

第18期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自：2024年3月1日
至：2024年8月31日



決算説明資料のご案内

第18期の詳細なポートフォリオ運用状況は
こちらの二次元コード、または公式HPトップページ
(<https://www.nre-mf.co.jp/>) からご覧いただけます。

〒160-0023
東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<https://www.nre-mf.co.jp/>

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード：3462

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	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	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
営業収益	百万円	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081
うち不動産賃貸事業収益	百万円	38,264	38,347	38,939	38,833	39,789
営業費用	百万円	23,437	23,872	24,714	24,203	25,140
うち不動産賃貸事業費用	百万円	16,652	17,069	17,622	17,404	18,007
営業利益	百万円	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941
経常利益	百万円	13,392	13,950	16,729	12,958	17,689
当期純利益	百万円	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688
総資産額	百万円	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175
(対前期比)	%	0.0	△0.2	0.6	△0.4	△0.3
有利子負債額	百万円	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292
純資産額	百万円	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202
(対前期比)	%	△0.3	△0.3	0.2	△0.5	△0.9
出資総額	百万円	244,996	245,043	245,067	245,114	245,127
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444
1口当たり純資産額	円	130,456	130,119	130,363	129,710	129,878
分配総額	百万円	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102
1口当たり分配金	円	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450
うち1口当たり利益分配金	円	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450
うち1口当たり利益超過分配金	円	437	354	—	524	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.2	1.4	1.1	1.5
年換算値(注2)	%	2.2	2.4	2.8	2.2	3.0
自己資本利益率(注3)	%	2.2	2.3	2.7	2.1	2.9
年換算値(注2)	%	4.3	4.6	5.4	4.2	5.8
期末自己資本比率(注4)	%	51.8	51.8	51.6	51.5	51.2
(対前期増減)	%	△0.2	△0.0	△0.2	△0.0	△0.3
期末有利子負債比率(注5)	%	43.6	43.7	43.7	43.9	44.1
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	95.7	105.1	91.0
期末投資物件数	件	300	293	290	291	293
期末総賃貸可能面積	m ²	2,173,632.71	2,161,003.03	2,183,929.81	2,184,580.02	2,212,356.15
期末テナント数	件	1,352	1,351	1,312	1,312	1,315
期末稼働率	%	98.7	98.7	98.9	98.9	98.9
当期減価償却費	百万円	5,738	5,673	5,780	5,775	5,760
当期資本的支出	百万円	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789
1口当たりFFO(注9)	円	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注2) 第14期運用日数184日、第15期運用日数181日、第16期運用日数184日、第17期運用日数182日、第18期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注6) 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(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却+のれん償却額+減損損失-不動産売却益+不動産売却損-特別利益+特別損失+合併関連費用

(注9) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数

2 当期(第18期)の資産の運用の経過

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。

① 投資環境

当期の日本経済は、2024年4-6月期の実質GDPが、直前の3か月と比べて年率換算でプラス3.1%となり、2四半期ぶりにプラスに転じました。先行きについては、海外経済の緩やかな成長、インバウンド需要の好調持続、雇用・所得環境の改善などにより、緩やかな回復が期待されています。

一方で、米国の景気後退や主要国での選挙結果により実行され得る保護主義的な政策など、海外要因に端を発する経済的な下振れリスクや、日米金利差の縮小に伴う円高への巻き戻し、日本の政策金利のさらなる引き上げによる経済引き締め効果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のセクター毎の状況は、次のとおりです。

オフィスセクターは、東京都において、雇用者数の増加やオフィスへの出勤率の回復により空室率の低下が継続しています。空室率は、需給均衡の目安とされる5%まで下がり、オフィスビルの過剰感が解消しました。それに伴い、坪当たりの募集賃料は6か月連続で上昇し、2023年2月以来、17か月ぶりに心理的な節目といわれている2万円台に達しました。テナントの採用ニーズは高く、活発な本社移転や好立地、高スペックオフィスの需要が継続していることから、今後もこの傾向が続く見通しです。一方、地方都市においては、安定したオフィス需要を背景に、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、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後も増加傾向が継続していることに加え、留学生の増加も見られることから、足元での稼働率は堅調な動きを示しており、賃料は上昇傾向にあります。また、分譲マンションの価格の上昇により、ファミリータイプの比較的広い面積帯の賃料が高止まりしています。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、入国制限の緩和に伴う外国人旅行者の増加による稼働率の回復と、円安ドル高によるADR(客室平均単価)の上昇により、RevPAR(販売可能な客室1室当たりの収益)は回復傾向が継続し、コロナ禍前の2019年を大きく上回る水準にあります。一方で、人手不足により予約を断る状況も見られ、ホテル側の労働力の確保が課題となっています。

(不動産売買マーケット)

2024年前半(1-6月)の商業用不動産の売買高は、J-REITの資産入替えや事業会社の資産売却などにより、前年同期比で約15%増加しました。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おり、ゼロ金利解除による取引利回りの上昇などの影響は見られません。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2024年2月に入ってから、金利上昇への警戒感により軟調な動きとなりましたが、3月にマイナス金利の解除が発表された後は、当面低金利の環境が継続するとの見方が広がったことや、割安感からの見直し買いが入ったことにより上昇に転じました。その後、再び長期金利の上昇や政策金利の引き上げへの警戒感が生じるたびに下落するなど、再び軟調な動きとなり、7月末に日銀が利上げや国債買い入れ減額を決定するとともに、総裁がさらなる利上げを示唆したことや米国経済の後退懸念に伴う日経平均株価の大幅下落がJ-REIT市場にも波及し、8月5日の東証REIT指数の終値は1,621.75ポイントと7月末比で5.85%マイナスとなりました。その後は、さらなる金利上昇懸念の後退や賃料上昇期待、割安感から東証REIT指数は大きく反発し、結果、2024年2月末時点の1,698.87ポイントから2024年8月末日時点では1,758.05ポイントとなりました。

2 運用実績

前記①「投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第18期)中に6物件(ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前、MIMARU SUITES 東京浅草、MEFULL千歳烏山、麹町ミレニアムガーデン(追加取得)、プライムアーバン西日暮里、Landport多摩)を取得し、3物件(野村不動産上野ビル、プライムアーバン飯田橋、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY)を譲渡しました。この結果、当期末(2024年8月末日)時点において保有する物件は293物件(取得価格合計1,102,025百万円)、東京圏への投資比率は84.0%、総賃貸可能面積は2,212,356.15㎡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①「投資環境」に記載のとおり、賃貸住宅及びオフィスセクターを中心に、全体として収益が増加傾向にあります。特に賃貸住宅は、東京圏への人口流入や海外留学生の増加といった背景を受け好況を呈しており、高稼働率の維持及び賃料上昇を実現しています。また、オフィスセクターにおいては、マーケット全体として堅調な需要を背景とした募集賃料上昇の動きが見え始め、本投資法人のオフィスポートフォリオにおいても賃料増額を実現することができました。また、当期末のポートフォリオ全体における稼働率についても前期末同様の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64.9%(注2)となっています。加えて、2023年3月に国土交通省より「社会的インパクト不動産」の実践ガイドラインが発表され、業界全体としても不動産運用を通じた社会課題解決に対する気運がより高まっている中で、本投資法人においても、より一層の取組み強化を目指し、社会課題解決に向けた本質的な取組みを検討の上で、2024年4月に社会(S)分野についてマテリアリティを修正しました。

また、本投資法人は、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。

3 資金調達状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債23,300百万円のリファイナンスを行うとともに、資金調達手段の多様化を図るため、2024年7月19日に投資法人債(5年債、総額4,400百万円)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521,292百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は44.1%となりました。

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

3 増資等の状況

設立以降当期末までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動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)
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)
2023年10月18日	一時差異等調整引当額戻入	-	4,715,200	46	245,114	(注4)
2024年4月17日	一時差異等調整引当額戻入	-	4,715,200	13	245,127	(注4)
2024年8月23日	自己投資口消却	△47,756	4,667,444	-	245,127	(注11)

(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「INMF」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日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、INMF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承継法人、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口の新設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、出資総額への組み入れを行っていません。
(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設投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設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設投資口を発行しました。
(注8) 1口当たり発行価格145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設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設投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価格174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設投資口を発行しました。
(注11) 2024年7月10日から2024年8月6日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(47,756口)については、2024年7月9日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年8月23日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資法人の投資口の期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期別	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2022年8月	2023年2月	2023年8月	2024年2月	2024年8月
最高	171,300円	173,200円	174,700円	174,000円	161,900円
最低	147,800円	149,000円	145,700円	146,500円	135,800円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期別	第14期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	第15期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	第16期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	第17期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第18期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
当期末処分利益総額	千円 13,594,898	13,997,163	16,772,428	13,560,547	17,690,705
次期繰越利益	千円 48,535	25,614	602,255	2,308	1,567,157
金銭の分配金総額	千円 15,560,160	15,616,742	16,041,110	16,097,692	16,102,681
(1口当たり分配金)	円 (3,300)	(3,312)	(3,402)	(3,414)	(3,450)
うち利益分配金総額	千円 13,499,617	13,947,561	16,041,110	13,626,928	16,102,681
(1口当たり利益分配金)	円 (2,863)	(2,958)	(3,402)	(2,890)	(3,450)
うち出資払戻総額	千円 2,060,542	1,669,180	-	2,470,764	-
(1口当たり出資払戻額)	円 (437)	(354)	(-)	(524)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 1,900,225	1,556,016	-	2,409,467	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円 (403)	(330)	(-)	(511)	(-)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円 160,316	113,164	-	61,297	-
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金)	円 (34)	(24)	(-)	(13)	(-)

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、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,102,681千円(投資口1口当たり3,450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16,102,681千円は、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。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期(第18期)の資産の運用の経過/① 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「物件取得ハイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントハイプライン」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。

6 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18期末(2024年8月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定先	譲渡予定価格 (百万円)	第19期の損益に 及ぼす影響 (見込み) (百万円) (注)
NMF新宿南口ビル	信託受益権	オフィス	2024年 10月8日	2024年 12月20日	野村不動産 株式会社	13,500	3,276

(注) 第19期(2024年9月1日～2025年2月28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。

B. 自己投資口の取得

本投資法人は、2024年10月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得及び消却に係る事項について決定しました。

