用所得環境の改善に支えられ食料品・飲食等の生活必需品関連需要は堅調ですが、当面の消費者マインドの動向には注視が必要と考えます。商業施設の賃貸需要については、大都市圏における人口流入傾向の継続を背景に小売業者の出店ニーズは底堅く、賃貸需要は総じて堅調に推移しています。インバウンド需要についても、中長期的にはアジア新興国の経済回復や中間層拡大による訪日観光客増加の見込みから、引き続き安定的な需要が期待されます。

物流施設については、需要牽引役の通信販売やアパレル業種、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注）の需要のほか、近年は食品卸売業種の物流高度化に伴う需要が加わり、市場は引き続きタイトな需給状況にあります。平成29年以降、大規模新規供給が見込まれていることから、一時的に空室率が上昇する懸念

もありますが、企業の物流戦略構築に伴う高機能物流施設への需要は依然強いことから、一時的な供給過多に陥ったとしても、需給バランスは回復していくものと予想しています。

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

賃貸住宅市場を取り巻く環境については、大都市圏における人口流入超過の状況が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションのストック・新規供給は低水準にあり、大都市圏においては今後も地価の上昇や建築費高騰、分譲マンション等の、他セクターとの用地取得競争の激化から供給は限定的なものになる見通しです。こうした需給状況を反映し、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて高稼働を継続しています。新規賃料は、当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな上昇基調をたどるものと予想しています。

不動産売買市場については、投資家の物件取得意欲は引き続き高く、物件の取得競争に過熱感が見られる反面、取引量については減少傾向にあります。当面は緩和的な金融環境の下、同様の需給状況が続くと見られるものの、内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが強まるような場合、資金調達環境の変化を通じ投資意欲の減退に波及する可能性もあり、その動向に留意が必要です。

③ 運用実績

本投資法人においては、前記「② 投資環境」に記載の環境の下、中長期運用戦略の一環として、以下のとおり、資産規模の成長、ポートフォリオの質的向上を目的としたSPRを着実に実行してまいりました。

- ・ オフィス3物件の取得（PMO田町、PMO銀座八丁目、PMO芝公園：取得価格合計14,080百万円。いずれも平成28年3月1日付で取得。）
- ・ SPR第一弾（平成28年3月29日公表）として、物流施設1物件、居住用施設2物件の計3物件（枚方樟葉ロジスティクスセンター、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン千種：取得価格合計5,628百万円。それぞれ、平成28年4月27日付、平成28年4月25日付、平成28年4月5日付で取得。）の取得と、オフィス3物件、居住用施設5物件の計8物件の譲渡（譲渡価格合計5,350百万円。いずれも平成28年4月12日付で譲渡。）
- ・ SPR第二弾（平成28年5月9日公表）として、スポンサーである野村不動産株式会社との間で、物流施設1物件（Landport柏沼南Ⅱ：取得価格10,800百万円。平成28年9月1日付で取得。）の取得と、オフィス3物件の譲渡（譲渡価格合計18,150百万円。いずれも平成28年5月17日付で譲渡。）
- ・ SPR第三弾（平成28年5月9日公表）として、その他セクター1物件（了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）：取得価格4,900百万円。平成28年5月26日付で取得。）の取得と、オフィス3物件、居住用施設3物件の計6物件の譲渡（譲渡価格合計10,633百万円。いずれも平成28年5月17日付で譲渡。）

これらの結果（但し、当期末後となるLandport柏沼南Ⅱの取得を除きます。）、本投資法人が当期末時点において保有する物件は252物件（取得価格合計784,607百万円）、東京圏への投資比率は79.7%、総賃貸可能面積は1,654,570.95㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においても、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99.1%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクターの中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

④ トップリート投資法人との合併

本投資法人及びトップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）は、それぞれ、平成28年5月26日開催の投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本吸収合併」といいます。）を行うことについて決議し、同日付にて合併契約（平成28年6月23日付で締結された変更契約も含め、以下「本吸収合併契約」といいます。）を締結しました。

平成28年7月28日に開催されたTOPの投資主総会において、本吸収合併契約の承認議案が可決され、本吸収合併は、当期末後の平成28年9月1日付で効力が発生しており、本投資法人は、TOPが保有していた19物件を承継しています。

（イ）本吸収合併の目的

本投資法人は、本吸収合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加、物件分散の進展に伴うリスク許容度の向上、並びに投資口の割当交付に伴う時価総額の増大による投資口流動性の更なる向上などの効果が見込まれ、投資主価値の向上に資するものと考えています。

（ロ）合併比率

吸収合併に当たって、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付します。これにより、TOP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

本投資法人は、TOPの平成28年5月1日から平成28年8月31日までの最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、TOPの分配可能利益に基づき本吸収合併の効力発生日の前日である平成28年8月31日のTOPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（TOP並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したTOP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、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（平成28年8月31日におけるTOPの分配可能利益の額を同日におけるTOPの発行済投資口の総口数から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。

⑤ 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28年3月1日に14,700百万円、同年8月31日に10,800百万円の借入を行いました。また、資産の譲渡により生じた手元資金を活用し、総額18,800百万円の既存借入金の返済を行うとともに、既存借入金22,330百万円のリファイナンスを行いました。

コミットメントラインについては、安定的な財務基盤確保の観点から、既存コミットメントライン（期間1年）に加え、コミットメントライン（期間3年）を新たに設定しています。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は409,771百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.8%となりました。

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

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

⑥ 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第2期の業績は営業収益30,976百万円、営業利益11,682百万円、経常利益9,356百万円、当期純利益9,355百万円となりました。

第2期の分配金については、投資口1口当たり分配金は3,036円としております。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含まない）を2,473円としました。

また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）及び一時差異等調整引当額の戻入れ（純資産控除項目に係るものを除きます。以下、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じ。）の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。

当期については、のれん償却費1,946百万円及び一時差異等調整引当額の戻入れ150百万円（純資産控除項目に係るものを除きます。）の合計額である2,095百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、全額を

その他の利益超過分配として2,095百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を563円としました。

⑦ 次期の見通し

本吸収合併により、本吸収合併後の本投資法人の資産規模は9,300億円超に達し、国内最大級の総合型REITとしての地位を確固たるものとするとともに、良質なポートフォリオの構築とリスク許容度の向上により、収益安定性が向上し、野村不動産グループの有する開発力と幅広いノウハウ、ブランドを活用した外部成長・内部成長の両面での成長が追求できるものと考えています。

本投資法人は、本吸収合併後も「中長期運用戦略」を踏襲し、引き続きSPRの推進によるポートフォリオの質的向上とアップサイドセクターを中心とした内部成長を図りながら、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上を目指していく方針です。

⑧ 決算後に生じた重要な事実

前記「④トップリート投資法人との合併」に記載のとおり、平成28年9月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はTOPと合併しました。

(参考情報)

A. 本投資法人は、平成28年9月1日付で、以下の資産を取得しました。

物件名称	Landport柏沼南Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地番） 千葉県柏市若白毛字新山1043-1 他49筆 （住居表示） 千葉県柏市若白毛1040番1
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
敷地面積（注1）	49,164.98㎡
延床面積（注1）	51,485.62㎡
所有形態	（土地）使用収益権（注3） （建物）所有権
竣工日（注1）	平成28年4月13日
取得価格（注2）	10,800百万円
契約締結日	平成28年5月17日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成28年9月1日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得

