

## 2023年8月期 決算短信 (REIT)

2023年10月18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 増子 裕之  
 TEL (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 2023年11月29日 分配金支払開始予定日 2023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. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日～2023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	%
2023年8月期	43,645	9.2	18,931	17.5	16,729	19.9	16,746	20.1
2023年2月期	39,986	2.5	16,113	3.4	13,950	4.2	13,948	3.3

	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	%	%	%
2023年8月期	3,551	2.7	1.4	38.3
2023年2月期	2,958	2.3	1.2	34.9

## (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	%	%
2023年8月期	3,402	16,041	0	0	3,402	16,041	95.7	2.6
2023年2月期	2,958	13,947	354	1,669	3,312	15,616	99.9	2.2

(注1) 2023年2月期の1口当たり利益超過分配金354円のうち、一時差異等調整引当額は330円、その他の利益超過分配は24円です。また、減少剰余金等割合は0.001です。

2023年8月期は利益超過分配金はありません。後記「1. 運用状況／(1)運用状況／①当期(第16期)の概況／D.業績及び分配金」をご参照ください。

(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
2023年8月期	1,192,127	614,690	51.6	130,363
2023年2月期	1,185,099	613,540	51.8	130,119

## (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
2023年8月期	37,549	△27,926	△11,682	51,034
2023年2月期	27,638	△3,836	△15,599	53,094

2. 2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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
2024年2月期	39,314	△9.9	15,001	△20.8	12,782	△23.6	12,781	△23.7	2,835	541	3,376
2024年8月期	39,384	0.2	14,926	△0.5	12,688	△0.7	12,687	△0.7	2,690	581	3,271

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年2月期）2,710円、（2024年8月期）2,690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）	2023年8月期	4,715,200口	2023年2月期	4,715,200口
② 期末自己投資口数	2023年8月期	-口	2023年2月期	-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、29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「2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024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	30
3. 参考情報	32
(1) 投資状況	32
(2) 投資資産	33

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期(第16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)

当期の日本経済は、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっており、また、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響には十分注意する必要があります。

##### (不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様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年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られましたが、足元では雇用者数の増加やオフィスへの出勤率の回復に伴い空室率の上昇には一服感が見られます。一方で、空室率は依然高止まりしている状況にあることから、募集賃料の低下は継続していますが、低下のペースは鈍りつつあります。地方都市においては、安定したオフィス需要を背景に、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、全般的に募集賃料は安定しています。

商業施設セクターは、小売業についてはスーパーマーケットなどの生活必需品を取り扱う店舗においては底堅い動きが継続しているものの、飲食店の売上については人々の行動変容に伴いエリアにより回復状況に差が見られました。

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(注)事業者や、eコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では旺盛な需要が見られるものの物流施設の大量供給により空室率は上昇傾向にあります。

(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」を意味します。

賃貸住宅セクターは、東京都においてはテレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の変化による転入者の減少により2020年7月以降転出超過の動きが見られましたが、2022年以降コロナ禍の影響が和らぎ再び転入超過に転じた結果、足元での稼働率は堅調な動きを示し賃料も回復傾向にあります。地方都市においても、概ね堅調な稼働率となっています。

ホテルセクターは、日本人旅行客の増加や入国規制の緩和による外国人旅行客の回復により、稼働率、RevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)の回復傾向が継続しています。

##### (不動産売買マーケット)

2023年上半期の商業用不動産の売買高は、J-REITによる取得額が増加したため前年同期比で増加しました。また、不動産価格については住宅や物流施設を中心に高値圏で推移しています。

## (J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2023年に入ってから金利上昇に対する警戒感等から下値を探る展開が続いたものの、4月以降、植田日銀新総裁が現在の金融政策を当面維持するとの見方から上昇に転じ、その後は安定した動きとなっており、2023年2月末日時点の1,843.21から2023年8月末日時点では1,892.25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16期)中に9物件(MEFULL茶屋町、Landport東雲・安田倉庫(準共有持分51%)、プラウドフラット菊川、プラウドフラット浅草、プラウドフラット錦糸町Ⅱ、SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀、グレイプス辻堂西海岸、SOMPO ケア そんぼの家 大森西及びSOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂)を取得し、12物件(野村不動産東日本橋ビル(準共有持分50%)、NMF名古屋柳橋ビル、NMF天神南ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン大塚、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前)を譲渡しました。この結果、当期末(2023年8月末日)時点において保有する物件は290物件(取得価格合計1,098,534百万円)、東京圏への投資比率は84.2%、総賃貸可能面積は2,183,929.81㎡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、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コロナ禍の影響には違いが見られます。賃貸住宅セクターや商業セクターにおいては、稼働率や飲食店の売上等に回復傾向が見られましたが、エリア等により回復状況には差があります。オフィス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が継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末比で0.2ポイント上昇し98.9%となりました。

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。

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56.8%(注2)となっています。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が2020年7月14日付で賛同したTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月以降本投資法人の公式HP上で開示しています。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA(国際エネルギー機関)やIPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)といった各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4°Cシナリオ、2°Cシナリオ、1.5°Cシナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を分析・検証しました。また、2050年GHG(温室効果ガス)排出ネットゼロ目標の達成に向け、2030年度の間目標に「GHG排出総量80%削減(2019年度基準)」を掲げ、各種施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、GHG排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

(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) 底地を除く保有物件を対象として、DBJ 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、2023年5月31日に4,000百万円の借入を行ったほか、返済期限を迎えた有利子負債30,800百万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、2023年7月10日に投資法人債(10年債、総額2,000百万円)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521,377百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.7%となりました。

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信

用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : A A	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 : A A-	格付の方向性 : 安定的

#### D. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第16期の業績は、営業収益43,645百万円、営業利益18,931百万円、経常利益16,729百万円、当期純利益16,746百万円となりました。

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、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却並びに資産除去債務の計上に伴う償却等を加算し、不動産等売却益の一部及び租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除した金額16,041百万円（投資口1口当たり 3,402円）を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金16,041百万円は、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項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します（したがって、当期において利益超過分配は行いません）。

