



第17期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023.9.1 → 2024.2.29

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード 3462

J-REIT オンラインIRセミナー動画のご案内

J-REITの仕組み、野村不動産マスターファンドの特長や戦略を説明しております。是非ご視聴ください。



Jリートview 物件紹介動画のご案内

野村不動産マスターファンド投資法人が保有している物件の特長や内部の設備を紹介しております。是非ご視聴ください。



野村不動産マスターファンド投資法人
第17期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)



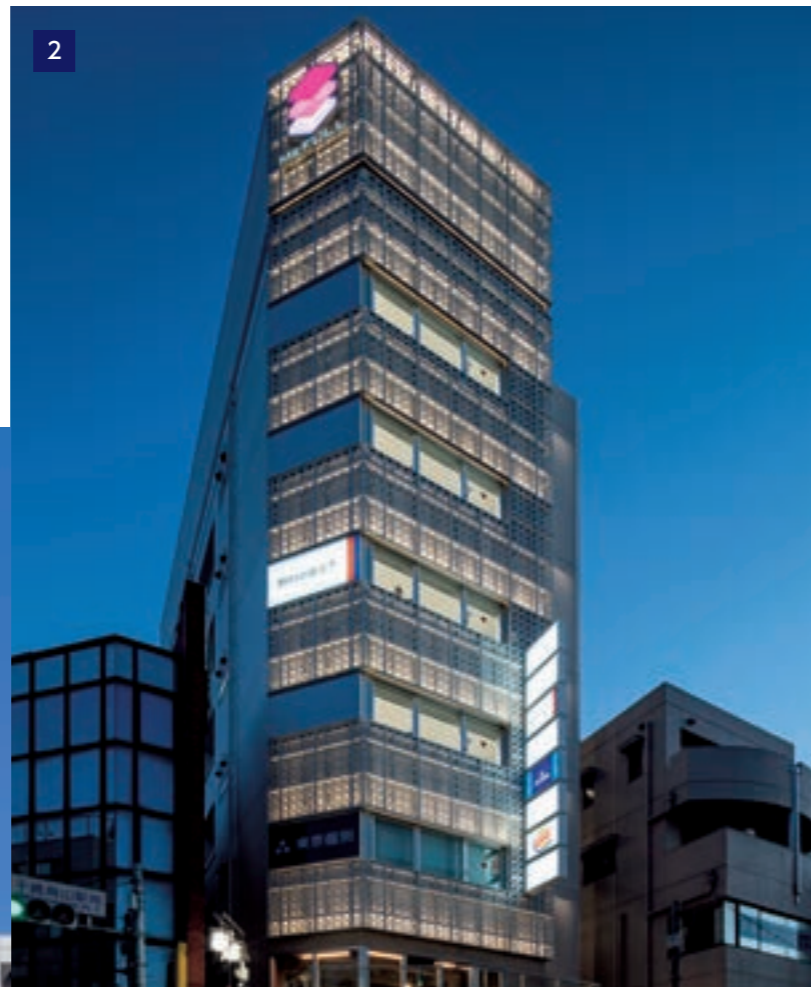
〒160-0023

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

<https://www.nre-mf.co.jp/>



J-REIT市場を牽引する 国内最大級の総合型REIT



- 1 MIMARU SUITES 東京浅草 (2024年4月取得)
- 2 MEFULL 千歳烏山 (2024年4月取得)
- 3 プラウドフラット浅草ディアージュ
- 4 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 (2024年4月取得)

Contents

- P.03 ごあいさつ
 - ・投資主の皆様へ
 - ・決算ハイライト
- P.05 運用戦略
 - ・設立以降の成長の軌跡
 - ・マーケット環境をふまえた3つの運用戦略
 - ・資産の取得・売却
 - ・資産の運用状況
- P.12 ESGへの取り組み
 - ・ESGへの取り組み
- P.15 財務状況
 - ・財務状況
 - ・財務諸表解説 (要旨)
- P.17 ポートフォリオ
 - ・ポートフォリオ分析
 - ・主要ポートフォリオ物件
- P.23 インフォメーション
 - ・分配方針
 - ・投資法人/資産運用会社の概要
 - ・投資主インフォメーション
- P.27 資産運用の概況
 - I. 資産運用報告
 - 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
 - VI. 金銭の分配に係る計算書
 - VII. 会計監査人の監査報告書
 - VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

ごあいさつ

「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上に努めてまいります。



野村不動産マスターファンド投資法人

(前列中央) 執行役員 吉田 修平

(後列左) 監督役員 岡田 美香^(注)

