

## 2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月14日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3462 U R L <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  
 代表取締役社長 三浦 公輝  
 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 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月20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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020年8月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	37,577	1.8	15,212	3.7	12,803	5.2	12,799	5.0
2020年2月期	36,927	0.8	14,673	2.9	12,175	4.1	12,188	4.3

  

	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	%	%	%
2020年8月期	2,714	2.0	1.1	34.1
2020年2月期	2,642	2.0	1.0	33.0

## (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	%	%
2020年8月期	2,714	12,797	603	2,843	3,317	15,640	99.9	2.0
2020年2月期	2,585	12,188	694	3,272	3,279	15,461	100.0	1.9

(注1) 2020年2月期の1口当たり利益超過分配金694円のうち、一時差異等調整引当額は368円、その他の利益超過分配は326円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。

2020年8月期の1口当たり利益超過分配金603円のうち、一時差異等調整引当額は377円、その他の利益超過分配は226円です。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
2020年8月期	1,197,766	625,505	52.2	132,657
2020年2月期	1,193,471	627,868	52.6	133,158

## (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
2020年8月期	19,541	△23,626	△8,347	75,166
2020年2月期	21,958	△22,255	14,475	87,599

2. 2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想  
（％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
2021年2月期	38,347	2.0	15,413	1.3	13,085	2.2	13,084	2.2	2,774	556	3,330
2021年8月期	38,390	0.1	15,197	△1.4	12,882	△1.5	12,881	△1.5	2,731	557	3,288

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）2,774円、（2021年8月期）2,731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）

2020年8月期	4,715,200口	2020年2月期	4,715,200口
----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2020年8月期	一口	2020年2月期	一口
----------	----	----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、6ページ「2021年2月期（第11期 2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第12期 2021年3月1日～2021年8月31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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	31

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期(第10期)の概況

本投資法人は、資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産(注)の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資し、持続的な成長を可能とする「総合型戦略」、ポートフォリオの分散効果により安定した運用を実現できる「大型REIT」の特性、地域分散によるキャッシュ・フローの安定性を図りながらも、アップサイドが期待できる「東京圏中心のポートフォリオ」、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」に基づく、強力な物件供給及び運営サポート体制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。

(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)

足元の日本経済は、2020年4月に政府が新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大防止等を目的とした緊急事態宣言を発出し、個人の外出自粛が要請されたことや店舗の営業が制限されたことにより、同年4-6月期の国内総生産(GDP、実質、季節調整済み)改定値は前期比年率でマイナス28.1%と戦後最大の落ち込みとなりました。一方、足元では、緊急事態宣言の解除や日本政府による経済政策の実施に伴い、個人消費活動の回復や経済活動再開の動きなどから経済指標は改善しつつあります。

## (不動産賃貸マーケット)

不動産賃貸マーケットについては、セクター毎に状況が異なっています。

オフィスセクターは、東京都においては2020年の春先までは増床・拡張移転のニーズが強いことから市況は堅調に推移していました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安から中小企業を中心にオフィス需要が減退したことにより、空室率の上昇や募集賃料の低下が見られるようになりました。

商業施設セクターは、新型コロナウイルスの感染拡大後もスーパーマーケットやドラッグストアは売上が堅調でしたが、2020年4月以降、緊急事態宣言を受けてコンビニ、百貨店、飲食業では売上が前年比で急減しました。特に居酒屋を中心とした飲食業は新型コロナウイルス感染症の流行が終息していないことから2020年5月の緊急事態宣言の解除後も極めて厳しい状況が継続しています。

物流施設セクターは、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、eコマース関連事業者の需要が引き続き強く、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ていますが、予想以上に強い需要により空室率は低下しています。

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

賃貸住宅セクターは、2020年4月から同年5月にかけての緊急事態宣言期間中において、新規契約申込数や契約数は急減しましたが、同年6月以降は大半の主要都市で回復基調にあります。東京都は高稼働が維持され、賃料も堅調に推移している状況です。一方で、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)は、新型コロナウイルス感染症の影響により同年7月に2013年以降で初めての転出超過となり、今後の動きに注意が必要です。大阪や名古屋などの地方の主要都市における稼働状況と賃料については概ね順調なパフォーマンスとなっています。

ホテルセクターは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、2020年3月以降、各国からの入国制限が実施されたため国外からの訪日客の数が急減し、2020年4月は前年同月比でマイナス99.9%となったことや、緊急事態宣言を受けて国内旅行者も急減したことから、全国的に稼働率が大きく落ち込みました。旅行者向けの「Go To キャンペーン」により一部の地方で稼働率の回復の動きが見られますが、新型コロナウイルス感染症の流行が終息していないことから依然として稼働率は低い状況にあります。

## (不動産売買マーケット)

2020年4月以降は、緊急事態宣言の発出の影響を受けて、商業用不動産の売買高が前年比で急減しました。もっとも、緊急事態宣言の解除後は不動産鑑定会社への問い合わせ件数が回復傾向にあることから、売買高は回復すると見込まれます。日銀の金融緩和姿勢が継続していることから、投資家の間では運用手段として事業用不動産に対する取得意欲が高く、取得競争は継続し売買価格が高止まりしています。

## (J-REITマーケット)

J-REITマーケットは、東証REIT指数が2020年2月20日(終値)に2,250.65ポイントを付けるなど高値圏で推移していましたが、新型コロナウイルスの感染地域の拡大に伴う世界の株式市場の急落を受け東証REIT指数も大幅に調整し、同年3月19日(終値)には1,145.53ポイントにまで大幅に低下しました。その後、世界的な金融緩和の流れを受け回復し同年9月30日(終値)時点で1,726.66ポイントとなりました。