#### ② 次期の見通し

前記「① 当期（第16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

2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024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「2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024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。

	2024年2月期	2024年8月期
営業収益	39,314百万円	39,384百万円
営業利益	15,001百万円	14,926百万円
経常利益	12,782百万円	12,688百万円
当期純利益	12,781百万円	12,687百万円
1口当たり当期純利益	2,710円	2,690円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	2,835円	2,690円
1口当たり利益超過分配金	541円	581円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,376円	3,271円

## ④ 決算後に生じた重要な事実

## A. 資産の譲渡

本投資法人は、第16期末(2023年8月末)後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定資産の種類	用途	契約締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格(百万円)	第17期の損益に及ぼす影響(見込み)(百万円)(注2)
プライムアーバン金山	不動産(注1)	居住用施設	2023年9月13日	2023年9月28日	国内の特定目的会社	610	138
プライムアーバン上前津						1,754	373
プライムアーバン千早						560	30

(注1) 第16期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年9月28日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。

(注2) 第17期(2023年9月1日～2024年2月29日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

## (参考情報)

## A. 資産の取得

本投資法人は、2023年9月12日付で以下の資産の取得を決定し、2023年9月28日付で取得を完了しました。

物件名称	ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条
特定資産の種類	信託受益権
所在地(注1)	(地番) 京都府京都市左京区新堀町通仁王門下る和国町407番6 (住居表示) 京都府京都市左京区新堀町通仁王門下る和国町407番地6(注3)
構造(注1)	鉄骨造陸屋根5階建
敷地面積(注1)	997.92㎡
延床面積(注1)	3,040.91㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年12月16日
取得価格(注2)	3,200百万円
契約締結日	2023年9月13日
取得日	2023年9月28日
売主	国内の特定目的会社

(注1) 「所在地(地番)」、「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)を記載しています。

(注3) 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。

2024年2月期（第17期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び  
2024年8月期（第18期 2024年3月1日～2024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>2024年2月期（第17期）：2023年9月1日～2024年2月29日</li> <li>2024年8月期（第18期）：2024年3月1日～2024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（288物件）につき、2024年8月期（第18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> <li>物件売却益として、2024年2月期（第17期）に542百万円の計上を想定しています。2024年8月期（第18期）については想定しておりません。</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、2024年2月期（第17期）に17,524百万円、2024年8月期（第18期）に17,735百万円と想定しています。</li> <li>公租公課については、2024年2月期（第17期）に3,423百万円、2024年8月期（第18期）に3,483百万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、2023年に取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税は2024年2月期（第17期）は費用計上されません。</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、2024年2月期（第17期）に2,870百万円、2024年8月期（第18期）に2,888百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2024年2月期（第17期）に1,623百万円、2024年8月期（第18期）に1,725百万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、2024年2月期（第17期）に5,754百万円、2024年8月期（第18期）に5,708百万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、2024年2月期（第17期）に4,166百万円、2024年8月期（第18期）に4,100百万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定期的に償却する予定であり、のれん償却額として2024年2月期（第17期）、2024年8月期（第18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「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2024年2月期（第17期）に2,212百万円、2024年8月期（第18期）に2,226百万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、521,377百万円であり、その内訳は487,377百万円の借入残高及び34,000百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>・ 2024年2月期（第17期）末までに返済期限が到来する借入金24,592百万円、2024年8月期（第18期）末までに返済期限が到来する借入金25,342百万円（合計49,935百万円）については、2024年2月期（第17期）及び2024年8月期（第18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、2024年8月期（第18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、2024年8月期（第18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、2024年2月期（第17期）における解消予定額（13百万円）及び2024年8月期（第18期）における解消予定額（4百万円）を、それぞれ第17期における当期末処分利益及び第18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。</li> <li>・ 2024年2月期（第17期）をもって、金利スワップの繰延ヘッジ損は解消する見込みです。</li> <li>・ 2024年2月期（第17期）の分配金は、圧縮積立金を全額取り崩す前提としています。</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、2024年2月期（第17期）について1口当たり利益超過分配金は541円、うちATAの分配は529円、その他の利益超過分配は12円を、2024年8月期（第18期）について、1口当たり利益超過分配金は581円、うちATAの分配は434円、その他の利益超過分配は147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 2023年2月28日現在	当期 2023年8月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	40,445,079	37,831,177
信託現金及び信託預金	12,648,926	13,203,633
営業未収入金	723,460	781,218
前払費用	871,627	963,344
デリバティブ債権	1,704	-
その他	595,780	666,152
流動資産合計	55,286,578	53,445,524
固定資産		
有形固定資産		
建物	160,919,618	163,316,777
減価償却累計額	△29,243,730	△31,026,231
建物(純額)	131,675,887	132,290,546
構築物	863,103	966,533
減価償却累計額	△483,501	△517,854
構築物(純額)	379,601	448,678
機械及び装置	1,110,113	1,134,785
減価償却累計額	△670,901	△706,837
機械及び装置(純額)	439,211	427,948
工具、器具及び備品	719,399	917,119
減価償却累計額	△377,569	△422,466
工具、器具及び備品(純額)	341,829	494,652
土地	317,181,103	323,187,364
信託建物	209,403,999	211,355,515
減価償却累計額	△45,154,385	△47,710,735
信託建物(純額)	※3 164,249,613	※3 163,644,780
信託構築物	1,316,374	1,381,468
減価償却累計額	△959,759	△979,514
信託構築物(純額)	※3 356,614	※3 401,953
信託機械及び装置	1,243,344	1,319,864
減価償却累計額	△423,320	△458,486
信託機械及び装置(純額)	820,024	861,378
信託工具、器具及び備品	1,318,751	1,336,250
減価償却累計額	△789,171	△861,219
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 529,580	※3 475,030
信託土地	※3 429,802,840	※3 431,159,406
信託リース資産	4,752	10,869
減価償却累計額	△2,904	△4,484
信託リース資産(純額)	1,848	6,385
建設仮勘定	55,572	131,451
有形固定資産合計	1,045,833,729	1,053,529,575
無形固定資産		
のれん	67,231,280	64,609,037
借地権	5,602,106	8,392,012
信託借地権	7,624,513	8,445,761
その他	38,741	42,143
無形固定資産合計	80,496,641	81,488,955

