

平成29年2月期 決算短信 (REIT)

平成29年4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  
 代表者 代表取締役社長 安部 憲生  
 問合せ先責任者 NMF運用グループ統括部長 岡田 賢一  
 TEL (03)3365-8767

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期の運用、資産の状況 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年2月期	34,714	12.1	11,244	△3.7	8,672	△7.3	8,670	△7.3
28年8月期	30,976	27.4	11,682	80.2	9,356	131.0	9,355	131.1

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年2月期	2,072	1.7	0.8	25.0
28年8月期	2,513	2.0	1.0	30.2

(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	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	%	%
29年2月期	2,073	8,671	955	3,994	3,028	12,666	100.0	1.6
28年8月期	2,473	9,204	563	2,095	3,036	11,300	98.3	1.9

(注1) 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。

平成29年2月期の1口当たり利益超過分配金955円のうち、一時差異等調整引当額は646円、その他の利益超過分配は309円です。また、減少剰余金等割合は0.003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
29年2月期	1,105,979	556,104	50.3	132,939
28年8月期	935,964	479,311	51.2	128,777

(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
29年2月期	14,772	△13,608	△13,419	73,331
28年8月期	48,162	△29,555	△1,661	75,270

2. 平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年8月期	35,869	3.3	13,412	19.3	10,777	24.3	10,776	24.3	2,495	455	2,950

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年8月期）2,576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）	29年2月期	4,183,130口	28年8月期	3,722,010口
② 期末自己投資口数	29年2月期	一口	28年8月期	一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、42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いません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、11ページ「平成29年8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11月28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11月28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」又は「3REIT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年間で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、海外経済の回復を背景とした輸出増と生産の持ち直しにより緩やかな回復基調となっています。平成29年度は、外需の好調持続に加え、金融緩和の継続と大型経済対策が内需を下支えして成長が続く見通しです。但し、米国新政権の政策、欧州各国の政治、中国不動産バブル等の動向次第では世界経済を押し下げる恐れがあるため留意が必要です。

J-REIT市場については、米国では平成28年12月に利上げが行われた一方、日本では平成28年9月の日銀の金融政策決定会合において決定されたイールドカーブ・コントロール等の導入によって低金利が維持されており、借入資金調達に有利な状況が続いています。また、平成28年においては、通年でJ-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う資金調達が総じて好調に行われました。

オフィス賃貸市場については、空室率の低下に足踏み感が見られるものの、賃料水準は緩やかな上昇が続いています。今後の見通しについては、東京都心部の新規供給が低水準な一方、円安や世界景気の回復を背景に企業業績が改善し、増床需要を下支えすることで、オフィス賃貸市場の需給バランスはタイトな状態が続くことが見込まれます。

商業施設を取り巻く環境を見ると、主要都心商業エリアの店舗賃料は直近では小幅の動きに留まっています。インバウンド消費効果などの影響を受け、好調に推移してきた銀座・渋谷等のエリアで一服感が見られるものの、優良空室は引き続き少ない状況にあります。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

中間所得層の取り込みによる訪日観光客増加が見込まれることから、引き続き安定的な需要の伸びが期待されま  
す。もっとも、今後各所で竣工予定の大型商業施設がマーケット賃料に与える影響に留意する必要があります。

物流施設については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注）上位各社の売上  
高は概ね堅調な推移が見られました。国内小売向け専用センターのニーズは一巡しているものの、メーカーの物流  
改革、eコマース拡大による短リードタイム物流需要が市場を支えています。首都圏では、首都圏中央連絡自動車  
道（圏央道）周辺地域における空室率の上昇も見られました。総じて新規物件の募集期間が長引く傾向にある一  
方、今後開発の外延化も進むため、局地的な需給バランスの崩れには留意が必要と見ています。一方、近畿圏にお  
いても大規模物件の竣工が控えていることから、需給バランスの軟調化の可能性も予想されます。

（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、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。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辿るものと予想していま  
す。もっとも、周辺部での新築貸家の供給増加が間接的な市況悪化要因となる可能性もあり、留意が必要です。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高く、物件の取得競争は激化している反  
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

このような環境の下、本投資法人は、後記「④ トップリート投資法人との合併」に記載の吸収合併に伴い、平  
成28年9月1日付で、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）が保有していたオフィス、商業施設、居  
住用施設を含む合計19物件（取得価格合計137,489百万円（注））を承継し、また、同日付でLandport柏沼南Ⅱ  
（取得価格10,800百万円）を取得しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は272物件（取得価  
格合計932,896百万円）、東京圏への投資比率は82.8%、総賃貸可能面積は1,968,528.97㎡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。

（注）TOPから承継した資産（以下「TOP承継資産」といいます。）は、パーチェス法により、本投資法人が取得した不動産鑑定評価額が  
TOP承継資産の受入価格となることから、イトーヨーカドー東習志野店については平成28年8月31日時点、それ以外のTOP承継資産  
については平成28年3月31日時点又は平成28年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。

また、本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、SPRの一環として、平成29年3月17日付でnORBESA（取得  
価格8,500百万円）を、平成29年3月31日付でスポンサーである野村不動産株式会社の開発物件を含む6物件（中座  
くいだおれビル、野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）、Landport柏沼南Ⅰ、プライムアーバン学芸大学パークフロ  
ント、プラウドフラット大森Ⅲ、プラウドフラット錦糸町）（取得価格合計29,795百万円）を取得しました。一  
方、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される物件及びテナントより解  
約予告を受領していた物件について、平成29年3月31日付で2物件（NOF日本橋本町ビル（不動産信託受益権の準共  
有持分51.0%）及びNOFテクノポートカマタセンタービル）（譲渡価格合計16,750百万円）を譲渡し、さらに平成29  
年5月12日付で天王洲パークサイドビル（譲渡予定価格12,700百万円）を、平成29年6月1日付で三菱自動車 渋谷  
店及び三菱自動車 杉並店（譲渡予定価格合計2,616百万円）を、平成29年6月5日付でイトーヨーカドー東習志野  
店（譲渡予定価格664百万円）をそれぞれ譲渡する予定です。

また、運営管理面においては、前記「② 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需  
要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.2%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TOP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「TOP吸収合併」といいます。）を行うことにつき合意し、平成28年5月26日付で合併  
契約を締結しました。

TOP吸収合併は、平成28年9月1日付で効力が生じており、本投資法人は、TOPが保有していたオフィス、商業施設  
及び居住用施設を含む合計19物件を承継しています。また、本投資法人は合併の対価として、同日付で、TOPの投  
資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口、合計461,120口の新投資口を発行し、また、平成28年11月25日を支払開  
始日として、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額見合いの合併交付金と  
してTOPの投資口1口当たり5,671円、総額998百万円の支払いを行っています。

## ⑤ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は返済期限を迎える有利子負債49,012百万円（うち、投資法人債5,000百万円）のリファイナンス（一部、手元資金による弁済を含みます。）を実施しました。