(後列中央) 監督役員 内山 峰男

(後列右) 監督役員 小山 東子

(注) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

投資主の皆様へ

平素は野村不動産マスターファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2024年1月1日に発生した能登半島地震により、被災された皆さまに心からお見舞いを申し上げますとともに、犠牲となられた方々に謹んでお悔み申し上げます。また、被災者の救済と被災地の復興支援のために尽力されている方々に深く敬意を表します。

さて、お陰様で本投資法人は2024年2月期（第17期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主様からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第17期においては、外部成長方針に沿った物件入替戦略を継続し、4物件の取得・3物件の譲渡を行いました。今後も継続的な資産入替を通じて、東京圏比率や築年数の改善といったポートフォリオのクオリティの向上とともに、売却益の実現により、分配金の底上げを目指します。

当期は、オフィスセクターについては、野村不動産グループの営業力を活かし、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動により、安定したパフォーマンスを維持しています。賃貸住宅セクターにおいては引き続きマーケットの追い風を受け、高稼働の維持ならびに賃料増額の両立を達成しております。商業セクターについても、一部の大型物件での好調な売り上げにより収益に改善がみられております。物流セクターにおいては堅調なマーケット環境を背景として、大型契約更改時の賃料増額を実現しました。このように、当期も本投資法人の強みを活かしつつ、マーケット環境の変化を踏まえた柔軟な運用を通じて、安定収益の確保を目指した運用を継続しました。

その結果、第17期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、291物件、1兆1,035億円となり、第17期の業績は、営業収益39,375百万円、営業利益15,172百万円、当期純利益12,958百万円となりました。

また、本投資法人が以前より推進しているESG（環境・社会・ガバナンス）分野の活動では、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、2022年10月に「2050年度GHG排出ネットゼロ目標」を掲げたほか、今期においては不動産運用を通じた社会課題の解決を目指し、S分野における新たなマテリアリティ（重要課題）を策定しています。

今後も、マーケット変化の動向を慎重に注視しつつ、引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様への期待と信頼に応えるべく資産運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

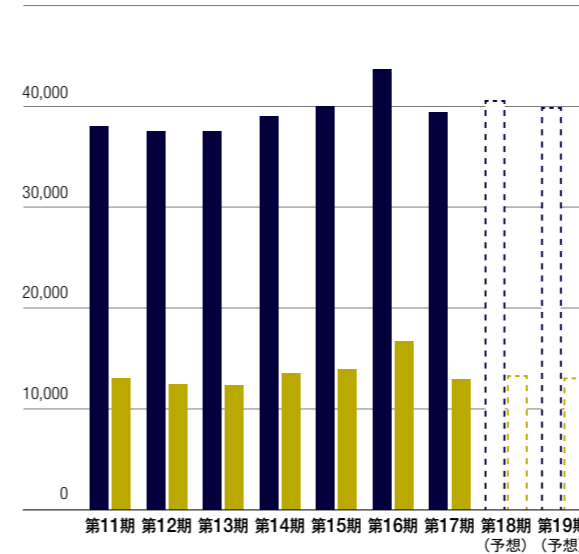
決算ハイライト

	第17期	第18期（予想）*	第19期（予想）*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,414 円/口	3,302 円/口	3,378 円/口
営業収益	39,375 百万円	40,541 百万円	39,850 百万円
営業費用	24,203 百万円	25,028 百万円	24,489 百万円
当期純利益	12,958 百万円	13,272 百万円	13,042 百万円
総資産	1,187,285 百万円	1,185,466 百万円	1,181,980 百万円

*上記の予想分配金は、2024年4月17日付「2024年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻く他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