## 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10期)中に4物件(PMO浜松町、GEMS三軒茶屋、Landport東習志野及びクラウドフラット戸越公園)(取得価格合計20,647百万円)を取得しました。この結果、当期末(2020年8月末日)時点において保有する物件は298物件(取得価格合計1,051,686百万円)、東京圏への投資比率は82.7%、総賃貸可能面積は2,042,127.14㎡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、自己資金により、2020年10月1日付でLandport青梅Ⅱ(取得価格14,620百万円)を取得しました。

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、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症拡大に係る影響には違いが見られます。一部の商業系テナントに関して、緊急事態宣言の発出に伴う休業対応等に対する支援として、賃料の減免(241百万円)及び支払猶予等を行いました。ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きも見られるものの、引き続き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を通じた内部成長を実現することができ、本投資法人のポートフォリオ全体においてもリスク分散を活かした安定的な運用により、当期末時点稼働率は99.1%と高い水準で安定して推移しました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題(マテリアリティ)を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標(KPI)に基づき、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り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証(注1)の取得を推進しています。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計84物件、BELS認証を計31物件で取得しており、その結果、本投資法人の保有物件における当期末時点のDBJ Green Building認証の認証取得割合(注2)は62.7%、BELS認証の認証取得割合(注2)は22.3%となりました。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証(3★相当以上)70%達成(2030年度迄)」に対する進捗は、当期末時点で51.2%(注3)となっています。本投資法人は、今後も引き続きESGに配慮した運用を行います。

(注1)「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

(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。

(注3)底地を除く保有物件を対象として、GBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

## C. 資金調達状況

当期において、本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年3月10日に900百万円、2020年3月25日に6,300百万円の借入を行ったほか、返済期限を迎えた有利子負債33,400百万円のリファイナンスを行うとともに、負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2020年8月14日に投資法人債(10年債(グリーンボンド)、総額7,000百万円)を発行し、既存借入金の返済資金に充当しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,884百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.2%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。係る格付は、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
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 : AA-	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10期の業績は、営業収益37,577百万円、営業利益15,212百万円、経常利益12,803百万円、当期純利益12,799百万円となりました。

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12,799百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少による1口当たり分配金への影響を考慮した218百万円を加算した金額15,640百万円（投資口1口当たり3,317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12,797百万円（投資口1口当たり2,714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1,777百万円（投資口1口当たり377円）、その他の利益超過分配金として1,065百万円（投資口1口当たり226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10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 運用状況の見通し

2021年2月期（第11期 2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第12期 2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想は、下記のとおりです。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年2月期（第11期 2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第12期 2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2021年2月期	2021年8月期
営業収益	38,347百万円	38,390百万円
営業利益	15,413百万円	15,197百万円
経常利益	13,085百万円	12,882百万円
当期純利益	13,084百万円	12,881百万円
1口当たり当期純利益	2,774円	2,731円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,774円	2,731円
1口当たり利益超過分配金	556円	557円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,330円	3,288円

- ④ 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

## (参考情報)

## A. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月23日付で取得を決定した以下の資産に関して、2020年10月1日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport青梅Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都青梅市末広町二丁目9番13 (住居表示) 東京都青梅市末広町二丁目9番地13
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
敷地面積(注1)	40,826.67㎡
延床面積(注1)	63,879.98㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年2月20日
取得価格(注2)	14,620百万円
契約締結日	2020年9月23日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2020年10月1日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社

(注1) 「所在地」(住居表示を除きます。 )、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、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)に記載しています。