(単位：千円)

	前期 2023年2月28日現在	当期 2023年8月31日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	2,111,516	2,097,045
長期預け金	369,506	377,214
敷金及び保証金	875,773	1,048,372
投資その他の資産合計	3,356,797	3,522,633
固定資産合計	1,129,687,168	1,138,541,164
繰延資産		
投資法人債発行費	125,586	140,367
繰延資産合計	125,586	140,367
資産合計	1,185,099,333	1,192,127,056

(単位：千円)

	前期 2023年2月28日現在	当期 2023年8月31日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,964,434	3,113,216
短期借入金	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	55,435,600	47,935,600
信託リース債務	871	3,476
未払金	2,730,744	3,237,588
未払費用	335,981	363,992
未払法人税等	1,920	567
未払消費税等	888,352	567,900
前受金	5,583,396	5,634,159
前受収益	7,706	2,324
災害損失引当金	20,370	-
デリバティブ債務	25,543	4,094
その他	15,993	26,974
流動負債合計	67,010,914	62,889,893
固定負債		
投資法人債	32,000,000	34,000,000
長期借入金	429,984,800	437,442,000
信託リース債務	1,161	3,548
預り敷金及び保証金	14,261,475	14,651,063
信託預り敷金及び保証金	※3 28,300,496	※3 28,067,537
資産除去債務	-	382,713
固定負債合計	504,547,933	514,546,862
負債合計	571,558,848	577,436,756
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	245,043,416	245,067,403
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 △22,140,004	※4 △23,672,034
その他の出資剰余金控除額	△17,349,209	△17,486,361
出資剰余金控除額合計	△39,489,214	△41,158,395
出資剰余金(純額)	354,523,744	352,854,563
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,997,163	16,772,428
剰余金合計	368,520,907	369,626,991
投資主資本合計	613,564,324	614,694,394
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△23,838	△4,094
評価・換算差額等合計	△23,838	△4,094
純資産合計	※2 613,540,485	※2 614,690,300
負債純資産合計	1,185,099,333	1,192,127,056

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 35,273,552	※1 35,801,394
その他貸貸事業収入	※1 3,074,117	※1 3,137,925
不動産等売却益	※2 1,638,421	※2 4,706,215
<b>営業収益合計</b>	<b>39,986,092</b>	<b>43,645,535</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 17,069,913	※1 17,622,483
資産運用報酬	3,473,909	3,658,994
資産保管手数料	57,113	57,120
一般事務委託手数料	171,765	175,536
役員報酬	6,000	6,900
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	471,207	570,763
<b>営業費用合計</b>	<b>23,872,152</b>	<b>24,714,040</b>
<b>営業利益</b>	<b>16,113,940</b>	<b>18,931,494</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	239	849
未払分配金戻入	4,150	4,378
その他	1,423	137
<b>営業外収益合計</b>	<b>5,813</b>	<b>5,365</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,531,395	1,588,858
投資法人債利息	170,523	174,755
投資法人債発行費償却	7,984	8,367
融資関連費用	456,975	433,074
その他	2,290	2,296
<b>営業外費用合計</b>	<b>2,169,168</b>	<b>2,207,352</b>
<b>経常利益</b>	<b>13,950,584</b>	<b>16,729,508</b>
<b>特別利益</b>		
災害損失引当金戻入額	-	※3 17,909
<b>特別利益合計</b>	<b>-</b>	<b>17,909</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>13,950,584</b>	<b>16,747,418</b>
法人税、住民税及び事業税	1,957	605
法人税等合計	1,957	605
<b>当期純利益</b>	<b>13,948,627</b>	<b>16,746,813</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	48,535	25,614
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>13,997,163</b>	<b>16,772,428</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年9月1日 至 2023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	244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	46,744	-	46,744	△46,744	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△1,900,225	-	△1,900,225	△1,900,225
その他の利益超過分配	-	-	-	△160,316	△160,316	△160,316
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	46,744	-	△1,853,480	△207,061	△2,060,542	△2,060,542
当期末残高	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744

(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	13,594,898	370,179,185	615,175,856	△47,825	△47,825	615,128,031
当期変動額						
剰余金の配当	△13,499,617	△13,499,617	△13,499,617	-	-	△13,499,617
一時差異等調整引当額 の戻入	△46,744	△46,744	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△1,900,225	△1,900,225	-	-	△1,900,225
その他の利益超過分配	-	△160,316	△160,316	-	-	△160,316
当期純利益	13,948,627	13,948,627	13,948,627	-	-	13,948,627
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	-	-	-	23,986	23,986	23,986
当期変動額合計	402,265	△1,658,277	△1,611,532	23,986	23,986	△1,587,545
当期末残高	13,997,163	368,520,907	613,564,324	△23,838	△23,838	613,540,485

当期 (自 2023年3月1日 至 2023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	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 の戻入	23,986	-	23,986	△23,986	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	-	△1,556,016	-	△1,556,016	△1,556,016
その他の利益超過分配	-	-	-	△113,164	△113,164	△113,164
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	23,986	-	△1,532,029	△137,151	△1,669,180	△1,669,180
当期末残高	245,067,403	394,012,959	△23,672,034	△17,486,361	△41,158,395	352,854,563

(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	13,997,163	368,520,907	613,564,324	△23,838	△23,838	613,540,485
当期変動額						
剰余金の配当	△13,947,561	△13,947,561	△13,947,561	-	-	△13,947,561
一時差異等調整引当額 の戻入	△23,986	△23,986	-	-	-	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△1,556,016	△1,556,016	-	-	△1,556,016
その他の利益超過分配	-	△113,164	△113,164	-	-	△113,164
当期純利益	16,746,813	16,746,813	16,746,813	-	-	16,746,813
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	-	-	-	19,744	19,744	19,744
当期変動額合計	2,775,264	1,106,083	1,130,070	19,744	19,744	1,149,815
当期末残高	16,772,428	369,626,991	614,694,394	△4,094	△4,094	614,690,300