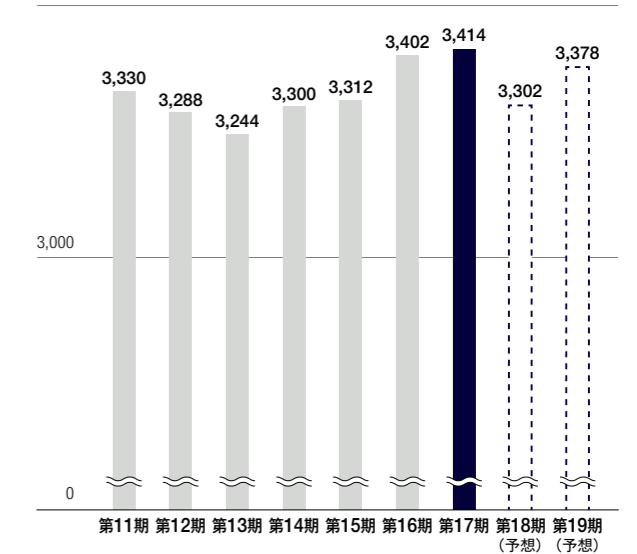
営業収益推移・当期純利益推移

(百万円) ■ 営業収益 ■ 当期純利益



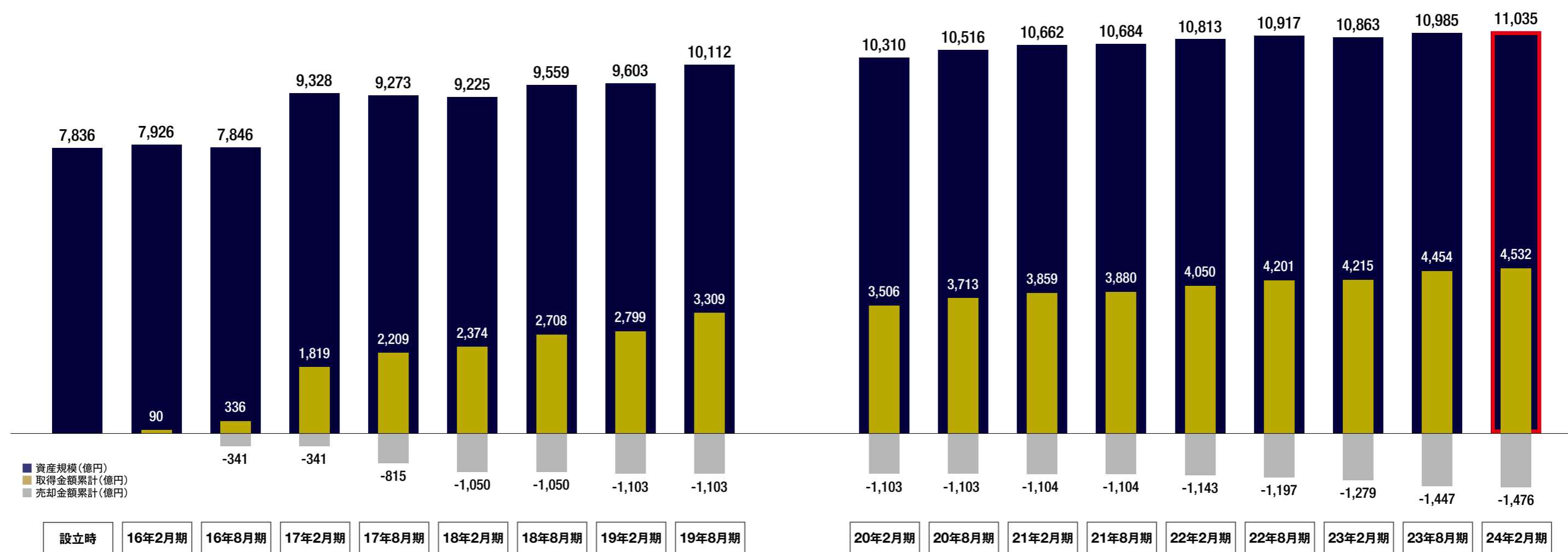
一口当たり分配金推移

(円/口)



