

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月12日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3462 U R L <https://www.nre-mf.co.jp/>
 代表者 執行役員 吉田 修平
 資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社
 代表者 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 石郷岡 弘
 T E L (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 2019年5月29日 分配金支払開始予定日 2019年5月17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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019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	%
2019年2月期	35,428	2.0	14,056	5.8	11,516	7.1	11,560	7.9
2018年8月期	34,731	1.5	13,285	0.6	10,755	0.4	10,709	△0.0

	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	%	%	%
2019年2月期	2,675	2.0	1.0	32.5
2018年8月期	2,478	1.9	1.0	31.0

(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	%	%
2019年2月期	2,623	11,336	505	2,182	3,128	13,518	98.0	1.9
2018年8月期	2,478	10,709	606	2,619	3,084	13,328	99.9	1.8

(注1) 2018年8月期の1口当たり利益超過分配金606円のうち、一時差異等調整引当額は306円、その他の利益超過分配は300円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。

2019年2月期の1口当たり利益超過分配金505円のうち、一時差異等調整引当額は361円、その他の利益超過分配は144円です。(後記「2.運用方針及び運用状況/ (2)運用状況/D.業績及び分配金」参照)。また、減少剰余金等割合は0.002です。

(注2) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注3) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	1,117,851	569,843	51.0	131,853
2018年8月期	1,118,644	571,836	51.1	132,314

(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
2019年2月期	24,256	△11,217	△13,383	74,212
2018年8月期	17,570	△36,129	16,579	74,556

2. 2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019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
2019年8月期	36,394	2.7	14,172	0.8	11,562	0.4	11,561	0.0	2,541	641	3,182

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）2,542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）	2019年2月期	4,321,800口	2018年8月期	4,321,800口
② 期末自己投資口数	2019年2月期	一口	2018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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、9ページ「2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記	24
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の変動	32
(1) 本投資法人の役員の変動	32
(2) 資産運用会社の役員の変動	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
(2) 投資資産	34

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年11月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年11月29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(第7期)の概況

本投資法人は、資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中期の安定した収益の確保」と「運用資産(注)の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ(野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。)との「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

(注)本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

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

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

A. 投資環境

日本経済は、米中貿易摩擦や中国経済の減速により輸出が弱含み、企業業績の先行きに関し不透明感が増えています。

J-REIT市場については、好調な不動産賃貸市況や金融緩和政策の継続により、2019年2月の東証REIT指数は、2017年1月以来となる月間を通じ1,800ポイント台を維持するなど、堅調に推移しています。

賃貸オフィス市場については、東京都において空室率は引き続き低い水準で推移しています。また、賃料は、増床・拡張移転のニーズが強く、緩やかな上昇が続いています。2019年に竣工予定の大型ビルのリーシングも順調に進んでおり、二次空室の影響はほとんど見られません。地方の主要都市においては、新規供給が更に限定的であり、引き続き空室率は低位で推移し、賃料も上昇基調にあります。

賃貸商業施設市場については、民間消費が低調な状況が続いており、小売業は衣料を中心にやや苦戦しています。また、好調を維持していた主要都心商業地区においては、中国での輸入品のインターネット通販規制や経済の減速により百貨店における高級品の販売が減少するなどの動きが見られます。但し、訪日客の増加傾向は継続しており、中国の規制等による今後への影響は限定的との見方もあります。

賃貸物流施設市場については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)(注)や、ネット通販関連事業者の需要が堅調であり、全体として安定したパフォーマンスとなっています。首都圏では物流施設の大量供給が継続し、一時的な空室率の上昇が予想されますが、底堅い需要に支えられ次第に改善されるものと思われます。

(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。

賃貸住宅市場については、東京圏においては人口流入超過と供給減少により高稼働が維持され、賃料も緩やかに上昇している状況です。また、地方の主要都市においても総じて順調なパフォーマンスとなっています。

ホテル市場については、訪日客の数は継続して過去最多ペースにあることを受け、東京及び地方の主要都市において稼働率や1日当たり客室売上(RevPAR)等の指標は概ね堅調に推移しています。

不動産売買市場においては、超低金利政策が継続されるなか、有効な運用手段として事業用不動産に対する投資家の取得意欲が引き続き高く、取得競争は更に激化しており、売買価格が高止まりしています。

B. 運用実績

前記「A. 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第7期）中に2物件（NMF神戸名谷ビル及びセレンテ心齋橋グランデ）（取得価格合計9,127百万円）を取得し、5物件（プライムアーバン江坂Ⅰ、プライムアーバン江坂Ⅱ、プライムアーバン江坂Ⅲ、プライムアーバン玉造及びプライムアーバン千種）（譲渡価格合計5,347百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末（2019年2月末日）時点において保有する物件は278物件（取得価格合計960,345百万円）、東京圏への投資比率は81.8%、総賃貸可能面積は1,878,805.81㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、本投資法人は、当期末後、公募増資及び借入れによる調達資金により、2019年3月1日付で9物件（PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Ⅰ）（取得価格合計44,409百万円）を、2019年4月1日付で1物件（PMO御茶ノ水）（取得価格3,890百万円）を、それぞれ取得しました。

また、運営管理面においては、前記「A. 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99.3%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクター（注1）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。

なお、本投資法人は、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針のもと、本投資法人は保有物件におけるDBJ Green Building認証及びBELS認証の取得を推進しています。本投資法人は、当期末日時点において、DBJ Green Building認証を計48物件で、BELS認証を計19物件で取得しており、DBJ Green Building認証の認証取得割合（注2）は56.0%、BELS認証の認証取得割合（注2）は19.6%となっています。

（注1）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、駅前立地型の商業施設及び宿泊施設をいいます。以下同じです。

（注2）「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

C. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債28,375百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は497,112百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.5%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が付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : AA	格付の見通し : 安定的
株式会社格付情報センター（R&I）	発行体格付 : A+	格付の方向性 : 安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期発行体格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期発行体格付け : A-1	

D. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第7期の業績は、営業収益35,428百万円、営業利益14,056百万円、経常利益11,516百万円、当期純利益11,560百万円となりました。本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。

当期においては、当期純利益11,560百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、不動産等売却益685百万円を控除し、不動産等売却損23百万円を加算し、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計13,518百万円（投資口1口当たり3,128円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益11,336百万円（投資口1口当たり2,623円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,560百万円（投資口1口当たり361円）、その他の利益超過分配金として622百万円（投資口1口当たり144円）を分配することとしました。

② 次期の見通し

前記「① 当期(第7期)の概況/A. 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年2月7日及び2019年2月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2019年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2019年3月26日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は214,855,487千円、発行済投資口の総口数は4,547,300口となっています。

公募による新投資口の発行(一般募集)

発行投資口数	214,760口
発行価格	1口当たり150,223円
発行価格の総額	32,261,891,480円
払込金額(発行価額)	1口当たり145,471円
払込金額(発行価額)の総額	31,241,351,960円
払込期日	2019年3月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	10,740口
払込金額(発行価額)	1口当たり145,471円
払込金額(発行価額)の総額	1,562,358,540円
払込期日	2019年3月26日
割当先	野村証券株式会社