2021年2月期(第11期 2020年9月1日～2021年2月28日)及び  
2021年8月期(第12期 2021年3月1日～2021年8月31日)の運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2021年2月期(第11期) : 2020年9月1日～2021年2月28日</li> <li>・ 2021年8月期(第12期) : 2021年3月1日～2021年8月31日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人が本日現在保有している不動産等(299物件)につき、2021年8月期(第12期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業費用については、2021年2月期(第11期)に16,178百万円、2021年8月期(第12期)に16,455百万円と想定しています。</li> <li>・ 公租公課については、2021年2月期(第11期)に3,112百万円、2021年8月期(第12期)に3,329百万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、取得時に精算金相当額を取得原価に算入します。したがって、2020年に取得した10物件に係る固定資産税及び都市計画税は、2021年8月期(第12期)から費用計上することを想定しています。</li> <li>・ 外注委託費等(建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等)については、2021年2月期(第11期)に2,876百万円、2021年8月期(第12期)に2,904百万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、2021年2月期(第11期)に1,490百万円、2021年8月期(第12期)に1,346百万円を計上することを想定しています。</li> <li>・ 減価償却費については、2021年2月期(第11期)に5,470百万円、2021年8月期(第12期)に5,581百万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、2021年2月期(第11期)に4,132百万円、2021年8月期(第12期)に4,115百万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2021年2月期(第11期)、2021年8月期(第12期)とも2,622百万円を想定しています。</li> <li>・ のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる(以下「税金不一致」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、2021年2月期(第11期)に2,315百万円、2021年8月期(第12期)に2,301百万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、517,884百万円であり、その内訳は485,884百万円の借入残高及び32,000百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>・2021年2月期(第11期)末までに返済期限が到来する借入金29,442百万円、2021年8月期(第12期)に返済期限が到来する借入金28,692百万円(合計58,135百万円)については、2021年2月期(第11期)及び2021年8月期(第12期)にそれぞれ手元資金による42百万円の約定弁済を行うほかは、借入金による借り換えを行うことを前提としています。</li> <li>・上記以外には、2021年8月期(第12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>・本日現在発行済である4,715,200口を前提とし、2021年8月期(第12期)末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・これまでに発生した一時差異等調整引当額(以下「ATA」といいます。)のうち、2021年2月期(第11期)における解消予定額(5百万円)及び2021年8月期(第12期)における解消予定額(5百万円)を、それぞれ2021年2月期(第11期)における当期未処分利益及び2021年8月期(第12期)における当期未処分利益から戻入れる前提としています。</li> <li>・2021年2月期(第11期)及び2021年8月期(第12期)において、金利スワップの時価の変動による1口当たり分配金への影響がない前提で算出しています。</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、2021年2月期(第11期)について1口当たり利益超過分配金は556円、うちATAの分配は384円、その他の利益超過分配は172円を、2021年8月期(第12期)について1口当たり利益超過分配金は557円、うちATAの分配は389円、その他の利益超過分配は168円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	75,057,695	62,537,490
信託現金及び信託預金	12,541,371	12,628,868
営業未収入金	593,233	1,067,208
前払費用	803,222	865,685
デリバティブ債権	2,226	1,564
その他	800,785	609,795
流動資産合計	89,798,534	77,710,612
固定資産		
有形固定資産		
建物	149,862,536	152,578,120
減価償却累計額	△16,204,854	△18,455,238
建物(純額)	133,657,682	134,122,881
構築物	643,022	666,293
減価償却累計額	△315,110	△341,768
構築物(純額)	327,911	324,525
機械及び装置	834,291	880,429
減価償却累計額	△500,882	△535,202
機械及び装置(純額)	333,409	345,227
工具、器具及び備品	398,249	458,386
減価償却累計額	△134,487	△169,698
工具、器具及び備品(純額)	263,761	288,687
土地	294,597,869	301,575,945
信託建物	188,908,437	196,980,348
減価償却累計額	△28,109,043	△31,002,308
信託建物(純額)	※3 160,799,393	※3 165,978,040
信託構築物	1,063,016	1,130,731
減価償却累計額	△885,893	△898,758
信託構築物(純額)	※3 177,122	※3 231,972
信託機械及び装置	681,985	821,977
減価償却累計額	△138,124	△174,637
信託機械及び装置(純額)	543,861	647,339
信託工具、器具及び備品	860,947	930,338
減価償却累計額	△315,398	△386,069
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 545,548	※3 544,269
信託土地	※3 416,796,827	※3 422,908,935
信託リース資産	4,752	4,752
減価償却累計額	△528	△924
信託リース資産(純額)	4,224	3,828
建設仮勘定	24,761	16,224
有形固定資産合計	1,008,072,373	1,026,987,877
無形固定資産		
のれん	82,964,737	80,342,494
借地権	1,331,702	1,331,702
信託借地権	7,626,831	7,626,445
その他	32,785	47,510
無形固定資産合計	91,956,057	89,348,152

(単位:千円)

	前期 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	2,065,881	2,090,012
長期預け金	519,577	527,473
敷金及び保証金	936,452	936,452
投資その他の資産合計	3,521,911	3,553,939
固定資産合計	1,103,550,341	1,119,889,969
繰延資産		
投資法人債発行費	123,090	165,509
繰延資産合計	123,090	165,509
資産合計	1,193,471,967	1,197,766,091

(単位:千円)

	前期 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,559,513	2,536,859
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	60,885,600	61,135,600
信託リース債務	871	871
未払金	2,827,990	2,883,286
未払費用	364,346	337,398
未払法人税等	2,998	3,774
未払消費税等	1,158,419	134,705
前受金	5,380,495	5,584,162
前受収益	132,539	112,213
災害損失引当金	20,244	3,811
デリバティブ債務	39,952	64,132
その他	10,171	36,740
流動負債合計	78,383,142	72,833,555
固定負債		
投資法人債	25,000,000	32,000,000
長期借入金	419,841,600	424,748,800
信託リース債務	3,775	3,339
長期前受収益	129,354	75,088
預り敷金及び保証金	13,389,379	13,834,812
信託預り敷金及び保証金	※3 28,110,947	※3 28,343,170
デリバティブ債務	745,604	421,674
固定負債合計	487,220,660	499,426,885
負債合計	565,603,803	572,260,441
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	244,185,429	244,307,911
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 △11,903,126	※4 △13,515,837
その他の出資剰余金控除額	△10,738,678	△12,398,315
出資剰余金控除額合計	△22,641,804	△25,914,153
出資剰余金(純額)	371,371,154	368,098,805
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	13,094,910	13,583,176
剰余金合計	384,466,064	381,681,981
投資主資本合計	628,651,494	625,989,893
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△783,330	△484,242
評価・換算差額等合計	△783,330	△484,242
純資産合計	※2 627,868,163	※2 625,505,650
負債純資産合計	1,193,471,967	1,197,766,091