（注1）本物件の土地は、柏市沼南中央土地区画整理組合を施行者とする柏都市計画事業沼南中央土地区画整理事業の施行地区内に所在する仮換地及び保留地です。「所在地（地番）」及び「敷地面積」は、仮換地前の従前地の地番及び面積を記載しています。仮換地指定通知書及び保留地台帳に記載されている本物件土地の面積（仮換地及び保留地の面積の合計）は、36,415㎡です。なお、本物件の所在地は、住居表示が未実施です。「構造」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

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

（注3）本投資法人が取得した権利は、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権及び保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権です。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し、保留地の所有権は、同日に、施行者が取得した上、本投資法人が施行者より譲り受ける予定です。なお、本書の日付現在、換地処分は平成29年9月に行われる予定です。

平成29年2月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成29年2月期（第3期）：平成28年9月1日～平成29年2月末日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有する不動産等272物件につき、平成29年2月末日までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用については16,142百万円と想定しています。 ・公租公課については3,016百万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。 ・外注委託費については3,240百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 ・建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、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。 ・減価償却費については4,797百万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、本吸収合併の効力発生日において本投資法人がTOPより承継した不動産等の帳簿価額は、現時点では未確定であり、変動する可能性があります。 ・合併関連費用については1,374百万円と想定しています。 ・その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については3,489百万円と想定しています。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> ・本吸収合併により発生したのれんについては、企業結合会計基準に従い、資産に計上し、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す。なお、現時点において、本吸収合併においてのれんとして計上される金額は27,259百万円と試算していますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるTOPの受入資産総額148,573百万円、引受負債総額97,119百万円、合併の取得原価78,713百万円（取得の対価となる企業結合会計基準上の取得企業である本投資法人の平成28年8月31日時点の投資口価格の終値170,700円を用いて試算）との想定により試算しています。なお、本吸収合併により発生するのれんは現時点においては未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。 ・のれん償却費は、本投資法人が第2期末時点で有している本合併により発生したのれん74,305百万円の償却費1,946百万円と本吸収合併に伴い発生するのれん27,259百万円の償却費681百万円の合計2,628百万円と試算しています。 ・のれん償却費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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2,727百万円を見込んでいます。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の本投資法人の有利子負債残高は499,889百万円であり、その内訳は、467,389百万円の借入金残高及び32,500百万円の投資法人債発行残高です。 ・平成29年2月期（第3期）末日までに返済期限が到来する借入金49,012百万円については、42百万円を手元資金にて約定弁済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。また、平成29年2月期（第3期）においては、合計5,000百万円の投資法人債が償還期限を迎えますが、これらは借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。 ・上記以外には、平成29年2月期（第3期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数4,183,130口を前提とし、平成29年2月期（第3期）末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・これまでに発生した一時差異等調整引当額のうち、平成29年2月期（第3期）における解消予定額を当期末処分利益から戻し入れる前提としています。 ・平成29年2月期（第3期）において、評価・換算差額等として、平成28年8月期（第2期）から継続する金利スワップの繰延ヘッジ損失（2,254百万円）は変動がない前提とし、一方、本吸収合併に伴いTOPから承継した金利スワップの繰延ヘッジ損失を282百万円と見込み、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まない）を算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とする一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却費等の合併に係る費用（以下「合併費用」といいます。）及び一時差異等調整引当額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一時差異等調整引当額の戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。 ・今回の予想においては、平成29年2月期（第3期）の1口当たり利益超過分配金を1,025円、うち一時差異等調整引当額の分配は653円、その他の利益超過分配は372円を見込んでいます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 平成28年2月29日現在	当期 平成28年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,139,232	63,889,766
信託現金及び信託預金	11,185,928	11,380,801
営業未収入金	436,676	592,581
前払費用	429,670	567,043
未収還付法人税等	34	1,423
その他	585,749	613,024
貸倒引当金	△54	△54
流動資産合計	59,777,237	77,044,586
固定資産		
有形固定資産		
建物	102,158,810	106,067,919
減価償却累計額	△1,515,696	△3,082,914
建物(純額)	100,643,113	102,985,005
構築物	260,082	291,094
減価償却累計額	△30,027	△61,840
構築物(純額)	230,055	229,254
機械及び装置	501,736	569,897
減価償却累計額	△48,242	△109,415
機械及び装置(純額)	453,494	460,482
工具、器具及び備品	21,885	82,495
減価償却累計額	△765	△5,002
工具、器具及び備品(純額)	21,119	77,493
土地	171,862,734	185,217,460
信託建物	164,543,080	163,521,989
減価償却累計額	△8,909,348	△11,209,810
信託建物(純額)	155,633,731	152,312,178
信託構築物	887,200	927,631
減価償却累計額	△416,550	△489,080
信託構築物(純額)	470,649	438,551
信託機械及び装置	67,591	128,437
減価償却累計額	△2,381	△7,149
信託機械及び装置(純額)	65,209	121,287
信託工具、器具及び備品	203,098	297,186
減価償却累計額	△15,801	△38,082
信託工具、器具及び備品(純額)	187,296	259,103
信託土地	351,799,272	331,066,945
信託リース資産	24,494	24,494
減価償却累計額	△3,349	△7,367
信託リース資産(純額)	21,145	17,127
建設仮勘定	436,020	838,601
有形固定資産合計	781,823,844	774,023,490
無形固定資産		
のれん	76,252,702	74,305,825
借地権	951,943	951,943
信託借地権	7,541,282	7,540,896
その他	25,399	32,724
無形固定資産合計	84,771,328	82,831,390

(単位: 千円)

	前期 平成28年2月29日現在	当期 平成28年8月31日現在
投資その他の資産		
投資有価証券	91,430	-
長期前払費用	742,792	1,005,941
長期預け金	89,385	89,385
敷金及び保証金	977,583	946,803
投資その他の資産合計	1,901,193	2,042,131
固定資産合計	868,496,366	858,897,012
繰延資産		
投資法人債発行費	23,782	22,410
繰延資産合計	23,782	22,410
資産合計	928,297,387	935,964,009

(単位:千円)

	前期 平成28年2月29日現在	当期 平成28年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,162,600	2,562,467
短期借入金	※1 9,100,000	※1 -
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	50,015,600	47,805,600
信託リース債務	8,651	8,651
未払金	1,888,592	2,226,124
未払費用	325,813	330,953
未払法人税等	994	605
未払消費税等	140,701	530,465
前受金	4,394,283	4,320,065
前受収益	369,865	341,706
デリバティブ債務	37,854	73,217
その他	298,547	292,886
流動負債合計	73,743,504	68,492,744
固定負債		
投資法人債	27,500,000	22,500,000
長期借入金	311,549,000	329,466,200
信託リース債務	14,046	9,721
長期前受収益	838,163	671,420
預り敷金及び保証金	8,403,287	8,558,771
信託預り敷金及び保証金	25,818,152	24,772,441
デリバティブ債務	2,829,740	2,181,236
固定負債合計	376,952,390	388,159,791
負債合計	450,695,894	456,652,535
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
出資剰余金	315,299,775	315,299,775
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※3 -	※3 △6,137,594
その他の出資剰余金控除額	-	△941,668
出資剰余金控除額合計	-	△7,079,263
出資剰余金(純額)	315,299,775	308,220,511
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,048,907	12,225,011
剰余金合計	319,348,682	320,445,523
投資主資本合計	480,469,087	481,565,928
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,867,594	△2,254,454
評価・換算差額等合計	△2,867,594	△2,254,454
純資産合計	※2 477,601,492	※2 479,311,473
負債純資産合計	928,297,387	935,964,009