設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

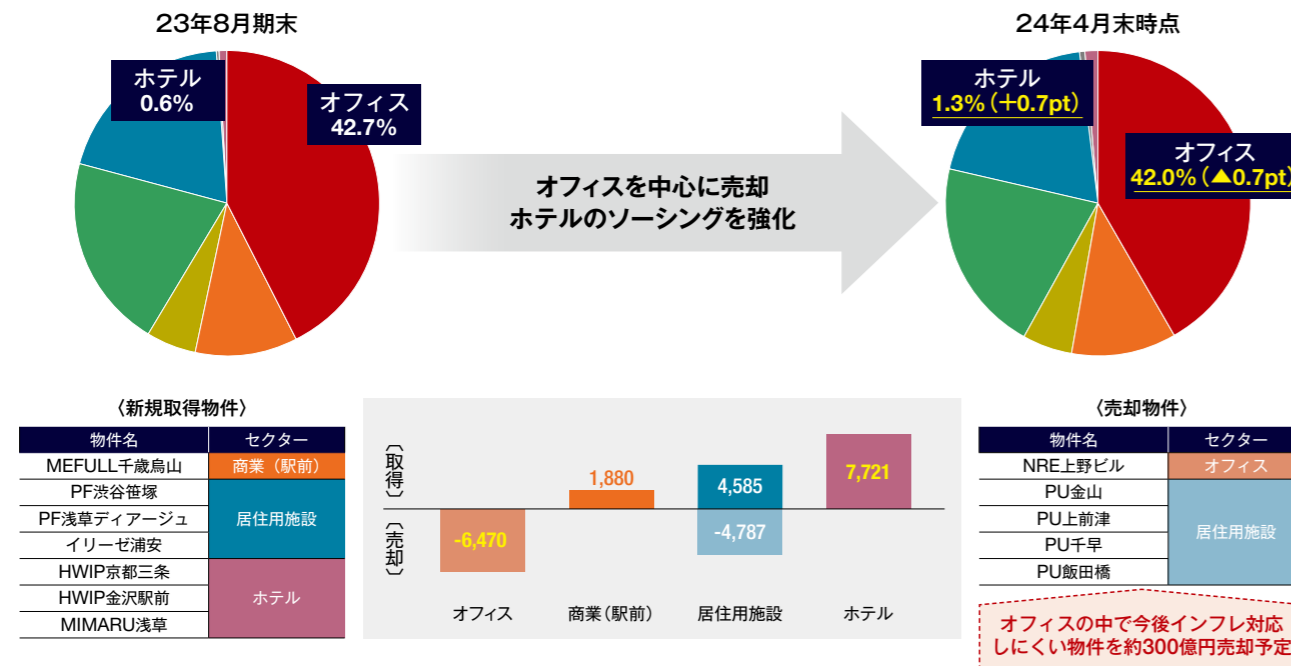


(注) 16年2月期の分配金を6か月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。

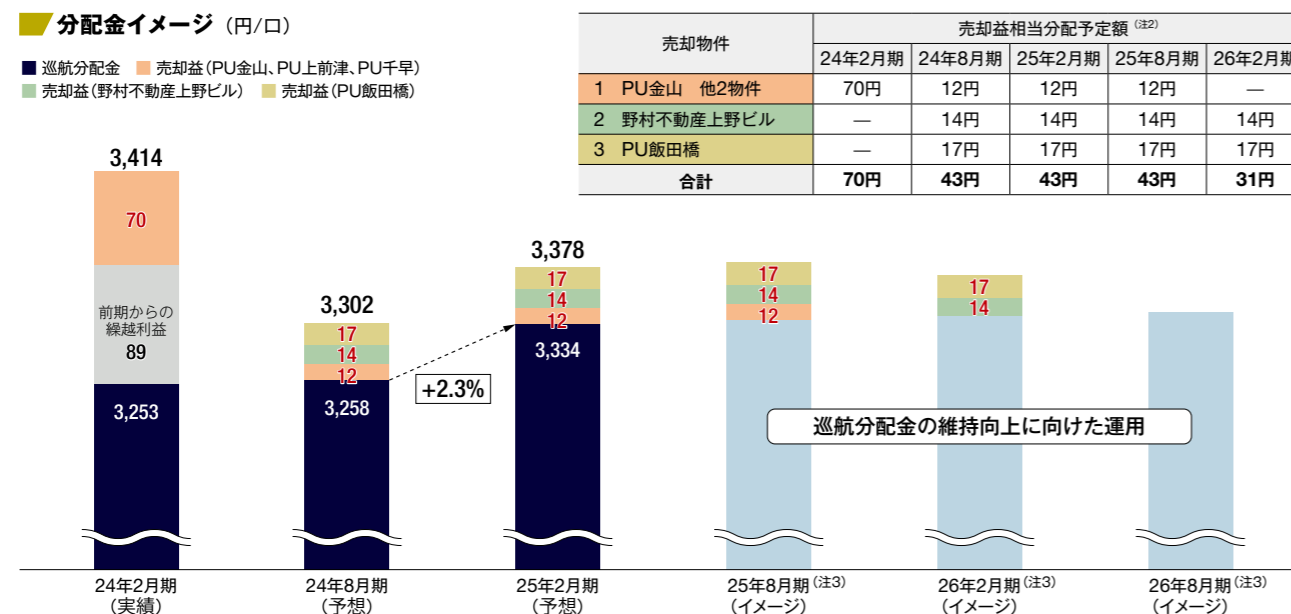
マーケット環境をふまえた3つの運用戦略

- 1 マーケット及び運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更
(当時はオフィスセクター割合を低減)
- 2 巡航分配金の維持向上を考慮した入替を通じて、売却益相当分を4期均等分配
- 3 コロナ禍においても実証された野村不動産グループの総合力を発揮し、内部成長を追求

ホテルの取得とオフィスの売却を実行し、戦略通りオフィスセクター割合を低減



巡航分配金の維持向上を目指しつつ、売却益の4期均等分配^(注1)により分配金の積み上げを推進



(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配 (各期約1/3) を行います。また、原則として4期均等分配を行います。売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。
(注2) 売却益分の資産運用報酬IIの増加影響を加味しています。
(注3) 25年8月期、26年2月期及び26年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際の分配金額とは異なります。

資産の取得・売却

インバウンド需要も高い観光地である東京浅草及び金沢の中心部に位置する築浅ホテルを取得

“広い客室と充実した室内設備で中長期滞在するインバウンドニーズに対応”

“新幹線延伸による観光需要増が期待されるJR金沢駅近郊ホテル”