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自	2022年9月 1日 至 2023年2月28日	自	2023年3月 1日 至 2023年8月31日
I. 当期末処分利益		13,997,163,463		16,772,428,024
II. 利益超過分配金加算額		1,669,180,800		-
うち一時差異等調整引当額		1,556,016,000		-
うちその他の出資剰余金控除額		113,164,800		-
III. 出資総額組入額		23,986,955		46,732,799
うち一時差異等調整引当額戻入額		23,986,955		46,732,799
IV. 分配金の額		15,616,742,400		16,041,110,400
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,312)		(3,402)
うち利益分配金		13,947,561,600		16,041,110,400
(うち1口当たり利益分配金)		(2,958)		(3,402)
うち一時差異等調整引当額		1,556,016,000		-
(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))		(330)		(-)
うちその他の利益超過分配金		113,164,800		-
(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))		(24)		(-)
V. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		-		82,329,695
VI. 次期繰越利益		25,614,908		602,255,130



	前期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023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13,948,627,522円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部954,127,942円を控除した金額15,616,742,400円（投資口1口当たり3,312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13,947,561,600円（投資口1口当たり2,958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1,556,016,000円（投資口1口当たり330円）、その他の利益超過分配金として113,164,800円（投資口1口当たり24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、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却並びに資産除去債務の計上に伴う償却等を加算し、不動産等売却益の一部及び租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除した金額16,041,110,400円（投資口1口当たり3,402円）を分配することとしました。</p> <p>なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年9月 1日 2023年2月28日	自 至	2023年3月 1日 2023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		13,950,584		16,747,418
減価償却費		5,673,877		5,780,887
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
投資法人債発行費償却		7,984		8,367
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		△17,332		△20,370
受取利息		△239		△849
支払利息		1,701,918		1,763,613
固定資産除却損		11,065		17,887
営業未収入金の増減額 (△は増加)		34,002		△57,880
前払費用の増減額 (△は増加)		39,033		△91,717
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△34,861		14,470
長期預け金の増減額 (△は増加)		△15,499		△7,707
営業未払金の増減額 (△は減少)		△711,697		1,148,781
未払金の増減額 (△は減少)		58,827		202,451
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△127,195		△320,452
前受金の増減額 (△は減少)		△34,099		50,762
有形固定資産の売却による減少額		4,440,419		4,676,702
信託有形固定資産の売却による減少額		1,873,735		6,851,573
その他		△96,526		△94,520
小計		29,376,241		39,291,661
利息の受取額		239		849
利息の支払額		△1,736,247		△1,740,984
法人税等の支払額		△2,124		△1,957
営業活動によるキャッシュ・フロー		27,638,108		37,549,568
<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		△2,148,003		△13,755,678
信託有形固定資産の取得による支出		△1,664,893		△10,543,257
無形固定資産の取得による支出		△4,051		△2,807,364
信託無形固定資産の取得による支出		-		△834,317
預り敷金及び保証金の返還による支出		△484,739		△631,926
預り敷金及び保証金の受入による収入		405,796		1,051,763
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,151,025		△1,236,620
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,200,567		1,003,662
敷金及び保証金の差入による支出		-		△172,644
敷金及び保証金の回収による収入		10,000		45
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,836,350		△27,926,338
<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		-		4,000,000
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		33,550,000		30,800,000
長期借入金の返済による支出		△33,592,800		△30,842,800
投資法人債の発行による収入		-		2,000,000
投資法人債発行費の支出		-		△23,100
利益分配金の支払額		△13,495,707		△13,945,956
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△1,899,999		△1,556,390
その他の利益超過分配金の支払額		△161,274		△114,178
財務活動によるキャッシュ・フロー		△15,599,782		△11,682,426
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		8,201,975		△2,059,196
現金及び現金同等物の期首残高		44,892,030		53,094,006
現金及び現金同等物の期末残高		53,094,006		51,034,810

## (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>3～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～17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。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき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	3～45年	機械及び装置	6～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～70年								
構築物	3～45年								
機械及び装置	6～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>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 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第15期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>① 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は3,372千円、当期において70,541千円です。</p> <p>② 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>(2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他計算書類作成のための基礎となる事項	<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 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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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> <p>② 控除対象外消費税等の処理方法 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 2022年9月1日 至 2023年2月28日			当期 自 2023年3月1日 至 2023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. 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	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	戻入れの発生事由	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	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	△26,988
増加小計		2,622,242	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△19,744
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△576,274	合計		△46,732
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	△7,148			
土地	土地売却原価の発生	△480,284	2. 戻入れの具体的な方法		
その他	—	△2,519	(1) のれん償却額		
減少小計		△1,066,226	原則、戻入れしません。		
合計		1,556,016	(2) 合併関連費用		
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	項目	戻入れの方法	
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	— ※	建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△23,986	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。	
合計		△23,986	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。	
※当期解消分 (17,648千円) は上記1. の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。			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。	
3. 戻入れの具体的な方法			借地権		
(1) のれん償却額			信託借地権		
原則、戻入れしません。			(3) 長期預け金		
(2) 合併関連費用			原則、戻入れしません。		
項目	戻入れの方法		(4) 繰延ヘッジ損益		
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。		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。		
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
借地権					
信託借地権					

<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 (2023年2月28日)	当期 (2023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 (2023年2月28日)	当期 (2023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	2,000,000千円
差引額	40,000,000千円	38,000,000千円

## ※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 (2023年2月28日)	当期 (2023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 (2023年2月28日)	当期 (2023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	3,124,950千円	信託建物	3,099,226千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
信託構築物	4,919千円	信託構築物	4,798千円
信託工具、器具及び備品	2,556千円	信託工具、器具及び備品	2,192千円
合計	9,228,794千円	合計	9,202,585千円
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 2022年9月1日 至 2023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	30,467,068	18,898,324	1,914,452	-	20,812,776	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,293,629	△14,226	-	1,279,402	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	94,570	-	△46,744	47,825	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-
合計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-