これらの結果、TOP吸収合併に伴い、TOPより承継した有利子負債90,117百万円を含め、当期末時点の有利子負債残高は498,784百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は45.1%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・ジャパン株式会社（S&P） （注）	長期会社格付 : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付 : A-1	

（注）平成29年4月1日付で社名をS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に変更しています。

## ⑥ 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第3期の業績は営業収益34,714百万円、営業利益11,244百万円、経常利益8,672百万円、当期純利益8,670百万円となりました。

第3期の分配金については、投資口1口当たり分配金は3,028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。）第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）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。）の戻入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2,073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、3REIT合併及びTOP吸収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、3REIT合併及びTOP吸収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、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万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2,702百万円を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309円としました。

## ⑦ 次期の見通し

前記「② 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、今後も「中長期運用戦略」に基づき、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。

本投資法人は、平成28年9月1日付のTOP吸収合併を経て、第3期末時点の資産規模は9,300億円超となり、国内最大級の総合型REITとしての地位を確固たるものにすることができたと考えています。オフィスを中心とする都心比率の高い優良な資産の組入れにより、本投資法人は、野村不動産グループの有する運用ノウハウを通じた内部成長のさらなる加速を目指していきます。

## ⑧ 決算後に生じた重要な事実

## A. 資産の譲渡

(1) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡しました。

## ①NOFテクノポートカマタセンタービル

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成28年12月22日
・ 譲渡日	平成29年3月31日
・ 譲渡価格	5,020百万円
・ 譲渡先	国内の特定目的会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

(2) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。

## ①NOF日本橋本町ビル(51.0%)

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成29年3月21日
・ 譲渡日	平成29年3月31日
・ 譲渡価格	11,730百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	777百万円

(3) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結しました。

## ①天王洲パークサイドビル

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成29年4月4日
・ 譲渡日(予定)	平成29年5月12日
・ 譲渡価格(予定)	12,700百万円
・ 譲渡先	国内の特定目的会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

## ②三菱自動車 渋谷店

・ 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
・ 用途	商業施設(底地)
・ 契約日	平成29年3月31日
・ 譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・ 譲渡価格(予定)	1,720百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	121百万円

## ③三菱自動車 杉並店

・ 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
・ 用途	商業施設(底地)
・ 契約日	平成29年3月31日
・ 譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・ 譲渡価格(予定)	896百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	139百万円

なお、上記(1)乃至(3)における損益に及ぼす影響は、第4期(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(注) NOFテクノポートカマタセンタービル及び天王洲パークサイドビルについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を第3期において減損損失として計上しています。詳細については後記「3. 財務諸表/ (8) 財務諸表に関する注記/損益計算書に関する注記 ※2減損損失」をご参照ください。

## (追加情報)

(1) 本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産を譲渡する予定です。

## ①イトーヨーカドー東習志野店

・ 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
・ 用途	商業施設
・ 契約日	平成28年12月28日
・ 譲渡日（予定）	平成29年6月5日
・ 譲渡価格（予定）	664百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響（予定）	14百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第4期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

## (参考情報)

## A. 資産の取得

本投資法人は、平成29年1月27日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年3月31日付で取得を完了しました。

物件名称	プライムアーバン学芸大学パークフロント
特定資産の種類	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都目黒区目黒本町二丁目13番4 （住居表示） 東京都目黒区目黒本町二丁目12番20号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
敷地面積（注1）	750.39㎡
延床面積（注1）	1,541.81㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成20年2月29日
取得価格（注2）	1,300百万円
契約締結日	平成29年1月27日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年3月31日（不動産の引渡し）
売主	非開示（注3）
取得資金	自己資金及び借入金により取得

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

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

(注3) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人は、平成29年2月21日付で取得を決定した以下の資産に関して、nORBESAについては平成29年3月17日付で、中座くいだおれビルについては平成29年3月31日付で、それぞれ取得を完了しました。

物件名称	nORBESA（ノルベサ）	中座くいだおれビル
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
所在地（注1）	（地番） 北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 （住居表示） 北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 （注2）	（地番） 大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目8番7 （住居表示） 大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 7階建	鉄骨造陸屋根地下2階付7階建
敷地面積 （注1）	3,491.74㎡	1,686.28㎡
延床面積 （注1）	21,564.42㎡	8,280.08㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成18年4月13日	平成16年2月18日
取得価格 （注3）	8,500百万円	11,600百万円
契約締結日	平成29年2月21日 （不動産信託受益権売買契約の締結）	平成29年2月21日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年3月17日 （不動産信託受益権の引渡し）	平成29年3月31日（不動産の引渡し）
売主	非開示（注4）	非開示（注4）
取得資金	借入金により取得	借入金により取得

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

（注2）当該物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注3）「取得価格」は、当該不動産又は当該不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

（注4）売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人は、平成29年3月21日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年3月31日付で取得を完了しました。なお、取得資金については、以下の4物件の売買代金全額から、NOF日本橋本町ビル(51.0%)の売買代金全額を差し引いた金額について、借入金及び手元資金により一括して支払うことにより決済しています。

物件名称	野村不動産吉祥寺ビル(追加取得)(注1)	Landport柏沼南 I
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
所在地(注2)	(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) 千葉県柏市鷺野谷字宮後原1027番15 他1筆 (住居表示) 千葉県柏市鷺野谷1027番地15(注3)
構造(注2)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
敷地面積(注2)	923.73㎡(注4)	28,029.31㎡
延床面積(注2)	5,550.35㎡(注4)	49,394.87㎡
所有形態	(土地)所有権(49.0%)(注5) (建物)所有権(49.0%)(注5)	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注2)	平成26年7月10日	平成28年1月29日
取得価格(注6)	5,100百万円	9,900百万円
契約締結日	平成29年3月21日 (不動産信託受益権売買契約の締結)	平成29年3月21日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月31日 (不動産信託受益権の引渡し)	平成29年3月31日(不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット大森Ⅲ	プラウドフラット錦糸町
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注2)	(地番) 東京都品川区南大井六丁目107番3 (住居表示) 東京都品川区南大井六丁目5番14号	(地番) 東京都墨田区江東橋一丁目8番7 他1筆 (住居表示) 東京都墨田区江東橋一丁目12番9号
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積(注2)	526.83㎡	175.86㎡
延床面積(注2)	1,742.08㎡	1,259.73㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注2)	平成26年10月15日	平成26年12月19日
取得価格(注6)	1,110百万円	785百万円
契約締結日	平成29年3月21日 (不動産売買契約の締結)	平成29年3月21日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成29年3月31日(不動産の引渡し)	平成29年3月31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

(注1) 当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%の追加取得であり、本投資法人が平成27年10月30日付で取得した当該不動産信託受益権の準共有持分51.0%とあわせて、本投資法人が単独で当該物件に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注2) 「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3) 当該物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注4) 当該物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