宿泊施設

〈広々客室の Apartメントホテル〉

- ✓ 全室60㎡~74㎡、4名~6名利用可
- ✓ キッチン、冷蔵庫等の家電設備を完備
- ✓ 宿泊者のうち9割以上が外国人観光客、9割程度が3連泊以上

取得日 2024年4月3日 竣工年月日 2022年2月7日

取得価格 2,360百万円 所有形態 (土地) 事業用定期転借地権

鑑定評価額 3,120百万円 賃料形態 固定賃料+変動賃料 (GOP連動)

NOI利回り 7.1%^(注)

MIMARU SUITES 東京浅草

〈北陸新幹線延伸による需要増期待〉

- ✓ 24年3月、金沢-敦賀間が開業
- ✓ 関西圏・中京圏とのアクセスが向上
- ✓ 本物件は新幹線停車駅であるJR「金沢」駅から徒歩5分に位置
- 国内外の宿泊需要の更なる増加が期待

取得日 2024年3月1日 竣工年月日 2018年2月10日

取得価格 2,161百万円 所有形態 (土地) 所有権

鑑定評価額 2,270百万円 賃料形態 固定賃料

NOI利回り 4.9%^(注)

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

(注) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

スポンサー開発及び外部の優良資産の取得と売却を通じ、ポートフォリオクオリティを改善

取得7物件 141億円
(平均築年数 3年、平均NOI利回り 4.8%)^{(注1) (注2)}

売却5物件 120億円
(平均築年数 26年、平均NOI利回り 3.3%)^{(注1) (注3)}

入替

野村不動産が再開した場合を含め、売却時の優先交渉権を取得済
⇒ 将来的な優良資産の取得機会を確保

野村不動産上野ビル

売却益 計11.6億円 (24年2月期・24年8月期合計)
⇒ 4期分割分配

(注1) 築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。
(注2) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得 (予定) 価格で除した数値を記載しています。
(注3) NOI利回りにつき、23年2月期及び23年8月期もしくは23年8月期及び24年2月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。

スポンサーと協働した戦略的資産入替 (SPR : Strategic Property Replacement) の推進

野村不動産上野ビルの売却

譲渡日	2024年4月
譲渡価格	6,930百万円
竣工年月	1990年3月

野村不動産 開発

野村不動産 木質サステナブルオフィス

竣工年月	2023年10月
環境認証	ZEB Ready

野村不動産溜池山王ビル^(注)

2016年5月 スポンサーへ売却
⇒ 再開発によりバリューアップ

野村不動産 IENOF溜池ビル

戦略的資産入替 (SPR)

売却 → 投資・運用 → 開発

運用中物件

商業施設 (SPR)	商業施設 (SPR)	商業施設 (SPR)	物流施設	商業施設 (SPR)	居住用施設 (SPR)
旧三菱自動車 杉並店 (底地) (17年6月売却)	サミットストア本天沼店 (19年3月取得)	旧イトーヨーカドー 東習志野店 (17年6月売却)	Landport東習志野 (20年3月取得)	旧三菱自動車 渋谷店 (底地) (17年6月売却)	プラウドフラット渋谷富ヶ谷 (20年1月取得)

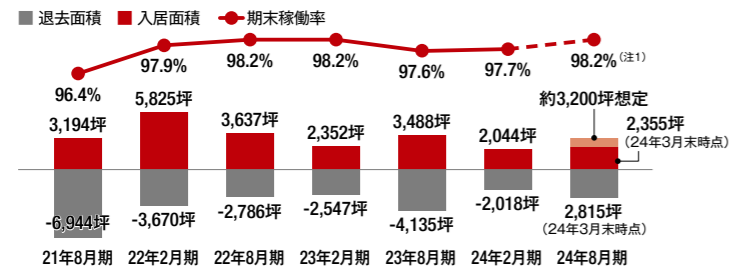
(注) 野村不動産溜池山王ビルについて、本投資法人は優先交渉権を保有していますが現時点において具体的な取得の予定はありません。

資産の運用状況

Office

底堅い需要を背景に、高稼働率を維持

入退去面積・期末稼働率推移

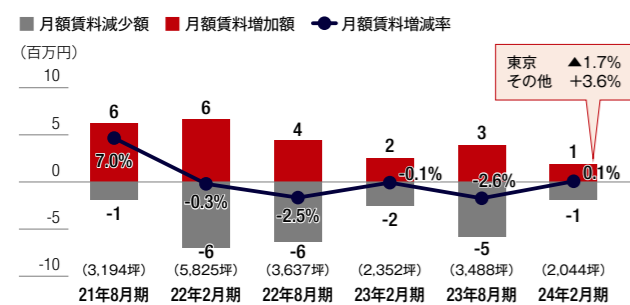


賃料ギャップ (24年2月末時点) (注2)