## 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 2023年3月1日 至 2023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	33,089,311	20,812,776	1,573,664	-	22,386,440	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,279,402	△17,648	-	1,261,754	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	47,825	-	△23,986	23,838	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	22,140,004	1,556,016	△23,986	23,672,034	-
合計		-	22,140,004	1,556,016	△23,986	23,672,034	-



## 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 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日		当期 自 2023年3月1日 至 2023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	33,030,571		33,613,117	
共益費収入	2,242,980	35,273,552	2,188,276	35,801,394
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	641,578		631,156	
付帯収益	2,347,140		2,293,552	
その他賃料収入	85,398	3,074,117	213,215	3,137,925
不動産賃貸事業収益合計		38,347,670		38,939,320
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,907,712		1,888,952	
プロパティ・マネジメント報酬	959,333		1,109,248	
公租公課	3,285,890		3,467,680	
水道光熱費	2,333,894		1,993,696	
保険料	62,629		63,957	
修繕費	1,434,180		1,699,739	
支払地代	189,361		231,108	
減価償却費	5,673,345		5,780,256	
その他費用	1,223,564	17,069,913	1,387,844	17,622,483
不動産賃貸事業費用合計		17,069,913		17,622,483
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		21,277,757		21,316,836

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

## 野村不動産東日本橋ビル

(準共有持分50%)

不動産等売却収入	2,260,000	
不動産等売却原価	1,873,735	
その他売却費用	36,030	
不動産等売却益		<u>350,234</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン高井戸

不動産等売却収入	1,310,000	
不動産等売却原価	1,033,888	
その他売却費用	52,789	
不動産等売却益		<u>223,321</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン向島

不動産等売却収入	636,500	
不動産等売却原価	512,654	
その他売却費用	28,667	
不動産等売却益		<u>95,177</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン西船橋

不動産等売却収入	967,000	
不動産等売却原価	645,621	
その他売却費用	38,867	
不動産等売却益		<u>282,511</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン葵

不動産等売却収入	763,000	
不動産等売却原価	639,106	
その他売却費用	30,947	
不動産等売却益		<u>92,945</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン鶴舞

不動産等売却収入	1,281,000	
不動産等売却原価	846,837	
その他売却費用	51,507	
不動産等売却益		<u>382,655</u>

(単位：千円)

## プライムアーバン知事公館

不動産等売却収入	300,740	
不動産等売却原価	205,363	
その他売却費用	12,998	
不動産等売却益		<u>82,378</u>

(単位：千円)

プライムアーバン円山		
不動産等売却収入	257,325	
不動産等売却原価	194,652	
その他売却費用	11,085	
不動産等売却益		<u>51,586</u>

(単位：千円)

プライムアーバン北24条		
不動産等売却収入	459,393	
不動産等売却原価	362,295	
その他売却費用	19,488	
不動産等売却益		<u>77,609</u>

当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)		
不動産等売却収入	2,260,000	
不動産等売却原価	1,881,159	
その他売却費用	27,606	
不動産等売却益		<u>351,234</u>

(単位：千円)

プライムアーバン代々木・プライムアーバン西新宿Ⅱ・プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ・プライムアーバン品川西・プライムアーバン駒込・プライムアーバン葛西Ⅱ・プライムアーバン浅草・プライムアーバン行徳駅前		
不動産等売却収入	6,283,000	
不動産等売却原価	4,454,711	
その他売却費用	274,345	
不動産等売却益		<u>1,553,942</u>

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

(単位：千円)

NMF名古屋柳橋ビル		
不動産等売却収入	4,410,000	
不動産等売却原価	2,527,792	
その他売却費用	177,969	
不動産等売却益		<u>1,704,237</u>

(単位：千円)

NMF天神南ビル		
不動産等売却収入	3,040,000	
不動産等売却原価	2,001,814	
その他売却費用	37,099	
不動産等売却益		<u>1,001,085</u>

(単位：千円)

プライムアーバン大塚		
不動産等売却収入	772,000	
不動産等売却原価	662,798	
その他売却費用	13,486	
不動産等売却益		95,714

## ※3. 特別利益の内訳

前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

2021年福島県沖地震災害復旧工事に係る引当金の戻入額17,909千円を計上しています。

## (資産除去債務に関する注記)

前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間 (41～42年) と見積り、割引率は1.412%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
期首残高	－千円	－千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円	381,341千円
時の経過による調整額	－千円	1,371千円
期末残高	－千円	382,713千円

## (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 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,067,176,298	1,059,060,348
期中増減額	△8,115,950	11,307,001
期末残高	1,059,060,348	1,070,367,349
期末時価	1,294,405,000	1,314,382,000

(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、プラウドフラット根津谷中(1,452,611千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル(1,873,735千円)、プライムアーバン高井戸(1,033,888千円)、プライムアーバン向島(512,654千円)、プライムアーバン西船橋(645,621千円)、プライムアーバン葵(639,106千円)、プライムアーバン鶴舞(846,837千円)、プライムアーバン知事公館(205,363千円)、プライムアーバン円山(194,652千円)、プライムアーバン北24条(362,295千円)の譲渡及び減価償却費(5,665,963千円)によるものです。当期の主な増加額は、Landport東雲・安田倉庫(5,812,531千円)、MEFULL茶屋町(3,778,120千円)、プラウドフラット菊川(2,826,454千円)、プラウドフラット浅草(2,516,055千円)、プラウドフラット錦糸町Ⅱ(2,117,673千円)、SOMPOケアラヴィーレレジデンス用賀(3,074,703千円)、グレイプス辻堂西海岸(2,017,070千円)、SOMPOケアそんぼの家大森西(1,560,133千円)、SOMPOケアラヴィーレレジデンス湘南辻堂(1,267,917千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル(1,881,159千円)、NMF名古屋柳橋ビル(2,527,792千円)、NMF天神南ビル(2,001,814千円)、プライムアーバン代々木(340,458千円)、プライムアーバン西新宿Ⅱ(802,288千円)、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ(706,752千円)、プライムアーバン品川西(502,410千円)、プライムアーバン大塚(662,798千円)、プライムアーバン駒込(440,807千円)、プライムアーバン葛西Ⅱ(849,171千円)、プライムアーバン浅草(379,701千円)、プライムアーバン行徳駅前(433,120千円)の譲渡及び減価償却費(5,771,728千円)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評価額を記載しています。但し、前期においては、野村不動産東日本橋ビル、NMF名古屋柳橋ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草、プライムアーバン行徳駅前は譲渡価格を、NMF天神南ビル、プライムアーバン大塚は譲渡予定価格を用いています。当期においては、プライムアーバン金山、プライムアーバン上前津、プライムアーバン千早は譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期(第15期)及び2023年8月期(第16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。