(a) 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定いたしました。

(b) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	25,000口を上限とする。 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合 0.54%
投資口の取得価額の総額	3,000百万円を上限とする。
取得期間	2024年10月18日から2024年12月17日迄とする。
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づき、東京証券取引所における市場買付により取得する。

(c) 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	(b) による自己投資口取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日	2025年1月17日

(参考情報)

A. 資産の取得

(a) 本投資法人は、以下の資産の取得を決定し、取得を完了しました。

物件名称	ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA
特定資産の種類	不動産
用途	ホテル・店舗・体育館
所在地(注1)	(地番) 北海道函館市若松町43番5他2筆 (住居表示) 北海道函館市若松町12番8号
構造(注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根11階建、木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
敷地面積(注1)	9,516.73㎡
延床面積(注1)	13,302.87㎡
所有形態	(土地)借地権(注2) (建物)所有権
竣工日(注1)	2019年10月11日
取得価格(注3)	6,300百万円
契約締結日	2024年8月9日
取得日	2024年9月6日
売主	大和ハウス工業株式会社

物件名称	ホテル・アンドルームス新大阪
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
用途	ホテル
所在地(注1)	(地番) 大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番地12他1筆 (住居表示) 大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番28号
構造(注1)	鉄骨造陸屋根9階建、鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
敷地面積(注1)	861.35㎡
延床面積(注1)	3,340.90㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2018年7月10日
取得価格(注3)	4,230百万円
契約締結日	2024年9月20日
取得日	2024年10月1日
売主	Daiban Hotel One合同会社

(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) 借地権設定者：函館市 6,412.79㎡、北海道旅客鉄道株式会社 3,103.94㎡

借地権の種類：事業用定期借地権

借地期間：2018年3月15日から2068年3月12日まで

(注3)「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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第14期 2022年8月31日現在	第15期 2023年2月28日現在	第16期 2023年8月31日現在	第17期 2024年2月29日現在	第18期 2024年8月31日現在
発行可能投資口総口数	□ 20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	□ 4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444
出資総額	百万円 244,996	245,043	245,067	245,114	245,127
投資主数	人 30,900	31,005	30,040	29,711	31,761

2 投資口に関する事項

第18期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,227,208	26.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	703,995	15.08
野村不動産株式会社	330,671	7.08
野村信託銀行株式会社(投信口)	211,373	4.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	99,104	2.12
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	57,308	1.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	54,180	1.16
日本証券金融株式会社	52,287	1.12
明治安田生命保険相互会社	38,252	0.82
JP MORGAN CHASE BANK 385794 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	35,589	0.76
合計	2,809,967	60.20

3 役員等に関する事項

① 第18期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	岡田 美香(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
監督役員	小山 東子	こやまとうこ不動産鑑定士事務所 所長	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	(注3)29,000

(注1) 第18期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。以下同じです。

(注3) 会計監査人への報酬のうち、3,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>(保険料の負担割合) 保険料については、全て本投資法人の負担としています。</p> <p>(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第18期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務受託者)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営・会計)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第17期 2024年2月29日現在		第18期 2024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	145,525	12.3	139,010	11.7	
		その他	21,521	1.8	21,596	1.8	
		小計	167,046	14.1	160,607	13.6	
	商業施設	東京圏	28,306	2.4	30,129	2.5	
		その他	21,847	1.8	21,815	1.8	
		小計	50,153	4.2	51,944	4.4	
	物流施設	東京圏	62,686	5.3	62,501	5.3	
		小計	62,686	5.3	62,501	5.3	
	居住用施設	東京圏	153,677	12.9	154,186	13.0	
		その他	24,303	2.0	24,135	2.0	
		小計	177,980	15.0	178,322	15.1	
	宿泊施設	東京圏	—	—	2,471	0.2	
		その他	3,623	0.3	5,814	0.5	
		小計	3,623	0.3	8,285	0.7	
	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			466,627	39.3	466,798	39.5	
信託不動産	オフィス	東京圏	258,580	21.8	241,099	20.4	
		その他	45,891	3.9	45,771	3.9	
		小計	304,472	25.6	286,871	24.2	
	商業施設	東京圏	79,596	6.7	79,660	6.7	
		その他	44,993	3.8	44,929	3.8	
		小計	124,589	10.5	124,590	10.5	
	物流施設	東京圏	140,776	11.9	157,836	13.3	
		その他	3,231	0.3	3,218	0.3	
		小計	144,007	12.1	161,055	13.6	
	居住用施設	東京圏	28,537	2.4	26,535	2.2	
		小計	28,537	2.4	26,535	2.2	
	宿泊施設	その他	6,040	0.5	6,018	0.5	
		小計	6,040	0.5	6,018	0.5	
	中計			607,647	51.2	605,071	51.1
	不動産・信託不動産 合計			1,074,275	90.5	1,071,869	90.6
預金その他資産			113,010	9.5	111,306	9.4	
資産総額			1,187,285	100.0	1,183,175	100.0	

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

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

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

2 主要な保有資産

第18期末現在の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
新宿野村ビル	46,850	31,137.84	29,968.15	96.2	4.5	オフィス
日本電気本社ビル	44,568	34,270.05	34,270.05	100.0	(注4)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,577	16,571.18	16,142.00	97.4	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,543	25,106.95	25,106.95	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,056	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Landport多摩	17,644	49,851.90	49,851.90	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅲ	16,864	67,353.35	67,353.35	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,785	9,555.26	9,446.37	98.9	3.1	商業施設
Landport浦安	15,556	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,381	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
合計	237,829	402,258.07	400,550.31	99.6	21.2 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸可能なオフィス、物流施設、商業施設、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。)を記載しています。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りますので、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。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

(注2)「賃貸面積」は、個々の資産において、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(賃貸借契約に記載された面積。但し、オフィス、物流施設、商業施設、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、駐車場等の賃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。)を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

(注3)「稼働率」は、個々又は全体の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注4)テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,500	46,850
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,700	20,543
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注4)	不動産	31,100	26,577
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	13,400	10,134
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	11,300	10,633
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注4)	不動産	12,400	10,480
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,590	7,083
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,200	8,155
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	6,200	5,359
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,840	4,150
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,200	4,690
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	5,110	4,034
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,850	4,665
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,410	4,493
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,790	3,932
		八丁堀NFBビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,520	2,435
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,650	4,141

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,660	2,841
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,520	2,636
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	3,130	2,062
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,060	1,506
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,050	5,035
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,560	3,268
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,220	1,822
		ファースト立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,490	3,784
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注4)	信託受益権	9,540	8,018
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	8,740	5,505
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,880	2,780
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,760	6,044
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,350	3,884
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,600	3,794
		日本電気本社ビル(注5)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	49,700	44,568
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	14,000	10,683
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番地1(注4)	信託受益権	8,880	8,409
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,410	7,973
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	8,400	5,950
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,380	5,730
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,750	3,782
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,220	1,968
		ファーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,160	1,772
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,620	4,296
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,360	3,317
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,910	4,260
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,660	2,150
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,200	10,723
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,520	3,720
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,430	2,836
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1(注4)	不動産	4,710	3,837
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,550	8,264
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,580	4,692
PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,370	4,345		
PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園二丁目3番6号	不動産	6,100	5,475		
その他	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注4)	信託受益権	9,470	6,823
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注4)	不動産	5,660	3,608
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,130	2,189
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,650	1,913
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地(注4)	信託受益権	20,700	18,056
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	13,600	12,314
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,750	7,412
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,950	3,759
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	5,510	4,611
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,940	2,502
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,810	4,175
オフィス小計	-	-	526,400	447,478		

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2(注4)	信託受益権	15,200	13,648
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,700	10,057
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1(注4)	信託受益権	7,910	6,668
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,260	4,459
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,540	4,002
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,090	3,817
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	4,010	2,523
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1(注4)	信託受益権	3,360	2,489
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,770	2,132
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,940	2,309
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注4)	信託受益権	2,890	1,528
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,570	928
		三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,960	2,764
		三菱自動車 調布店(底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注4)	信託受益権	2,030	1,776
		三菱自動車 練馬店(底地)	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,760	1,251
		三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1(注4)	信託受益権	1,490	959
		三菱自動車 高井戸店(底地)	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	1,010	859
		三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	1,020	770
		三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	994	808
		三菱自動車 世田谷店(底地)	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,160	779
		三菱自動車 関町店(底地)	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	818	606
		三菱自動車 東大和店(底地)	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2(注4)	信託受益権	570	455
		三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県川崎市高津区明津10番地1(注4)	信託受益権	460	375
		ウエルシア川越神明町店(底地)	埼玉県川越市神明町12番地5(注4)	信託受益権	438	355
		三菱自動車 江戸川店(底地)	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	210	204
		三菱自動車 狭山店(底地)	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	188	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,400	10,011
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注4)	不動産	2,130	1,994
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,550	6,630
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注4)	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,850	2,487
		サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	857	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,060	1,965
		GEMS新日本橋	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,540	1,438
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,420	4,991
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,790	2,769
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,690	2,511
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	3,000	2,136
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,860	1,725
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,850	1,783
		MEFULL千歳烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目19番11号	不動産	2,050	1,898
		その他	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権 (注6)
イズミヤSC千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号			信託受益権	12,700	8,392
イズミヤSC八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注4)			信託受益権	5,830	3,934
イズミヤSC小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号			信託受益権	3,920	3,060
EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号			信託受益権	1,710	1,364
メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号			信託受益権	1,210	1,067

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	その他	nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1(注4)	信託受益権	8,540	8,930
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	16,100	12,126
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,670	3,579
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,290	3,735
		MEFULL茶屋町	大阪府大阪市北区茶屋町5番8号	不動産	4,190	3,769
		商業施設小計	—	—	212,955	176,535
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4(注4)	信託受益権	25,500	15,556
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	22,500	14,116
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15(注4)	信託受益権	20,100	11,063
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	13,900	9,549
		相模原名目ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地(注4)	信託受益権	14,500	9,255
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	12,800	7,978
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16(注4)	信託受益権	11,300	6,822
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地(注4)	信託受益権	9,660	5,792
		厚木南ロジスティクスセンター-B棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地11(注4)	信託受益権	6,720	3,967
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10(注4)	信託受益権	5,300	3,067
		川口ロジスティクスセンター-B棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,820	3,445
		川口ロジスティクスセンター-A棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,010	2,696
		厚木南ロジスティクスセンター-A棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地1(注4)	信託受益権	3,960	2,479
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	17,100	10,394
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	12,900	10,307
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,400	9,456
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3(注4)	不動産	11,900	9,157
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9(注4)	不動産	7,050	5,918
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1(注4)	不動産	15,200	13,280
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	17,200	11,377
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13(注4)	不動産	16,900	14,381
		Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14(注4)	信託受益権	19,900	16,864
		Landport東雲・安田倉庫(注7)	東京都江東区東雲二丁目13番35号	信託受益権	6,200	5,764
Landport多摩	東京都八王子市鎌水二丁目108番地4(注4)	信託受益権	18,800	17,644		
その他	その他	枚方樟業ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田二丁目7番地(注4)	信託受益権	4,530	3,218
		物流施設小計	—	—	314,150	223,557
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	4,300	3,094
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,190	934
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	861	668
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	835	684
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	954	681
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,250	862
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	3,040	2,016
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,930	1,415
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆(注4)	不動産	1,460	987
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,220	832
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,460	1,058
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,500	994
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,810	2,869
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	633	535