(注5) 所有割合については、本投資法人が取得した不動産信託受益権の準共有持分の割合である49.0%を記載しています。

(注6) 「取得価格」は、当該不動産又は当該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。

## B. 第1回投資主総会付議予定議案

平成29年5月26日開催予定の本投資法人の第1回投資主総会に、執行役員1名及び監督役員2名の選任議案、並びに本投資法人が取得した再生可能エネルギー発電設備及び動産等の不動産以外の運用資産についても貸付けを行うことを可能とするための変更、当期利益に連動した資産運用報酬を新たに導入するとともに、総資産に連動した既存の資産運用報酬の料率を引き下げるための変更その他必要な条項の整備等を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

## 平成29年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年8月期(第4期)：平成29年3月1日～平成29年8月末日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有する不動産等276物件(以下「取得済資産」といいます。)から、平成29年5月12日に天王洲パークサイドビル、平成29年6月1日に三菱自動車 渋谷店及び三菱自動車 杉並店並びに平成29年6月5日にイトーヨーカドー東習志野店の計4物件(以下「売却予定資産」といいます。)を売却することを前提としています。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、売却予定資産を上記各売却予定日に売却するほかは、平成29年8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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。</li> <li>不動産等売却益として1,052百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用については15,841百万円と想定しています。</li> <li>公租公課については2,878百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>外注委託費については3,179百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費については4,951百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>その他営業費用(資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等)については3,994百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定であり、のれん償却額として2,622百万円を想定しています。</li> <li>のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる(以下「税会不一致」といいます。)項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2,627百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項 目	前 提 条 件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の本投資法人の有利子負債残高は525,484百万円であり、その内訳は、502,984百万円の借入金残高及び22,500百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>・平成29年8月期(第4期)末日までに返済期限が到来する借入金40,112百万円については、手元資金による42百万円の約定弁済及び5,000百万円の期限前弁済を行うほかは、全額借換を行うことを前提としています。</li> <li>また、別途、売却予定資産の譲渡代金を原資として、借入金の一部について期限前弁済を行うことを前提としています。</li> <li>・上記以外には、平成29年8月期(第4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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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8月期(第4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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・これまでに発生した一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)のうち、平成29年8月期(第4期)における解消予定額(336百万円)を当期末処分利益から戻入れる前提としています。</li> <li>・平成29年8月期(第4期)において、評価・換算差額等として、平成29年2月期(第3期)から継続する金利スワップの繰延ヘッジ損失(1,545百万円)は変動がない前提とし、当該金額を分配可能金額から控除して1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)を算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とするATAとして分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却額等の合併に係る費用(以下「合併費用」といいます。)及びATAの戻入れが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及びATAの戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則(以下「投信協会規則」といいます。)に定める額(計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額)の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。</li> <li>・今回の予想においては、のれん償却額相当額の1口当たり利益超過分配金626円から不動産等売却益相当額251円を控除し、ATA戻入れ相当額80円加えた455円(全てその他の利益超過分配)を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成28年8月31日現在	当期 平成29年2月28日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	63,889,766	59,843,132
信託現金及び信託預金	11,380,801	13,487,906
営業未収入金	592,581	464,183
前払費用	567,043	722,575
未収還付法人税等	1,423	-
未収消費税等	-	147,670
その他	613,024	514,880
貸倒引当金	△54	-
流動資産合計	77,044,586	75,180,347
固定資産		
有形固定資産		
建物	106,067,919	112,383,669
減価償却累計額	△3,082,914	△4,798,964
建物（純額）	102,985,005	107,584,705
構築物	291,094	350,886
減価償却累計額	△61,840	△98,717
構築物（純額）	229,254	252,168
機械及び装置	569,897	591,581
減価償却累計額	△109,415	△172,580
機械及び装置（純額）	460,482	419,001
工具、器具及び備品	82,495	109,030
減価償却累計額	△5,002	△13,537
工具、器具及び備品（純額）	77,493	95,493
土地	185,217,460	193,986,142
信託建物	163,521,989	195,623,428
減価償却累計額	△11,209,810	△14,025,227
信託建物（純額）	152,312,178	※ <sub>3</sub> 181,598,200
信託構築物	927,631	941,049
減価償却累計額	△489,080	△560,164
信託構築物（純額）	438,551	380,885
信託機械及び装置	128,437	168,606
減価償却累計額	△7,149	△14,365
信託機械及び装置（純額）	121,287	154,240
信託工具、器具及び備品	297,186	388,097
減価償却累計額	△38,082	△68,628
信託工具、器具及び備品（純額）	259,103	319,468
信託土地	331,066,945	※ <sub>3</sub> 435,437,175
信託リース資産	24,494	24,494
減価償却累計額	△7,367	△11,386
信託リース資産（純額）	17,127	13,108
建設仮勘定	838,601	22,179
有形固定資産合計	774,023,490	920,262,769
無形固定資産		
のれん	74,305,825	98,698,194
借地権	951,943	951,943
信託借地権	7,540,896	7,629,150
その他	32,724	36,867
無形固定資産合計	82,831,390	107,316,156

(単位:千円)

	前期 平成28年8月31日現在	当期 平成29年2月28日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,005,941	1,600,245
長期預け金	89,385	533,241
敷金及び保証金	946,803	956,753
デリバティブ債権	-	108,612
投資その他の資産合計	2,042,131	3,198,853
固定資産合計	858,897,012	1,030,777,780
繰延資産		
投資法人債発行費	22,410	21,038
繰延資産合計	22,410	21,038
資産合計	935,964,009	1,105,979,166

（単位：千円）

	前期 平成28年8月31日現在	当期 平成29年2月28日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,562,467	2,410,374
短期借入金	※1 -	※1 5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	47,805,600	69,975,600
信託リース債務	8,651	8,651
未払金	2,226,124	2,294,599
未払費用	330,953	361,542
未払法人税等	605	1,549
未払消費税等	530,465	-
前受金	4,320,065	5,083,681
前受収益	341,706	366,627
デリバティブ債務	73,217	98,865
その他	292,886	297,925
流動負債合計	68,492,744	94,899,417
固定負債		
投資法人債	22,500,000	18,500,000
長期借入金	329,466,200	396,308,400
信託リース債務	9,721	5,395
長期前受収益	671,420	713,190
預り敷金及び保証金	8,558,771	8,776,373
信託預り敷金及び保証金	24,772,441	※3 29,116,596
デリバティブ債務	2,181,236	1,555,380
固定負債合計	388,159,791	454,975,337
負債合計	456,652,535	549,874,755
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,883,752
剰余金		
出資剰余金	315,299,775	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △6,137,594	※4 △5,374,246
その他の出資剰余金控除額	△941,668	△3,800,508
出資剰余金控除額合計	△7,079,263	△9,174,754
出資剰余金（純額）	308,220,511	384,838,204
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,225,011	10,928,087
剰余金合計	320,445,523	395,766,292
投資主資本合計	481,565,928	557,650,045
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,254,454	△1,545,633
評価・換算差額等合計	△2,254,454	△1,545,633
純資産合計	※2 479,311,473	※2 556,104,411
負債純資産合計	935,964,009	1,105,979,166