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,277,458千円	(注2) 1,638,421千円
水道光熱費収入	1,666,778千円	1,666,778千円
その他	一千円	36,680,891千円
合計	4,944,237千円	39,986,092千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	6,072,000千円	(注2) 4,706,215千円
水道光熱費収入	1,493,677千円	1,493,677千円
その他	一千円	37,445,642千円
合計	7,565,677千円	43,645,535千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	497,211千円	466,028千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	466,028千円	463,189千円
契約資産(期首残高)	一千円	一千円
契約資産(期末残高)	一千円	一千円
契約負債(期首残高)	一千円	一千円
契約負債(期末残高)	一千円	一千円

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

2023年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年3月8日に売買契約を締結した野村不動産東日本橋ビルに係る2,260,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について2023年3月15日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年8月期(第16期)に収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
1口当たり純資産額	130, 119円	130, 363円
1口当たり当期純利益	2, 958円	3, 551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 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
当期純利益（千円）	13, 948, 627	16, 746, 813
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）	13, 948, 627	16, 746, 813
期中平均投資口数（口）	4, 715, 200	4, 715, 200

## (重要な後発事象に関する注記)

## 資産の譲渡

本投資法人は、第16期末（2023年8月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定 資産の 種類	用途	契約締結 日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)	第17期の損 益に及ぼす 影響 (見込み) (注2) (百万円)
プライムアーバン金山	不動産 (注1)	居住用 施設	2023年 9月13日	2023年 9月28日	国内の 特定目 的会社	610	138
プライムアーバン上前津						1, 754	373
プライムアーバン千早						560	30

(注1) 第16期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年9月28日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。

(注2) 第17期（2023年9月1日～2024年2月29日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

## [開示の省略]

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、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16期末(2023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)
2020年10月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年4月14日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	132	244,739	(注4)
2021年10月13日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	154	244,893	(注4)
2022年4月19日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	102	244,996	(注4)



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	
2022年10月18日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	46	245,043	(注4)
2023年4月18日	一時差異等 調整引当額 戻入	—	4,715,200	23	245,067	(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15期 2023年2月28日現在		第16期 2023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	145,990	12.3	145,776	12.2
		その他	21,287	1.8	21,274	1.8
		小計	167,278	14.1	167,051	14.0
	商業施設	東京圏	28,488	2.4	28,385	2.4
		その他	18,092	1.5	21,852	1.8
		小計	46,580	3.9	50,237	4.2
	物流施設	東京圏	63,239	5.3	62,944	5.3
		小計	63,239	5.3	62,944	5.3
	居住用施設	東京圏	142,725	12.0	149,424	12.5
		その他	27,070	2.3	26,853	2.3
		小計	169,796	14.3	176,277	14.8
	宿泊施設	その他	3,631	0.3	3,630	0.3
		小計	3,631	0.3	3,630	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		455,662	38.4	465,278	39.0	
信託不動産	オフィス	東京圏	260,585	22.0	258,678	21.7
		その他	50,452	4.3	45,963	3.9
		小計	311,037	26.2	304,641	25.6
	商業施設	東京圏	79,776	6.7	79,577	6.7
		その他	44,917	3.8	44,906	3.8
		小計	124,694	10.5	124,484	10.4
	物流施設	東京圏	136,231	11.5	141,362	11.9
		その他	3,255	0.3	3,243	0.3
		小計	139,487	11.8	144,606	12.1
	居住用施設	東京圏	25,469	2.1	28,652	2.4
		小計	25,469	2.1	28,652	2.4
	宿泊施設	その他	2,709	0.2	2,703	0.2
		小計	2,709	0.2	2,703	0.2
	中計		603,397	50.9	605,088	50.8
不動産・信託不動産 合計			1,059,060	89.4	1,070,367	89.8
預金その他資産			126,038	10.6	121,759	10.2
資産総額			1,185,099	100.0	1,192,127	100.0

	第15期 2023年2月28日現在		第16期 2023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	571,558	48.2	577,436	48.4
純資産総額	613,540	51.8	614,690	51.6

(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2023年8月末日（第16期末）現在保有する不動産等（290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16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、2023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16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	290
全賃貸可能面積 (㎡) (注1)	2, 183, 929. 81
全賃貸面積 (㎡) (注2)	2, 160, 215. 06
テナント数の合計 (注3)	1, 312
全契約賃料合計 (千円) (注4)	5, 987, 174

(注1) 期末時点での第16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八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、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八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座について同じです。）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16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八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、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16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16期末保有資産の2023年8月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいう2023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、PM0八丁堀新川及びクラウドフラット戸越銀座については、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。

	2021年 8月末日 (第12期末)	2022年 2月末日 (第13期末)	2022年 8月末日 (第14期末)	2023年 2月末日 (第15期末)	2023年 8月末日 (第16期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.1	98.7	98.7	98.7	98.9