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 33,877,972	※1 34,884,255
その他賃貸事業収入	※1 3,049,384	※1 2,693,169
営業収益合計	36,927,357	37,577,424
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 15,720,670	※1 15,678,281
資産運用報酬	3,291,289	3,420,656
資産保管手数料	59,207	56,792
一般事務委託手数料	169,605	170,478
役員報酬	7,800	7,800
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	383,086	408,203
営業費用合計	22,253,901	22,364,455
営業利益	14,673,456	15,212,969
<b>営業外収益</b>		
受取利息	415	496
未払分配金戻入	4,123	3,561
還付加算金	3,379	—
その他	176	15
営業外収益合計	8,095	4,073
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,813,077	1,809,934
投資法人債利息	210,186	160,997
投資法人債発行費償却	5,584	5,984
融資関連費用	416,210	431,408
投資口交付費	55,727	—
その他	5,255	5,346
営業外費用合計	2,506,040	2,413,671
経常利益	12,175,510	12,803,370
<b>特別利益</b>		
受取保険金	※2 28,611	—
特別利益合計	28,611	—
<b>特別損失</b>		
災害による損失	※3 12,344	—
特別損失合計	12,344	—
税引前当期純利益	12,191,777	12,803,370
法人税、住民税及び事業税	3,057	3,830
法人税等合計	3,057	3,830
当期純利益	12,188,719	12,799,540
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	906,191	783,636
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,094,910	13,583,176

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627	374,272,331
当期変動額						
新投資口の発行	29,238,273	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	91,667	-	91,667	△91,667	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△1,555,176	-	△1,555,176	△1,555,176
その他の利益超過分配	-	-	-	△1,346,000	△1,346,000	△1,346,000
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	29,329,941	-	△1,463,508	△1,437,668	△2,901,177	△2,901,177
当期末残高	244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804	371,371,154

(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	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	△905,812	600,910,974
当期変動額						
新投資口の発行	-	-	29,238,273	-	-	29,238,273
剰余金の配当	△11,691,108	△11,691,108	△11,691,108	-	-	△11,691,108
一時差異等調整引当額 の戻入	△91,667	△91,667	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△1,555,176	△1,555,176	-	-	△1,555,176
その他の利益超過分配	-	△1,346,000	△1,346,000	-	-	△1,346,000
当期純利益	12,188,719	12,188,719	12,188,719	-	-	12,188,719
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	122,481	122,481	122,481
当期変動額合計	405,943	△2,495,234	26,834,707	122,481	122,481	26,957,189
当期末残高	13,094,910	384,466,064	628,651,494	△783,330	△783,330	627,868,163

当期(自 2020年3月1日 至 2020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	244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804	371,371,154
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入	122,481	-	122,481	△122,481	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	△1,735,193	-	△1,735,193	△1,735,193
その他の利益超過分配	-	-	-	△1,537,155	△1,537,155	△1,537,155
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	122,481	-	△1,612,711	△1,659,637	△3,272,348	△3,272,348
当期末残高	244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153	368,098,805

(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	13,094,910	384,466,064	628,651,494	△783,330	△783,330	627,868,163
当期変動額						
剰余金の配当	△12,188,792	△12,188,792	△12,188,792	-	-	△12,188,792
一時差異等調整引当額の戻入	△122,481	△122,481	-	-	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	△1,735,193	△1,735,193	-	-	△1,735,193
その他の利益超過分配	-	△1,537,155	△1,537,155	-	-	△1,537,155
当期純利益	12,799,540	12,799,540	12,799,540	-	-	12,799,540
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	299,087	299,087	299,087
当期変動額合計	488,266	△2,784,082	△2,661,600	299,087	299,087	△2,362,512
当期末残高	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242	625,505,650

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自	2019年9月 1日 至 2020年2月29日	自	2020年3月 1日 至 2020年8月31日
I. 当期末処分利益		13,094,910,659円		13,583,176,757円
II. 利益超過分配金加算額		3,272,348,800円		2,843,265,600円
うち一時差異等調整引当額		1,735,193,600円		1,777,630,400円
うちその他の出資剰余金控除額		1,537,155,200円		1,065,635,200円
III. 出資総額組入額		122,481,948円		299,087,803円
うち一時差異等調整引当額戻入額		122,481,948円		299,087,803円
IV. 分配金の額		15,461,140,800円		15,640,318,400円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,279円)		(3,317円)
うち利益分配金		12,188,792,000円		12,797,052,800円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,585円)		(2,714円)
うち一時差異等調整引当額		1,735,193,600円		1,777,630,400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))		(368円)		(377円)
うちその他の利益超過分配金		1,537,155,200円		1,065,635,200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))		(326円)		(226円)
V. 次期繰越利益		783,636,711円		487,036,154円