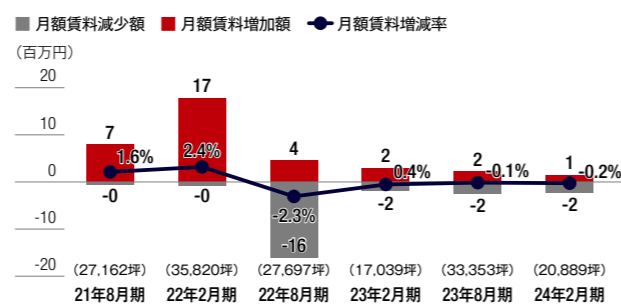
:1.4% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	24年2月期	23年8月期	差異
全体	1.4%	2.7%	▲1.3%
東京	▲0.3%	1.1%	▲1.4%
その他	9.1%	10.1%	▲1.0%

テナント入替による賃料増減 (注3)



賃料改定による賃料増減 (注3)



(注1) 野村不動産上野ビル (24年2月末稼働率81.1%) の売却による影響を含みます。
 (注2) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
 (注3) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

Logistics

稼働率は100%を維持。大型テナントの再契約において、賃料増額を実現

改定・更新事例

24年8月期契約更新

・ Landport浦安: 10,570坪

⇒ 5年間の再契約
立地優位性を活かして大幅な増額を実現。

(月額賃料増減率 **+10.1%**)



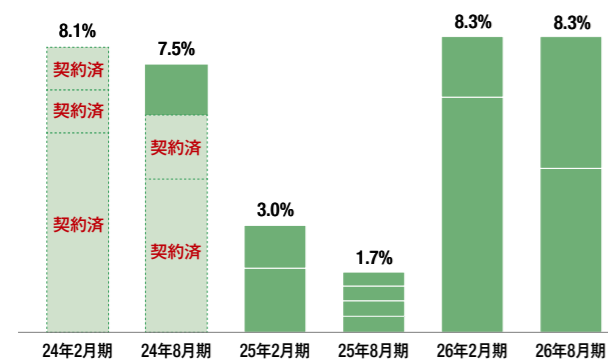
・ 川口ロジスティクスセンターB棟: 4,128坪

⇒ 3年間の再契約
(月額賃料増減率 **+3.5%**)

[隣接するA棟も再契約協議中。賃貸契約満了時期を合わせ、将来的な建替え等の可能性を広げる。]

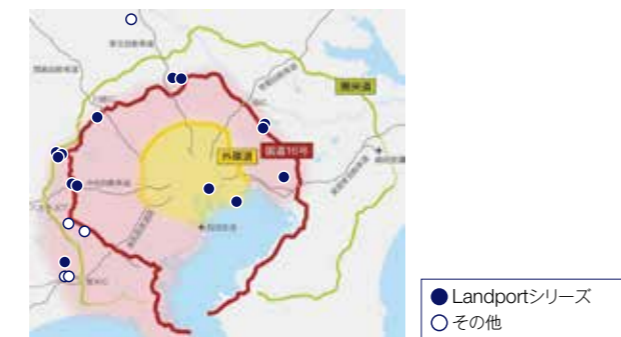


契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



物流ポートフォリオマップ (東京圏)