資金使途

一般募集による新投資口発行の手取金は、2019年3月1日及び2019年4月1日に取得した不動産等10物件の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、当該不動産等10物件の取得資金等の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当しました。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、2019年2月7日付で取得を決定した以下の資産に関して、PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東、GEMS新橋、GEMS茅場町、サミットストア本天沼店、GEMS新横浜、GEMSなんば及びLandport青梅Iについては2019年3月1日付で、PMO御茶ノ水については2019年4月1日付で取得を完了しました。

物件名称	PMO田町東	PMO八丁堀新川
特定資産の種類	不動産	不動産(注4)
所在地(注1)	(地番) 東京都港区芝四丁目210番9 他3筆 (住居表示) 東京都港区芝四丁目13番3号	(地番) 東京都中央区新川二丁目1番 (住居表示) 東京都中央区新川二丁目9番11号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積(注1)	965.44㎡(注3)	830.08㎡(注5)
延床面積(注1)	7,088.17㎡	5,000.86㎡(注6)
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権	(土地)敷地権 (建物)区分所有権
竣工日(注1)	2018年2月28日	2018年4月20日
取得価格(注2)	10,900百万円	3,805百万円
契約締結日	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2019年3月1日 (不動産の引渡し)	2019年3月1日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	PMO京橋東	GEMS新橋
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都中央区八丁堀三丁目6番3 (住居表示) 東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	(地番) 東京都港区新橋二丁目5番8 (住居表示) 東京都港区新橋二丁目12番8号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積(注1)	279.17㎡	261.08㎡
延床面積(注1)	2,051.35㎡	1,478.44㎡
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)	2018年5月11日	2018年5月24日
取得価格(注2)	2,880百万円	2,810百万円
契約締結日	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2019年3月1日 (不動産の引渡し)	2019年3月1日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	GEMS茅場町	サミットストア本天沼店
特定資産の種類	不動産	不動産を信託する信託の受益権
所在地(注1)	(地番) 東京都中央区新川一丁目9番1 他1筆 (住居表示) 東京都中央区新川一丁目1番7号	(地番) 東京都杉並区本天沼二丁目185番1 (住居表示) 東京都杉並区本天沼二丁目42番11号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨造陸屋根3階建
敷地面積(注1)	318.26㎡	1,831.00㎡
延床面積(注1)	1,779.29㎡	2,014.36㎡
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)	2018年2月13日	2018年9月4日
取得価格(注2)	2,594百万円	2,160百万円
契約締結日	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)	2019年2月7日 (不動産信託受益権売買契約の締結)
取得日	2019年3月1日 (不動産の引渡し)	2019年3月1日 (不動産信託受益権の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	GEMS新横浜	GEMSなんば
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地(注1)	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番17 他1筆 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17 他1筆(注7)	(地番) 大阪府大阪市中央区難波三丁目42番20 (住居表示) 大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
敷地面積(注1)	352.00㎡(注8)	256.09㎡(注9)
延床面積(注1)	1,777.40㎡	2,421.83㎡
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)	2018年5月11日	2018年11月30日
取得価格(注2)	1,820百万円	3,800百万円
契約締結日	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)	2019年2月7日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2019年3月1日 (不動産の引渡し)	2019年3月1日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	Landport青梅 I	PMO御茶ノ水
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地 番） 東京都青梅市末広町二丁目9番1 （住居表示） 東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注7）	（地 番） 東京都千代田区神田駿河台四丁目4番1 他1筆 （住居表示） 東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1 他1筆（注7）
構造（注1）	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建	鉄骨造陸屋根9階建
敷地面積（注1）	39,391.90㎡	403.76㎡
延床面積（注1）	57,721.34㎡	2,670.12㎡
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）	2018年11月30日	2018年7月31日
取得価格（注2）	13,640百万円	3,890百万円
契約締結日	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）	2019年2月7日 （不動産売買契約の締結）
取得日	2019年3月1日 （不動産の引渡し）	2019年4月1日 （不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

（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3）建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）第42条第2項により道路とみなされる部分（セットバック部分）10.37㎡を含みます。

（注4）区分所有建物の一部を取得しています。

（注5）建物の敷地全体の面積であり、敷地権（所有権の共有持分）の割合は、1,000分の625です。

（注6）建物全体の面積であり、本投資法人が取得した区分所有権の専有部分の面積は2,533.55㎡です。

（注7）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

（注8）新横浜北部地区街づくり協議指針等に基づくセットバック部分約27.05㎡を含みます。

（注9）大阪市建築美観誘導制度に基づくセットバック部分約14.18㎡を含みます。

B. 2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想

2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想は、下記のとおりです。2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件については、後記「2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	36,321百万円
営業利益	14,434百万円
経常利益	11,927百万円
当期純利益	11,926百万円
1口当たり当期純利益	2,622円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,622円
1口当たり利益超過分配金	616円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,238円

C. 第2回投資主総会付議予定議案

2019年5月23日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会に、執行役員1名及び監督役員3名の選任議案、並びに資産運用報酬Ⅰの計算方法を日割計算から月割計算とす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。