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成27年10月1日 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 平成28年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 22,286,435		※1 26,844,872
その他賃貸事業収入		※1 2,026,176		※1 2,687,507
匿名組合投資利益		1,066		1,899
不動産等売却益		-		※4 1,442,275
営業収益合計		24,313,678		30,976,554
営業費用				
賃貸事業費用		※1 11,546,708		※1 13,489,928
不動産等売却損		-		※5 329,201
減損損失		※2 79,019		-
資産運用報酬		1,505,234		2,565,116
資産保管手数料		21,349		48,379
一般事務委託手数料		185,995		147,697
役員報酬		6,000		7,200
合併関連費用		2,590,275		375,501
のれん償却額		1,622,397		1,946,877
その他営業費用		273,520		383,983
営業費用合計		17,830,501		19,293,886
営業利益		6,483,176		11,682,668
営業外収益				
受取利息		6,064		309
未払分配金戻入		3,906		4,081
還付加算金		16		-
その他		97		40
営業外収益合計		10,085		4,431
営業外費用				
支払利息		1,408,454		1,714,122
投資法人債利息		294,325		284,082
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
融資関連費用		297,926		324,255
投資口公開関連費用		436,525		-
その他		4,550		6,680
営業外費用合計		2,442,925		2,330,513
経常利益		4,050,336		9,356,586
税引前当期純利益		4,050,336		9,356,586
法人税、住民税及び事業税		2,018		605
法人税等調整額		39		-
法人税等合計		2,058		605
当期純利益		4,048,278		9,355,981
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		-		2,869,030
合併による未処分利益受入額		※3 629		-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,048,907		12,225,011

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	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	-	-	-	-	-
当期変動額					
合併による増加	161,120,405	315,299,775	913,191	316,212,966	477,333,371
剰余金の配当	-	-	△912,562	△912,562	△912,562
当期純利益	-	-	4,048,278	4,048,278	4,048,278
投資主資本以外の項目の当 期変動額(純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087
当期末残高	※1 161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	-	-	-
当期変動額			
合併による増加	-	-	477,333,371
剰余金の配当	-	-	△912,562
当期純利益	-	-	4,048,278
投資主資本以外の項目の当 期変動額(純額)	△2,867,594	△2,867,594	△2,867,594
当期変動額合計	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492
当期末残高	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額合計			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額		出資剰余金控除額合計			
当期首残高	161,120,405	315,299,775	-	-	-	315,299,775
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	△6,137,594	-	△6,137,594	△6,137,594
その他の利益超過分配	-	-	-	△941,668	△941,668	△941,668
当期純利益	-	-	-	-	-	-
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	△7,079,263
当期末残高	※1 161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511

(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	4,048,907	319,348,682	480,469,087	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492
当期変動額						
剰余金の配当	△1,179,877	△1,179,877	△1,179,877	-	-	△1,179,877
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	△6,137,594	△6,137,594	-	-	△6,137,594
その他の利益超過分配	-	△941,668	△941,668	-	-	△941,668
当期純利益	9,355,981	9,355,981	9,355,981	-	-	9,355,981
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	613,140	613,140	613,140
当期変動額合計	8,176,103	1,096,840	1,096,840	613,140	613,140	1,709,981
当期末残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
I. 当期末処分利益	4,048,907,447円	12,225,011,401円
II. 利益超過分配金加算額	7,079,263,020円	2,095,491,630円
うち一時差異等調整引当額	6,137,594,490円	-
うちその他の出資剰余金控除額	941,668,530円	2,095,491,630円
III. 出資総額組入額	-	763,347,909円
うち一時差異等調整引当額戻入額	-	763,347,909円
IV. 分配金の額	8,259,140,190円	11,300,022,360円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,219円)	(3,036円)
うち利益分配金	1,179,877,170円	9,204,530,730円
(うち1口当たり利益分配金)	(317円)	(2,473円)
うち一時差異等調整引当額	6,137,594,490円	-
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1,649円)	-
うちその他の利益超過分配金	941,668,530円	2,095,491,630円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(253円)	(563円)
V. 次期繰越利益	2,869,030,277円	2,257,132,762円

	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は2,219円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を317円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用や純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。以下、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。)が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じです。)の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。</p> <p>当期については、のれん償却費1,622百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額2,590百万円及び繰延ヘッジ損失2,867百万円の合計額である7,079百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を6,137百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を1,649円としました。また、その他の利益超過分配を941百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を253円としました。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,036円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を2,473円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)及び一時差異等調整引当額の戻入れ(純資産控除項目に係るものを除きます。以下、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。)が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じです。)の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。</p> <p>当期については、のれん償却費1,946百万円及び一時差異等調整引当額の戻入れ150百万円(純資産控除項目に係るものを除きます。)の合計額である2,095百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち全額をその他の利益超過分配として2,095百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を563円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成27年10月1日 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 平成28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		4,050,336		9,356,586
減価償却費		3,472,856		4,207,238
減損損失		79,019		-
のれん償却額		1,622,397		1,946,877
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
受取利息		△6,064		△309
支払利息		1,702,780		1,998,205
固定資産除却損		6,881		5,165
貸倒引当金の増減額(△は減少)		54		-
営業未収入金の増減額(△は増加)		138,204		△157,024
前払費用の増減額(△は増加)		△29,734		△137,372
長期前払費用の増減額(△は増加)		△218,802		△263,149
長期預け金の増減額(△は増加)		△180		-
営業未払金の増減額(△は減少)		606,536		399,866
未払金の増減額(△は減少)		△8,392		150,152
未払消費税等の増減額(△は減少)		△347,569		389,764
未払費用の増減額(△は減少)		△524,025		15,791
前受金の増減額(△は減少)		86,851		△74,217
有形固定資産の売却による減少額		-		9,423,684
信託有形固定資産の売却による減少額		-		23,127,269
その他		159,517		△36,942
小計		10,791,813		50,352,959
利息の受取額		6,064		309
利息の支払額		△2,077,288		△2,187,967
法人税等の支払額		5,250		△2,382
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,725,840		48,162,919
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△4,482,327		△22,049,662
信託有形固定資産の取得による支出		△6,696,288		△6,723,627
無形固定資産の取得による支出		△4,640		△8,037
信託無形固定資産の取得による支出		△7,241		△7,026
投資有価証券の払戻による収入		8,754		86,592
預り敷金及び保証金の返還による支出		△993,243		△998,224
預り敷金及び保証金の受入による収入		401,938		1,113,158
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△260,360		△1,584,236
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		542,395		584,716
敷金及び保証金の差入による支出		△10,000		-
敷金及び保証金の回収による収入		75		30,780
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,500,938		△29,555,567
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,000,000		6,000,000
短期借入金の返済による支出		-		△15,100,000
長期借入れによる収入		29,500,000		46,530,000
長期借入金の返済による支出		△11,082,800		△30,822,800
投資法人債の償還による支出		△15,000,000		-
利益分配金の支払額		△8,886,988		△1,189,881
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		-		△6,137,594
その他の利益超過分配金の支払額		-		△941,668
財務活動によるキャッシュ・フロー		△469,788		△1,661,944
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△3,244,885		16,945,408
現金及び現金同等物の期首残高		-		58,325,160
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		61,570,046		-
現金及び現金同等物の期末残高		※1 58,325,160		※1 75,270,568