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
		プラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,090	806
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	705	572
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,080	883
		プラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	2,170	1,299
		プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,700	1,622
		プラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18(注4)	不動産	2,700	1,818
		プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	3,130	2,346
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,270	1,433
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,130	1,086
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,080	915
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,160	910
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,180	1,667
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,760	1,096
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,220	1,036
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	716	643
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,400	1,223
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,550	1,346
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	927	709
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	542	440
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	486	372
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,530	2,715
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	2,240	1,239
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,520	1,023
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,820	2,792
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,970	2,558
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,780	2,074
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	5,430	3,757
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,310	1,429
		プライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	686	509
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	1,010	739
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注4)	不動産	1,620	1,422
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,400	1,015
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注4)	不動産	516	420
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	531	373
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	651	597
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,920	1,344
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注4)	不動産	4,090	2,605
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	767	723
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	831	668
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	842	596
		プライムアーバン山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	649	491
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	418	306
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	781	677
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,950	1,275
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,970	1,744
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,460	1,104

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	817	931
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	991	812
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	717	678
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	2,120	1,603
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	574	439
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	496	387
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,260	1,700
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	5,380	3,445
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,810	2,219
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	791	677
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	595	555
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,380	1,122
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	814	678
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	739	638
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	682	560
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,470	997
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,450	948
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,590	1,784
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,970	1,952
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,440	1,306
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	949	740
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注4)	不動産	1,730	1,245
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注4)	不動産	2,760	1,904
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注4)	不動産	1,120	937
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,410	888
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	518	480
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	826	723
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	717	587
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	783	677
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	668	437
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	1,070	699
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,870	1,439
		プラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,320	899
		プラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	1,000	668
		プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,190	1,098
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	9,430	6,850
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	6,830	4,904
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,660	2,717
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川一丁目14番12号	信託受益権	1,560	1,220
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,660	1,190
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,620	1,346
		プラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,530	1,080
		プラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,080	751
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,600	2,784
		プラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	3,000	2,253

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏	宿泊施設	クラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆(注4)	不動産	1,580	1,179
		クラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,230	961
		クラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	1,040	828
		クラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	5,230	3,958
		クラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆(注4)	不動産	1,680	1,399
		クラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,410	1,239
		クラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,990	2,608
		クラウドフラット戸越銀座	東京都品川区平塚二丁目11番1号	不動産	2,910	2,594
		プライムアーバン東中野コート	東京都新宿区北新宿四丁目9番12号	不動産	9,000	7,223
		クラウドフラット根津谷中	東京都台東区谷中一丁目1番26号	不動産	1,760	1,444
		クラウドフラット菊川	東京都墨田区立川四丁目5番10号	不動産	3,040	2,795
		クラウドフラット浅草	東京都台東区浅草六丁目18番9号	不動産	2,910	2,483
		クラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目10番11号	不動産	2,250	2,093
		クラウドフラット渋谷笹塚	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目80番12号	不動産	2,470	2,273
		クラウドフラット浅草ディアージュ	東京都台東区浅草六丁目24番4号	不動産	1,490	1,347
		プライムアーバン西日暮里	東京都荒川区西日暮里一丁目49番10号	不動産	1,140	1,010
		クラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	640	525
		クラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉八軒小路2番地10他2筆(注4)	不動産	555	580
		居住用施設	その他	クラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産
プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号			不動産	285	234
プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注4)			不動産	457	417
プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注4)			不動産	266	282
プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号			不動産	595	441
プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号			不動産	402	377
プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注4)			不動産	431	322
プライムアーバン札幌区大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号			不動産	638	508
プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号			不動産	4,870	3,781
クラウドフラット北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2(注4)			不動産	2,030	1,433
プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号			不動産	992	948
プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号			不動産	354	366
プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号			不動産	1,050	935
プライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号			不動産	3,760	3,152
プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号			不動産	2,390	1,546
プライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号			不動産	641	494
プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号			不動産	288	219
プライムアーバン香椎	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号			不動産	305	315
プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号			不動産	524	500
セレニテ心齋橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,480	5,458		
東京圏	宿泊施設	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	東京都世田谷区用賀三丁目6番3号	不動産	3,340	3,197
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 辻堂西海岸(注8)	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号	信託受益権	2,220	2,070
		SOMPO ケア そんぼの家 大森西	東京都大田区大森西七丁目6番30号	信託受益権	1,830	1,548
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市赤松町13番16号	不動産	1,590	1,254
		イリーゼ浦安	千葉県浦安市東野三丁目2番11号	不動産	1,150	1,168
居住用施設小計		—	—	—	265,531	204,857

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
宿泊施設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区花川戸一丁目10番13号	不動産	3,160	2,471
		ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,850	3,624
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,540	2,701
		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	京都府京都市左京区新堺町通仁王門下る和国町407番地6	信託受益権	3,590	3,316
		ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前	石川県金沢市堀川新町8番13号	不動産	2,270	2,190
宿泊施設小計		—	—	—	15,410	14,304
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)(注9)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,580	5,136
その他小計		—	—	—	5,580	5,136
ポートフォリオ合計		—	—	—	1,340,026	1,071,869

(注1)「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評価額(第18期決算日(2024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評価額によります。)に記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査評価額は、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どまらず、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評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とする売買の可能性を確保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)と、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)とを併用し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値と、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2)「帳簿価額」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)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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注4)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(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50.0%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注6)当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。

(注7)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注8)2024年4月1日付で、グレイプス辻堂西海岸はSOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂西海岸に物件名称を変更しています。

(注9)2024年8月1日付で、徳寺大学新浦安キャンパス(底地)はSBC東京医療大学(底地)に物件名称を変更しています。

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日～2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	91	93.0	1,730	4.5	90	96.2	1,797	4.5
		野村不動産天洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン(注7)	2	99.0	(注2)	(注2)	2	97.4	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	14	100.0	327	0.8	13	100.0	331	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	5	66.2	257	0.7	6	100.0	138	0.3
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	10	100.0	254	0.7	10	100.0	261	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	286	0.7	20	100.0	288	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	161	0.4	7	100.0	161	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	136	0.4	8	100.0	137	0.3
		NMF駿河台ビル	7	100.0	184	0.5	7	100.0	149	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日~2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日~2024年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	PMO日本橋本町	7	87.5	111	0.3	8	100.0	101	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	152	0.4	8	100.0	162	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	277	0.7	15	100.0	278	0.7
		PMO秋葉原	4	100.0	133	0.3	4	100.0	140	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	92	0.2	7	100.0	93	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	132	0.3	8	100.0	122	0.3
		NMF高輪ビル	11	100.0	108	0.3	12	100.0	109	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	93	0.2	8	100.0	94	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	84	0.2	9	100.0	84	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	58	0.2	7	100.0	63	0.2
		野村不動産上野ビル(注8)	9	81.1	134	0.3	-	-	23	0.1
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		クリスタルパークビル	9	100.0	132	0.3	9	100.0	135	0.3
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	72	0.2	7	100.0	72	0.2
		ファール立川センタースクエア	15	100.0	227	0.6	15	100.0	230	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	327	0.8	31	96.7	316	0.8
		NMF横浜西口ビル	37	95.2	247	0.6	39	100.0	246	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	156	0.4	6	100.0	160	0.4
		PMO田町	11	100.0	177	0.5	11	100.0	198	0.5
		PMO銀座八丁目	6	88.8	114	0.3	7	100.0	98	0.2
		PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY(注9)	6	98.2	799	2.1	-	-	668	1.7
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	321	0.8	8	100.0	338	0.9
		NMF竹橋ビル	10	79.0	221	0.6	10	79.0	224	0.6
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	5	95.0	381	1.0	5	95.0	427	1.1
		NMF茅場町ビル	9	100.0	227	0.6	9	100.0	229	0.6
		NMF新宿EASTビル	2	100.0	215	0.6	2	100.0	244	0.6
		NMF芝公園ビル	5	86.8	115	0.3	5	86.8	111	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	90	0.2	8	100.0	91	0.2
		ファールイーストビル	9	95.0	153	0.4	9	95.0	153	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	139	0.4	4	100.0	139	0.4
		PMO平河町	8	100.0	91	0.2	7	88.9	107	0.3
		PMO日本橋三越前	10	100.0	111	0.3	9	100.0	119	0.3
		PMO芝大門	7	100.0	70	0.2	7	100.0	72	0.2
		PMO田町II	6	100.0	291	0.8	6	100.0	310	0.8
		PMO八丁堀新川	5	100.0	63	0.2	5	100.0	101	0.3
		PMO八丁堀III	8	88.9	65	0.2	9	100.0	67	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	107	0.3	5	100.0	104	0.3
		PMO秋葉原北	5	100.0	150	0.4	5	100.0	212	0.5
		PMO東新橋	8	100.0	128	0.3	8	100.0	129	0.3
		PMO浜松町	12	100.0	124	0.3	12	100.0	115	0.3
		PMO浜松町II	8	100.0	140	0.4	8	100.0	145	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日~2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日~2024年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	その他	札幌ノースプラザ	48	98.7	401	1.0	49	100.0	389	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	207	0.5	3	83.6	196	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	39	100.0	155	0.4	39	100.0	154	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	22	100.0	97	0.3	22	100.0	100	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	47	98.9	596	1.5	47	100.0	606	1.5
		野村不動産大阪ビル	30	94.8	385	1.0	31	98.3	407	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	176	0.5	16	94.4	177	0.4
		野村不動産四ツ橋ビル	17	97.5	298	0.8	22	92.8	286	0.7
		野村不動産広島ビル	24	94.0	168	0.4	26	96.8	170	0.4
		NMF博多駅前ビル	52	100.0	218	0.6	52	100.0	220	0.6
		オフィス小計	838	97.7	17,173	44.2	832	98.3	17,196	43.2
		商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0
Recipe SHIMOKITA	9			100.0	294	0.8	9	100.0	303	0.8
川崎モアーズ	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
EQUINIA新宿	15			90.0	170	0.4	16	100.0	174	0.4
EQUINIA池袋	13			100.0	153	0.4	13	100.0	155	0.4
covirna machida	9			96.4	150	0.4	9	96.4	150	0.4
ニトリ幕張店	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
コナミスポーツクラブ府中	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
FESTA SQUARE	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
GEMS渋谷	9			100.0	105	0.3	9	100.0	105	0.3
EQUINIA青葉台	9			100.0	91	0.2	9	100.0	95	0.2
メガロス神奈川店	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 目黒店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 調布店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 練馬店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 川崎店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 高井戸店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 葛飾店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 東久留米店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 世田谷店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 関町店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 東大和店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 元住吉店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ウエルシア川越神明町店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 江戸川店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
三菱自動車 狭山店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
野村不動産吉祥寺ビル	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
GEMS市ヶ谷	8			100.0	62	0.2	8	100.0	73	0.2
相模原ショッピングセンター	2			100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
武蔵浦和ショッピングスクエア	3			100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
サミットストア成田東店(底地)	1			100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
GEMS大門	9			100.0	61	0.2	9	100.0	66	0.2
GEMS新日本橋	6			78.2	38	0.1	7	89.9	38	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日～2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日～2024年8月31日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
商業施設	東京圏	サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		GEMS新橋	9	100.0	90	0.2	9	100.0	80	0.2	
		GEMS茅場町	10	100.0	78	0.2	10	100.0	78	0.2	
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		GEMS新横浜	8	90.3	67	0.2	9	100.0	69	0.2	
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	59	0.2	10	100.0	61	0.2	
		MEFULL千歳鳥山(注10)	—	—	—	—	8	100.0	37	0.1	
	その他	ユニバーサルシティウォーク大阪	42	98.9	1,163	3.0	42	98.9	1,245	3.1	
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		EQUINIA青葉通り	14	89.5	140	0.4	17	94.5	143	0.4	
		メルビル	6	100.0	52	0.1	6	100.0	54	0.1	
		nORBESA	35	99.4	450	1.2	33	99.4	491	1.2	
		中座くいだおれビル	11	62.5	143	0.4	5	10.3	120	0.3	
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		GEMSなんば	12	100.0	119	0.3	12	100.0	124	0.3	
MEFULL茶屋町	7	100.0	91	0.2	7	100.0	90	0.2			
商業施設小計		285	99.0	6,830	17.6	291	98.4	7,020	17.6		
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport川越	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport厚木	3	100.0	275	0.7	3	100.0	386	1.0	
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport八王子	6	100.0	305	0.8	6	100.0	307	0.8	
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport柏沼南Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport八王子Ⅱ	3	100.0	305	0.8	3	100.0	303	0.8	
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅲ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport東雲・安田倉庫	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport多摩(注11)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)	
		その他	枚方梅葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		物流施設小計		36	100.0	7,212	18.6	37	100.0	7,592	19.1