2019年8月期(第8期 2019年3月1日～2019年8月31日)及び
2020年2月期(第9期 2019年9月1日～2020年2月29日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年8月期(第8期) : 2019年3月1日～2019年8月31日 2020年2月期(第9期) : 2019年9月1日～2020年2月29日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産等(288物件)につき、2020年2月期(第9期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用については、2019年8月期(第8期)に15,720百万円、2020年2月期(第9期)に15,352百万円と想定しています。 公租公課については、2019年8月期(第8期)に2,927百万円、2020年2月期(第9期)に2,914百万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、2019年3月1日付及び2019年4月1日付で取得した物件に係る固定資産税及び都市計画税は2019年8月期(第8期)及び2020年2月期(第9期)には費用計上されません。 外注委託費等(建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等)については、2019年8月期(第8期)に2,687百万円、2020年2月期(第9期)に2,613百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画のもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2019年8月期(第8期)に1,576百万円、2020年2月期(第9期)に1,489百万円を計上することを想定しています。 減価償却費については、2019年8月期(第8期)に5,114百万円、2020年2月期(第9期)に5,089百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 その他営業費用(資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等)については、2019年8月期(第8期)に3,878百万円、2020年2月期(第9期)に3,912百万円と想定しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定であり、のれん償却額として2019年8月期(第8期)、2020年2月期(第9期)とも2,622百万円を想定しています。 のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる(以下「税会不一致」といいます。)項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2019年8月期(第8期)の一時的な費用として、2019年2月7日開催の役員会で決議した新投資口の発行等に係る費用として、57百万円を見込んでいます。また、支払利息その他借入関連費用として、2019年8月期(第8期)に2,542百万円、2020年2月期(第9期)に2,497百万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、511,512百万円であり、その内訳は489,512百万円の借入残高及び22,000百万円の投資法人債発行残高です。 ・2019年8月期(第8期)末までに返済期限が到来する借入金26,242百万円及び2020年2月期(第9期)末までに返済期限が到来する借入金37,942百万円(合計64,185百万円)については、2019年8月期(第8期)及び2020年2月期(第9期)にそれぞれ手元資金による42百万円の約定弁済を行うほかは、借入金等による借り換えを行うことを前提としています。 ・上記以外には、2020年2月期(第9期)まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済である4,547,300口を前提とし、2020年2月期(第9期)末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2019年8月期(第8期)及び2020年2月期(第9期)の分配金については、大口テナントの退去による空室期間やフリーレント等の発生により、当該期の営業収益の一時的な低下が見込まれるため、分配金の平準化を行うべく、2019年8月期(第8期)に288百万円、2020年2月期(第9期)に179百万円を追加分配(当該追加額は「その他の利益超過分配金」として分配)することを前提としています。 ・これまでに発生した一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)のうち、2019年8月期(第8期)における解消予定額(5百万円)及び2020年2月期(第9期)における解消予定額(5百万円)を、それぞれ第8期における当期末処分利益及び第9期における当期末処分利益から戻入れる前提としています。 ・2019年8月期(第8期)及び2020年2月期(第9期)において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とするATAとして分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却額等の合併に係る費用(以下「合併費用」といいます。)及びATAの戻入れが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及びATAの戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則(以下「投信協会規則」といいます。)に定める額(計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額)の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。 ・今回の予想においては、2019年8月期(第8期)について1口当たり利益超過分配金は641円、うちATAの分配は348円、その他の利益超過分配は293円を、2020年2月期(第9期)について1口当たり利益超過分配金は616円、うちATAの分配は381円、その他の利益超過分配は235円をそれぞれ見込んでいます。
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 2018年8月31日現在	当期 2019年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,071,925	61,654,628
信託現金及び信託預金	12,484,905	12,558,115
営業未収入金	719,156	659,719
前払費用	749,788	736,985
未収消費税等	206,657	-
その他	530,464	671,089
流動資産合計	76,762,897	76,280,538
固定資産		
有形固定資産		
建物	131,591,703	131,838,208
減価償却累計額	△10,249,808	△11,918,499
建物(純額)	121,341,895	119,919,709
構築物	537,118	540,314
減価償却累計額	△213,878	△247,274
構築物(純額)	323,240	293,039
機械及び装置	650,784	699,374
減価償却累計額	△363,337	△405,602
機械及び装置(純額)	287,446	293,771
工具、器具及び備品	237,337	275,363
減価償却累計額	△56,101	△77,742
工具、器具及び備品(純額)	181,235	197,620
土地	247,417,363	248,639,023
信託建物	181,115,458	183,254,186
減価償却累計額	△19,907,431	△22,583,752
信託建物(純額)	※3 161,208,027	※3 160,670,434
信託構築物	974,886	993,054
減価償却累計額	△766,440	△832,411
信託構築物(純額)	208,445	※3 160,642
信託機械及び装置	429,315	559,318
減価償却累計額	△53,443	△77,583
信託機械及び装置(純額)	375,871	481,735
信託工具、器具及び備品	599,842	696,047
減価償却累計額	△141,226	△194,795
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 458,615	※3 501,252
信託土地	※3 406,677,823	※3 409,741,005
信託リース資産	10,107	10,107
減価償却累計額	△7,369	△8,633
信託リース資産(純額)	2,737	1,473
建設仮勘定	7,228	8,186
有形固定資産合計	938,489,931	940,907,896
無形固定資産		
のれん	90,831,465	88,209,223
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,627,991	7,627,604
その他	45,950	43,192
無形固定資産合計	99,837,109	97,211,723

(単位:千円)

	前期 2018年8月31日現在	当期 2019年2月28日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,908,481	1,947,644
長期預け金	527,786	492,905
敷金及び保証金	946,367	946,367
デリバティブ債権	109,110	4,384
投資その他の資産合計	3,491,745	3,391,301
固定資産合計	1,041,818,787	1,041,510,921
繰延資産		
投資法人債発行費	63,159	59,999
繰延資産合計	63,159	59,999
資産合計	1,118,644,844	1,117,851,458

(単位:千円)

	前期 2018年8月31日現在	当期 2019年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,558,715	1,957,136
短期借入金	※1 500,000	※1 500,000
1年内返済予定の長期借入金	63,160,600	64,685,600
信託リース債務	2,728	1,591
未払金	2,370,672	2,672,988
未払費用	322,498	316,253
未払法人税等	2,120	870
未払消費税等	-	990,633
前受金	5,069,434	5,036,231
前受収益	228,281	187,784
災害損失引当金	17,922	43,480
デリバティブ債務	62,643	52,907
その他	7,603	22,718
流動負債合計	74,303,221	76,468,194
固定負債		
投資法人債	22,000,000	22,000,000
長期借入金	411,495,000	409,927,200
信託リース債務	227	-
長期前受収益	346,546	261,893
預り敷金及び保証金	10,647,205	10,656,786
信託預り敷金及び保証金	※3 27,197,704	※3 27,744,947
デリバティブ債務	818,237	948,957
固定負債合計	472,504,921	471,539,785
負債合計	546,808,142	548,007,980
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	181,730,086	182,051,777
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △7,878,667	※4 △8,879,447
その他の出資剰余金控除額	△7,060,439	△8,678,670
出資剰余金控除額合計	△14,939,107	△17,558,118
出資剰余金(純額)	379,073,851	376,454,840
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,804,535	12,334,340
剰余金合計	390,878,386	388,789,181
投資主資本合計	572,608,472	570,840,958
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△771,769	△997,480
評価・換算差額等合計	△771,769	△997,480
純資産合計	※2 571,836,702	※2 569,843,478
負債純資産合計	1,118,644,844	1,117,851,458

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 31,695,901	※1 31,885,544
その他貸貸事業収入	※1 3,035,967	※1 2,857,373
不動産等売却益	-	※2 685,596
営業収益合計	34,731,869	35,428,514
営業費用		
貸貸事業費用	※1 15,158,332	※1 14,977,514
不動産等売却損	-	※3 23,219
資産運用報酬	3,074,928	3,124,065
資産保管手数料	55,871	57,154
一般事務委託手数料	165,937	167,475
役員報酬	6,000	6,000
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	362,580	394,763
営業費用合計	21,445,892	21,372,436
営業利益	13,285,976	14,056,078
営業外収益		
受取利息	571	378
未払分配金戻入	5,198	5,674
還付加算金	132	1,213
その他	103	11
営業外収益合計	6,006	7,278
営業外費用		
支払利息	1,908,070	1,871,984
投資法人債利息	182,048	183,376
投資法人債発行費償却	2,951	3,160
融資関連費用	418,730	407,627
投資口交付費	19,231	75,287
その他	5,319	5,280
営業外費用合計	2,536,351	2,546,715
経常利益	10,755,631	11,516,640
特別利益		
受取保険金	-	※4 53,297
特別利益合計	-	53,297
特別損失		
災害による損失	43,651	8,097
特別損失合計	43,651	8,097
税引前当期純利益	10,711,980	11,561,841
法人税、住民税及び事業税	2,175	923
法人税等合計	2,175	923
当期純利益	10,709,804	11,560,917
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1,094,730	773,423
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,804,535	12,334,340

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金控 除額合計			
当期首残高	162,791,125	394,012,959	△7,169,175	△6,000,467	△13,169,643	380,843,315
当期変動額						
新投資口の発行	18,460,443	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	478,516	-	478,516	△478,516	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△1,188,008	-	△1,188,008	△1,188,008
その他の利益超過分配	-	-	-	△581,455	△581,455	△581,455
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	18,938,960	-	△709,492	△1,059,971	△1,769,463	△1,769,463
当期末残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107	379,073,851