	前期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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12,188,719,246円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額及び新投資口発行に伴う投資口数の増加等による1口当たり分配金への影響を考慮した654,597,622円を加算した金額15,465,559,688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15,461,140,800円(投資口1口当たり3,279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12,188,792,000円(投資口1口当たり2,585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1,735,193,600円(投資口1口当たり368円)、その他の利益超過分配金として1,537,155,200円(投資口1口当たり326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12,799,540,046円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した218,535,534円を加算した金額15,640,318,400円(投資口1口当たり3,317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12,797,052,800円(投資口1口当たり2,714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1,777,630,400円(投資口1口当たり377円)、その他の利益超過分配金として1,065,635,200円(投資口1口当たり226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 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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	12,191,777	12,803,370
減価償却費	5,153,337	5,370,699
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	55,727	—
投資法人債発行費償却	5,584	5,984
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	20,244	△16,433
受取利息	△415	△496
支払利息	2,023,263	1,970,931
固定資産除却損	4,042	5,711
営業未収入金の増減額 (△は増加)	102,448	△476,056
前払費用の増減額 (△は増加)	23,650	△62,847
未収消費税等の増減額 (△は増加)	657,804	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	66,061	△24,131
長期預け金の増減額 (△は増加)	△10,628	△7,896
営業未払金の増減額 (△は減少)	△260,939	△22,653
未払金の増減額 (△は減少)	16,901	11,576
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,158,419	△1,023,713
未払費用の増減額 (△は減少)	53,619	38,989
前受金の増減額 (△は減少)	119,954	203,667
その他	45,524	217,376
小計	24,048,621	21,616,320
利息の受取額	415	496
利息の支払額	△2,088,004	△2,072,086
法人税等の支払額	△2,059	△3,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,958,973	19,541,676
<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	△16,921,301	△9,727,485
信託有形固定資産の取得による支出	△5,988,050	△14,565,510
信託無形固定資産の取得による支出	△4,620	△13,553
預り敷金及び保証金の返還による支出	△452,444	△315,568
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,085,861	763,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△413,385	△280,207
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	428,100	512,429
敷金及び保証金の回収による収入	10,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,255,840	△23,626,812
<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	—	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	29,900,000	33,600,000
長期借入金の返済による支出	△29,942,800	△28,442,800
投資法人債の発行による収入	8,000,000	7,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
投資法人債発行費の支出	△71,836	△44,199
投資口の発行による収入	29,238,273	—
投資口交付費の支出	△55,727	—
利益分配金の支払額	△11,691,370	△12,188,068
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,554,693	△1,735,356
その他の利益超過分配金の支払額	△1,346,666	△1,537,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,475,179	△8,347,572
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,178,313	△12,432,707
現金及び現金同等物の期首残高	73,420,753	87,599,067
現金及び現金同等物の期末残高	87,599,067	75,166,359

## (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>4～70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>4～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20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	4～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	4～15年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	4～70年								
構築物	2～45年								
機械及び装置	4～15年								
工具、器具及び備品	3～20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 2019年台風15号及び台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、前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係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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67,984千円、当期において108,493千円です。</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> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託リース債務</p> <p>(5) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <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 2019年9月1日 至 2020年2月29日			当期 自 2020年3月1日 至 2020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)			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	10,097	長期預け金	修繕積立金差額の発生	5,835
増加小計		2,632,339	増加小計		2,628,078
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△797,086	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△761,508
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	△84,157	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	△74,207
その他	—	△15,902	その他	—	△14,732
減少小計		△897,146	減少小計		△850,448
合計		1,735,193	合計		1,777,630
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	△122,481	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△299,087
合計		△122,481	合計		△299,087
※当期解消分(5,534千円)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(5,515千円)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					
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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

②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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	40,000,000千円	40,000,000千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31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 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31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	3,323,304千円	信託建物	3,298,689千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
信託構築物	2,528千円	信託構築物	4,530千円
信託工具、器具及び備品	122千円	信託工具、器具及び備品	733千円
合計	9,422,323千円	合計	9,400,322千円
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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	14,733,612	8,108,244	1,560,840	—	9,669,084	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,333,892	△5,663	—	1,328,228	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	997,480	—	△91,667	905,812	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—
合計		—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126	—

## 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 2020年3月1日 至 2020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	17,355,854	9,669,084	1,740,727	—	11,409,812	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,328,228	△5,534	—	1,322,694	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	905,812	—	△122,481	783,330	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		—	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837	—
合計		—	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837	—

## 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 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	31,441,906		32,456,559	
共益費収入	2,436,066	33,877,972	2,427,695	34,884,255
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	609,203		619,580	
付帯収益	2,267,052		1,969,384	
その他賃料収入	173,128	3,049,384	104,204	2,693,169
不動産賃貸事業収益合計		36,927,357		37,577,424
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,760,058		1,785,636	
プロパティ・マネジメント報酬	950,345		1,011,292	
公租公課	2,976,127		3,124,623	
水道光熱費	1,829,299		1,605,607	
保険料	42,831		45,011	
修繕費	1,658,591		1,418,953	
支払地代	204,347		204,194	
減価償却費	5,151,274		5,369,703	
その他費用	1,147,795	15,720,670	1,113,258	15,678,281
不動産賃貸事業費用合計		15,720,670		15,678,281
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		21,206,687		21,899,143

※2. 特別利益の内訳

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する保険金額71,833千円を、損失額43,222千円と相殺した金額を受取保険金28,611千円として計上しています。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

※3. 特別損失の内訳

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する損失額13,840千円を、受取保険金1,495千円と相殺した金額を災害による損失額12,344千円として計上しています。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	999,049,393	1,017,019,350
期中増減額	17,969,957	18,926,674
期末残高	1,017,019,350	1,035,946,025
期末時価	1,158,232,000	1,185,682,000

(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、PMO秋葉原北(8,547,300千円)、PMO東新橋(4,801,865千円)、プラウドフラット渋谷富ヶ谷(4,080,033千円)、プラウドフラット宮崎台(1,461,354千円)及びプラウドフラット浅草橋Ⅲ(1,282,437千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費(5,146,129千円)によるものです。当期の主な増加額は、PMO浜松町(4,445,043千円)、GEMS三軒茶屋(1,836,687千円)、Landport東習志野(12,025,405千円)及びプラウドフラット戸越公園(2,670,972千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費(5,363,528千円)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2020年2月期(第9期)及び2020年8月期(第10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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	133,158円	132,657円
1口当たり当期純利益	2,642円	2,714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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益(千円)	12,188,719	12,799,540
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)	12,188,719	12,799,540
期中平均投資口数(口)	4,612,315	4,715,200