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日～2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日～2024年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	95.7	96	0.2	1	97.6	98	0.2
		プラウドフラット代々木上原	1	100.0	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		プラウドフラット初台	1	96.9	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	100.0	26	0.1	1	100.0	27	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	95.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	99.2	81	0.2	1	94.0	81	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	97.8	50	0.1	1	100.0	51	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	98.0	37	0.1	1	98.5	38	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	100.0	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	98.3	36	0.1	1	97.9	37	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	100.0	38	0.1	1	95.7	40	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.9	106	0.3	1	98.5	110	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	100.0	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	97.0	23	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	35	0.1	1	98.2	35	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	100.0	57	0.1	1	99.1	59	0.1
		プラウドフラット浅草駒形	1	97.1	64	0.2	1	99.0	67	0.2
		プラウドフラット横浜	1	97.3	76	0.2	1	93.5	78	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	95	0.2	1	98.0	91	0.2
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	99.0	66	0.2	1	98.4	68	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	100.0	33	0.1	1	100.0	35	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	98.1	31	0.1	1	97.9	34	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.0	62	0.2	1	100.0	62	0.2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	92.8	33	0.1	1	89.6	36	0.1
		プライムアーバン番町	1	98.0	34	0.1	1	98.2	35	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21	0.1	1	97.2	22	0.1
		プライムアーバン飯田橋(注12)	1	94.7	62	0.2	—	—	18	0.0
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	38	0.1	1	97.1	39	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	98.0	40	0.1	1	95.9	42	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	100.0	23	0.1	1	96.6	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	94.6	15	0.0	1	93.7	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	92.0	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	88	0.2	1	99.1	90	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	44	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.8	31	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	97.3	79	0.2	1	91.6	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	96.3	98	0.3	1	98.2	102	0.3
		プライムアーバン新川	1	98.3	82	0.2	1	98.4	83	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	97.6	142	0.4	1	96.1	141	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	100.0	51	0.1	1	98.4	52	0.1
プライムアーバン本郷壹岐坂	1	100.0	18	0.0	1	100.0	18	0.0		

用途	地域	不動産等の名称	第17期 (2023年9月1日~2024年2月29日)				第18期 (2024年3月1日~2024年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	プライムアーバン札幌リバーフロント	1	96.2	181	0.5	1	90.1	180	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	96.2	70	0.2	1	96.3	72	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	92.1	40	0.1	1	94.4	43	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	92.2	17	0.0	1	82.1	16	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	100.0	45	0.1	1	98.2	46	0.1
		プライムアーバン金山(注3)	—	—	3	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン上前津(注3)	—	—	7	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン泉	1	93.4	116	0.3	1	90.8	114	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	98.0	63	0.2	1	89.7	59	0.2
		プライムアーバン博多	1	100.0	29	0.1	1	96.1	30	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン香椎	1	89.0	16	0.0	1	97.7	20	0.1
		プライムアーバン博多東	1	98.3	26	0.1	1	98.4	26	0.1
プライムアーバン千早(注3)	—	—	3	0.0	—	—	—	—		
セレニテ心齋橋グランデ	1	96.7	147	0.4	1	98.9	157	0.4		
東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 用賀	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 辻堂西海岸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 湘南辻堂	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
	イリーゼ浦安(注5)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
居住用施設小計			148	97.0	7,352	18.9	148	96.9	7,487	18.8
宿泊施設	その他	MIMARU SUITES 東京浅草(注14)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)
		ホテルピスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		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(注6)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前(注15)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)		
宿泊施設小計			4	100.0	(注2)	(注2)	6	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,312	98.9	38,833	100.0	1,315	98.9	39,789	100.0

(注1) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転賃人)に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合には、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小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスターリース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため、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2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

(注3) 当該資産は、2023年9月28日に譲渡しており、開示されている第17期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注4) 当該資産は、2023年11月8日に取得しており、開示されている第17期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注5) 当該資産は、2023年11月17日に取得しております。

(注6) 当該資産は、2023年9月28日に取得しております。

(注7) 当該資産は、2024年4月26日に追加取得しております。

(注8) 当該資産は、2024年4月1日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注9) 当該資産は、2024年7月31日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注10) 当該資産は、2024年4月24日に取得しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注11) 当該資産は、2024年8月1日に取得しております。

(注12) 当該資産は、2024年4月24日に譲渡しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注13) 当該資産は、2024年6月27日に取得しており、開示されている第18期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注14) 当該資産は、2024年4月3日に取得しております。

(注15) 当該資産は、2024年3月1日に取得しております。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第18期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	14,018	9,300	11
合 計		14,018	9,300	11

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第18期末現在、前記「3 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第18期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国 名	保有総額(注1)	期末算定価額(注2)		物件数
		対総資産比率		
日 本	1,071,869百万円	1,340,026百万円	100.0%	293
合 計	1,071,869百万円	1,340,026百万円	100.0%	293

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

(注2) 期末算定価額は、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の合計額を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第18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18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(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 (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	—	—
NMF五反田駅前ビル (東京都品川区)	給排水・通気管更新	自 2025年 3月 至 2025年 8月	84,900	—	—
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 9月	97,300	—	—
NMF芝公園ビル (東京都港区)	セットアップ工事(7階分区分画)	自 2024年 9月 至 2024年 11月	41,380	—	—
NMF新横浜ビル (神奈川県横浜市)	専用部照明LED化工事(3/3)	自 2024年 10月 至 2025年 8月	22,000	—	—
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	非常用発電機更新工事	自 2023年 10月 至 2025年 4月	128,518	—	—
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リブレース工事 (1期)	自 2024年 5月 至 2025年 8月	154,000	—	—
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リブレース工事 (2期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	137,000	—	—
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	非常用発電機更新工事	自 2023年 11月 至 2025年 2月	104,000	—	—
SORA新大阪21 (大阪府大阪市)	乗用エレベーター改修工事	自 2024年 8月 至 2025年 12月	386,000	—	127,380
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	—	—
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事(4期/4期)	自 2024年 9月 至 2024年 12月	20,000	—	—
プラウドフラット新宿河田町 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2025年 3月	29,000	—	—
プラウドフラット横浜 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2024年 10月 至 2025年 2月	52,000	—	—

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18期支払額	既支出総額
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ (東京都目黒区)	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2025年 3月	42,300	—	—
プライムアーバン葛西 (東京都江戸川区)	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2025年 1月	26,900	—	—
コンフォートイン那覇泊港 (沖縄県那覇市)	客室エアコン取替工事 (第2期工事)	自 2024年 7月 至 2025年 1月	33,500	—	—

(注) 既支出総額には第18期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第18期末保有資産について、第18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18期中の資本的支出は4,315,037千円であり、第18期中の費用に区分された修繕費1,737,015千円と合わせ、合計6,052,052千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)
川崎モアース (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	238,540
NF本郷ビル (東京都文京区)	パッケージ空調更新工事	自 2023年 9月 至 2024年 3月	84,013
EQUINIA新宿 (東京都新宿区)	パッケージ空調機更新(地下1階・1階・9階)	自 2024年 4月 至 2024年 6月	57,451
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新(Ⅲ/V)	自 2024年 3月 至 2024年 5月	49,014
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	9~12階分電盤更新	自 2023年 7月 至 2024年 8月	40,619
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事(3期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	37,641
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	外壁南面4階~9階補修	自 2024年 3月 至 2024年 6月	28,264
その他の不動産等	機能更新等	自 2024年 3月 至 2024年 8月	3,779,490
合 計			4,315,037