(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	12,549,780	393,393,095	556,184,220	△1,093,460	△1,093,460	555,090,759
当期変動額						
新投資口の発行	-	-	18,460,443	-	-	18,460,443
剰余金の配当	△10,976,533	△10,976,533	△10,976,533	-	-	△10,976,533
一時差異等調整引当額 の戻入	△478,516	△478,516	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△1,188,008	△1,188,008	-	-	△1,188,008
その他の利益超過分配	-	△581,455	△581,455	-	-	△581,455
当期純利益	10,709,804	10,709,804	10,709,804	-	-	10,709,804
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	321,691	321,691	321,691
当期変動額合計	△745,244	△2,514,708	16,424,251	321,691	321,691	16,745,942
当期末残高	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769	571,836,702

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金控 除額合計			
当期首残高	181,730,086	394,012,959	△7,878,667	△7,060,439	△14,939,107	379,073,851
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	321,691	-	321,691	△321,691	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△1,322,470	-	△1,322,470	△1,322,470
その他の利益超過分配	-	-	-	△1,296,540	△1,296,540	△1,296,540
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	321,691	-	△1,000,779	△1,618,231	△2,619,010	△2,619,010
当期末残高	182,051,777	394,012,959	△8,879,447	△8,678,670	△17,558,118	376,454,840

(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	11,804,535	390,878,386	572,608,472	△771,769	△771,769	571,836,702
当期変動額						
剰余金の配当	△10,709,420	△10,709,420	△10,709,420	-	-	△10,709,420
一時差異等調整引当額 の戻入	△321,691	△321,691	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△1,322,470	△1,322,470	-	-	△1,322,470
その他の利益超過分配	-	△1,296,540	△1,296,540	-	-	△1,296,540
当期純利益	11,560,917	11,560,917	11,560,917	-	-	11,560,917
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	△225,710	△225,710	△225,710
当期変動額合計	529,805	△2,089,205	△1,767,514	△225,710	△225,710	△1,993,224
当期末残高	12,334,340	388,789,181	570,840,958	△997,480	△997,480	569,843,478

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
I. 当期末処分利益	11,804,535,046円	12,334,340,732円
II. 利益超過分配金加算額	2,619,010,800円	2,182,509,000円
うち一時差異等調整引当額	1,322,470,800円	1,560,169,800円
うちその他の出資剰余金控除額	1,296,540,000円	622,339,200円
III. 出資総額組入額	321,691,082円	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	321,691,082円	-
IV. 分配金の額	13,328,431,200円	13,518,590,400円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,084円)	(3,128円)
うち利益分配金	10,709,420,400円	11,336,081,400円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,478円)	(2,623円)
うち一時差異等調整引当額	1,322,470,800円	1,560,169,800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))	(306円)	(361円)
うちその他の利益超過分配金	1,296,540,000円	622,339,200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))	(300円)	(144円)
V. 次期繰越利益	773,423,564円	998,259,332円

	前期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益10,709,804,925円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計13,328,431,200円(投資口1口当たり3,084円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)の戻入額を控除した10,709,420,400円(投資口1口当たり2,478円)、利益超過分配金のうち、ATAの分配として1,322,470,800円(投資口1口当たり306円)、その他の利益超過分配金として1,296,540,000円(投資口1口当たり300円)を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益11,560,917,168円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益685,596,431円を控除し、不動産等売却損23,219,265円を加算した金額13,520,782,822円のうち、以下の分配の内訳に記載する各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額の合計13,518,590,400円(投資口1口当たり3,128円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益11,336,081,400円(投資口1口当たり2,623円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,560,169,800円(投資口1口当たり361円)、その他の利益超過分配金として622,339,200円(投資口1口当たり144円)を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年3月1日	自	2018年9月1日
	至	2018年8月31日	至	2019年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		10,711,980		11,561,841
減価償却費		4,904,202		4,913,913
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
投資口交付費		19,231		75,287
投資法人債発行費償却		2,951		3,160
災害損失引当金の増減額(△は減少)		17,922		25,557
受取利息		△571		△378
支払利息		2,090,118		2,055,360
固定資産除却損		11,491		2,352
営業未収入金の増減額(△は増加)		△162,508		59,436
前払費用の増減額(△は増加)		△53,500		12,308
未収消費税等の増減額(△は増加)		△206,657		206,657
長期前払費用の増減額(△は増加)		△182,905		△39,163
長期預け金の増減額(△は増加)		9,460		34,880
営業未払金の増減額(△は減少)		335,536		△601,578
未払金の増減額(△は減少)		△5,783		52,250
未払消費税等の増減額(△は減少)		△223,118		990,633
未払費用の増減額(△は減少)		△830		55,198
前受金の増減額(△は減少)		172,716		△33,203
有形固定資産の売却による減少額		-		4,574,369
その他		△294,876		△126,968
小計		19,767,104		26,444,158
利息の受取額		571		378
利息の支払額		△2,196,550		△2,186,260
法人税等の支払額		△605		△2,174
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,570,519		24,256,101
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		△34,624,878		△6,388,479
信託有形固定資産の取得による支出		△2,817,160		△5,379,780
信託無形固定資産の取得による支出		△6,913		△5,698
預り敷金及び保証金の返還による支出		△373,009		△185,061
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,283,082		194,912
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△494,332		△948,038
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		903,878		1,495,121
敷金及び保証金の差入による支出		△648		-
敷金及び保証金の回収による収入		210		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△36,129,771		△11,217,024
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		2,500,000		-
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
長期借入れによる収入		38,855,000		28,375,000
長期借入金の返済による支出		△29,897,800		△28,417,800
投資法人債の発行による収入		1,500,000		-
投資法人債発行費の支出		△25,147		-
投資口の発行による収入		18,460,443		-
投資口交付費の支出		△61,693		△7,400
利益分配金の支払額		△10,982,284		△10,715,350
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△1,188,092		△1,322,360
その他の利益超過分配金の支払額		△581,282		△1,295,252
財務活動によるキャッシュ・フロー		16,579,143		△13,383,164
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,980,108		△344,086
現金及び現金同等物の期首残高		76,536,938		74,556,830
現金及び現金同等物の期末残高		74,556,830		74,212,743

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	2～15年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	2～15年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 2018年台風24号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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116,332千円、当期において2,052千円です。</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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								

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"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 信託預り敷金及び保証金 <p>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れに関する注記)

前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日			当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	1,613	長期預け金	修繕積立金差額の発生	8,015
増加小計		2,623,856	繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	225,710
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△1,142,482	増加小計		2,855,968
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	△137,860	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△657,016
その他	—	△21,042	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	△124,655
減少小計		△1,301,385	土地	土地売却原価の発生	△494,720
合計		1,322,470	その他	—	△19,406
			減少小計		△1,295,799
			合計		1,560,169
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	— ※	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	— ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△321,691	合計		—
合計		△321,691			
※当期解消分(5,754千円)は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。			※当期解消分(12,910千円)は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています		
3. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用			3. 戻入れの具体的な方法 (1) のれん償却額 原則、戻入れしません。 (2) 合併関連費用		
項目	戻入れの方法		項目	戻入れの方法	
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
借地権			借地権		
信託借地権			信託借地権		

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

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

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

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	—千円	—千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

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

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019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	500,000千円	500,000千円
差引額	39,500,000千円	39,500,000千円