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成28年 3月1日 至 平成28年 8月31日	当期 自 平成28年 9月1日 至 平成29年 2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 26,844,872	※1 31,730,411
その他賃貸事業収入	※1 2,687,507	※1 2,984,567
匿名組合投資利益	1,899	-
不動産等売却益	※3 1,442,275	-
営業収益合計	30,976,554	34,714,978
営業費用		
賃貸事業費用	※1 13,489,928	※1 15,791,521
不動産等売却損	※4 329,201	-
減損損失	-	※2 269,797
資産運用報酬	2,565,116	2,783,114
資産保管手数料	48,379	48,740
一般事務委託手数料	147,697	155,545
役員報酬	7,200	7,200
合併関連費用	375,501	1,374,890
のれん償却額	1,946,877	2,622,242
その他営業費用	383,983	417,131
営業費用合計	19,293,886	23,470,183
営業利益	11,682,668	11,244,795
営業外収益		
受取利息	309	357
未払分配金戻入	4,081	23,390
還付加算金	-	1
その他	40	82
営業外収益合計	4,431	23,832
営業外費用		
支払利息	1,714,122	1,886,020
投資法人債利息	284,082	279,332
投資法人債発行費償却	1,372	1,372
融資関連費用	324,255	423,782
その他	6,680	5,560
営業外費用合計	2,330,513	2,596,068
経常利益	9,356,586	8,672,559
税引前当期純利益	9,356,586	8,672,559
法人税、住民税及び事業税	605	1,604
法人税等合計	605	1,604
当期純利益	9,355,981	8,670,955
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	2,869,030	2,257,132
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,225,011	10,928,087

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金控 除額			
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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金控 除額			
当期首残高	161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511
当期変動額						
合併による増加	-	78,713,184	-	-	-	78,713,184
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	763,347	-	763,347	△763,347	-	-
その他の利益超過分配	-	-	-	△2,095,491	△2,095,491	△2,095,491
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	763,347	78,713,184	763,347	△2,858,839	△2,095,491	76,617,692
当期末残高	※1 161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損 益	評価・換 算差額等 合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473
当期変動額						
合併による増加	-	78,713,184	78,713,184	-	-	78,713,184
剰余金の配当	△9,204,530	△9,204,530	△9,204,530	-	-	△9,204,530
一時差異等調整引当額 の戻入	△763,347	△763,347	-	-	-	-
その他の利益超過分配	-	△2,095,491	△2,095,491	-	-	△2,095,491
当期純利益	8,670,955	8,670,955	8,670,955	-	-	8,670,955
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	708,820	708,820	708,820
当期変動額合計	△1,296,923	75,320,768	76,084,116	708,820	708,820	76,792,937
当期末残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日
I. 当期末処分利益	12,225,011,401円	10,928,087,899円
II. 利益超過分配金加算額	2,095,491,630円	3,994,889,150円
うち一時差異等調整引当額	-	2,702,301,980円
うちその他の出資剰余金控除額	2,095,491,630円	1,292,587,170円
III. 出資総額組入額	763,347,909円	708,820,764円
うち一時差異等調整引当額戻入額	763,347,909円	708,820,764円
IV. 分配金の額	11,300,022,360円	12,666,517,640円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,036円)	(3,028円)
うち利益分配金	9,204,530,730円	8,671,628,490円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,473円)	(2,073円)
うち一時差異等調整引当額	-	2,702,301,980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))	-	(646円)
うちその他の利益超過分配金	2,095,491,630円	1,292,587,170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))	(563円)	(309円)
V. 次期繰越利益	2,257,132,762円	1,547,638,645円

	前期 自 平成28年3月 1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28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(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入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、のれん償却額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>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,028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(投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号に規定するものをいいます。以下同じです。)の戻入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2,073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、3REIT合併及びTOP吸収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、により生じ3REIT合併及びTOP吸収合併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、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万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2,702百万円を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309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 至	平成28年 3月 1日 平成28年 8月 31日	自 至	平成28年 9月 1日 平成29年 2月 28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		9,356,586		8,672,559
減価償却費		4,207,238		4,757,915
減損損失		-		269,797
のれん償却額		1,946,877		2,622,242
投資法人債発行費償却		1,372		1,372
受取利息		△309		△357
支払利息		1,998,205		2,165,353
固定資産除却損		5,165		5,259
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)		△157,024		176,867
前払費用の増減額(△は増加)		△137,372		87,776
未収消費税等の増減額(△は増加)		-		△147,670
長期前払費用の増減額(△は増加)		△263,149		△227,233
長期預け金の増減額(△は増加)		-		3,407
営業未払金の増減額(△は減少)		399,866		△466,025
未払金の増減額(△は減少)		150,152		△106,693
未払消費税等の増減額(△は減少)		389,764		△698,979
未払費用の増減額(△は減少)		15,791		△144,522
前受金の増減額(△は減少)		△74,217		△599
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		△36,942		184,451
小計		50,352,959		17,154,866
利息の受取額		309		357
利息の支払額		△2,187,967		△2,383,092
法人税等の支払額		△2,382		367
営業活動によるキャッシュ・フロー		48,162,919		14,772,499
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△22,049,662		△11,255,557
信託有形固定資産の取得による支出		△6,723,627		△2,430,622
無形固定資産の取得による支出		△8,037		-
信託無形固定資産の取得による支出		△7,026		△7,949
投資有価証券の払戻による収入		86,592		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△998,224		△243,608
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,113,158		436,532
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,584,236		△565,829
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		584,716		458,738
敷金及び保証金の回収による収入		30,780		50
投資活動によるキャッシュ・フロー		△29,555,567		△13,608,247
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,000,000		5,000,000
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		46,530,000		42,950,000
長期借入金の返済による支出		△30,822,800		△44,055,300
投資法人債の償還による支出		-		△5,000,000
利益分配金の支払額		△1,189,881		△10,219,932
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		△1,781
その他の利益超過分配金の支払額		△941,668		△2,092,349
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,661,944		△13,419,364
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		16,945,408		△12,255,112
現金及び現金同等物の期首残高		58,325,160		75,270,568
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		-		10,315,582
現金及び現金同等物の期末残高		※1 75,270,568		※1 73,331,038

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～10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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において77,205千円、当期において3,333千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>								

6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託リース債務</li> <li>(5) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記)