3 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行います。

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月 31日	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	自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
当期首積立金残高	5,364百万円	5,349百万円	5,329百万円	5,512百万円	5,301百万円
当期積立額	2,929百万円	3,473百万円	3,019百万円	3,625百万円	4,761百万円
当期積立金取崩額	2,944百万円	3,493百万円	2,836百万円	3,836百万円	4,255百万円
次期繰越額	5,349百万円	5,329百万円	5,512百万円	5,301百万円	5,807百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第17期	第18期
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
資産運用報酬(注)	3,451,062千円	3,715,189千円
資産保管業務報酬	57,549千円	57,450千円
一般事務委託報酬	164,825千円	171,333千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,117,807千円	3,181,021千円
合計	6,799,045千円	7,132,794千円

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第17期は60,357千円、第18期は154,625千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第17期は29,240千円、第18期は274,070千円あります。

2 借入状況

第18期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 8月26日	-	475,000	0.82636	2025年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		-	250,000					
	株式会社みずほ銀行		-	175,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	100,000					
小計			-	1,000,000					
長期借入金	株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	-	0.51000	2024年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		500,000	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,700,000	-	0.46376	2024年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	-	0.53676	2024年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	-	0.85925	2024年 6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	-	0.49533	2024年 6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	-	0.58175	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	-	0.49971	2024年 8月26日			
	信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	-	0.49485	2024年 8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	-					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	-					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	-					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	-					
	第一生命保険株式会社	2019年 3月29日	1,000,000	-	0.28624	2024年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日 (注4)			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年 11月26日 (注4)			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日 (注4)				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日 (注4)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社八十二銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年 11月26日 (注4)			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年 11月26日 (注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 12月27日	2,725,000	844,215	0.50636	2024年 11月26日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	557,647					
	株式会社みずほ銀行		925,000	286,568					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	286,568					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日 (注4)			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日 (注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年 2月26日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日 (注4)			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年 2月26日 (注4)			
三井住友海上火災保険株式会社	500,000		500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	539,900	518,500	2.17000	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	539,900	518,500	2.21812	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社日本政策投資銀行	2016年 11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日 (注4)				
日本生命保険相互会社		500,000	500,000						
株式会社福岡銀行	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社伊予銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000						
三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 6月27日	1,600,000	1,600,000	0.50636	2025年 5月26日 (注4)				
株式会社三井住友銀行		800,000	800,000						
株式会社みずほ銀行		800,000	800,000						
三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年 8月26日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年 8月26日 (注4)			
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年 8月26日 (注4)			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年 8月26日 (注4)			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	1,110,000	1,110,000	0.50636	2025年 8月26日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2015年 11月26日	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年 11月26日			
株式会社福岡銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年 11月26日				
株式会社京都銀行	2018年 5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年 11月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年 2月26日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
信金中央金庫	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日				
株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
株式会社七十七銀行		500,000	500,000						
株式会社山口銀行		500,000	500,000						
住友生命保険相互会社		500,000	500,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社中国銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年 2月26日			
	株式会社八十二銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.50636	2026年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年 5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年 8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年 8月26日			
	株式会社伊予銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月31日	1,541,000	1,541,000	0.50636	2026年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
三井住友信託銀行株式会社	2,412,000		2,412,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.50636	2026年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年 11月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000	0.64999	2026年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000					
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000	0.60750	2026年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000	0.28000	2026年 11月26日			
	株式会社八十二銀行	2019年 11月26日	500,000	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000	0.30000	2026年 11月26日			
	株式会社京葉銀行	2019年 11月26日	700,000	700,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000	0.50636	2026年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,050,000	2,050,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 11月27日	2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫		500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日			
	株式会社福岡銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000	0.44859	2027年 2月26日			
	株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000					
	信金中央金庫	2019年 4月26日	500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000	0.48144	2027年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		989,000	989,000	0.61727	2027年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月26日	989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日			
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年 8月26日			
	損害保険ジャパン株式会社	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.70164	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年 11月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26日			
	株式会社伊予銀行	2024年 2月26日	500,000	500,000	0.62227	2027年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年 2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	株式会社中国銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日			
	株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年 2月28日			
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.47023	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日			
	株式会社りそな銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日			
	株式会社福岡銀行	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社福岡銀行	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年 11月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月28日	1,500,000	1,500,000	0.55565	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.90134	2029年 2月26日			
	信金中央金庫	2024年 2月26日	800,000	800,000	0.64727	2029年 2月26日			
	朝日信用金庫	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.80315	2029年 2月26日			
	信金中央金庫	2024年 8月26日	-	1,720,000	0.63727	2029年 2月26日			
	株式会社千葉銀行		-	750,000					
	株式会社伊予銀行		-	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年 5月28日			
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	2,000,000						
	株式会社みずほ銀行	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2024年 5月27日	-	500,000	0.64727	2029年 5月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
	株式会社みずほ銀行		1,100,000	1,100,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年 8月27日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	日本生命保険相互会社	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年 8月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年 8月27日			
	農林中央金庫	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 8月26日	750,000	750,000	0.64565	2029年 8月27日			
	住友生命保険相互会社	2023年 2月27日	500,000	500,000	0.98711	2029年 8月27日			
	株式会社福岡銀行	2023年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.86438	2029年 8月27日			
	株式会社中国銀行	2024年 8月26日	-	2,430,000	0.88815	2029年 8月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2019年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年 11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年 11月26日			
	信金中央金庫	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日			
	農林中央金庫	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月26日	2,750,000	2,750,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年 2月26日			
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.65249	2030年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,300,000	1,300,000	1.04887	2030年 2月26日			
	株式会社大垣共立銀行	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.89688	2030年 2月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月26日	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 5月26日	3,000,000	3,000,000	0.54630	2030年 5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年 5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年 5月27日			
	株式会社りそな銀行	2020年 5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年 5月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.52437	2030年 5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日			
	株式会社福岡銀行	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 11月28日	550,000	550,000	0.83509	2030年 5月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.81065	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.75160	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.75160	2030年 8月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2023年 2月27日	800,000	800,000	1.13867	2030年 8月26日			
	農林中央金庫	2023年 2月27日	800,000	800,000	1.13867	2030年 8月26日			
	株式会社りそな銀行	2015年 10月29日	700,000	700,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年 11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2022年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.89535	2030年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社滋賀銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年 2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年 2月26日			
	住友生命保険相互会社	2022年 8月26日	2,500,000	2,500,000	0.78474	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.21160	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	1,150,000	1,150,000	1.19239	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.19239	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 11月28日	450,000	450,000	0.95338	2031年 5月26日			
	農林中央金庫		550,000	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月26日	2,250,000	2,250,000	0.93910	2031年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月27日	-	1,400,000	1.22440	2031年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行		-	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		-	600,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年 2月28日	3,500,000	3,500,000	0.78816	2031年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 8月26日	100,000	100,000	0.85750	2031年 8月26日			
株式会社三井住友銀行	100,000		100,000						
株式会社日本政策投資銀行	2023年 8月28日	2,500,000	2,500,000	1.15160	2031年 8月26日				
大同生命保険株式会社	2024年 8月26日	-	1,100,000	1.09315	2031年 8月26日				
三井住友海上火災保険株式会社		-	1,100,000						
株式会社日本政策投資銀行	2021年 11月26日	3,000,000	3,000,000	0.64630	2031年 11月26日				
株式会社りそな銀行	2021年 11月26日	1,900,000	1,900,000	0.47755	2031年 11月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 1月26日	3,500,000	3,500,000	0.73988	2031年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 5月26日	1,500,000	1,500,000	0.88168	2031年 11月26日			
	日本生命保険相互会社	2022年 11月28日	1,500,000	1,500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	大同生命保険株式会社	2022年 11月28日	500,000	500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2023年 5月26日	2,000,000	2,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 11月27日	1,830,000	1,830,000	1.24910	2031年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	5,250,000	5,250,000	0.83563	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	1,150,000	1,150,000	1.32480	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月26日	2,750,000	2,750,000	1.25160	2032年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.93188	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2022年 5月31日	500,000	500,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 11月28日	500,000	500,000	1.07101	2032年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月26日	2,250,000	2,250,000	1.06125	2032年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月27日	-	1,300,000	0.79727	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行		-	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 6月26日	-	1,400,000	1.32707	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		-	1,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 6月26日	-	1,300,000	0.79727	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		-	1,300,000					
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.91688	2032年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月28日	2,500,000	2,500,000	1.28875	2032年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	1,000,000	1,000,000	1.28875	2032年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2022年 11月28日	3,000,000	3,000,000	1.13063	2032年 11月26日				
株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000						
三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月26日	-	1,500,000	1.23446	2032年 11月26日				
三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月26日	-	1,500,000	0.79727	2032年 11月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月28日	1,400,000	1,400,000	1.35532	2033年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月28日	1,400,000	1,400,000	1.42188	2033年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	500,000	500,000	1.42188	2033年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月27日	2,050,000	2,050,000	1.51563	2033年 11月28日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
小計		487,334,800	481,892,000						
借入金合計		487,334,800	482,892,000						

(注1)「平均金利」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
(注2)「返済期限」は、既に全額の返済(期限前弁済を含みます。)がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。
(注3)「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
(注4)当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。
(注5)2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっております。

3 投資法人債の状況

第18期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要			
野村不動産マスターファンド投資法人 第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	3,000	0.870	2024年 10月30日	期限 一括	(注1)	(注2)			
野村不動産オフィスファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2014年 11月25日	6,000	6,000	1.020	2024年 11月25日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.590	2027年 11月16日						
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.900	2028年 3月17日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2024年 7月19日	—	4,400	0.988	2029年 7月19日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年 9月20日	3,000	3,000	0.530	2029年 9月20日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年 8月14日	7,000	7,000	0.540	2030年 8月14日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2023年 7月10日	2,000	2,000	0.950	2033年 7月8日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.030	2038年 5月21日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第5回無担保投資法人債	2019年 9月20日	5,000	5,000	0.900	2039年 9月20日						
合計		34,000	38,400								