※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 (2018年8月31日)	当期 (2019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 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)	
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。	
信託建物	3,294,755千円	信託建物	3,324,031千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
信託工具、器具及び備品	185千円	信託構築物	2,634千円
合計	9,391,308千円	信託工具、器具及び備品	164千円
		合計	9,423,198千円
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	6,866,883	4,244,640	1,188,008	—	5,432,649	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,399,852	—	△47,295	1,352,557	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,524,682	—	△431,221	1,093,460	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		—	7,169,175	1,188,008	△478,516	7,878,667	—
合計		—	7,169,175	1,188,008	△478,516	7,878,667	—

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2018年9月1日 至 2019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	9,489,126	5,432,649	1,328,225	—	6,760,875	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,352,557	△5,754	—	1,346,802	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	1,093,460	—	△321,691	771,769	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		—	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	—
合計		—	7,878,667	1,322,470	△321,691	8,879,447	—

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	29,254,971		29,453,615	
共益費収入	2,440,930	31,695,901	2,431,928	31,885,544
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	588,545		595,154	
付帯収益	2,376,113		2,189,215	
その他賃料収入	71,308	3,035,967	73,003	2,857,373
不動産賃貸事業収益合計		34,731,869		34,742,917
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,604,399		1,626,785	
プロパティ・マネジメント報酬	980,132		904,698	
公租公課	2,846,279		2,831,124	
水道光熱費	1,882,466		1,774,192	
保険料	43,614		41,641	
修繕費	1,555,208		1,515,609	
支払地代	215,680		217,806	
減価償却費	4,901,925		4,911,636	
その他費用	1,128,627	15,158,332	1,154,020	14,977,514
不動産賃貸事業費用合計		15,158,332		14,977,514
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		19,573,536		19,765,403

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

プライムアーバン江坂Ⅰ

不動産等売却収入	729,000	
不動産等売却原価	612,553	
その他売却費用	15,182	
不動産等売却益		101,263

プライムアーバン江坂Ⅱ

不動産等売却収入	910,000	
不動産等売却原価	743,930	
その他売却費用	18,908	
不動産等売却益		147,160

プライムアーバン江坂Ⅲ

不動産等売却収入	1,334,000	
不動産等売却原価	1,095,159	
その他売却費用	27,513	
不動産等売却益		211,327

プライムアーバン玉造

不動産等売却収入	1,206,000	
不動産等売却原価	955,449	
その他売却費用	24,705	
不動産等売却益		225,844

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

プライムアーバン千種

不動産等売却収入	1,168,000	
不動産等売却原価	1,167,276	
その他売却費用	23,942	
不動産等売却損		23,219

※4. 特別利益の内訳

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

2018年台風21号及び台風24号により損傷した資産に関連する保険金額139,976千円を、損失額86,678千円と相殺した金額を受取保険金53,297千円として計上しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

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

(単位:千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	914,834,180	947,449,625
期中増減額	32,615,444	2,417,578
期末残高	947,449,625	949,867,203
期末時価	1,041,183,000	1,056,994,000

(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、Landport八王子Ⅱ(9,365,947千円)、Landport岩槻(6,176,597千円)、ホテルピスタ札幌大通(3,784,521千円)、PMO日本橋三越前(4,374,216千円)、PMO芝大門(2,160,398千円)、クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ(2,836,531千円)、クラウドフラット外神田(2,384,706千円)、クラウドフラット登戸(1,278,507千円)、クラウドフラット代々木八幡(1,005,747千円)及びクラウドフラット中落合(880,458千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費(4,897,379千円)によるものです。当期の主な増加額は、NMF神戸名谷ビル(3,604,747千円)及びセレニテ心齋橋グランデ(5,832,185千円)の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン江坂Ⅰ(612,553千円)、プライムアーバン江坂Ⅱ(743,930千円)、プライムアーバン江坂Ⅲ(1,095,159千円)、プライムアーバン玉造(955,449千円)及びプライムアーバン千種(1,167,276千円)の譲渡並びに減価償却費(4,906,599千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年8月期(第6期)及び2019年2月期(第7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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	132,314円	131,853円
1口当たり当期純利益	2,478円	2,675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 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益(千円)	10,709,804	11,560,917
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)	10,709,804	11,560,917
期中平均投資口数(口)	4,321,111	4,321,800

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年2月7日及び2019年2月18日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、2019年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了し、2019年3月26日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。この結果、出資総額は214,855,487千円、発行済投資口の総口数は4,547,300口となっています。

公募による新投資口の発行(一般募集)

発行投資口数	214,760口
発行価格	1口当たり150,223円
発行価格の総額	32,261,891,480円
払込金額(発行価額)	1口当たり145,471円
払込金額(発行価額)の総額	31,241,351,960円
払込期日	2019年3月1日

第三者割当による新投資口の発行

発行投資口数	10,740口
払込金額(発行価額)	1口当たり145,471円
払込金額(発行価額)の総額	1,562,358,540円
払込期日	2019年3月26日
割当先	野村証券株式会社

資金使途

一般募集による新投資口発行の手取金は、2019年3月1日及び2019年4月1日に取得した不動産等10物件の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の手取金は、当該不動産等10物件の取得資金等の一部に充当するための借入金の返済資金の一部に充当しました。

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書に関する注記事項、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項、リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、資産除去債務に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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7期末(2019年2月末)までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年3月1日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年3月20日	第三者割当 増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年4月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,321,800	321	182,051	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人(以下「旧NMF」といいます。)、野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「NOF」といいます。))及び野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「NRF」といいます。))を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併(以下「3REIT合併」といいます。))により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

当期における役員の変動はありません。但し、2019年5月23日開催予定の第2回投資主総会において、執行役員1名及び監督役員3名の選任を付議する予定です。詳細については、2019年4月12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、当期末(2019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、2019年3月1日付「資産運用会社における役員及び重要な使用人の異動に関するお知らせ」、2019年3月5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」及び2019年3月15日付「資産運用会社における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(2019年4月1日付)

氏名	役職(新)	役職(旧)
木村 博行	取締役(代表取締役)兼副社長執行役員 プロダクト開発部、リサーチ部、投資運用企画部、NMF運用グループ、NPR運用部 担当 最高戦略責任者 嘱託	(新任)
三浦 公輝	取締役(代表取締役)兼副社長執行役員 企画部、財務会計部担当	(新任)

退任取締役(2019年3月31日付)

氏名	役職(新)	役職(旧)
山内 政人	(退任)	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
岡田 賢一	(退任)	取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長 嘱託

その他の異動(2019年4月1日付)

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

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6期 2018年8月31日現在		第7期 2019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	107,074	9.6	106,886	9.6
		その他	21,458	1.9	21,375	1.9
		小計	128,532	11.5	128,261	11.5
	商業施設	東京圏	20,316	1.8	20,230	1.8
		その他	12,161	1.1	12,150	1.1
		小計	32,478	2.9	32,381	2.9
	物流施設	東京圏	36,193	3.2	36,055	3.2
		小計	36,193	3.2	36,055	3.2
	居住用施設	東京圏	134,093	12.0	133,499	11.9
		その他	30,673	2.7	31,583	2.8
		小計	164,766	14.7	165,082	14.8
	宿泊施設	その他	3,774	0.3	3,758	0.3
		小計	3,774	0.3	3,758	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5
小計		5,136	0.5	5,136	0.5	
信託不動産	オフィス	東京圏	258,058	23.1	258,125	23.1
		その他	51,009	4.6	51,237	4.6
		小計	309,067	27.6	309,362	27.7
	商業施設	東京圏	80,879	7.2	80,717	7.2
		その他	46,925	4.2	50,316	4.5
		小計	127,804	11.4	131,033	11.7
	物流施設	東京圏	114,154	10.2	113,346	10.1
		その他	3,408	0.3	3,385	0.3
		小計	117,563	10.5	116,732	10.4
	居住用施設	東京圏	22,131	2.0	22,063	2.0
		小計	22,131	2.0	22,063	2.0
不動産・信託不動産 合計			947,449	84.7	949,867	85.0
預金その他資産			171,195	15.3	167,984	15.0
資産総額			1,118,644	100.0	1,117,851	100.0