前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日			当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		
1. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入の発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却	△71,187	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△79,019	土地、建物等	合併関連費用の発生	1,390,273
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△613,140	土地、建物等	減損損失の発生	269,797
合計		△763,347	長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185
			増加小計		4,297,499
			建物、建物付属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166
			前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△216,261
			その他	—	△76,768
			減少小計		△1,595,197
			合計		2,702,301
2. 戻入の具体的な方法			2. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)		
(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。			発生した資産等		
(2) 合併関連費用			戻入の発生事由		
項目	戻入の方法		一時差異等調整引当額		
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		—		
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		※		
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		繰延ヘッジ損益		
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		デリバティブ取引の時価の変動		
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		合計		
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		△708,820		
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入れる予定です。		※当期解消分(6,319千円)は上記1の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。		
(3) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			3. 戻入の具体的な方法		
			(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。		
			(2) 合併関連費用		
項目	戻入の方法				
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。				
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				

	<p>(3) 減損損失 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。</p> <p>(4) 長期預け金 原則、戻入れしません。</p> <p>(5) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。</p>
--	---

## (8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. コミットメントライン契約

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

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

②本投資法人は、取引金融機関5行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	5,000,000千円
差引額	40,000,000千円	35,000,000千円

## ※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8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

## ※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務

	前期 (平成28年8月31日)	当期 (平成29年2月28日)
該当事項はありません。		担保に供している資産は次のとおりです。
		信託建物 3,335,340千円
		信託土地 6,096,368千円
		合計 9,431,708千円
		担保を付している債務は次のとおりです。
		信託預り敷金及び保証金 726,648千円
		合計 726,648千円

## ※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
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、戻入れしません。

## (2) 合併関連費用

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

## (4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

## 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	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	—	△71,187	1,497,394	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	79,019	—	△79,019	—	減損損失計上物件の売却
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	—	△613,140	2,254,454	デリバティブ取引の時下の変動
増加小計		7,207,875	6,137,594	—	△763,347	5,374,246	—
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	—	△763,347	5,374,246	—

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2) 合併関連費用

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

## (4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日		自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	24,461,221		29,030,375	
共益費収入	2,383,650	26,844,872	2,700,036	31,730,411
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	533,525		689,795	
付帯収益	2,069,384		2,174,961	
その他賃料収入	84,597	2,687,507	119,811	2,984,567
不動産賃貸事業収益合計		29,532,379		34,714,978
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,614,327		1,692,980	
プロパティ・マネジメント報酬	874,716		901,769	
公租公課	2,315,517		3,016,773	
水道光熱費	1,711,878		1,807,086	
保険料	37,635		45,750	
修繕費	1,581,098		2,135,499	
支払地代	193,396		208,052	
減価償却費	4,205,687		4,757,368	
その他費用	955,671	13,489,928	1,226,241	15,791,521
不動産賃貸事業費用合計		13,489,928		15,791,521
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		16,042,451		18,923,457

## ※2. 減損損失

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

物件名	主な用途	種類	所在地	減損損失(千円)
天王洲パークサイドビル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都品川区	220,723
NOFテクノポートカマタセンタービル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都大田区	49,074

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。NOFテクノポートカマタセンタービルについては平成28年12月22日、天王洲パークサイドビルについては平成29年4月4日にそれぞれ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または使用価値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。また、使用価値の算定において、割引率は将来キャッシュ・フローの見積もり期間が短期間であるため考慮していません。

## ※3. 不動産等売却益の内訳

前期(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		<u>761,640</u>

## 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		<u>146,735</u>

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## ※4. 不動産等売却損の内訳

前期(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>

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,722,010口	4,183,130口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
現金及び預金	63,889,766千円	59,843,132千円
信託現金及び信託預金	11,380,801千円	13,487,906千円
現金及び現金同等物	75,270,568千円	73,331,038千円

※2. 重要な非資金取引の内容

	前期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
当期に合併したトップリート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、78,713,184千円です。		
流動資産	－千円	10,701,316千円
固定資産	－千円	138,313,333千円
資産合計	－千円	149,014,649千円
流動負債	－千円	43,815,958千円
固定負債	－千円	53,500,119千円
負債合計	－千円	97,316,077千円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

平成29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	59,843,132	59,843,132	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,487,906	13,487,906	—
(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,042,508)	42,508
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(69,975,600)	(69,997,721)	22,121
(6) 投資法人債	(18,500,000)	(19,979,231)	1,479,231
(7) 長期借入金	(396,308,400)	(399,857,342)	3,548,942
(8) デリバティブ取引	(1,563,490)	(1,563,490)	—

(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) 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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成29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	59,843,132	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	13,487,906	—	—	—	—	—
合計	73,331,038	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(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
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

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29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	5,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	—	—	5,000,000	—	13,500,000
長期借入金	69,975,600	51,940,600	60,685,600	56,655,600	47,715,600	179,311,000
合 計	83,975,600	51,940,600	60,685,600	61,655,600	47,715,600	192,811,000

（有価証券に関する注記）

前期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年2月28日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年2月28日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）時価の金額のうち、△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。

当期（平成29年2月28日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等（注1）		時価 （注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	175,500,000	134,780,000	（注3）△1,563,490
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,739,500	101,696,700	（注4）△1,399,669
合 計			277,239,500	236,476,700	△2,963,160

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（注3）時価の金額のうち、△17,856千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

（注4）時価の金額のうち、△1,399,669千円については、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8月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成29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。

## (企業結合に関する注記)

前期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年2月28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
トップリート投資法人 (以下「TOP」といいます。)	不動産投資信託

## (2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人においては、TOP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などの効果が見込まれること、また、TOPにおいては、TOP吸収合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できることから、両投資法人は、TOP吸収合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、TOP吸収合併契約を締結しました。

## (3) 企業結合日

平成28年9月1日

## (4) 企業結合の法的形式

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方式

## (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

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

## 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

平成28年9月1日から平成29年2月28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
TOP	78,713,184千円

## 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	TOP
合併比率	1.00	2.62

## (2) 算定方法

本投資法人は野村証券株式会社を、TOPは大和証券株式会社をそれぞれTOP吸収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、TOP吸収合併によるメリット、各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、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、TOP吸収合併契約を締結いたしました。

## (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
TOP	461,120口

## 5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
FA報酬	240,000千円
合併時取得報酬	1,374,890千円

## 6. のれんの金額及び発生原因

## (1) のれん金額

27,014,612千円

## (2) 発生原因

被取得企業であるTOPの時価純資産額51,698,571千円を上回る78,713,184千円（取得原価）で取得したことに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	10,701,316
固定資産	138,313,333
資産合計	149,014,649
流動負債	43,815,958
固定負債	53,500,119
負債合計	97,316,077

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。

(税効果会計に関する注記)