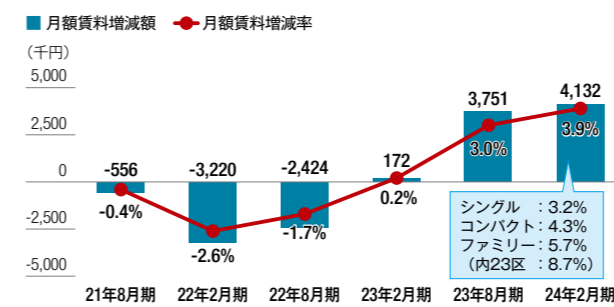
1物件を除き、需要の底堅い外環道・国道16号線エリア内に分布



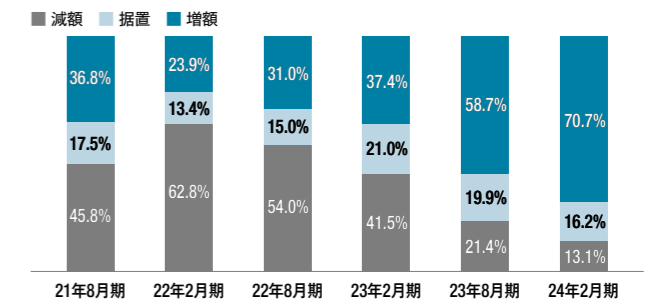
Residential

堅調なマーケット環境を追い風に、入替時・更新時ともにより力強いアップサイドを実現

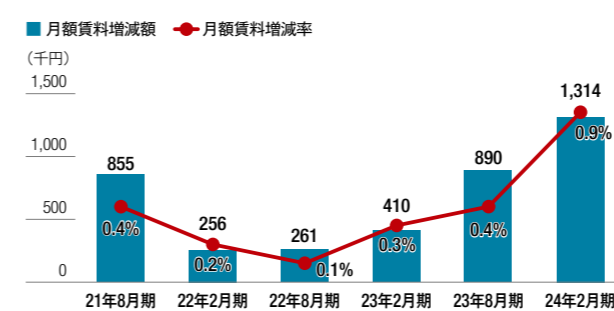
入替時の賃料増減率



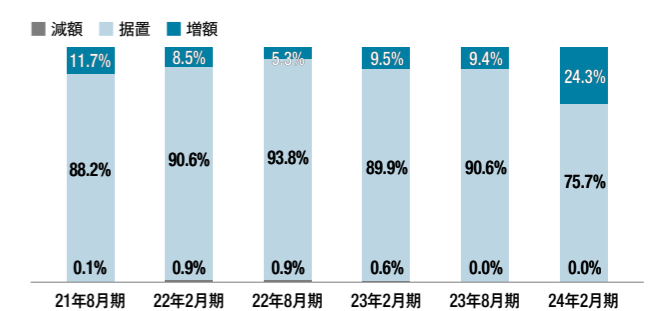
入替時の賃料変動 (注)



更新時の賃料増減率



更新時の賃料変動 (注)



(注) 「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」「更新時の賃料増減率」については、麹町ミレニアムガーデン (住宅棟) の入替・更新実績を含んだ数値として算出しています。

一棟退去が発生した物件において、賃料増額を見据えたリニューアル工事により、早期リースアップを実現

寮として使用していたテナントの一棟退去があったブラウドフラット三軒茶屋Ⅱにて、間取り変更を含むリニューアル工事を実施



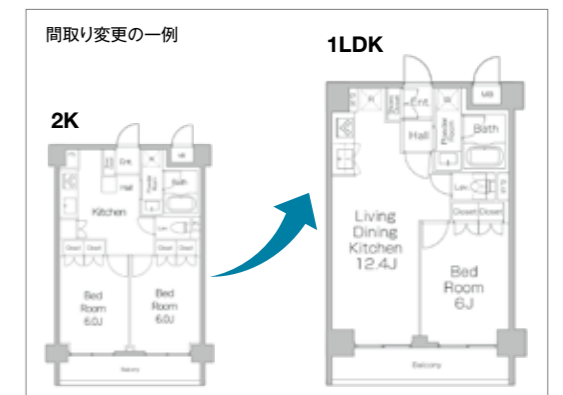
ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ

取得価格	2,750百万円
最寄り駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分
竣工日	2014年1月14日

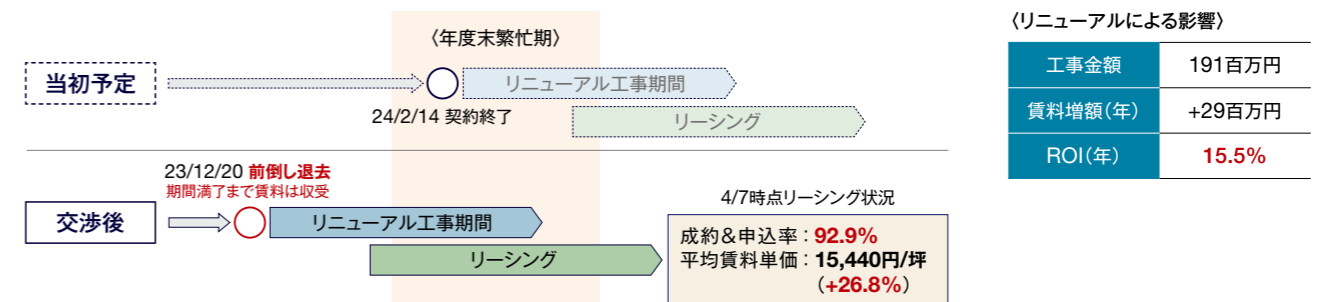
変更前	変更後	部屋数
2K	➡ 1LDK	53
3DK	➡ 2LDK	6
1K	変更なし	11



モデルルーム



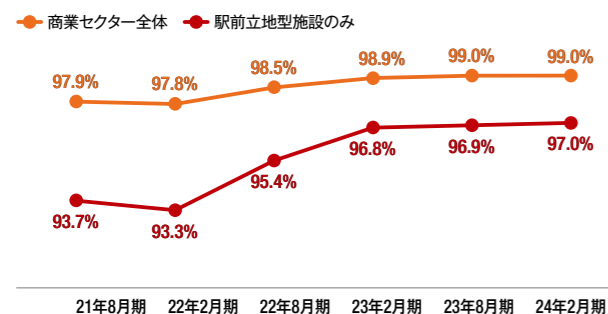
定借満了前にリニューアル工事に着手することで、年度末の繁忙期を逃さず早期にリースアップを推進