(注1)「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託 受益権	プライムアーバン飯田橋	—	—	2024年 4月24日	2,244	1,880	343
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	—	—	2024年 7月31日	22,820	17,853	4,664
	Landport多摩	2024年 8月1日	17,520	—	—	—	—
不動産	野村不動産上野ビル	—	—	2024年 4月1日	6,930	6,604	284
	ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前	2024年 3月1日	2,161	—	—	—	—
	MIMARU SUITES 東京浅草	2024年 4月3日	2,360	—	—	—	—
	MEFULL 千歳烏山	2024年 4月24日	1,880	—	—	—	—
	麹町ミレニアムガーデン(追加取得)	2024年 4月26日	260	—	—	—	—
	プライムアーバン西日暮里	2024年 6月27日	981	—	—	—	—
合計	—	25,162	—	31,994	26,338	5,292	

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権売買契約書又は不動産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。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

1 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価 額 (百万円) (注2)	鑑定機関	価格 時点
譲渡	信託 受益権	プライムアーバン飯田橋	2024年 4月24日	2,244	2,100	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 8月31日
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	2024年 7月31日	22,820	17,400	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 2月29日
取得		Landport多摩	2024年 8月1日	17,520	18,800	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年 6月1日
譲渡	不動産	野村不動産上野ビル	2024年 4月1日	6,930	6,900	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 8月31日
		ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前	2024年 3月1日	2,161	2,270	JLL 森井鑑定 株式会社	2023年 12月1日
		MIMARU SUITES 東京浅草	2024年 4月3日	2,360	3,120	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 11月1日
		MEFULL 千歳烏山	2024年 4月24日	1,880	1,990	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 1月1日
		麹町ミレニアムガーデン(追加取得)	2024年 4月26日	260	264	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 4月1日
		プライムアーバン西日暮里	2024年 6月27日	981	1,140	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2024年 5月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権売買契約書又は不動産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) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引はありません。

④ 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

第18期に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	25,162,592千円	31,994,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	19,400,000千円 (77.1%)	9,174,000千円 (28.7%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます(後記「② 支払手数料等の金額」において同じです。)

② 支払手数料等の金額

第18期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支 払 先	支払金額(B)	
外注委託費	1,918,149千円	野村不動産株式会社	42,968千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,459,639千円	76.1%
		野村不動産コマース株式会社	2,287千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,116,093千円	野村不動産株式会社	350,921千円	31.4%
		野村不動産パートナーズ株式会社	406,941千円	36.5%
		野村不動産コマース株式会社	174,292千円	15.6%
水道光熱費	2,043,024千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,860千円	0.1%
		NFパワーサービス株式会社	350,421千円	17.2%
その他費用	1,440,575千円	野村不動産株式会社	26,770千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	104,051千円	7.2%
		野村不動産コマース株式会社	30,682千円	2.1%
		株式会社プライムクロス	1,481千円	0.1%
その他営業費用	558,778千円	野村不動産パートナーズ株式会社	288千円	0.1%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第18期中に利害関係人等へ修繕工事を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	71,437千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,399,691千円
野村不動産コマース株式会社	11,821千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	11,719千円

⑤ 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、2024年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

① 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

② 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

③ 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

① お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

役員会承認日	件 名	概 要
2024年7月9日	「自己投資口取得及び消却」	本投資法人による自己の投資口の取得(取得し得る投資口の総数: 60,000口(上限)、投資口の取得価格の総額: 7,000百万円(上限)、取得期間: 2024年7月10日から2024年8月15日まで)に関する事務(取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務)を野村證券株式会社に委託することにつき承認しました。
2024年9月19日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2024年9月28日から2025年9月27日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

② 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

③ 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

④ その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2024年 2月29日現在	当期 2024年 8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,540,055	32,468,663
信託現金及び信託預金	12,559,612	13,204,005
営業未収入金	749,351	945,972
前払費用	878,850	974,620
未収還付法人税等	34	646
その他	751,072	700,091
流動資産合計	47,478,976	48,294,000
固定資産		
有形固定資産		
建物	163,577,577	165,682,257
減価償却累計額	△ 32,850,023	△ 34,809,558
建物(純額)	130,727,553	130,872,699
構築物	1,044,373	1,044,325
減価償却累計額	△ 551,456	△ 586,423
構築物(純額)	492,917	*4 457,902
機械及び装置	1,163,409	1,183,979
減価償却累計額	△ 723,306	△ 755,911
機械及び装置(純額)	440,102	428,068
工具、器具及び備品	1,028,500	1,297,119
減価償却累計額	△ 482,318	△ 553,772
工具、器具及び備品(純額)	546,181	743,347
土地	325,877,255	324,584,104
信託建物	214,247,815	216,012,947
減価償却累計額	△ 50,856,905	△ 52,747,102
信託建物(純額)	*3 163,390,909	*3 163,265,844
信託構築物	1,424,323	1,703,140
減価償却累計額	△ 1,005,000	△ 1,032,964
信託構築物(純額)	*3 419,322	*3 670,175
信託機械及び装置	1,400,188	1,429,889
減価償却累計額	△ 532,287	△ 595,917
信託機械及び装置(純額)	867,901	833,972
信託工具、器具及び備品	1,347,775	1,371,867
減価償却累計額	△ 923,309	△ 950,774
信託工具、器具及び備品(純額)	*3 424,465	*3 421,093
信託土地	*3 433,843,789	*3 431,432,654
信託リース資産	10,869	10,869
減価償却累計額	△ 6,064	△ 7,644
信託リース資産(純額)	4,805	3,225
建設仮勘定	439,315	183,762
有形固定資産合計	1,057,474,521	1,053,896,849
無形固定資産		
のれん	61,986,794	59,364,552
借地権	8,366,583	9,535,339
信託借地権	8,434,603	8,437,397
その他	36,207	28,399
無形固定資産合計	78,824,189	77,365,688
投資その他の資産		
長期前払費用	1,942,522	2,017,284
長期預け金	395,944	307,918
敷金及び保証金	1,038,372	1,144,372
投資その他の資産合計	3,376,839	3,469,575
固定資産合計	1,139,675,550	1,134,732,113
繰延資産		
投資法人債発行費	131,305	149,473
繰延資産合計	131,305	149,473
資産合計	1,187,285,832	1,183,175,587

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2024年 2月29日現在	当期 2024年 8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,930,580	2,837,079
短期借入金	—	*1 1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	50,810,600	61,362,000
信託リース債務	3,476	3,330
未払金	2,886,403	3,697,460
未払費用	355,543	383,156
未払法人税等	605	605
未払消費税等	540,550	540,589
前受金	5,606,791	5,576,859
その他	13,334	6,906
流動負債合計	71,147,884	84,407,988
固定負債		
投資法人債	25,000,000	29,400,000
長期借入金	436,524,200	420,530,000
信託リース債務	1,809	217
預り敷金及び保証金	14,411,627	14,858,460
信託預り敷金及び保証金	*3 28,203,326	*3 27,291,417
資産除去債務	385,407	485,153
固定負債合計	504,526,371	492,565,248
負債合計	575,674,255	576,973,237
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	245,114,136	245,127,776
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	*6 △ 23,625,301	*6 △ 26,021,128
その他の出資剰余金控除額	△ 17,533,094	*5 △ 24,607,962
出資剰余金控除額合計	△ 41,158,395	△ 50,629,090
出資剰余金(純額)	352,854,563	343,383,868
任意積立金		
圧縮積立金	82,329	—
任意積立金合計	82,329	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,560,547	17,690,705
剰余金合計	366,497,440	361,074,573
投資主資本合計	611,611,576	606,202,350
純資産合計	*2 611,611,576	*2 606,202,350
負債純資産合計	1,187,285,832	1,183,175,587

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

	前期(ご参考)		当期	
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
営業収益				
貸貨事業収入	*1	35,631,155	*1	36,444,042
その他貸貨事業収入	*1	3,202,103	*1	3,345,004
不動産等売却益	*2	542,158	*2	5,292,522
営業収益合計		39,375,417		45,081,569
営業費用				
貸貨事業費用	*1	17,404,131	*1	18,007,498
資産運用報酬		3,451,062		3,715,189
資産保管手数料		57,549		57,450
一般事務委託手数料		164,825		171,333
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		495,564		558,778
営業費用合計		24,203,176		25,140,293
営業利益		15,172,240		19,941,276
営業外収益				
受取利息		227		4,486
未払分配戻入		2,792		2,716
その他		5,006		99
営業外収益合計		8,025		7,302
営業外費用				
支払利息		1,576,088		1,628,538
投資法人債利息		180,813		186,978
投資法人債発行費償却		9,137		10,061
融資関連費用		453,024		412,853
その他		2,305		21,145
営業外費用合計		2,221,369		2,259,577
経常利益		12,958,897		17,689,001
税引前当期純利益		12,958,897		17,689,001
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		12,958,292		17,688,396
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		602,255		2,308
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,560,547		17,690,705

(単位:千円)

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金				自己投資口		投資主資本合計
		出資剰余金	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	245,067,403	394,012,959	△23,672,034	△17,486,361	△41,158,395	352,854,563		
当期変動額								
圧縮積立金の積立	-	-	-	-	-	-	-	
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	
一時差異等調整引当額の戻入	46,732	-	46,732	△46,732	-	-	-	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	-	-	-	-	-	
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-	-	-	
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	46,732	-	46,732	△46,732	-	-	-	
当期末残高	245,114,136	394,012,959	△23,625,301	△17,533,094	△41,158,395	352,854,563		

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)					
当期首残高	-	16,772,428	369,626,994	614,694,394	△4,094	△4,094	614,690,300
当期変動額							
圧縮積立金の積立	82,329	△82,329	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	△16,041,110	△16,041,110	-	-	-	△16,041,110
一時差異等調整引当額の戻入	-	△46,732	△46,732	-	-	-	-
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	-	-	-	-	-
その他の利益超過分配	-	-	-	-	-	-	-
当期純利益	-	12,958,292	12,958,292	12,958,292	-	-	12,958,292
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	4,094	4,094	4,094
当期変動額合計	82,329	△3,211,880	△3,129,550	△3,062,817	4,094	4,094	△3,078,723
当期末残高	82,329	13,560,547	366,497,440	611,611,576	-	-	611,611,576