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[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10期末(2020年8月末日)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)
2019年3月1日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年3月26日	第三者割当 増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年1月21日	第三者割当 増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	122	244,307	(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。

(注7) 1口当たり発行価格150,223円(発行価額145,471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8) 1口当たり発行価額145,471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。

(注9) 1口当たり発行価格179,830円(発行価額174,141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10) 1口当たり発行価額174,141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。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域(注1)	第9期 2020年2月29日現在		第10期 2020年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対す る比率(%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	141,462	11.9	145,640	12.2
		その他	21,348	1.8	21,319	1.8
		小計	162,810	13.6	166,959	13.9
	商業施設	東京圏	27,344	2.3	29,070	2.4
		その他	15,964	1.3	15,947	1.3
		小計	43,309	3.6	45,018	3.8
	物流施設	東京圏	49,614	4.2	49,528	4.1
		小計	49,614	4.2	49,528	4.1
	居住用施設	東京圏	134,917	11.3	136,921	11.4
		その他	30,998	2.6	30,712	2.6
		小計	165,915	13.9	167,634	14.0
	宿泊施設	その他	3,725	0.3	3,711	0.3
		小計	3,725	0.3	3,711	0.3
その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4	
	小計	5,136	0.4	5,136	0.4	
中計		430,512	36.1	437,988	36.6	
信託不動産	オフィス	東京圏	258,507	21.7	258,645	21.6
		その他	51,518	4.3	51,896	4.3
		小計	310,025	26.0	310,541	25.9
	商業施設	東京圏	82,476	6.9	82,234	6.9
		その他	50,149	4.2	50,158	4.2
		小計	132,625	11.1	132,393	11.1
	物流施設	東京圏	111,813	9.4	123,041	10.3
		その他	3,341	0.3	3,324	0.3
		小計	115,154	9.6	126,366	10.6
	居住用施設	東京圏	26,026	2.2	25,987	2.2
		小計	26,026	2.2	25,987	2.2
	宿泊施設	その他	2,675	0.2	2,667	0.2
		小計	2,675	0.2	2,667	0.2
中計		586,507	49.1	597,957	49.9	
不動産・信託不動産 合計		1,017,019	85.2	1,035,946	86.5	
預金その他資産		176,452	14.8	161,820	13.5	
資産総額		1,193,471	100.0	1,197,766	100.0	

	第9期 2020年2月29日現在		第10期 2020年8月31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	565,603	47.4	572,260	47.8
純資産総額	627,868	52.6	625,505	52.2

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

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

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

(注4) 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2020年8月末日(第10期末)現在保有する不動産等(298物件)(係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10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、2020年8月末日現在のものです。

## A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

## (イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第10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	298
全賃貸可能面積 (㎡) (注1)	2,042,127.14
全賃貸面積 (㎡) (注2)	2,024,053.57
テナント数の合計 (注3)	1,392
全契約賃料合計 (千円) (注4)	5,829,879

(注1) 期末時点での第10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、PMO八丁堀新川については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分(他の区分所有者が自己使用する専有部分が除かれます。以下、「PMO八丁堀新川」について同じです。)から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が保有する専有部分の賃貸可能面積及び建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注2) 期末時点での第10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、PMO八丁堀新川については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注3) 期末時点での第10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、パス・スルー型であるかにかかわらず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10期末保有資産の2020年8月分の「契約賃料合計」の総額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。なお、ここいう2020年8月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。)の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費

に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナント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と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ています。また、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、PMO八丁堀新川については、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料収入に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料収入に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた金額を合計して算出しています。

## (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。

	2018年 8月末日 (第6期末)	2019年 2月末日 (第7期末)	2019年 8月末日 (第8期末)	2020年 2月末日 (第9期末)	2020年 8月末日 (第10期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.3	99.3	99.3	98.8	99.1