(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す。</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="746 645 1129 786"> <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>2～10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	2～10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	2～10年								
工具、器具及び備品	2～20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. 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おります。</p>								
5. 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当期において77,205千円です。</p>								
6. 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>								
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>								

(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3行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28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	－千円
借入実行残高	5,000,000千円	－千円
差引額	5,000,000千円	－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 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	30,000,000千円	－千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	30,000,000千円	－千円

③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 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	－千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	－千円	10,000,000千円

④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 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	－千円	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	－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 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

1. 引当の発生事由、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	前期末 残高	当期 引当額	当期 戻入れ額	当期末 残高	戻入れの 事由
のれん	のれんの償却 の発生	1,622,397	－	1,622,397	－	1,622,397	－
土地、建物等	合併関連費用 の発生	2,638,862	－	1,568,581	－	1,568,581	－

土地、建物等	減損損失の発生	79,019	—	79,019	—	79,019	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	—	2,867,594	—	2,867,594	—
増加小計		7,207,875	—	6,137,594	—	6,137,594	—
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△790,132	—	—	—	—	—
投資法人債発行費	投資法人債発行費償却不足相当分の発生	△97,557	—	—	—	—	—
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△172,304	—	—	—	—	—
その他	—	△10,286	—	—	—	—	—
減少小計		△1,070,280	—	—	—	—	—
合計		6,137,594	—	6,137,594	—	6,137,594	—

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻し入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(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27年10月1日 至 平成28年2月29日		自 平成28年3月1日 至 平成28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	20,176,656		24,461,221	
共益費収入	2,109,778	22,286,435	2,383,650	26,844,872
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	450,566		533,525	
付帯収益	1,529,932		2,069,384	
その他賃料収入	45,678	2,026,176	84,597	2,687,507
不動産賃貸事業収益合計		24,312,611		29,532,379
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,378,031		1,614,327	
プロパティ・マネジメント報酬	654,354		874,716	
公租公課	2,114,885		2,315,517	
水道光熱費	1,389,965		1,711,878	
保険料	30,984		37,635	
修繕費	1,555,616		1,581,098	
支払地代	162,378		193,396	
減価償却費	3,471,461		4,205,687	
その他費用	789,029	11,546,708	955,671	13,489,928
不動産賃貸事業費用合計		11,546,708		13,489,928
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		12,765,903		16,042,451

※2. 減損損失

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

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

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

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

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

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

※4. 不動産等売却益の内訳

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

セントラル新富町ビル・東宝江戸川橋ビル・東信
目黒ビル・プライムアーバン落合・プライムアー
バン中野・プライムアーバン江古田・プライムア
ーバン浦安Ⅱ・プライムアーバン山鼻

不動産等売却収入	5,350,000	
不動産等売却原価	4,983,325	
その他売却費用	229,442	
不動産等売却益		137,232

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

NOF品川港南ビル・横浜大通り公園ビル・JCB札幌
東ビル・プライムアーバン幡ヶ谷・プライムアー
バン三軒茶屋Ⅱ・プライムアーバン上北沢

不動産等売却収入	10,633,000	
不動産等売却原価	10,094,760	
その他売却費用	141,572	
不動産等売却益		396,667

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

NOF日本橋本町ビル

不動産等売却収入	11,270,000	
不動産等売却原価	10,449,586	
その他売却費用	58,772	
不動産等売却益		761,640

NOF南新宿ビル

不動産等売却収入	2,380,000	
不動産等売却原価	2,219,005	
その他売却費用	14,259	
不動産等売却益		146,735

※5. 不動産等売却損の内訳

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

NOF溜池ビル

不動産等売却収入	4,500,000	
不動産等売却原価	4,804,276	
その他売却費用	24,924	
不動産等売却損		<u>329,201</u>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31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	3,722,010口	3,722,010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 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
現金及び預金	47,139,232千円	63,889,766千円
信託現金及び信託預金	11,185,928千円	11,380,801千円
現金及び現金同等物	58,325,160千円	75,270,568千円

※2. 重要な非資金取引の内容

	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
本投資法人は旧NMFと、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とする新設合併により設立されましたが、NOF、NRF及び旧NMFより引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資総額及び出資剰余金の増加は、それぞれ161,120,405千円及び315,299,775千円です。		
流動資産	63,281,117千円	－千円
固定資産	783,332,891千円	－千円
繰延資産	24,926千円	－千円
資産合計	846,638,935千円	－千円
流動負債	62,222,670千円	－千円
固定負債	384,957,993千円	－千円
負債合計	447,180,664千円	－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。更に、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28年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

平成28年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	63,889,766	63,889,766	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,380,801	11,380,801	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(10,000,000)	(10,074,295)	74,295
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(47,805,600)	(47,886,883)	81,283
(6) 投資法人債	(22,500,000)	(24,314,967)	1,814,967
(7) 長期借入金	(329,466,200)	(336,081,428)	6,615,228
(8) デリバティブ取引	(2,274,820)	(2,274,820)	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(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。

(8) 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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
投資有価証券	91,430	—

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

(注4) 金銭債権の決算日(平成28年2月29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	47,139,232	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	11,185,928	—	—	—	—	—
合 計	58,325,160	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成28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	63,889,766	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	11,380,801	—	—	—	—	—
合 計	75,270,568	—	—	—	—	—

野村不動産マスターファンド投資法人(3462) 平成28年8月決算短信

(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28年2月29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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	9,000,000	—	—	5,000,000	13,500,000
長期借入金	50,015,600	53,475,600	43,685,600	49,185,600	49,455,600	115,746,600
合 計	64,115,600	62,475,600	43,685,600	49,185,600	54,455,600	129,246,600

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28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	—	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	4,000,000	—	5,000,000	—	13,500,000
長期借入金	47,805,600	46,505,600	48,285,600	47,385,600	49,435,600	137,853,800
合 計	57,805,600	50,505,600	48,285,600	52,385,600	49,435,600	151,353,800

(有価証券に関する注記)

前期(平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(平成28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28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(平成28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28年2月29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	149,700,000	130,457,200	(注3) △2,882,186
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	103,382,300	90,339,500	(注4) △2,492,211
合 計			253,082,300	220,796,700	△5,374,397

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

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

当期(平成28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	135,300,000	117,600,000	(注3) △2,274,820
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	114,760,900	101,718,100	(注4) △2,159,763
合 計			250,060,900	219,318,100	△4,434,584

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△20,365千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△2,159,763千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成28年2月29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28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。

(企業結合に関する注記)

前期(平成28年2月29日)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

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

(2) 企業結合を行った主な理由

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

(3) 企業結合日

平成27年10月1日

(4) 企業結合の法的形式

旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とした新設合併

(5) 結合後投資法人の名称

野村不動産マスターファンド投資法人

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

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

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

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

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

(1) 投資口の交換比率

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

(2) 算定方法

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

(3) 交付した投資口数

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

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	発生法人	金額
FA報酬	旧NMF	600,000千円
合併時取得報酬	本投資法人	2,590,275千円