	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019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	546,808	48.9	548,007	49.0
純資産総額	571,836	51.1	569,843	51.0

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が2019年2月末日(第7期末)現在保有する不動産等(278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7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、2019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7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	278
全賃貸可能面積 (㎡) (注1)	1,878,805.81
全賃貸面積 (㎡) (注2)	1,865,794.52
テナント数の合計 (注3)	1,297
全契約賃料合計 (千円) (注4)	5,322,680

(注1) 期末時点での第7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、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

(注2) 期末時点での第7期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

(注3) 期末時点での第7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賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、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バス・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賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃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7期末保有資産の2019年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいう2019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及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制になっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水準を基準としています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

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

	2018年 8月末日 (第6期末)	2019年 2月末日 (第7期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.3	99.3

B. 価格及び投資比率

第7期末保有資産の概要(取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関)は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注5)	43,900	46,437	49,700	4.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,486	22,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,452	27,800	2.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,142	11,900	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,447	10,900	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,843	11,600	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,050	7,280	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,138	8,050	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	5,311	5,770	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,055	4,610	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,675	5,560	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,162	4,940	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	4,852	5,930	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,640	5,090	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	3,594	3,590	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,081	5,130	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,451	2,530	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,218	4,230	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,824	3,010	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,760	3,340	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	2,129	2,630	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,606	1,960	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	6,511	6,810	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,858	5,070	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	3,352	3,370	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	1,857	2,060	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファースト立川センタースクエア	3,850	3,823	4,490	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,946	9,300	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,646	7,100	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,803	3,070	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,179	7,310	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,959	4,690	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,876	4,570	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル(注6)	44,100	44,198	45,300	4.3	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	18,083	18,500	1.8	大和不動産鑑定株式会社		
NMF青山一丁目ビル	10,400	10,469	12,800	1.2	一般財団法人日本不動産研究所		
NMF竹橋ビル	8,330	8,287	8,850	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	8,090	8,650	0.8	大和不動産鑑定株式会社		
NMF茅場町ビル	6,070	6,110	7,020	0.7	一般財団法人日本不動産研究所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	NMF新宿EASTビル	5,710	5,680	6,210	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,777	4,020	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,883	2,060	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	1,863	2,010	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,446	4,920	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,423	3,750	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋三越前	4,310	4,362	4,780	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝大門	2,130	2,154	2,310	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,315	7,600	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,845	4,910	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,203	2,510	0.2	JLL森井鑑定株式会社
		NMF宇都宮ビル	2,320	2,543	2,380	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,089	2,420	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	2,345	2,190	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	18,053	18,600	1.8	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	11,943	12,300	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	7,141	6,390	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	3,496	3,670	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,065	4,270	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,281	2,690	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,170	5,200	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF天神南ビル	2,230	2,115	2,370	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	オフィス小計		434,550	437,624	474,070	44.9	
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,814	15,900	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,478	11,100	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,819	8,750	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,307	4,950	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,051	4,480	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,792	4,280	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,791	3,890	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	2,574	3,350	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,332	3,380	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,412	2,650	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,539	2,040	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,606	2,050	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	965	1,510	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 目黒店(底地)	2,740	2,764	3,250	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店(底地)	1,760	1,776	1,760	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店(底地)	1,240	1,251	1,400	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店(底地)	950	959	1,220	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店(底地)	850	859	880	0.1	大和不動産鑑定株式会社
三菱自動車 葛飾店(底地)	800	808	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(底地)	800	808	889	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	
商業施設	東京圏	三菱自動車 世田谷店 (底地)	770	779	989	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 関町店 (底地)	600	606	691	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 東大和店 (底地)	450	455	531	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 元住吉店 (底地)	370	375	388	0.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		三菱自動車 川越店 (底地)	350	355	392	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		三菱自動車 江戸川店 (底地)	200	204	183	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		三菱自動車 狭山店 (底地)	160	163	181	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産吉祥寺ビル (注7)	10,410	10,315	11,100	1.1	大和不動産鑑定株式会社	
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,068	2,110	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	6,849	6,960	0.7	一般財団法人日本不動産研究所	
		武蔵浦和ショッピングスクエア (注6)	2,720	2,628	2,870	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所	
		サミットストア成田東店 (底地)	700	747	779	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		GEMS大門	2,060	2,057	2,110	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
		GEMS神田	1,500	1,500	1,530	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		サミットストア向台町店	5,100	5,125	5,190	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,392	18,300	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,472	11,300	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所	
		イズミヤ八尾店	4,406	4,095	5,590	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		イズミヤ小林店	3,020	3,222	4,120	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
		一番町stear	4,700	4,520	5,650	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,406	1,970	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		メルビル	1,060	1,052	1,200	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		nORBESA	8,500	8,552	8,540	0.8	一般財団法人日本不動産研究所	
		中座くいだおれビル	11,600	12,150	11,100	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,601	3,600	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社		
	商業施設小計			163,343	163,414	185,988	17.6	
	物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,381	22,000	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
Landport板橋			15,710	14,812	19,800	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所	
Landport川越			13,700	12,310	16,600	1.6	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport厚木			11,410	10,547	12,000	1.1	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	10,004	12,400	1.2	大和不動産鑑定株式会社	
相模原大野台ロジスティクスセンター			8,700	8,039	11,100	1.1	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport八王子			8,250	7,500	9,840	0.9	一般財団法人日本不動産研究所	
Landport春日部			7,340	6,527	8,620	0.8	一般財団法人日本不動産研究所	
厚木南ロジスティクスセンターB棟			4,590	4,256	5,730	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	3,477	4,400	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	3,637	4,630	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A棟			2,830	2,781	3,510	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	2,560	3,440	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	10,509	13,200	1.2	JLL森井鑑定株式会社	
Landport柏沼南II			10,800	10,720	11,400	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
Landport柏沼南I			9,900	9,896	10,100	1.0	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
物流施設	東京圏	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,284	9,330	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport岩槻	6,090	6,153	6,110	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,385	3,890	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	物流施設小計		161,050	152,787	188,100	17.8	
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,283	3,450	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	970	946	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	691	771	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	722	694	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	714	785	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	903	1,020	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,162	2,510	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,520	1,740	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット早稲田	1,110	1,056	1,210	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット新宿河田町	947	904	937	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,133	1,260	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田	1,160	1,089	1,250	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,141	3,390	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット新大塚	623	585	547	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット清澄白河	928	877	937	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	619	605	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	970	955	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット富士見台	1,470	1,400	1,660	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,803	2,170	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット横浜	2,090	1,971	2,210	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット上大岡	2,710	2,559	2,690	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,554	1,780	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,102	991	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	929	947	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	946	960	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	1,762	1,960	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン代々木	359	347	333	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	1,125	1,310	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	1,069	1,110	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	661	662	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン飯田橋	2,040	1,973	1,820	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	1,251	1,280	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
プライムアーバン中目黒	1,410	1,388	1,380	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン学芸大学	775	754	810	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン洗足	474	466	471	0.0	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン目黒リバーサイド	414	394	441	0.0	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,863	3,140	0.3	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	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,279	1,550	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,054	1,230	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	2,828	3,160	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	2,589	2,430	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,075	2,300	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,025	4,560	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,505	1,770	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷老岐坂	557	535	610	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	818	961	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	1,470	1,400	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,063	1,160	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	857	879	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	431	430	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	398	451	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	596	637	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,396	1,590	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	2,784	3,230	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	721	632	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	738	634	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	702	710	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	635	759	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ギャラリー	549	523	574	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	324	357	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	716	733	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	1,337	1,580	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	488	403	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,825	1,840	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	1,075	1,020	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	945	736	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	863	852	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	734	719	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	1,674	1,790	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	471	543	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン高井戸	1,060	1,057	789	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	402	422	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,755	1,920	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
プライムアーバン大塚	730	703	685	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン駒込	437	434	391	0.0	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン池袋	3,800	3,653	4,160	0.4	一般財団法人日本不動産研究所		
プライムアーバン門前仲町	2,420	2,330	2,440	0.2	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン亀戸	779	736	758	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン住吉	632	597	609	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		
プライムアーバン向島	528	526	465	0.0	株式会社中央不動産鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東京 圏	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,208	1,220	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	722	720	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	678	692	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	606	617	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西Ⅱ	981	924	900	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,077	1,230	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,021	1,170	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン浅草	384	385	301	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,858	1,980	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,910	2,010	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,277	1,340	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン小金井本町	791	763	853	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,412	1,500	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,962	2,200	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	941	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	967	1,220	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	398	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	767	765	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅰ	633	607	588	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅱ	730	695	691	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前	488	464	461	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	453	506	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅲ	747	730	811	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西船橋	761	709	732	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,512	1,710	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		クラウドフラット八丁堀	920	934	1,050	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット板橋本町	720	728	828	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン目黒三田	1,058	1,124	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	7,055	7,530	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	5,150	5,440	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,802	2,900	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,293	1,330	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,275	1,420	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,387	1,310	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,142	1,250	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	809	920	0.1	JLL森井鑑定株式会社
クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,832	2,930	0.3	JLL森井鑑定株式会社		
クラウドフラット外神田	2,280	2,365	2,500	0.2	JLL森井鑑定株式会社		
クラウドフラット登戸	1,216	1,272	1,320	0.1	JLL森井鑑定株式会社		
クラウドフラット代々木八幡	966	999	1,060	0.1	JLL森井鑑定株式会社		
クラウドフラット中落合	844	879	892	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
居住用 施設	その他	クラウドフラット五橋	652	597	711	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット河原町	735	668	677	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット新大阪	1,620	1,488	1,730	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	255	267	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	466	476	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	312	293	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	502	603	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	434	504	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	364	431	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン知事公館	249	226	279	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	209	233	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	400	471	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	566	654	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,145	4,650	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,586	1,860	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,062	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン八乙女中央	466	426	442	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堤通雨宮	949	941	942	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	678	666	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	510	604	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴舞	1,020	937	1,090	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	1,479	1,660	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	3,517	4,030	0.4	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	1,689	1,890	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	547	620	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	245	282	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	364	342	0.0	大和不動産鑑定株式会社
プライムアーバン博多東	622	572	527	0.0	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン千早	604	567	566	0.1	大和不動産鑑定株式会社		
セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,814	5,630	0.5	大和不動産鑑定株式会社		
	居住用施設小計		192,902	187,145	199,676	18.9	
宿泊 施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,758	3,850	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	宿泊施設小計		3,600	3,758	3,850	0.4	
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	5,310	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	5,310	0.5	
合計			960,345	949,867	1,056,994	100.0	