## B. 価格及び投資比率

第10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	46,444	49,200	4.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,688	21,600	1.8	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,412	28,000	2.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,134	12,500	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	10,509	10,700	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,727	12,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,093	7,420	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,170	8,050	0.7	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	5,307	5,840	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,035	4,950	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,686	5,630	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,111	5,080	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,784	6,210	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	4,622	5,280	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,653	4,310	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,052	5,800	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,441	2,540	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,202	4,390	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,836	3,280	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,707	3,650	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	2,108	2,940	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,578	2,110	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	6,572	7,030	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,895	5,160	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,333	3,450	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	1,841	2,140	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		フェアレ立川センタースクエア	3,850	3,848	4,550	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	8,015	9,350	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,614	7,580	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,783	3,080	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,109	8,200	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,930	5,100	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,841	5,200	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	44,446	45,400	3.8	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	17,935	18,800	1.6	大和不動産鑑定株式会社		
NMF青山一丁目ビル	10,400	10,469	13,600	1.1	一般財団法人日本不動産研究所		
NMF竹橋ビル	8,330	8,377	8,980	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	8,053	8,930	0.8	大和不動産鑑定株式会社		
NMF茅場町ビル	6,070	6,089	7,830	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	5,658	6,370	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所	
		NMF芝公園ビル	3,620	3,803	4,280	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	1,917	2,310	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	1,864	2,110	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		PMO新日本橋	4,440	4,397	5,170	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO平河町	3,410	3,387	4,220	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	4,320	5,480	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO芝大門	2,130	2,136	2,410	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO田町東(注8)	10,900	10,950	12,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO八丁堀新川	3,805	3,822	4,220	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO京橋東(注8)	2,880	2,897	3,180	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO御茶ノ水	3,890	3,906	4,300	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO秋葉原北	8,450	8,524	9,110	0.8	一般財団法人日本不動産研究所	
		PMO東新橋	4,730	4,795	5,240	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
	PMO浜松町	4,380	4,430	4,920	0.4	一般財団法人日本不動産研究所		
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,371	8,200	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	3,786	4,960	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	2,200	2,690	0.2	JLL森井鑑定株式会社	
		NMF宇都宮ビル	2,320	2,490	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	2,022	2,300	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	2,377	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	18,023	19,200	1.6	一般財団法人日本不動産研究所	
		SORA新大阪21	12,100	11,948	11,400	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		野村不動産大阪ビル	6,100	7,655	7,240	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	3,562	3,820	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	4,110	4,690	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
		野村不動産広島ビル	2,280	2,386	2,740	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
	NMF博多駅前ビル	4,210	4,207	5,700	0.5	一般財団法人日本不動産研究所		
	NMF天神南ビル	2,230	2,072	2,670	0.2	一般財団法人日本不動産研究所		
	オフィス小計			473,585	477,501	531,560	44.8	
	商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,730	15,700	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
			Recipe SHIMOKITA	10,407	10,363	11,500	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
			川崎モアーズ	6,080	6,700	8,640	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
EQUINIA新宿			4,260	4,299	5,240	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
EQUINIA池袋			3,990	4,033	4,540	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
covirna machida			3,440	3,783	4,340	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
ニトリ幕張店			3,080	2,717	3,960	0.3	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	2,550	3,350	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
FESTA SQUARE			2,600	2,261	3,470	0.3	一般財団法人日本不動産研究所	
GEMS渋谷			2,490	2,379	2,880	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
駿台あざみ野校			1,700	1,493	2,120	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
EQUINIA青葉台			1,560	1,586	2,580	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	952	1,550	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	3,340	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	1,750	0.1	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	1,420	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 川崎店(底地)	950	959	1,300	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	875	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	888	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	895	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店(底地)	770	779	1,090	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	701	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	535	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店(底地)	370	375	403	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)(注8)	350	355	434	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	181	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	186	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,220	11,500	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,046	2,210	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	6,950	0.6	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	2,581	2,910	0.2	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	792	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	2,028	2,150	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS神田	1,500	1,481	1,550	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	5,085	5,270	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,831	2,800	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	GEMS茅場町	2,594	2,593	2,740	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
	サミットストア本天沼店	2,160	2,170	2,900	0.2	JLL森井鑑定株式会社	
	GEMS新横浜	1,820	1,815	1,900	0.2	大和不動産鑑定株式会社	
	GEMS三軒茶屋	1,815	1,831	1,780	0.2	JLL森井鑑定株式会社	
	そ の 他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,253	17,200	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,561	11,500	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ八尾店	4,406	4,036	5,620	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,193	4,120	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		一番町stear	4,700	4,464	5,660	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,344	2,010	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,049	1,200	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,668	8,930	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	12,125	10,600	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
NMF神戸名谷ビル		3,560	3,588	3,650	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
GEMSなんば		3,800	3,822	4,310	0.4	JLL森井鑑定株式会社	
商業施設小計		178,342	177,411	204,120	17.2		
物 流 施 設	東京 圏	Landport浦安	17,400	16,165	21,900	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,621	19,400	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	11,943	17,000	1.4	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,238	12,000	1.0	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	9,816	13,000	1.1	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	7,977	11,400	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,317	10,100	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,306	8,610	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,140	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	3,348	4,590	0.4	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
物流施設	東京圏	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,586	4,450	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	2,764	3,560	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	2,532	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	10,323	13,600	1.1	JLL森井鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,697	11,700	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,756	10,200	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport八王子Ⅱ	9,230	9,204	9,530	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport岩槻	6,090	6,099	6,490	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅰ	13,640	13,771	14,200	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport東習志野	11,872	11,956	15,700	1.3	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	3,324	4,060	0.3	大和不動産鑑定株式会社
物流施設小計			186,562	175,895	220,660	18.6	
居住用施設	東京圏	クラウドフラット白金高輪	3,400	3,232	3,540	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	964	994	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット初台	713	682	717	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	713	725	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	704	844	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	887	1,050	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	2,112	2,600	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	1,489	1,650	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット早稲田	1,110	1,036	1,170	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(注7)	932	873	1,020	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	1,110	1,220	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	1,060	1,250	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	3,063	3,460	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	569	573	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット清澄白河	928	857	978	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	609	643	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	947	1,010	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	1,371	1,830	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	1,758	2,250	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	1,928	2,340	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	2,493	2,880	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,512	1,900	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	1,098	1,010	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	923	975	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	933	1,000	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	1,729	2,040	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	343	342	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	1,114	1,490	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,058	1,140	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	653	684	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	1,940	1,870	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	1,247	1,310	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	1,377	1,410	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	743	849	0.1	大和不動産鑑定株式会社		