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金				自己投資口		投資主資本合計
		出資剰余金	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	245,114,136	394,012,959	△23,625,301	△17,533,094	△41,158,395	352,854,563		
当期変動額								
圧縮積立金の取崩	-	-	-	-	-	-	-	
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	
一時差異等調整引当額の戻入	13,640	-	13,640	△13,640	-	-	-	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	△2,409,467	-	△2,409,467	△2,409,467	△2,409,467	
その他の利益超過分配	-	-	-	△61,297	△61,297	△61,297	△61,297	
当期純利益	-	-	-	-	-	-	-	
自己投資口の取得	-	-	-	-	△6,999,930	△6,999,930	△6,999,930	
自己投資口の消却	-	-	-	-	△6,999,930	△6,999,930	△6,999,930	
当期変動額合計	13,640	-	△2,395,826	△7,074,868	△9,470,695	△9,470,695	△9,470,695	
当期末残高	245,127,776	394,012,959	△26,021,128	△24,607,962	△50,629,090	343,383,868		

	投資主資本				自己投資口	投資主資本合計	純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計			
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)					
当期首残高	82,329	13,560,547	366,497,440	-	611,611,576	611,611,576	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	△82,329	△82,329	82,329	-	-	-	
剰余金の配当	-	△13,626,928	△13,626,928	-	△13,626,928	△13,626,928	
一時差異等調整引当額の戻入	-	△13,640	△13,640	-	-	-	
一時差異等調整引当額による利益超過分配	-	-	△2,409,467	-	△2,409,467	△2,409,467	
その他の利益超過分配	-	-	-	△61,297	△61,297	△61,297	
当期純利益	-	17,688,396	17,688,396	-	17,688,396	17,688,396	
自己投資口の取得	-	-	-	△6,999,930	△6,999,930	△6,999,930	
自己投資口の消却	-	-	-	6,999,930	-	-	
当期変動額合計	△82,329	4,130,157	△5,422,867	-	△5,409,226	△5,409,226	
当期末残高	-	17,690,705	361,074,573	-	606,202,350	606,202,350	

(単位:千円)

■ 前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

■ 当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位:千円)

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日																
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="1"> <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	<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="1"> <tr><td>建物</td><td>4~70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	4~70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																	
建物	4~70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>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,793千円です。</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。 (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。 (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受取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>	<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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は49,580千円です。</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。 (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。 (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受取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>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>																

項目	前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
5. ヘッジ会計の方法	<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>	<p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。 (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>	<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。 (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>

■ 貸借対照表に関する注記

	前期(ご参考) 2024年2月29日現在	当期 2024年8月31日現在																												
※1. コミットメントライン契約	<p>①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td>10,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>10,000,000千円</td></tr> </table> <p>②本投資法人は、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。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>40,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン	10,000,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	10,000,000千円	コミットメントライン	40,000,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	40,000,000千円	<p>①本投資法人は、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。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>1,000,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>39,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン	40,000,000千円	借入実行残高	1,000,000千円	差引額	39,000,000千円										
コミットメントライン	10,000,000千円																													
借入実行残高	—千円																													
差引額	10,000,000千円																													
コミットメントライン	40,000,000千円																													
借入実行残高	—千円																													
差引額	40,000,000千円																													
コミットメントライン	40,000,000千円																													
借入実行残高	1,000,000千円																													
差引額	39,000,000千円																													
※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	50,000千円	50,000千円																												
※3. 担保に供している資産	<table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>3,057,257千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,678千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,827千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,160,131千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,057,257千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	4,678千円	信託工具、器具及び備品	1,827千円	合計	9,160,131千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円	<table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>3,018,078千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,557千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,462千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,120,466千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,018,078千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	4,557千円	信託工具、器具及び備品	1,462千円	合計	9,120,466千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円
信託建物	3,057,257千円																													
信託土地	6,096,368千円																													
信託構築物	4,678千円																													
信託工具、器具及び備品	1,827千円																													
合計	9,160,131千円																													
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																													
合計	726,648千円																													
信託建物	3,018,078千円																													
信託土地	6,096,368千円																													
信託構築物	4,557千円																													
信託工具、器具及び備品	1,462千円																													
合計	9,120,466千円																													
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																													
合計	726,648千円																													

前期(ご参考) 2024年 2月29日現在	当 期 2024年 8月31日現在
該当事項はありません。	※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 構築物 6,872千円
該当事項はありません。	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 47,756口 消却総額 6,999,930千円

※6. 一時差異等調整引当額

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

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	22,386,440	-	-	22,386,440	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,261,754	-	△26,988	1,234,766	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	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	23,838	-	△19,744	4,094	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	23,672,034	-	△46,732	23,625,301	-
合 計		-	23,672,034	-	△46,732	23,625,301	-

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 2024年3月1日 至 2024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	35,711,554	22,386,440	2,409,467	-	24,795,907	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,234,766	-	△9,546	1,225,220	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	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	4,094	-	△4,094	-	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	23,625,301	2,409,467	△13,640	26,021,128	-
合 計		-	23,625,301	2,409,467	△13,640	26,021,128	-

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

前期(ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	当 期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 33,456,338	賃料収入 34,318,132
共益費収入 2,174,817	共益費収入 2,125,910
35,631,155	36,444,042
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 631,871	駐車場収入 632,968
付帯収益 2,298,042	付帯収益 2,480,079
その他賃料収入 272,189	その他賃料収入 231,957
3,202,103	3,345,004
不動産賃貸事業収益合計 38,833,259	不動産賃貸事業収益合計 39,789,047
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 1,898,421	外注委託費 1,918,149
プロパティ・マネジメント報酬 966,131	プロパティ・マネジメント報酬 1,116,093
公租公課 3,427,452	公租公課 3,614,828
水道光熱費 1,903,255	水道光熱費 2,043,024
保険料 65,171	保険料 77,824
修繕費 1,843,267	修繕費 1,737,015
支払地代 262,295	支払地代 299,402
減価償却費 5,775,315	減価償却費 5,760,583
その他費用 1,262,821	その他費用 1,440,575
17,404,131	18,007,498
不動産賃貸事業費用合計 17,404,131	不動産賃貸事業費用合計 18,007,498
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
21,429,127	21,781,548
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
プライムアーバン金山	野村不動産上野ビル
不動産等売却収入 610,000	不動産等売却収入 6,930,000
不動産等売却原価 460,506	不動産等売却原価 6,604,804
11,265	41,019
138,228	284,176
プライムアーバン上前津	プライムアーバン飯田橋
不動産等売却収入 1,754,000	不動産等売却収入 2,244,000
不動産等売却原価 1,358,571	不動産等売却原価 1,880,253
22,141	19,889
373,287	343,857
プライムアーバン千早	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
不動産等売却収入 560,000	不動産等売却収入 22,820,000
不動産等売却原価 518,373	不動産等売却原価 17,853,438
10,983	302,073
30,642	4,664,488

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 20,000,000口	発行可能投資口の総口数 20,000,000口
発行済投資口の総口数 4,715,200口	発行済投資口の総口数 4,667,444口

■ 税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2024年2月29日現在	当期 2024年8月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生した主な原因別内訳 (単位: 千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生した主な原因別内訳 (単位: 千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 17,672,946	合併時受入評価差額 13,883,355
長期前払費用償却超過額 175	長期前払費用償却超過額 166
信託借地権償却否認額 2,431	信託借地権償却否認額 2,656
資産除去債務 22,744	資産除去債務 40,486
繰延税金資産小計 17,698,296	繰延税金資産小計 14,786
評価性引当額 △17,698,296	繰延税金資産小計 13,941,451
繰延税金資産合計 —	評価性引当額 △13,941,451
(繰延税金資産の純額) —	繰延税金資産合計 —
	(繰延税金資産の純額) —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払配当の損算入額 △37.51	支払配当の損算入額 △14.89
評価性引当額 △0.31	評価性引当額 △21.24
のれん償却額 6.37	のれん償却額 4.66
その他 0.00	その他 0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00

■ 金融商品に関する注記

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達は財務の基本方針としています。デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,032,637)	32,637
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(50,810,600)	(50,898,948)	88,348
(3) 投資法人債	(25,000,000)	(24,047,309)	△952,691
(4) 長期借入金	(436,524,200)	(432,891,517)	△3,632,682
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によります(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によります。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によります。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの: ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時 価(注2)
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,739,900	9,797,100	(注3) △39,777

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△39,777千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	9,000,000	—	—	2,000,000	4,500,000	18,500,000
長期借入金	50,810,600	65,994,200	78,005,000	57,215,000	45,410,000	189,900,000
合 計	59,810,600	65,994,200	78,005,000	59,215,000	49,910,000	208,400,000

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,007,278)	7,278
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(61,362,000)	(61,454,180)	92,180
(3) 投資法人債	(29,400,000)	(28,190,346)	△1,209,653
(4) 長期借入金	(420,530,000)	(417,356,833)	△3,173,166
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によります(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によります。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によります。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	14,018,500	9,300,000	(注3) 11,223

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、11,223千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	9,000,000	-	-	6,500,000	4,400,000	18,500,000
長期借入金	61,362,000	65,600,000	65,345,000	52,785,000	58,150,000	178,650,000
合計	70,362,000	65,600,000	65,345,000	59,285,000	62,550,000	197,150,000

■ 資産除去債務に関する注記

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

前期(ご参考) (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)		当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	
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。	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1.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	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(41~46年)と見積り、割引率は1.4~2.0%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		3. 当該資産除去債務の総額の増減	
期首残高	382,713千円	期首残高	385,407千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	96,214千円
時の経過による調整額	2,694千円	時の経過による調整額	3,531千円
期末残高	385,407千円	期末残高	485,153千円

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

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2024年2月29日における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)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,070,367,349	3,908,358	1,074,275,708	1,325,449,000

(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、主な増加額は、ホテルウイングインターナショナルプレミアム京東三条(3,339,800千円)、プラウドフラット渋谷笹塚(2,287,467千円)、プラウドフラット浅草ディアージュ(1,357,724千円)、イリーゼ浦安(1,173,266千円)の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン金山(460,506千円)、プライムアーバン上野津(1,358,571千円)、プライムアーバン千早(518,373千円)の譲渡及び減価償却費(5,765,827千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、野村不動産上野ビル、プライムアーバン飯田橋は譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年2月期(第17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。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

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2024年8月31日における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)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,074,275,708	△2,406,122	1,071,869,585	1,340,126,000