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

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

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第7期決算日（2019年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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278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格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

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

(注7) 信託受益権の準共有持分を2回に分けて取得しており、取得価格には2回の取得の合計額を記載しています。

C. 主要テナントの状況

第7期末保有資産について、2019年2月末日時点で、賃貸面積（第7期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	新宿野村ビル	2020年3月31日	- (定期賃貸借)	1,021.25	117	93
		野村不動産四ツ橋ビル	2021年3月31日	- (定期賃貸借)	1,024.91	52	35
		麴町ミレニアムガーデン(住宅棟)	2019年3月31日	期間満了3ヶ月 前に別段の意思 表示がなされな い場合は1年間 延長され、以後 も同様	4,461.47	222	29
		プラウドフラット白金高輪	2020年2月29日		2,903.86	187	36
		プラウドフラット代々木上原	2020年2月29日		1,151.34	61	6
		プラウドフラット初台	2020年2月29日		958.98	47	4
		プラウドフラット渋谷桜丘	2020年2月29日		638.70	41	5
		プラウドフラット学芸大学	2020年2月29日		908.04	48	4
		プラウドフラット目黒行人坂	2020年2月29日		834.06	52	5
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2020年2月29日		3,033.64	150	13
		プラウドフラット神楽坂	2020年2月29日		1,793.43	94	2
		プラウドフラット早稲田	2020年2月29日		1,428.71	70	6
		プラウドフラット新宿河田町	2020年2月29日		1,061.32	54	8
		プラウドフラット三軒茶屋	2020年2月29日		1,253.17	69	6
		プラウドフラット蒲田	2020年2月29日		1,541.64	74	6
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	2020年2月29日		4,051.72	206	21
		プラウドフラット新大塚	2020年2月29日		730.85	40	3
		プラウドフラット清澄白河	2020年2月29日		1,209.56	59	9
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	2020年2月29日		830.55	41	3
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	2020年2月29日		1,191.08	65	6
		プラウドフラット富士見台	2020年2月29日		2,201.38	109	13
		プラウドフラット浅草駒形	2020年2月29日		2,577.16	122	15
		プラウドフラット横浜	2020年2月29日		3,118.12	143	15
		プラウドフラット上大岡	2020年2月29日		4,872.17	182	15
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	2020年2月29日		2,198.63	113	20
		プライムアーバン麻布十番	2020年2月29日		1,189.33	66	6
		プライムアーバン赤坂	2020年2月29日		1,026.86	56	5
		プライムアーバン田町	2020年2月29日		1,061.76	60	5
		プライムアーバン芝浦LOFT	2020年2月29日		1,802.44	111	9
		プライムアーバン代々木	2020年2月29日		439.56	23	2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	2020年2月29日		1,160.14	69	5
		プライムアーバン番町	2020年2月29日		1,277.04	67	5
		プライムアーバン千代田富士見	2020年2月29日	793.87	42	4	
プライムアーバン飯田橋	2020年2月29日	2,087.70	122	15			
プライムアーバン恵比寿	2020年2月29日	1,444.40	69	6			
プライムアーバン中目黒	2020年2月29日	1,302.42	80	8			
プライムアーバン学芸大学	2020年2月29日	942.12	47	4			