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれん金額

77,875,100千円

(2) 発生原因

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

(3) のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

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

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

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

	前期 平成28年2月29日現在	当期 平成28年8月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
		(単位：千円)
(繰延税金資産)		
合併時受入評価差額	15,343,107	12,309,409
繰延ヘッジ損益	926,519	712,266
前受利息	389,900	319,727
長期前払費用償却超過額	36,451	32,211
減損損失否認額	25,531	—
信託借地権償却否認額	500	611
未払事業税損金不算入額	97	—
貸倒引当金繰入超過額	17	17
繰延税金資産小計	16,722,125	13,374,242
評価性引当額	△16,722,125	△13,374,242
繰延税金資産合計	—	—
(繰延税金資産の純額)	—	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
		(単位：%)
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払配当の損金算入額	△58.38	△8.61
評価性引当額	13.16	△30.43
のれん償却額	12.94	6.72
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.01

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成27年10月1日 至平成28年2月29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28年3月1日 至平成28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27年10月1日 至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日 至平成28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27年10月1日 至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日 至平成28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27年10月1日 至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日 至平成28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27年10月1日 至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日 至平成28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27年10月1日 至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日 至平成28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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自平成27年10月1日 至平成28年2月29日	当期 自平成28年3月1日 至平成28年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	781,610,588	790,306,905
期中増減額	8,696,317	△7,849,126
期末残高	790,306,905	782,457,778
期末時価	829,072,000	834,749,000

(注1) 前期の当期首残高は新設合併処理後の残高を記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、野村不動産吉祥寺ビル(5,347,396千円)、GEMS市ヶ谷(2,112,624千円)、プラウドフラット八丁堀(962,150千円)及びプラウドフラット板橋本町(767,484千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,471,460千円)の計上によるものです。当期の主な増加額は、PM0田町(6,328,987千円)、PM0銀座八丁目(4,025,053千円)、PM0芝公園(3,975,082千円)、枚方樟葉ロジスティクスセンター(3,516,505千円)、プライムアーバン目黒三田(1,137,130千円)、プライムアーバン千種(1,205,712千円)、了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)(5,125,367千円)の取得によるものであり、主な減少額は、NOF日本橋本町ビル(10,449,586千円)、NOF溜池ビル(4,804,276千円)、NOF品川港南ビル(3,471,844千円)、NOF南新宿ビル(2,219,005千円)、セントラル新富町ビル(1,328,098千円)、東宝江戸川橋ビル(1,095,234千円)、東信目黒ビル(854,458千円)、横浜大通り公園ビル(1,806,149千円)、JCB札幌東ビル(3,266,519千円)、プライムアーバン幡ヶ谷(470,012千円)、プライムアーバン落合(337,641千円)、プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ(483,603千円)、プライムアーバン上北沢(596,632千円)、プライムアーバン中野(468,054千円)、プライムアーバン江古田(408,769千円)、プライムアーバン浦安Ⅱ(219,614千円)及びプライムアーバン山鼻(271,452千円)の譲渡並びに減価償却費(4,203,908千円)の計上によるものです。

(注4) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年2月期(第1期)及び平成28年8月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(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27年10月1日 至 平成28年2月29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	3,542,264	不動産賃貸事業

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	4,289,956	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
1口当たり純資産額	128,318円	128,777円
1口当たり当期純利益	1,087円	2,513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27年10月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
当期純利益(千円)	4,048,278	9,355,981
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,048,278	9,355,981
期中平均投資口数(口)	3,722,010	3,722,010

（重要な後発事象に関する注記）

当期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

TOPとの合併

本投資法人は、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本吸収合併」といいます。）を行いました。

(1) 本合併の目的

本投資法人は、本吸収合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加、物件分散の進展に伴うリスク許容度の向上、並びに投資口の割当交付に伴う時価総額の増大による投資口流動性の更なる向上などの効果が見込まれ、投資主価値の向上に資するものと考えています。

(2) 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、TOPは本吸収合併により解散しました。

(3) 合併比率

本吸収合併に当たって、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付しました。

(4) 合併交付金

TOPは、平成28年8月31日までの最終会計期間（平成28年5月1日から平成28年8月31日まで）の金銭の分配の代わりとして、分配可能利益に基づき合併成立日の前日のTOPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払うものとします。

(5) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(6) TOPの事業の内容

投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

[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おります。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第2期末(平成28年8月末)までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とする平成27年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、平成28年9月1日付で、本吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。これにより発行済投資口の総口数は4,183,130口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

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、当期中に以下のとおり役員の変動が生じています。詳細については平成28年3月4日付「資産運用会社における定款の変更、組織改正並びに役員及び重要な使用人の変動に関するお知らせ」、平成28年5月18日付「資産運用会社における役員の変動に関するお知らせ」をご参照ください。

就任取締役（平成28年4月1日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
岡田 賢一	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 資産運用一部長 嘱託	執行役員 NPR運用部長嘱託

就任取締役（平成28年6月23日付）

伊藤 慶幸	監査役（非常勤）	（新任）
-------	----------	------

退任取締役（平成28年3月31日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
新橋 健一	（退任）	取締役（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
宇木 素実	（退任）	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

退任取締役（平成28年6月23日付）

永木 隆彦	（退任）	監査役
-------	------	-----

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1期 平成28年2月29日現在		第2期 平成28年8月31日現在	
			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	82,578
		その他	25,178	2.7	21,829	2.3
		小計	107,757	11.6	115,589	12.3
	商業施設	東京圏	16,282	1.8	16,241	1.7
		小計	16,282	1.8	16,241	1.7
	居住用施設	東京圏	120,820	13.0	122,340	13.1
		その他	29,302	3.2	30,625	3.3
		小計	150,122	16.2	152,965	16.3
	その他	東京圏	-	-	5,125	0.5
		小計	-	-	5,125	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	198,895	21.4	176,672	18.9
		その他	50,178	5.4	50,478	5.4
		小計	249,073	26.8	227,151	24.3
	商業施設	東京圏	80,256	8.6	80,828	8.6
		その他	44,565	4.8	44,558	4.8
		小計	124,822	13.4	125,386	13.4
	物流施設	東京圏	122,814	13.2	121,923	13.0
		その他	6,161	0.7	9,569	1.0
		小計	128,975	13.9	131,493	14.0
	居住用施設	東京圏	11,133	1.2	7,086	0.8
		その他	2,138	0.2	1,418	0.2
		小計	13,272	1.4	8,504	0.9
不動産・信託不動産 合計			790,306	85.1	782,457	83.6
匿名組合出資持分(注4)			91	0.0	-	-
預金その他資産			137,899	14.9	153,506	16.4
資産総額			928,297	100.0	935,964	100.0

	第1期 平成28年2月29日現在		第2期 平成28年8月31日現在	
	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	450,695	48.6	456,652
純資産総額	477,601	51.4	479,311	51.2

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

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

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

(注4) 合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(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

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28年8月末日(第2期末)現在保有する不動産等(252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2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28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2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	252
全賃貸可能面積（㎡）（注1）	1,654,570.95
全賃貸面積（㎡）（注2）	1,639,746.30
テナント数の合計（注3）	1,276
全契約賃料合計（千円）（注4）	4,422,614

(注1) 第2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、NOF日本橋本町ビル及び野村不動産吉祥寺ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第2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2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、NOF日本橋本町ビル及び野村不動産吉祥寺ビル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2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2期末保有資産の平成28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。）を記載しています。なお、ここにいう平成28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、NOF日本橋本町ビル及び野村不動産吉祥寺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。

	平成28年 2月末日 (第1期末)	平成28年 8月末日 (第2期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9	99.1