(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、主な増加額は、MIMARU SUITES 東京浅草(2,404,512千円)、ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前(2,204,456千円)、麹町ミレニウムガーデン(285,042千円)、MEFULL 千歳鳥山(1,902,243千円)、Landport多摩(17,657,878千円)、プライムアーバン西日暮里(1,011,186千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産上野ビル(6,604,804千円)、晴海アイランドトリートメントエアオフィスタワーY(17,853,438千円)、プライムアーバン飯田橋(1,880,253千円)の譲渡及び減価償却費(5,750,298千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、NMF新宿南口ビルは譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年8月期(第18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。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	7.01	不動産の購入	3,500,000	-	-
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	-	賃料収入等	5,454,536	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	5,214 904,803 1,010,071 284,536
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入 借入金の返済 支払利息 融資関連費用	5,258,000 5,458,000 162,312 30,989	長期借入金 1年内返済予定の 長期借入金 未払費用 前払費用 長期前払費用	48,535,000 8,125,000 31,211 51,254 106,309

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	7.08	不動産の購入 不動産の売却 不動産信託 受益権の購入 不動産信託 受益権の売却	1,880,000 6,930,000 17,520,000 2,244,000	- - - -	- - - -
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	-	賃料収入等	5,704,731	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	6,507 902,038 1,025,303 273,451
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入 借入金の返済 支払利息 融資関連費用	3,100,000 3,638,431 163,682 29,512	短期借入金 長期借入金 1年内返済予定の 長期借入金 未払費用 前払費用 長期前払費用	100,000 44,205,000 11,816,568 33,057 49,752 105,663

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

■ 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
1口当たり純資産額	129,710円	1口当たり純資産額	129,878円
1口当たり当期純利益	2,748円	1口当たり当期純利益	3,759円
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。		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) 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(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
当期純利益(千円)	12,958,292	当期純利益(千円)	17,688,396
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	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)	12,958,292	普通投資口に係る当期純利益(千円)	17,688,396
期中平均投資口数(口)	4,715,200	期中平均投資口数(口)	4,705,277

■ 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日		当期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	
資産の譲渡 本投資法人は、第17期末(2024年2月末日)後、以下の資産の譲渡を完了しました。 野村不動産上野ビル ・特定資産の種類 不動産 ・用途 オフィス ・契約締結日 2024年1月26日 ・譲渡日 2024年4月1日 ・譲渡価格 6,930百万円 ・譲渡先 野村不動産株式会社 ・第18期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益281百万円を計上する予定です。	1. 資産の譲渡 本投資法人は、第18期末(2024年8月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。 NMF新宿南口ビル ・特定資産の種類 信託受益権 ・用途 オフィス ・契約締結日 2024年10月8日 ・譲渡予定日 2024年12月20日 ・譲渡予定価格 13,500百万円 ・譲渡予定先 野村不動産株式会社 ・第19期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益3,276百万円を計上する予定です。		
	2. 自己投資口の取得 本投資法人は、2024年10月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得及び消却に係る事項について決定しました。 (1)自己投資口の取得を行う理由 本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながるかと判断するに至り、自己投資口の取得を決定いたしました。 (2)取得に係る事項の内容		
取得し得る投資口の総数	25,000口を上限とする。 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合 0.54%		
投資口の取得価額の総額	3,000百万円を上限とする。		
取得期間	2024年10月18日から2024年12月17日迄とする。		
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づき、東京証券取引所における市場買付により取得する。		
(3)消却に係る事項の内容			
消却する投資口の総数	(2)による自己投資口取得により取得した自己投資口の全口数		
消却予定日	2025年1月17日		

■追加情報

前期(ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	当 期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
資産の譲渡 本投資法人は、第17期末(2024年2月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。 プライムアーバン飯田橋 <ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の種類 信託受益権 ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2024年2月7日 ・譲渡予定日 2024年4月24日 ・譲渡予定価格 2,244百万円 ・譲渡予定先 野村不動産株式会社 ・第18期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益340百万円を計上する予定です。 (注) 上記物件の譲渡については、I. 資産運用報告(参考情報) A.(b)に記載の取得予定資産の売買が実行されることが確実であることが売買実行の前提条件とされています。	該当事項はありません。

■収益認識に関する注記

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)(ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	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	-千円	(注2) 542,158千円
水道光熱費収入	1,502,532千円	1,502,532千円
その他	-千円	37,330,726千円
合 計	1,502,532千円	39,375,417千円

(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

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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前 期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	463,189千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	396,112千円
契約資産(期首残高)	-千円
契約資産(期末残高)	-千円
契約負債(期首残高)	-千円
契約負債(期末残高)	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2024年2月29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、2024年1月26日及び2024年2月7日に売買契約を締結した不動産等に係る9,174,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち6,930,000千円について、2024年4月1日に当該不動産等の引渡し完了しており、また2,244,000千円について、2024年4月24日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、それぞれ2024年8月期(第18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 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	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	9,174,000千円	(注2) 5,292,522千円
水道光熱費収入	1,595,899千円	1,595,899千円
その他	-千円	38,193,147千円
合 計	10,769,899千円	45,081,569千円

(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

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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当 期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	396,112千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	511,755千円
契約資産(期首残高)	-千円
契約資産(期末残高)	-千円
契約負債(期首残高)	-千円
契約負債(期末残高)	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

■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(ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日			当期 自 2024年 3月 1日 至 2024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	△20,866
建物等	資産除去債務の発生	7,428	合計		△20,866
借地権等	借地権償却費の発生	36,586			
土地	土地売却原価の発生	150,750	2. 戻入れの具体的な方法		
増加小計		2,817,008	(1)のれん償却額		
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△404,010	原則、戻入れしません。		
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	△2,324	(2)合併関連費用及び資産除去債務		
その他	—	△1,206	項目	戻入れの方法	
減少小計		△407,541	建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
合計		2,409,467	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・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
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)			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。	
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	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。	
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	△9,546	信託借地権		
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△4,094	(3)長期預け金		
合計		△13,640	原則、戻入れしません。		
3. 戻入れの具体的な方法			(4)繰延ヘッジ損益		
(1)のれん償却額			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。		
原則、戻入れしません。					
(2)合併関連費用及び資産除去債務					
項目	戻入れの方法				
建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、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・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。				
(3)長期預け金					
原則、戻入れしません。					
(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。					

項目	期別 前期(ご参考) 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日	当期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日
I. 当期末処分利益	13,560,547,559	17,690,705,467
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	82,329,695	—
III. 利益超過分配金加算額	2,470,764,800	—
うち一時差異等調整引当額	2,409,467,200	—
うちその他の出資剰余金控除額	61,297,600	—
IV. 出資総額組入額	13,640,395	20,866,430
うち一時差異等調整引当額戻入額	13,640,395	20,866,430
V. 分配金の額	16,097,692,800	16,102,681,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,414)	(3,450)
うち利益分配金	13,626,928,000	16,102,681,800
(うち1口当たり利益分配金)	(2,890)	(3,450)
うち一時差異等調整引当額	2,409,467,200	—
(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))	(511)	(—)
うちその他の利益超過分配金	61,297,600	—
(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))	(13)	(—)
VI. 次期繰越利益	2,308,859	1,567,157,237
分配金の額の算出方法	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、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期に控除した不動産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取崩額等を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,097,692,800円(投資口1口当たり3,414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、投信法第136条第1項に定める利益13,626,928,000円(投資口1口当たり2,890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2,409,467,200円(投資口1口当たり511円)、その他の利益超過分配金として61,297,600円(投資口1口当たり13円)を分配することとしました。	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、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,102,681,800円(投資口1口当たり3,450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16,102,681,800円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため金額を利益分配金として分配します。

独立監査人の監査報告書

2024年10月17日

野村不動産マスターファンド投資法人
役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 賢治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 井上 裕人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2024年3月1日から2024年8月31日までの第18期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正

に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員の間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考)	当期
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,958,897	17,689,001
減価償却費	5,776,440	5,761,637
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	9,137	10,061
受取利息	△227	△4,486
支払利息	1,756,901	1,815,516
固定資産除却損	32,981	18,135
営業未収入金の増減額(△は増加)	31,834	△196,933
前払費用の増減額(△は増加)	84,493	△95,770
長期前払費用の増減額(△は増加)	154,523	△74,761
長期預け金の増減額(△は増加)	△18,719	88,025
営業未払金の増減額(△は減少)	△1,182,636	906,498
未払金の増減額(△は減少)	△223,011	311,432
未払消費税等の増減額(△は減少)	△27,349	39
前受金の増減額(△は減少)	△27,368	△29,931
有形固定資産の売却による減少額	2,337,451	6,604,804
信託有形固定資産の売却による減少額	—	19,733,691
その他	△102,719	△45,513
小 計	24,182,872	55,113,691
利息の受取額	227	4,486
利息の支払額	△1,767,674	△1,787,903
法人税等の支払額	△602	△1,216
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,414,822	53,329,058
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,096,365	△7,815,724
信託有形固定資産の取得による支出	△6,071,464	△20,091,606
無形固定資産の取得による支出	△5,791	△1,205,231
信託無形固定資産の取得による支出	△460	△1,339
預り敷金及び保証金の返還による支出	△850,690	△562,917
預り敷金及び保証金の受入による収入	611,287	1,102,347
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△753,774	△1,801,847
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	889,562	890,118
敷金及び保証金の差入による支出	—	△106,000
敷金及び保証金の回収による収入	10,000	—
その他	△10	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,267,706	△29,592,200
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,000,000
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	26,550,000	22,300,000
長期借入金の返済による支出	△24,592,800	△27,742,800
投資法人債の発行による収入	—	4,400,000
投資法人債発行費の支出	△122	△25,230
自己投資口の取得による支出	—	△6,999,930
利益分配金の支払額	△16,038,393	△13,623,931
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△211	△2,410,319
その他の利益超過分配金の支払額	△730	△61,644
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,082,257	△23,163,856
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,935,142	573,001
現金及び現金同等物の期首残高	51,034,810	45,099,668
現金及び現金同等物の期末残高	※1 45,099,668	※1 45,672,669

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

■重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

項 目	期 別	前期(ご参考)	当 期
		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
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)の範囲		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りリスクを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。	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りリスクを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。

■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

	前期(ご参考)	当 期
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2024年2月29日現在) (単位:千円)	(2024年8月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	32,540,055	32,468,663
信託現金及び信託預金	12,559,612	13,204,005
現金及び現金同等物	45,099,668	45,672,669