用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東 京 圏	プライムアーバン洗足	474	459	484	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	389	413	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	2,823	3,280	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,267	1,700	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	1,043	1,310	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,819	3,370	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	2,605	2,450	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	2,125	2,520	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	3,951	4,760	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	1,489	1,900	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壱岐坂	557	524	630	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	795	930	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	1,457	1,460	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	1,043	1,240	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	837	897	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	428	451	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	389	463	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	597	639	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	1,381	1,700	0.1	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	2,735	3,450	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	713	659	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	730	652	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	691	741	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	625	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ガレリア	549	517	579	0.0	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	319	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	703	756	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	1,320	1,670	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	505	433	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	1,793	1,930	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,091	1,080	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	939	785	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	854	892	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	719	740	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	1,659	1,860	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	461	534	0.0	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	1,048	821	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	399	431	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	1,739	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大塚	730	688	714	0.1	大和不動産鑑定株式会社
プライムアーバン駒込	437	441	402	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	3,593	4,440	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	2,286	2,500	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	714	774	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	581	619	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	516	484	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	1,177	1,260	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	702	735	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	657	710	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	589	630	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	895	918	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	1,046	1,280	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	998	1,280	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	381	310	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	1,844	2,120	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	1,922	2,060	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	1,298	1,390	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	749	889	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	1,365	1,520	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	1,949	2,340	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	947	1,090	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	941	1,280	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	484	412	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	754	846	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	597	654	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	689	791	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	452	496	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	452	544	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	725	869	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	684	806	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	1,485	1,720	0.1	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	921	1,140	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	710	895	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	1,116	1,130	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	7,041	7,830	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	5,060	5,850	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	2,785	3,140	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	1,273	1,340	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	1,259	1,430	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	1,375	1,380	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	1,125	1,330	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	793	978	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	2,797	3,090	0.3	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット外神田	2,280	2,333	2,670	0.2	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット登戸	1,216	1,246	1,390	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	988	1,120	0.1	JLL森井鑑定株式会社
		クラウドフラット中落合	844	865	910	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
クラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,060	4,480	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所		
クラウドフラット宮崎台	1,390	1,450	1,490	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所		
クラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,283	1,260	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所		
クラウドフラット戸越公園	2,580	2,662	2,630	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	そ の 他	プラウドフラット五橋	652	575	695	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット河原町	735	639	705	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット新大阪	1,620	1,429	1,790	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	247	270	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	451	496	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	303	305	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	484	580	0.0	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	417	480	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	352	419	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	218	263	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	204	220	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	384	458	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	546	628	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	4,009	4,730	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	1,541	1,910	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	1,029	1,100	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	409	448	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	933	959	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	661	669	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	495	608	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	900	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,437	1,690	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン泉	3,770	3,428	4,000	0.3	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	1,638	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	530	607	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	236	287	0.0	大和不動産鑑定株式会社
プライムアーバン香椎	398	351	356	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	552	550	0.0	大和不動産鑑定株式会社		
プライムアーバン千早	604	551	583	0.0	大和不動産鑑定株式会社		
		セレニテ心齋橋グランド	5,567	5,747	5,770	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		居住用施設小計	202,047	193,622	217,472	18.3	
宿泊 施 設	その他	ホテルピスタ札幌大通	3,600	3,711	3,750	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		レッドプラネット沖縄那覇	2,650	2,667	2,690	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		宿泊施設小計	6,250	6,378	6,440	0.5	
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	5,430	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	5,430	0.5	
		合計	1,051,686	1,035,946	1,185,682	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10期決算日（2020年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

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

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

(注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298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) 当該資産の敷地の一部を譲渡しており、取得価格は当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。

(注8) 以下の物件については、第10期末（2020年8月末）後、2020年10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	PMO田町東	PMO田町Ⅱ
	PMO京橋東	PMO八丁堀Ⅲ
商業施設	三菱自動車 川越店 (底地)	ウエルシア川越店 (底地)

## C. 資本的支出の状況

## (ア) 資本的支出の予定

第10期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第10期 支払額	既支出 総額
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	1・2階空調機更新工事	自 2020年9月 至 2021年2月	97,000	-	-
NMF高輪ビル (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年8月	32,000	-	-
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事(Ⅰ/ Ⅱ)	自 2020年4月 至 2021年1月	130,000	-	-
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事(Ⅱ/ Ⅱ)	自 2020年12月 至 2021年6月	130,000	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2019年12月 至 2020年11月	83,000	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELVリニューアル工事Ⅰ期	自 2019年10月 至 2021年2月	95,000	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELVリニューアル工事Ⅱ期	自 2020年4月 至 2021年8月	95,000	-	-
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エレベーター本体更新工事	自 2020年9月 至 2022年2月	45,000	-	-
野村不動産東日本橋ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事(Ⅲ期)	自 2020年7月 至 2020年12月	36,000	-	-
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	45,100	-	-
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	増圧直結給水方式変更工事	自 2020年9月 至 2020年9月	6,500	-	-
プライムアーバン芝浦LOFT (東京都港区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	42,800	-	-
プライムアーバン西新宿Ⅱ (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	29,000	-	-
プライムアーバン南烏山 (東京都世田谷区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	12,400	-	-
プライムアーバン西船橋 (千葉県船橋市)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	8,210	-	-
プラウドフラット新大阪 (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年1月	27,800	-	-

(注) 既支出総額には第10期支払額は含みません。

## (イ) 期中の資本的支出

第10期末保有資産について、第10期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第10期中の資本的支出は3,261,865千円であり、第10期中の費用に区分された修繕費1,418,953千円と合わせ、合計4,680,818千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には、資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	発電機更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 8月	250,022
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	46,870

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	35,499
プライムアーバン武蔵野ヒルズ (東京都小金井市)	エレベーター更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	15,665
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	15,387
プライムアーバン駒込 (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	8,180
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	増圧直結給水方式変更工事	自 2020年 8月 至 2020年 8月	6,750
その他の不動産等	機能更新等	自 2020年 3月 至 2020年 8月	2,883,489
合 計			3,261,865