B. 価格及び投資比率

第2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3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	43,900	45,294	47,000	5.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,490	20,900	2.5	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,677	26,800	3.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF日本橋本町ビル(注6)	10,914	10,893	11,200	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		天王洲パークサイドビル	12,700	12,679	12,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF新宿南口ビル	10,000	10,062	10,300	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF渋谷公園通りビル	10,400	10,434	10,700	1.3	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	11,045	11,100	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF芝ビル	7,040	7,028	7,140	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,143	8,110	1.0	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	5,316	5,430	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,068	4,060	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF駿河台プラザビル	4,690	4,709	4,700	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,276	4,520	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	4,971	5,150	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		大手町建物五反田ビル	4,430	4,583	4,750	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,565	3,360	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,197	4,680	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀N Fビル	2,480	2,471	2,550	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF神田岩本町ビル	4,160	4,189	4,060	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF高輪ビル	2,830	2,827	2,820	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,857	3,050	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,186	2,330	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,675	1,810	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	6,508	6,480	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		NOFテクノポートカマタセンタービル	4,780	4,787	4,520	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NF本郷ビル	4,890	4,868	5,140	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,378	3,420	0.4	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NOF吉祥寺本町ビル	1,780	1,838	1,840	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,854	4,080	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF川崎東口ビル	7,830	7,853	8,350	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NOF横浜西口ビル	5,460	5,599	5,910	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF新横浜ビル	2,620	2,821	2,890	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,303	6,560	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	4,012	4,210	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,958	4,150	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
その他	札幌	札幌ノースプラザ	6,250	6,344	6,790	0.8	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	4,070	4,260	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF仙台青葉通りビル	2,030	2,059	2,110	0.3	森井総合鑑定株式会社
		NOF宇都宮ビル	2,320	2,631	2,210	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF名古屋伏見ビル	2,240	2,199	2,160	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF名古屋柳橋ビル	2,280	2,271	2,290	0.3	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	18,266	18,600	2.2	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,089	12,100	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社

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3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	
オフィス	その他	野村不動産大阪ビル	6,100	6,206	6,120	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,470	3,670	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	4,001	4,020	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産広島ビル	2,280	2,276	2,440	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所	
		NOF博多駅前ビル	4,210	4,214	4,380	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
		NOF天神南ビル	2,230	2,206	2,220	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
	オフィス小計		340,344	342,740	349,440	41.9		
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	17,503	17,500	2.1	大和不動産鑑定株式会社	
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,718	15,700	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所	
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,669	10,900	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		川崎モアーズ	6,080	6,473	7,540	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所	
		EQUINIA新宿	4,260	4,310	4,680	0.6	大和不動産鑑定株式会社	
		EQUINIA池袋	3,990	4,070	4,420	0.5	大和不動産鑑定株式会社	
		covirna machida	3,440	3,699	4,260	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
		ニトリ幕張店	3,080	2,928	3,620	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	2,634	3,300	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
		FESTA SQUARE	2,600	2,459	3,070	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		GEMS渋谷	2,490	2,468	2,640	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
		駿台あざみ野校	1,700	1,616	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		EQUINIA青葉台	1,560	1,592	1,830	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	995	1,340	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	3,080	0.4	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	1,850	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,760	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,390	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,140	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 高井戸店	850	859	906	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 葛飾店	800	808	880	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	800	808	872	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	770	779	845	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 杉並店	740	748	849	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 関町店	600	606	661	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	450	455	499	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 元住吉店	370	375	383	0.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 川越店	350	355	371	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 江戸川店	200	204	213	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 狭山店	160	163	171	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産吉祥寺ビル	5,310	5,316	5,560	0.7	大和不動産鑑定株式会社	
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,107	2,140	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
		その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,808	17,300	2.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
			イズミヤ千里丘店	8,930	8,665	10,900	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
			Merad 大和田	6,640	6,551	7,380	0.9	大和不動産鑑定株式会社
			イズミヤ八尾店	4,406	4,221	5,200	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
イズミヤ小林店	3,020		3,178	3,710	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所		
一番町stear	4,700		4,619	5,610	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所		
EQUINIA青葉通り	1,640		1,514	1,920	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3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
		商業施設小計	140,153	141,628	158,380	19.0	-
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,815	20,500	2.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,251	18,400	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	12,970	15,700	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,746	11,600	1.4	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	10,488	12,200	1.5	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	8,301	10,600	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,878	9,370	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,902	8,550	1.0	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	4,619	5,450	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,453	5,380	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	3,568	4,190	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B棟	3,750	3,684	4,490	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	2,804	3,400	0.4	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	2,638	3,290	0.4	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	10,799	12,100	1.4	森井総合鑑定株式会社	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,159	3,760	0.5	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	2,005	2,470	0.3	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	590	728	0.1	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	316	369	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,497	3,770	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		物流施設小計	136,270	131,493	156,317	18.7	
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,369	3,380	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット代々木上原	989	995	1,040	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット初台	713	708	746	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット渋谷桜丘	750	742	679	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット学芸大学	746	738	777	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット目黒行人坂	939	931	985	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,248	2,410	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,571	1,690	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット早稲田	1,110	1,096	1,170	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット新宿河田町	947	936	912	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,174	1,230	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット蒲田	1,160	1,141	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,274	3,160	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット新大塚	623	613	546	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット清澄白河	928	914	968	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット門前仲町II	652	643	591	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット門前仲町I	1,030	1,014	930	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット富士見台	1,470	1,452	1,550	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,888	2,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブラウドフラット横浜	2,090	2,058	2,130	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット上大岡	2,710	2,668	2,590	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,624	1,690	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
ブライムアーバン麻布十番	1,100	1,099	1,120	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
ブライムアーバン赤坂	938	935	942	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
居住用 施設	東京圏	プライムアーバン田町	972	965	995	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	1,809	1,880	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	355	362	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	1,135	1,200	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	1,084	1,070	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	673	685	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	2,021	1,970	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	1,254	1,270	0.2	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	1,402	1,420	0.2	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	767	804	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	469	484	0.1	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	408	433	0.1	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	2,942	2,960	0.4	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	1,301	1,360	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,072	1,120	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	2,846	2,880	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	2,577	2,610	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,091	2,200	0.3	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	4,166	4,280	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	1,537	1,620	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	550	577	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	853	911	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	1,486	1,550	0.2	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	1,084	1,130	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	873	923	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	426	449	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	415	440	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	593	617	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	1,424	1,460	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,870	2,940	0.4	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	716	745	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	721	746	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	716	756	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	659	695	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	542	564	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	335	351	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	737	695	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	1,376	1,460	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	496	515	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	1,850	1,930	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	1,047	1,090	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン雪谷	951	949	970	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン大森	905	893	940	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	763	704	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	1,707	1,730	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	491	521	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		