	前期 平成28年8月31日現在	当期 平成29年2月28日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
		(単位：千円)
(繰延税金資産)		
合併時受入評価差額	12,309,409	24,633,094
減損損失否認額	—	85,628
繰延ヘッジ損益	712,266	488,323
前受利息	319,727	339,960
長期前払費用償却超過額	32,211	28,779
信託借地権償却否認額	611	733
未払事業税損金不算入額	—	39
貸倒引当金繰入超過額	17	—
繰延税金資産小計	13,374,242	25,576,558
評価性引当額	△13,374,242	△25,576,558
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	31.74
(調整)		
支払配当の損金算入額	△8.61	△41.62
評価性引当額	△30.43	0.30
のれん償却額	6.72	9.60
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.02

(持分法損益等に関する注記)

前期(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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

## (関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

前期(自平成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。

当期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産に関する注記)

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

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自平成28年3月1日 至平成28年8月31日	当期 自平成28年9月1日 至平成29年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	790,306,905	782,457,778
期中増減額	△7,849,126	146,378,940
期末残高	782,457,778	928,836,719
期末時価	834,749,000	996,084,000

(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、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。当

期の主な増加額は、トップリート投資法人との合併に伴う物件の承継(19物件 137,495,038千円)並びにLanport柏沼南Ⅱ(10,916,634千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(4,754,117千円)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、当期においては、NOFテクノポートカマタセンタービル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、三菱自動車 渋谷店、三菱自動車 杉並店、及びイトーヨーカドー東習志野店、については、譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年8月期(第2期)及び平成29年2月期(第3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

当期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	4,499,817	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28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
1口当たり純資産額	128,777円	132,939円
1口当たり当期純利益	2,513円	2,072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28年3月1日 至 平成28年8月31日	当期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
当期純利益(千円)	9,355,981	8,670,955
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)	9,355,981	8,670,955
期中平均投資口数(口)	3,722,010	4,183,130

(重要な後発事象に関する注記)

## 資産の譲渡

(1) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産を譲渡しました。

## ①NOFテクノポートカマタセンタービル

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成28年12月22日
・ 譲渡日	平成29年3月31日
・ 譲渡価格	5,020百万円
・ 譲渡先	国内の特定目的会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

(2) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。

## ①NOF日本橋本町ビル

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成29年3月21日
・ 譲渡日	平成29年3月31日
・ 譲渡価格	11,730百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	777百万円

(3) 本投資法人は、第3期末(平成29年2月末日)後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結しました。

## ①天王洲パークサイドビル

・ 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
・ 用途	オフィス
・ 契約日	平成29年4月4日
・ 譲渡日(予定)	平成29年5月12日
・ 譲渡価格(予定)	12,700百万円
・ 譲渡先	国内の特定目的会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響	— (注)

## ②三菱自動車 渋谷店

・ 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
・ 用途	商業施設(底地)
・ 契約日	平成29年3月31日
・ 譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・ 譲渡価格(予定)	1,720百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	121百万円

## ③三菱自動車 杉並店

・ 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
・ 用途	商業施設(底地)
・ 契約日	平成29年3月31日
・ 譲渡日(予定)	平成29年6月1日
・ 譲渡価格(予定)	896百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響(予定)	139百万円

なお、上記(1)乃至(3)における損益に及ぼす影響は、第4期(自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(注) NOFテクノポートコマタセンタービル及び天王洲パークサイドビルについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を第3期において減損損失として計上しています。詳細については前記「損益計算書に関する注記※2減損損失」をご参照ください。

(追加情報)

#### 資産の譲渡

(1) 本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産を譲渡する予定です。

##### ①イトーヨーカドー東習志野店

・ 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
・ 用途	商業施設
・ 契約日	平成28年12月28日
・ 譲渡日（予定）	平成29年6月5日
・ 譲渡価格（予定）	664百万円
・ 譲渡先	野村不動産株式会社
・ 第4期の損益に及ぼす影響（予定）	14百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第4期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

[開示の省略]

リース取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第3期末（平成29年2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)
平成28年 9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	(注3)
平成28年10月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	763	161,883	(注4)

(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、TOP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。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注4) 平成28年10月14日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、当期における役員の変動はありません。ただし、平成29年5月26日開催予定の第1回投資主総会において、執行役員1名及び監督役員2名の選任を付議する予定です。詳細については、平成29年4月14日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

## (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、第3期末（平成29年2月末日）後に以下のとおり役員の変動が生じています。詳細については、平成29年3月3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異動に関するお知らせ」をご参照ください。

## 就任取締役（平成29年4月1日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
近藤 文樹	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 投資マネジメント部 管掌 企画部、海外業務企画室、財務会計部 担当	（新任）
井戸 規昭	取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダク ト開発部 担当	執行役員 資産投資部長 嘱託
和田 成一郎	監査役	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

## 退任取締役（平成29年3月31日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
黒川 洋	（退任）	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 プロダクト・マネジメント部、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

## その他の異動（平成29年4月1日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
山内 政人	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 プロダクト開発部、NMF運用グループ、 NPR運用部 管掌 リサーチ部、資産投資部、投資運用企画 部 担当 最高戦略責任者 嘱託	取締役兼常務執行役員 財務会計部 担当 企画部長 嘱託
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 嘱託	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

## 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2期 平成28年8月31日現在		第3期 平成29年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	93,759	10.0	93,482	8.5
		その他	21,829	2.3	21,720	2.0
		小計	115,589	12.3	115,203	10.4
	商業施設	東京圏	16,241	1.7	16,172	1.5
		小計	16,241	1.7	16,172	1.5
	物流施設	東京圏	-	-	10,863	1.0
		小計	-	-	10,863	1.0
	居住用施設	東京圏	122,340	13.1	124,205	11.2
		その他	30,625	3.3	31,708	2.9
		小計	152,965	16.3	155,913	14.1
	その他	東京圏	5,125	0.5	5,136	0.5
		小計	5,125	0.5	5,136	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	176,672	18.9	285,379	25.8
		その他	50,478	5.4	50,512	4.6
		小計	227,151	24.3	335,892	30.4
	商業施設	東京圏	80,828	8.6	91,247	8.3
		その他	44,558	4.8	45,434	4.1
		小計	125,386	13.4	136,681	12.4
	物流施設	東京圏	121,923	13.0	121,141	11.0
		その他	9,569	1.0	9,463	0.9
		小計	131,493	14.0	130,605	11.8
	居住用施設	東京圏	7,086	0.8	22,368	2.0
		その他	1,418	0.2	-	-
		小計	8,504	0.9	22,368	2.0
不動産・信託不動産 合計			782,457	83.6	928,836	84.0
預金その他資産			153,506	16.4	177,142	16.0
資産総額			935,964	100.0	1,105,979	100.0

	第2期 平成28年8月31日現在		第3期 平成29年2月28日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
負債総額	456,652	48.8	549,874	49.7
純資産総額	479,311	51.2	556,104	50.3

(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、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

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

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

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と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29年2月末日(第3期末)現在保有する不動産等(272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3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29年2月末日現在のものです。