## B. 価格及び投資比率

第16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	46,692	51,600	3.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,504	21,700	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,334	30,800	2.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,118	13,400	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,490	10,300	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,519	12,400	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,086	7,400	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,171	8,080	0.6	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	5,354	5,930	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,095	4,820	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,668	5,210	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,030	4,970	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	4,703	6,620	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	4,529	5,250	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		PMO秋葉原	4,240	3,966	5,640	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,436	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	4,166	4,590	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,851	3,540	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,645	3,500	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	2,052	3,080	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,536	2,030	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	6,570	6,900	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,971	5,110	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	3,288	3,410	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	1,837	2,220	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	3,799	4,520	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	8,051	9,410	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,521	8,730	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,715	2,940	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,041	8,760	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,872	5,370	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,779	5,490	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	44,592	48,900	3.7	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	17,888	17,500	1.3	大和不動産鑑定株式会社
NMF青山一丁目ビル	10,400	10,566	13,500	1.0	一般財団法人日本不動産研究所		
NMF竹橋ビル	8,330	8,490	9,030	0.7	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	8,003	8,390	0.6	大和不動産鑑定株式会社		
NMF茅場町ビル	6,070	5,995	8,380	0.6	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	5,778	6,400	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,737	4,670	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	1,971	2,250	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	1,795	2,150	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,329	5,620	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,339	4,360	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋三越前	4,310	4,287	5,930	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝大門	2,130	2,114	2,660	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO田町II	10,900	10,795	13,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀新川	3,805	3,745	4,380	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀III	2,880	2,853	3,340	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO御茶ノ水	3,890	3,842	4,700	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原北	8,450	8,328	9,790	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東新橋	4,730	4,730	5,580	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO浜松町	4,380	4,350	5,320	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO浜松町II	5,500	5,513	6,100	0.5	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	6,787	9,030	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	3,630	5,340	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	2,209	2,220	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,932	2,650	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
オムロン京都センタービル		18,300	18,179	20,700	1.6	一般財団法人日本不動産研究所	
SORA新大阪21		12,100	12,031	12,800	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	7,577	7,710	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	3,680	3,840	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	4,536	5,340	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
野村不動産広島ビル		2,280	2,469	2,940	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
	NMF博多駅前ビル	4,210	4,202	6,220	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
	オフィス小計	468,685	471,693	547,200	41.6		
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,679	14,600	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,086	10,800	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,500	8,390	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,300	5,200	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	3,984	4,550	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,838	4,010	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,564	4,040	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	2,504	3,380	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,138	3,740	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,321	2,820	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA青葉台	1,560	1,541	2,890	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	936	1,560	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	3,590	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	1,720	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	1,540	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	1,300	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	853	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
商業 施設	東京 圏	三菱自動車 葛飾店(底地)(注7)	762	770	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	927	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	1,230	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	765	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	538	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	440	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		ウエルシア川越神明町店(底地)	350	355	438	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	177	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	189	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	10,037	11,400	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,006	2,130	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	6,697	7,540	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	2,499	2,830	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	838	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	1,984	2,040	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS新日本橋	1,500	1,451	1,500	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	5,013	5,300	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,785	2,750	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS茅場町	2,594	2,527	2,620	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	2,144	3,020	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
	GEMS新横浜	1,820	1,742	1,850	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
	GEMS三軒茶屋	1,815	1,797	1,810	0.1	J L L 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	17,639	16,854	18,400	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤSC千里丘店	8,930	8,428	12,400	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC八尾店	4,406	3,951	5,710	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC小林店	3,020	3,098	3,850	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,307	1,830	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,072	1,210	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,807	8,440	0.6	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	12,138	9,760	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF神戸名谷ビル	3,560	3,569	3,680	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMSなんば	3,800	3,756	4,330	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		MEFULL茶屋町	3,735	3,773	4,190	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
商業施設小計		177,779	174,722	200,000	15.2		
物 流 施 設	東京 圏	Landport浦安	17,400	15,628	25,200	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,241	22,600	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	11,280	20,300	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	9,663	13,900	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	9,332	14,600	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	8,057	12,800	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	6,932	11,300	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	5,920	9,870	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	4,001	6,760	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	3,118	5,170	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	3,480	5,070	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A棟	2,830	2,700	3,980	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	2,482	3,950	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	10,198	16,800	1.3	J L L 森井鑑定株式会社
		Landport 柏沼南 II	10,800	10,369	13,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 柏沼南 I	9,900	9,477	11,700	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 八王子 II	9,230	9,234	11,900	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 岩槻	6,090	5,947	6,940	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅 I	13,640	13,403	15,600	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 東習志野	11,872	11,522	17,300	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅 II	14,620	14,511	17,100	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 青梅 III	17,000	17,002	20,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport 東雲・安田倉庫(注8)	5,750	5,796	6,050	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,243	4,530	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	物流施設小計	223,932	207,550	296,420	22.6		
居住用施設	東京圏	クラウドフラット白金高輪	3,400	3,125	4,060	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	938	1,130	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット初台	713	670	801	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	693	789	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	686	933	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	867	1,170	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	2,027	2,950	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	1,424	1,840	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	995	1,330	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	839	1,150	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	1,063	1,360	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	1,003	1,400	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	2,919	3,710	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	545	599	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	814	1,100	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	582	686	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	899	1,050	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	1,311	2,090	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	1,656	2,640	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	1,840	2,630	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	2,380	3,110	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	1,442	2,230	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	1,090	1,130	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	918	1,080	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	913	1,120	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	1,677	2,180	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,096	1,720	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	1,040	1,220	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	646	715	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	1,888	2,100	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	1,230	1,400	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	1,349	1,550	0.1	株式会社中央不動産鑑定所		