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3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
居住用 施設	東京圏	ブライムアーバン高井戸	1,060	1,057	1,100	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン西荻窪	414	410	415	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,780	1,810	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン大塚	730	722	756	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン駒込	437	435	447	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン池袋	3,800	3,760	3,850	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン門前仲町	2,420	2,395	2,470	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン亀戸	779	766	795	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン住吉	632	623	639	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン向島	528	523	536	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン錦糸公園	1,290	1,270	1,310	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン錦糸町	758	748	774	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン平井	722	710	739	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン葛西	640	631	642	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	981	965	989	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン葛西イースト	1,140	1,123	1,180	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,063	1,120	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン浅草	384	386	293	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,899	1,980	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,913	1,940	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,279	1,310	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン小金井本町	791	783	823	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン久米川	1,520	1,491	1,530	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,933	2,050	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン川崎	962	956	1,000	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	1,005	1,130	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン鶴見寺谷	493	489	496	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン浦安	804	795	826	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	633	625	538	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	730	721	750	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	ブライムアーバン行徳駅前	488	481	490	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	464	470	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
	ブライムアーバン行徳Ⅲ	747	740	749	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
	ブライムアーバン西船橋	761	747	772	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
	ブライムアーバン川口	1,580	1,562	1,650	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	ブライムアーバン目黒三田	1,058	1,135	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	その他	ブラウドフラット五橋	652	637	682	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブラウドフラット河原町	735	717	676	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブラウドフラット新大阪	1,620	1,585	1,630	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン北14条	274	269	271	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	502	493	511	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	334	328	340	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
ブライムアーバン北11条		547	535	564	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン宮の沢		475	463	488	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	

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3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
居住用 施設	その他	プライムアーバン大通東	394	386	409	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	243	260	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	224	234	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	427	451	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医大前	616	603	630	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	4,393	4,640	0.6	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	1,692	1,830	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	1,119	1,030	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	462	424	0.1	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	956	896	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	702	724	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	541	582	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	997	1,070	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,561	1,650	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	3,704	3,940	0.5	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	640	661	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	778	817	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	1,166	1,190	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	1,004	1,050	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	1,777	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	577	602	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	259	275	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	388	330	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	608	522	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン千早	604	594	553	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	1,200	1,130	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
		居住用施設小計	162,940	161,470	165,522	19.8	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	4,900	5,125	5,090	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		その他合計	4,900	5,125	5,090	0.6	
合計			784,607	782,457	834,749	100.0	

(注1) 「取得価格」は、承継資産（旧NMF）及び合併後取得資産については、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。他方、承継資産（NOF・NRF）については、（注2）に記載するものを除き、NOFより承継した資産については平成27年4月末時点の、NRFより承継した資産については平成27年5月末時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

(注2) 次に記載する資産の「取得価格」は、平成27年9月末日時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

野村不動産渋谷道玄坂ビル、プライムアーバン新百合ヶ丘

(注3) 「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せん。）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4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人計算規則に基づき、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2期決算日（平成28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5) 「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252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6) 当該資産は、平成28年5月17日に信託受益権の準共有持分49.0%を譲渡しました。上記表中の取得価格は、当初の取得価格に第2期末時点で本投資法人が保有する準共有持分の割合（51.0%）を乗じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。また、期末算定価額及び貸借対照表計上額は、この準共有持分（持分割合51.0%）の価格を記載しています。

(注7) 以下の物件については、平成28年9月1日付で物件名称を変更しています。

変更前の名称	変更後の名称
NOF新宿南口ビル	NMF新宿南口ビル
NOF渋谷公園通りビル	NMF渋谷公園通りビル
NOF芝ビル	NMF芝ビル
NOF駿河台プラザビル	NMF駿河台ビル
大手町建物五反田ビル	NMF五反田駅前ビル
NOF神田岩本町ビル	NMF神田岩本町ビル
NOF高輪ビル	NMF高輪ビル
NOF吉祥寺本町ビル	NMF吉祥寺本町ビル
NOF川崎東口ビル	NMF川崎東口ビル
NOF横浜西口ビル	NMF横浜西口ビル
NOF新横浜ビル	NMF新横浜ビル
NOF仙台青葉通りビル	NMF仙台青葉通りビル
NOF名古屋伏見ビル	NMF名古屋伏見ビル
NOF名古屋柳橋ビル	NMF名古屋柳橋ビル
NOF博多駅前ビル	NMF博多駅前ビル
NOF天神南ビル	NMF天神南ビル

C. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第2期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事	自 平成26年 7月 至 平成29年10月	345,690	73,897	113,812
新宿野村ビル (東京都新宿区)	長周期地震対策工事	自 平成27年 1月 至 平成28年 9月	976,225	325,650	325,650
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	オフィス棟空調更新工事	自 平成28年12月 至 平成30年 2月	390,400	-	-

(ii) 期中の資本的支出

第2期末保有資産について、第2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2期中の資本的支出は3,212,422千円であり、第2期中の費用に区分された修繕費1,581,098千円と合わせ、合計4,793,520千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)
NOF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	全館空調更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年 4月	186,813
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	空調設備更新工事	自 平成27年10月 至 平成28年 3月	119,932
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	受変電設備更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 6月	105,930
新宿野村ビル (東京都新宿区)	ゴンドラ更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 3月	104,347
その他の不動産等	機能更新等	自 平成28年 3月 至 平成28年 8月	2,695,397
合 計			3,212,422

(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。

	第1期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	第2期 自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日
当期首積立金残高	6,070百万円	6,647百万円
当期積立額	1,123百万円	2,753百万円
当期積立金取崩額	547百万円	2,934百万円
次期繰越額	6,647百万円	6,466百万円

D. 主要テナントの状況

第2期末保有資産について、平成28年8月末日時点で、賃貸面積（第2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	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	新宿野村ビル	平成30年3月31日	1,021.25	117	189
		野村不動産四ツ橋ビル	平成30年3月31日	1,024.90	52	35
		麹町ミレニアムガーデン(住宅棟)	平成29年3月31日	4,510.35	212	35
		クラウドフラット白金高輪	平成29年2月28日	2,874.63	180	38
		クラウドフラット代々木上原	平成29年2月28日	1,127.51	57	7
		クラウドフラット初台	平成29年2月28日	913.08	44	4
		クラウドフラット渋谷桜丘	平成29年2月28日	638.70	41	5
		クラウドフラット学芸大学	平成29年2月28日	912.79	47	6
		クラウドフラット目黒行人坂	平成29年2月28日	788.91	48	6
		クラウドフラット隅田リバーサイド	平成29年2月28日	3,005.62	144	16
		クラウドフラット神楽坂	平成29年2月28日	1,793.43	93	3
		クラウドフラット早稲田	平成29年2月28日	1,409.84	67	7
		クラウドフラット新宿河田町	平成29年2月28日	1,081.76	55	9
		クラウドフラット三軒茶屋	平成29年2月28日	1,251.59	67	7
		クラウドフラット蒲田	平成29年2月28日	1,434.36	68	8
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	平成29年2月28日	3,914.31	197	25
		クラウドフラット新大塚	平成29年2月28日	730.85	38	3
		クラウドフラット清澄白河	平成29年2月28日	1,209.56	59	10
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成29年2月28日	809.99	39	5
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成29年2月28日	1,148.74	61	8
		クラウドフラット富士見台	平成29年2月28日	2,222.05	110	14
		クラウドフラット浅草駒形	平成29年2月28日	2,583.15	118	17
		クラウドフラット横浜	平成29年2月28日	2,968.95	134	17
		クラウドフラット上大岡	平成29年2月28日	4,872.17	182	15
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	平成29年2月28日	2,184.12	110	21
		ブライムアーバン麻布十番	平成29年2月28日	1,189.33	64	7
		ブライムアーバン赤坂	平成29年2月28日	974.07	50	5
		ブライムアーバン田町	平成29年2月28日	1,084.56	59	7
		ブライムアーバン芝浦LOFT	平成29年2月28日	1,905.39	113	10
		ブライムアーバン代々木	平成29年2月28日	439.56	23	2
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	平成29年2月28日	1,123.00	65	6
		ブライムアーバン番町	平成29年2月28日	1,231.68	63	7
		ブライムアーバン千代田富士見	平成29年2月28日	793.87	41	5
		ブライムアーバン飯田橋	平成29年2月28日	2,043.01	117	17
		ブライムアーバン恵比寿	平成29年2月28日	1,396.04	65	7
		ブライムアーバン中目黒	平成29年2月28日	1,169.52	70	9
ブライムアーバン学芸大学	平成29年2月28日	986.39	47	5		
ブライムアーバン洗足	平成29年2月28日	620.12	28	3		
ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成29年2月28日	435.49	26	3		
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成29年2月28日	2,841.49	159	16		
ブライムアーバン目黒青葉台	平成29年2月28日	1,430.78	73	12		
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	平成29年2月28日	1,061.99	58	11		
ブライムアーバン中目黒Ⅱ	平成29年2月28日	2,247.30	145	36		