## A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

## (イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第3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	272
全賃貸可能面積（㎡）（注1）	1,968,528.97
全賃貸面積（㎡）（注2）	1,952,102.47
テナント数の合計（注3）	1,345
全契約賃料合計（千円）（注4）	5,290,866

(注1) 第3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、日本電気本社ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア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3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、日本電気本社ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア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3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3期末保有資産の平成29年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいる平成29年2月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。なお、新宿野村ビル、NOF日本橋本町ビル、日本電気本社ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア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)	平成29年 2月末日 (第3期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9	99.1	99.2

## B. 価格及び投資比率

第3期末保有資産の概要(取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関)は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注5)	43,900	45,760	48,100	4.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,497	21,400	2.2	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,636	27,100	2.7	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	10,895	11,300	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		天王洲パークサイドビル	12,700	12,497	12,100	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,110	10,400	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,435	10,600	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	11,003	11,100	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,035	7,230	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,137	8,100	0.8	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,325	5,470	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,061	4,080	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,702	4,760	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,250	4,630	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	4,947	5,310	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,583	4,790	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,554	3,420	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,178	4,720	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀N Fビル	2,480	2,468	2,550	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,194	4,110	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,823	2,840	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,836	3,080	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,172	2,470	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,660	1,840	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	6,494	6,490	0.7	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	4,725	4,550	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NF本郷ビル	4,890	4,869	5,170	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,369	3,420	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,832	1,850	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	4,100	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,885	8,450	0.8	日本ヴァリエアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,681	6,180	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,803	2,920	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,278	6,570	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	4,009	4,240	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,941	4,210	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
日本電気本社ビル(注7)	44,100	44,134	44,500	4.5	大和不動産鑑定株式会社		
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,181	18,300	1.8	大和不動産鑑定株式会社		
赤坂王子ビル	10,400	10,398	10,900	1.1	一般財団法人日本不動産研究所		
神田錦町三丁目ビルディング	8,330	8,325	8,330	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所		
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,161	8,140	0.8	大和不動産鑑定株式会社		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新川中央ビル	6,070	6,055	6,100	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		新宿EASTビル	5,710	5,770	5,790	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		芝公園ビル	3,620	3,624	3,680	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		銀座王子ビル	1,850	1,853	1,870	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ファーレイーストビル	1,850	1,842	1,850	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,331	6,950	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	4,022	4,260	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,119	2,120	0.2	森井総合鑑定株式会社
		NOF宇都宮ビル	2,320	2,605	2,210	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,179	2,190	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,278	2,110	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		オムロン京都センタービル	18,300	18,247	18,500	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,057	12,100	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	6,237	6,150	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,460	3,610	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	4,028	4,010	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,272	2,510	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,205	4,390	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF天神南ビル	2,230	2,187	2,270	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	オフィス小計			448,654	451,095	462,490	46.5
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	17,675	17,500	1.8	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,728	16,000	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,625	10,900	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,599	7,640	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,311	4,770	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,072	4,470	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,724	4,320	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,900	3,670	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	2,614	3,340	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,434	3,090	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,457	2,610	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,600	2,020	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,618	1,840	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	989	1,360	0.1	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	3,110	0.3	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	1,780	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	1,690	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	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,160	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	887	0.1	大和不動産鑑定株式会社
三菱自動車 葛飾店	800	808	885	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	879	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	866	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	807	0.1	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	
商業施設	東京圏	三菱自動車 関町店	600	606	664	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	502	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	185	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 狭山店	160	163	172	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産吉祥寺ビル(注6)	5,310	5,299	5,640	0.6	大和不動産鑑定株式会社	
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,099	2,080	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,816	6,910	0.7	一般財団法人日本不動産研究所	
		武蔵浦和ショッピングスクエア (注7)	2,720	2,700	2,730	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所	
		イトーヨーカドー東習志野店	649	644	662	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,722	17,800	1.8	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,659	11,100	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		Merad 大和田	6,640	6,527	7,340	0.7	大和不動産鑑定株式会社	
		イズミヤ八尾店	4,406	4,185	5,290	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		イズミヤ小林店	3,020	3,192	3,770	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
		一番町stear	4,700	4,596	5,640	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所	
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,492	2,010	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
	メルビル	1,060	1,057	1,120	0.1	一般財団法人日本不動産研究所		
	商業施設小計			151,422	152,854	171,353	17.2	
	物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,711	20,900	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
Landport板橋			15,710	15,167	18,800	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所	
Landport川越			13,700	12,844	16,100	1.6	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport厚木			11,410	10,636	11,500	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
相模原田名ロジスティクスセンター			10,600	10,393	12,500	1.3	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	8,248	10,900	1.1	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport八王子			8,250	7,799	9,520	1.0	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport春日部			7,340	6,823	8,650	0.9	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	4,586	5,500	0.6	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	4,416	5,460	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
羽生ロジスティクスセンター			3,810	3,634	4,300	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
川口ロジスティクスセンターB棟			3,750	3,691	4,550	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	2,816	3,440	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
厚木南ロジスティクスセンターA棟			2,690	2,622	3,320	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所	
川口領家ロジスティクスセンター		10,790	10,749	12,400	1.2	森井総合鑑定株式会社		
Landport柏沼南II		10,800	10,863	11,300	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
その他		太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,112	3,750	0.4	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	1,977	2,450	0.2	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	582	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	315	367	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	3,475	3,810	0.4	大和不動産鑑定株式会社		
物流施設小計			147,070	141,468	170,245	17.1		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東京 圏	クラウドフラット白金高輪	3,400	3,352	3,440	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット代々木上原	989	989	1,060	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット初台	713	704	760	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット渋谷桜丘	750	738	688	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット学芸大学	746	733	787	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット目黒行人坂	939	926	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,230	2,460	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット神楽坂	1,590	1,561	1,730	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット早稲田	1,110	1,088	1,190	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット新宿河田町	947	929	928	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,165	1,260	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田	1,160	1,131	1,230	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,246	3,200	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット新大塚	623	607	547	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット清澄白河	928	906	983	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	638	600	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	1,005	944	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット富士見台	1,470	1,441	1,580	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット浅草駒形	1,920	1,870	2,040	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット横浜	2,090	2,039	2,170	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット上大岡	2,710	2,644	2,670	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,610	1,720	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	1,098	1,140	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	934	955	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン田町	972	962	1,010	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,796	1,890	0.2	日本ヴァリエアーズ株式会社
		ブライムアーバン代々木	359	352	366	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,134	1,220	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン番町	1,090	1,082	1,080	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン千代田富士見	679	669	693	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン飯田橋	2,040	2,010	1,990	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン恵比寿	1,260	1,251	1,280	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン中目黒	1,410	1,397	1,440	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン学芸大学	775	767	819	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン洗足	474	469	485	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	414	405	440	0.0	大和不動産鑑定株式会社
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,926	3,020	0.3	日本ヴァリエアーズ株式会社		
ブライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,296	1,390	0.1	一般財団法人日本不動産研究所		
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,068	1,140	0.1	一般財団法人日本不動産研究所		
ブライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,844	2,940	0.3	一般財団法人日本不動産研究所		
ブライムアーバン勝どき	2,570	2,575	2,630	0.3	株式会社中央不動産鑑定所		
ブライムアーバン新川	2,100	2,087	2,250	0.2	日本ヴァリエアーズ株式会社		
ブライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,134	4,380	0.4	日本ヴァリエアーズ株式会社		
ブライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,528	1,650	0.2	一般財団法人日本不動産研究所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東 京 圏	ブライムアーバン本郷老岐坂	557	548	590	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン白山	866	845	929	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,482	1,580	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,085	1,150	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	885	871	942	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		ブライムアーバン新宿内藤町	430	427	458	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン西早稲田	421	411	448	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン新宿落合	594	595	632	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン目白	1,430	1,419	1,490	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン神楽坂	2,900	2,852	2,950	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	715	629	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン千歳烏山	717	720	754	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン三軒茶屋	724	711	770	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン南烏山	667	653	746	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン烏山ガレリア	549	538	573	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン烏山コート	338	332	357	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン千歳船橋	746	732	705	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン用賀	1,390	1,368	1,460	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン品川西	494	494	520	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン大崎	1,860	1,841	1,970	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,045	1,100	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン雪谷	951	949	975	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン大森	905	886	951	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		ブライムアーバン田園調布南	774	757	702	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン長原上池台	1,720	1,700	1,730	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ブライムアーバン中野上高田	498	487	532	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン高井戸	1,060	1,054	1,120	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	408	422	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	1,774	1,830	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	765	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	451	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		ブライムアーバン池袋	3,800	3,736	3,890	0.4	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	2,380	2,520	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	760	802	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	617	644	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	522	539	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	1,257	1,320	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
ブライムアーバン錦糸町	758	746	787	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	704	749	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	626	647	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	961	995	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	1,114	1,200	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	1,054	1,150	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2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東京 圏	ブライムアーバン浅草	384	385	296	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	1,889	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	1,912	1,970	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	1,280	1,330	0.1	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	778	838	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	1,475	1,400	0.1	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	1,927	2,080	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	954	1,020	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	996	1,150	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	488	394	0.0	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	789	840	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	621	549	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	715	653	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	499	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	461	477	0.0	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	736	759	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	742	790	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	1,552	1,670	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブラウドフラット八丁堀	920	951	976	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		ブラウドフラット板橋本町	720	751	775	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	ブライムアーバン目黒三田	1,058	1,133	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	深沢ハウスHI棟	7,140	7,112	7,310	0.7	大和不動産鑑定株式会社	
	ブライムアーバン豊洲	5,290	5,262	5,390	0.5	大和不動産鑑定株式会社	
	ブライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,842	2,890	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
	ブライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,315	1,330	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
	ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,301	1,330	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
	そ の 他	ブラウドフラット五橋	652	629	689	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	707	678	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	1,565	1,670	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	267	272	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	487	520	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	325	343	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	529	570	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	457	484	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ブライムアーバン大通東	394	382	410	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
ブライムアーバン知事公館		249	240	264	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン円山		229	221	230	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン北24条		437	422	453	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン札幌医大前		616	596	630	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン札幌リバーフロント		4,480	4,342	4,510	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン北3条通		1,730	1,670	1,780	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ブライムアーバン長町一丁目	1,140	1,107	1,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
ブライムアーバン八乙女中央	466	455	429	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社		
ブライムアーバン堤通雨宮	949	953	904	0.1	一般財団法人日本不動産研究所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	そ の 他	プライムアーバン葵	712	702	736	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	536	588	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	985	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,544	1,610	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	3,666	3,970	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン江坂Ⅰ	652	635	660	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	773	829	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	1,151	1,140	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	994	1,030	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン塚筋本町	1,810	1,759	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	571	610	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	256	278	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	383	335	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	601	528	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千早	604	588	560	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	1,197	1,140	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
	居住用施設小計	180,850	178,281	185,275	18.6		
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	4,900	5,136	5,100	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	その他小計		4,900	5,136	5,100	0.5	
合計			932,896	928,836	994,463	100.0	