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産 産業	プライムアーバン洗足	2020年2月29日	期間満了3ヶ 月前に別段の 意思表示がな されない場合 は1年間延長 され、以後も 同様	613.15	29	2
		プライムアーバン目黒リバーサイド	2020年2月29日		453.77	28	2
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2020年2月29日		2,930.65	170	15
		プライムアーバン目黒青葉台	2020年2月29日		1,464.14	77	11
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	2020年2月29日		1,090.47	61	10
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2020年2月29日		2,366.16	154	36
		プライムアーバン勝どき	2020年2月29日		4,484.56	183	18
		プライムアーバン日本橋横山町	2020年2月29日		5,877.37	255	39
		プライムアーバン日本橋浜町	2020年2月29日		1,991.76	95	9
		プライムアーバン本郷老岐坂	2020年2月29日		662.58	33	3
		プライムアーバン白山	2020年2月29日		1,031.62	50	4
		プライムアーバン四谷外苑東	2020年2月29日		1,732.12	90	8
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	2020年2月29日		1,459.86	75	6
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	2020年2月29日		1,137.23	56	5
		プライムアーバン新宿内藤町	2020年2月29日		578.18	29	2
		プライムアーバン西早稲田	2020年2月29日		507.11	28	2
		プライムアーバン新宿落合	2020年2月29日		1,027.45	40	3
		プライムアーバン目白	2020年2月29日		1,652.40	84	5
		プライムアーバン神楽坂	2020年2月29日		2,752.40	170	22
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	2020年2月29日		1,018.72	48	3
		プライムアーバン千歳烏山	2020年2月29日		1,717.06	48	9
		プライムアーバン三軒茶屋	2020年2月29日		874.15	46	4
		プライムアーバン南烏山	2020年2月29日		1,049.73	47	3
		プライムアーバン烏山ガレリア	2020年2月29日		809.55	37	3
		プライムアーバン烏山コート	2020年2月29日		551.20	23	1
		プライムアーバン千歳船橋	2020年2月29日		1,027.44	47	4
		プライムアーバン用賀	2020年2月29日		1,731.25	83	9
		プライムアーバン品川西	2020年2月29日		961.25	43	7
		プライムアーバン大崎	2020年2月29日		2,085.32	113	10
		プライムアーバン大井町Ⅱ	2020年2月29日		1,706.88	88	8
		プライムアーバン雪谷	2020年2月29日		1,536.59	71	6
		プライムアーバン大森	2020年2月29日		1,168.65	58	6
		プライムアーバン田園調布南	2020年2月29日		1,018.34	48	4
プライムアーバン長原上池台	2020年2月29日	2,241.56	98	10			
プライムアーバン中野上高田	2020年2月29日	798.48	37	3			
プライムアーバン高井戸	2020年2月29日	1,714.08	81	6			
プライムアーバン西荻窪	2020年2月29日	516.61	26	2			
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2020年2月29日	2,141.05	98	9			
プライムアーバン大塚	2020年2月29日	904.77	47	4			
プライムアーバン駒込	2020年2月29日	952.60	34	4			
プライムアーバン池袋	2020年2月29日	4,021.37	215	22			
プライムアーバン門前仲町	2020年2月29日	3,101.99	151	16			
プライムアーバン亀戸	2020年2月29日	1,074.84	51	6			
プライムアーバン住吉	2020年2月29日	773.18	38	3			
プライムアーバン向島	2020年2月29日	1,089.14	44	2			

テナント名 (注1)	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間 賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
野村不動産 パートナーズ 株式会社 (注4)	不動産	プライムアーバン錦糸公園	2020年2月29日	期間満了3ヶ 月前に別段の 意思表示がな されない場合 は1年間延長 され、以後も 同様	1,886.50	83	8
		プライムアーバン錦糸町	2020年2月29日		991.62	46	7
		プライムアーバン平井	2020年2月29日		1,075.36	47	4
		プライムアーバン葛西	2020年2月29日		885.60	40	3
		プライムアーバン葛西Ⅱ	2020年2月29日		1,437.84	64	6
		プライムアーバン葛西イースト	2020年2月29日		1,860.40	75	7
		プライムアーバン板橋区役所前	2020年2月29日		1,612.78	74	7
		プライムアーバン浅草	2020年2月29日		838.00	29	2
		プライムアーバン町屋サウスコート	2020年2月29日		4,081.14	141	34
		プライムアーバン武蔵小金井	2020年2月29日		5,876.30	135	13
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2020年2月29日		2,961.06	89	18
		プライムアーバン小金井本町	2020年2月29日		1,604.72	57	6
		プライムアーバン久米川	2020年2月29日		2,538.22	114	40
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	2020年2月29日		3,692.44	138	27
		プライムアーバン川崎	2020年2月29日		1,686.06	68	6
		プライムアーバン新百合ヶ丘	2020年2月29日		1,627.55	71	11
		プライムアーバン鶴見寺谷	2020年2月29日		895.78	36	3
		プライムアーバン浦安	2020年2月29日		1,243.84	55	7
		プライムアーバン行徳Ⅰ	2020年2月29日		1,151.36	44	4
		プライムアーバン行徳Ⅱ	2020年2月29日		1,244.00	47	3
		プライムアーバン行徳駅前	2020年2月29日		778.19	33	3
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	2020年2月29日		927.33	40	4
		プライムアーバン行徳Ⅲ	2020年2月29日		1,766.47	65	6
		プライムアーバン西船橋	2020年2月29日		1,237.80	54	5
		プライムアーバン川口	2020年2月29日		2,415.82	108	27
		プラウドフラット八丁堀	2020年2月29日		952.71	56	5
		プラウドフラット板橋本町	2020年2月29日		1,110.16	47	5
		プライムアーバン目黒三田	2020年2月29日		980.93	49	4
		プライムアーバン学芸大学パークフ ロント	2020年2月29日		1,418.36	70	6
		プラウドフラット大森Ⅲ	2020年2月29日		1,392.27	68	7
		プラウドフラット錦糸町	2020年2月29日		1,047.57	53	5
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2020年2月29日		2,931.43	129	21
		プラウドフラット外神田	2020年2月29日		2,344.93	134	13
		プラウドフラット登戸	2020年2月29日		1,749.42	84	8
		プラウドフラット代々木八幡	2020年2月29日		946.99	55	5
		プラウドフラット中落合	2020年2月29日		1,069.81	55	5
プライムアーバン新川	2020年2月29日	3,477.92	134	40			
プライムアーバン豊洲	2020年2月29日	6,697.66	339	36			
プライムアーバン日本橋茅場町	2020年2月29日	3,444.22	179	20			
プライムアーバン用賀Ⅱ	2020年2月29日	1,469.50	74	7			
プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	2020年2月29日	2,025.18	84	9			
合計			-	-	211,297.40	10,085	1,332

- (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、2019年2月末日時点における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- (注3) 居住用施設における敷金・保証金については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- (注4) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

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7期末保有資産について、2019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120物件合計	209,251.24
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,609.14
	西新宿昭和ビル	256.79
	NMF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84
	野村不動産広島ビル	141.51
野村不動産ライフ&スポーツ株式会社	メガロス神奈川店	6,217.85
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,740.51
	NMF五反田駅前ビル	198.90
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37
	NMF川崎東口ビル	216.54
	NMF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06
野村不動産アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

F. 担保の内容

2019年2月末日時点で第7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)	3,350
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)	6,960

(注) 被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権です。