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	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	プライムアーバン勝どき	平成29年2月28日	4,356.36	176	20
		プライムアーバン新川	平成29年2月28日	3,421.91	123	41
		プライムアーバン日本橋横山町	平成29年2月28日	5,741.80	239	40
		プライムアーバン日本橋浜町	平成29年2月28日	1,994.76	92	10
		プライムアーバン本郷壹岐坂	平成29年2月28日	662.58	33	4
		プライムアーバン白山	平成29年2月28日	1,069.82	51	5
		プライムアーバン四谷外苑東	平成29年2月28日	1,698.69	85	9
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成29年2月28日	1,436.27	72	7
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成29年2月28日	1,114.55	53	6
		プライムアーバン新宿内藤町	平成29年2月28日	578.18	26	3
		プライムアーバン西早稲田	平成29年2月28日	488.65	27	2
		プライムアーバン新宿落合	平成29年2月28日	1,027.45	40	4
		プライムアーバン目白	平成29年2月28日	1,703.96	84	6
		プライムアーバン神楽坂	平成29年2月28日	2,813.47	160	23
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	平成29年2月28日	1,001.34	47	4
		プライムアーバン千歳烏山	平成29年2月28日	1,722.72	49	10
		プライムアーバン三軒茶屋	平成29年2月28日	848.75	44	5
		プライムアーバン南烏山	平成29年2月28日	1,024.62	45	4
		プライムアーバン烏山ガレリア	平成29年2月28日	784.92	36	3
		プライムアーバン烏山コート	平成29年2月28日	576.20	24	2
		プライムアーバン千歳船橋	平成29年2月28日	1,001.28	45	5
		プライムアーバン用賀	平成29年2月28日	1,648.93	77	9
		プライムアーバン品川西	平成29年2月28日	941.54	41	8
		プライムアーバン大崎	平成29年2月28日	2,000.20	105	11
		プライムアーバン大井町Ⅱ	平成29年2月28日	1,778.84	90	7
		プライムアーバン雪谷	平成29年2月28日	1,470.03	68	8
		プライムアーバン大森	平成29年2月28日	1,146.60	55	7
		プライムアーバン田園調布南	平成29年2月28日	1,047.31	46	5
		プライムアーバン長原上池台	平成29年2月28日	2,155.37	93	11
		プライムアーバン中野上高田	平成29年2月28日	818.75	37	3
		プライムアーバン高井戸	平成29年2月28日	1,730.19	79	5
		プライムアーバン西荻窪	平成29年2月28日	521.77	25	3
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	平成29年2月28日	2,154.13	95	11
		プライムアーバン大塚	平成29年2月28日	944.99	47	5
		プライムアーバン駒込	平成29年2月28日	939.16	33	5
		プライムアーバン池袋	平成29年2月28日	4,245.48	209	21
		プライムアーバン門前仲町	平成29年2月28日	3,047.39	141	19
		プライムアーバン亀戸	平成29年2月28日	1,095.08	49	7
		プライムアーバン住吉	平成29年2月28日	753.01	35	5
		プライムアーバン向島	平成29年2月28日	1,068.61	41	2
プライムアーバン錦糸公園	平成29年2月28日	1,837.20	80	9		
プライムアーバン錦糸町	平成29年2月28日	991.62	46	8		
プライムアーバン平井	平成29年2月28日	1,075.25	46	6		
プライムアーバン葛西	平成29年2月28日	865.60	37	4		
プライムアーバン葛西Ⅱ	平成29年2月28日	1,416.70	61	8		
プライムアーバン葛西イースト	平成29年2月28日	1,884.62	75	7		
プライムアーバン板橋区役所前	平成29年2月28日	1,720.47	72	6		

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	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	プライムアーバン浅草	平成29年2月28日	838.60	28	3
		プライムアーバン町屋サウスコート	平成29年2月28日	3,950.12	135	36
		プライムアーバン武蔵小金井	平成29年2月28日	5,559.70	128	14
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	平成29年2月28日	2,908.86	88	17
		プライムアーバン小金井本町	平成29年2月28日	1,517.04	53	7
		プライムアーバン久米川	平成29年2月28日	2,565.09	107	36
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	平成29年2月28日	3,692.44	134	29
		プライムアーバン川崎	平成29年2月28日	1,633.75	66	7
		プライムアーバン新百合ヶ丘	平成29年2月28日	1,708.19	70	11
		プライムアーバン鶴見寺谷	平成29年2月28日	913.29	36	4
		プライムアーバン浦安	平成29年2月28日	1,243.47	53	8
		プライムアーバン行徳Ⅰ	平成29年2月28日	1,129.24	42	5
		プライムアーバン行徳Ⅱ	平成29年2月28日	1,244.00	47	4
		プライムアーバン行徳駅前	平成29年2月28日	736.19	31	4
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	平成29年2月28日	927.33	40	5
		プライムアーバン行徳Ⅲ	平成29年2月28日	1,720.65	62	7
		プライムアーバン西船橋	平成29年2月28日	1,196.54	51	7
		プライムアーバン川口	平成29年2月28日	2,436.25	108	27
		クラウドフラット八丁堀	平成29年2月28日	992.75	54	6
		クラウドフラット板橋本町	平成29年2月28日	1,109.90	44	6
プライムアーバン目黒三田	平成30年2月28日	1,022.65	50	5		
	合計		-	182,819.37	8,423	1,096

(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、平成28年8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。

E. 賃貸面積上位10社を占めるテナント

第2期末保有資産について、平成28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	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル	182,819.37	11.1
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用 施設	クラウドフラット白金高輪 他108物件合計		
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安	92,389.48	5.6
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
3	日本通運株式会社	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	67,729.59	4.1
			川口領家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	物流施設	Landport川越	56,453.36	3.4
5	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	3.1
6	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.9
			川崎モアーズ		
7	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	2.6
8	アスクール株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.3
9	エイチ・ツー・オー・アセットマネジメント株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店	36,113.48	2.2
			イズミヤ小林店		
10	非開示	商業施設	三菱自動車目黒店 他15物件合計	35,432.72	2.2
上位10社 合計				649,186.67	39.6

(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。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。

F. 主要物件の状況

該当事項はありません。

G. 利害関係人への賃貸借の概要

第2期末保有資産について、平成28年8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	1,024.90
	プラウドフラット白金高輪 他108物件合計	180,773.22
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,704.39
	NOF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
	大手町建物五反田ビル	198.9
	NOF吉祥寺本町ビル	269.37
	NOF川崎東口ビル	216.54
	NOF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

H. 担保の内容

該当事項はありません。