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注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	プライムアーバン学芸大学	775	713	917	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	441	535	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	371	460	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	2,748	3,490	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	1,241	2,180	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,022	1,520	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,792	3,910	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	2,565	2,920	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	2,092	2,680	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	3,814	5,320	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	1,441	2,260	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	509	671	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	750	992	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	1,425	1,530	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	1,015	1,340	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿内藤町	430	422	492	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	373	517	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	642	0.0	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	1,350	1,910	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	2,635	4,060	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン千歳烏山	717	725	742	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	667	776	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	601	841	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	495	657	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	304	405	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	683	780	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	1,275	1,910	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大崎	1,860	1,745	1,870	0.1	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	1,113	1,400	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	928	779	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	820	956	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	685	702	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	1,616	2,180	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	445	561	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
プライムアーバン西荻窪	414	389	473	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	1,708	2,250	0.2	一般財団法人日本不動産研究所		
プライムアーバン池袋	3,800	3,468	5,380	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	2,229	2,710	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	683	783	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	560	593	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	1,125	1,370	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	684	814	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	645	732	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	567	679	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	999	1,410	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	952	1,420	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,790	2,490	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	1,953	1,970	0.1	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	1,302	1,440	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	737	939	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	1,273	1,730	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	1,910	2,650	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	948	1,080	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	901	1,390	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	486	516	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	730	826	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	585	716	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	678	779	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Ⅱ	469	441	668	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Ⅲ	747	706	1,070	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	1,445	1,850	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	899	1,290	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	676	991	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	1,103	1,180	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	6,900	8,920	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	4,924	6,380	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	2,723	3,420	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	1,232	1,510	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	1,200	1,620	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	1,349	1,530	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	1,091	1,500	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	761	1,060	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,729	3,200	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット外神田	2,280	2,268	2,930	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット登戸	1,216	1,195	1,570	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット代々木八幡	966	967	1,220	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
クラウドフラット中落合	844	838	1,020	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	3,984	5,190	0.4	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	東京圏	クラウドフラット宮崎台	1,390	1,415	1,700	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	1,250	1,410	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	2,627	2,970	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		クラウドフラット戸越銀座	2,550	2,617	2,840	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		プライムアーバン東中野コート	7,020	7,270	8,750	0.7	大和不動産鑑定株式会社	
		クラウドフラット根津谷中	1,400	1,455	1,710	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		クラウドフラット菊川	2,720	2,817	2,960	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
		クラウドフラット浅草	2,410	2,506	2,830	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		クラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,110	2,250	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
	その他	クラウドフラット五橋	652	529	716	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	592	554	0.0	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	1,326	2,200	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	233	286	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	423	447	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	287	262	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	452	592	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	387	477	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	327	429	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	509	635	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リバーフロント	4,480	3,859	4,870	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	1,451	2,020	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	968	990	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	376	353	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	928	1,040	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン金山	553	461	579	0.0	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	1,361	1,670	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	3,223	3,820	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	1,544	2,390	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	500	671	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	222	316	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン香椎	398	322	297	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	514	506	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン千早	604	518	541	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		セレニテ心齋橋グランデ	5,567	5,530	6,410	0.5	大和不動産鑑定株式会社	
		東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	2,850	3,266	3,370	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
			グレイブス辻堂西海岸	1,820	2,148	2,280	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1,462		1,557	1,840	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150		1,261	1,590	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社		
居住用施設小計			216,987	204,930	258,708	19.7		
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	3,600	3,630	3,850	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,703	2,530	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	宿泊施設小計		6,250	6,333	6,380	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	5,540	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
	その他小計		4,900	5,136	5,540	0.4		
合計			1,098,534	1,070,367	1,314,248	100		

(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16期決算日(2023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290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、本投資法人が期末時点において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、本投資法人が期末時点において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) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

## C. 資本的支出の状況

## (ア) 資本的支出の予定

第16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16期 支払額	既支出 総額
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(2期/9期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	94,784	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(3期/9期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	95,915	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(4期/9期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	83,923	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(5期/9期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	51,860	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(6期/9期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	75,237	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(7期/9期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	118,757	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(8期/9期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	105,408	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(9期/9期)	自 2027年 3月 至 2027年 6月	19,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(1 期/6期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	35,118	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(2 期/6期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	112,480	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(3 期/6期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	77,362	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(4 期/6期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	43,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(5 期/6期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	87,541	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事(6 期/6期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	50,896	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(2期/3期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	99,900	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(3期/3期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	97,300	-	-
NMF新横浜ビル (神奈川県横浜市)	エレベーター更新(3台制御系 リニューアル)	自 2023年 5月 至 2024年 2月	69,000	-	-
NMF芝公園ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年 4月 至 2023年10月	39,300	-	-

野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事(3期/3期)	自 2023年8月 至 2023年11月	60,900	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(2期/5期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	51,600	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(3期/5期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	51,550	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(4期/5期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	51,417	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(5期/5期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	52,739	-	-
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	給排水設備更新工事	自 2023年 8月 至 2024年 8月	280,575	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(2期/4期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	34,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(3期/4期)	自 2024年 3月 至 2024年 9月	39,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(4期/4期)	自 2024年 9月 至 2024年12月	20,000	-	-
nORBESA (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 10月	184,000	-	-
nORBESA (北海道札幌市)	GHP室外機更新工事	自 2023年 10月 至 2023年 11月	124,600	-	-
プライムアーバン札幌医大前 (北海道札幌市)	インターホン更新工事	自 2023年 11月 至 2023年 12月	10,800	-	-

(注) 既支出総額には第16期支払額は含みません。

(イ) 期中の資本的支出

第16期末保有資産について、第16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16期中の資本的支出は3,154,719千円であり、第16期中の費用に区分された修繕費1,699,739千円と合わせ、合計4,854,458千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)
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(1/3期)	自 2023年 2月 至 2023年 8月	89,710
NMF川崎東口ビル (神奈川県川崎市)	非常用発電機更新工事	自 2022年 4月 至 2023年 8月	84,068
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	外壁修繕工事(3面フッ素塗装)	自 2023年 2月 至 2023年 7月	61,176
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事(1期)	自 2023年 3月 至 2023年 8月	55,702
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新(I/V)	自 2023年 3月 至 2023年 6月	51,986
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事(II/III期)	自 2022年12月 至 2023年 7月	48,654
メルビル (宮城県仙台市)	パッケージ空調機更新	自 2023年 4月 至 2023年 6月	22,129
PMO東日本橋 (東京都中央区)	受付システム全面リプレイス	自 2023年 5月 至 2023年 6月	21,334

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
プライムアーバン新宿内藤町 (東京都新宿区)	エレベーター部品交換	自 2023年3月 至 2023年4月	6,684
その他の不動産等	機能更新等	自 2023年3月 至 2023年8月	2,713,272
合 計			3,154,719