(注1) 「取得価格」は、3REIT合併によりNOFより承継した資産のうち、野村不動産渋谷道玄坂ビルについては平成27年9月30日時点、それ以外の資産については平成27年4月30日時点の、3REIT合併によりNRFより承継した資産のうち、プライムアーバン新百合ヶ丘については平成27年9月30日時点、それ以外の資産については平成27年5月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。また、TOP承継資産のうち、イトーヨーカドー東習志野店については平成28年8月31日時点、それ以外の資産については平成28年3月31日時点又は平成28年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。それ以外の資産については、当該資産の取得に係る諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額。)に記載しています。

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

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額(第3期決算日(平成29年2月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)に記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士(鑑定評価機関)、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

(注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体(全272物件)の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注6) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注7) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

(注8) 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。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	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	
居住用施設	エコロジー豊洲プロセンチュリー	プライムアーバン豊洲
	トップレジデンス日本橋茅場町	プライムアーバン日本橋茅場町
	トップレジデンス用賀	プライムアーバン用賀II
	インプレス武蔵小金井	プライムアーバン武蔵小金井II

(注9) 以下の物件については、第3期末(平成29年2月末)後、平成29年4月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	赤坂王子ビル	NMF青山一丁目ビル
	神田錦町三丁目ビルディング	NMF竹橋ビル
	新川中央ビル	NMF茅場町ビル
	新宿EASTビル	NMF新宿EASTビル
	芝公園ビル	NMF芝公園ビル
	銀座王子ビル	NMF銀座四丁目ビル

## C. 主要テナントの状況

該当事項はありません。

## D. 主要物件の状況

該当事項はありません。

## E. 利害関係人への賃貸借の概要

第3期末保有資産について、平成29年2月末日時点で、投信法上の利害関係人等が資産の一部を賃借しています。かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.25
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91
	プラウドフラット白金高輪 他111物件合計	191,022.87
	新宿野村ビル	6,625.91
野村不動産株式会社	NMF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84
	野村不動産ライフ&スポーツ株式会社	メガロス神奈川店
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,740.51
	NMF五反田駅前ビル	198.90
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37
	NMF川崎東口ビル	216.54
	NMF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06
野村アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

## F. 担保の内容

平成29年2月末日時点で第3期末保有資産に設定されている担保の内容は、以下のとおりです。

物件名称	担保種類	担保権者	直近鑑定評価額 (百万円)
コナミスポーツクラブ府中	抵当権	株式会社コナミスポーツクラブ(注)	3,340
相模原ショッピングセンター	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂(注)	6,910

(注) 被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権です。