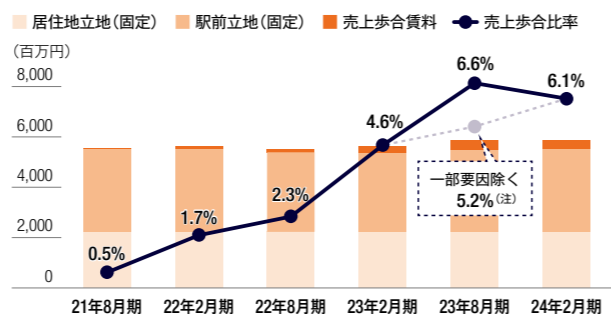
Retail

引き続き高稼働率を維持。テナント入替え&改定時の増減率は安定的に推移

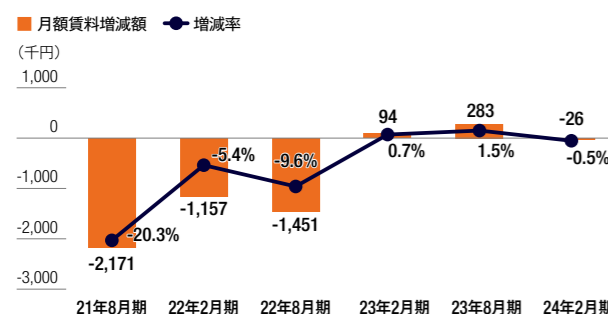
期末稼働率の推移



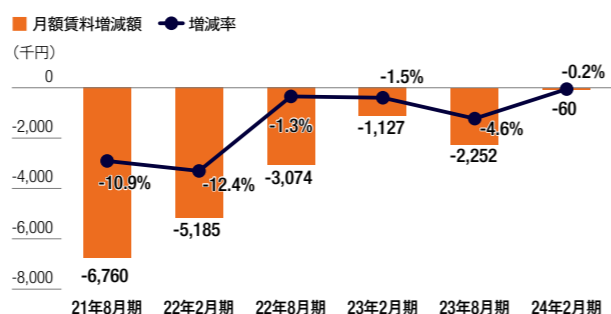
賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



賃料改定による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



(注) 一部店舗 (ユニバーサル・スタジオ・ストア) については、売上歩合賃料の精算が年に一度になっているため、対象から除外した数字を記載しています。

大規模なバリューアップ投資による積極的なアップサイドの追求

中座くだおれビル

視認性向上により立地ポテンシャルを最大限に発揮させ、インバウンド需要を取り込む

(スケジュール (予定))

Timeline table for the building renovation project from 2024 to 2025, including milestones like 'OPEN' and '25年3月下旬開業予定'.

(本取組による収益向上 (見込み))

Table showing projected financial metrics: project cost (18 billion yen), NOI (2.1 billion yen), ROI (12%), and NOI return (4.6%).

開業以降賃料収受予定 (約1,700坪)



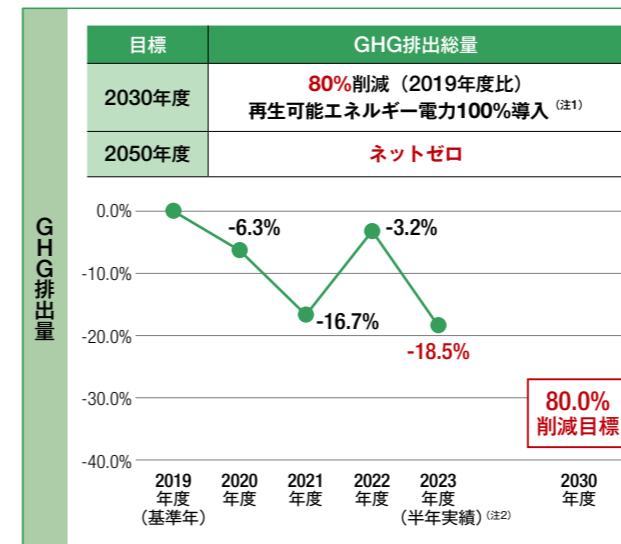
(注1) 本ページ記載のリニューアルに係る内容は全て現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。(注2) リニューアル後の想定NOIを想定簿価で除した数字を記載しています。

ESGへの取り組み

E 環境への取り組み

環境分野におけるマテリアリティ (KPI) の進捗とTCFDに基づく定量分析を推進

温室効果ガス (GHG) 削減目標と進捗



GHG排出削減への具体的取り組み

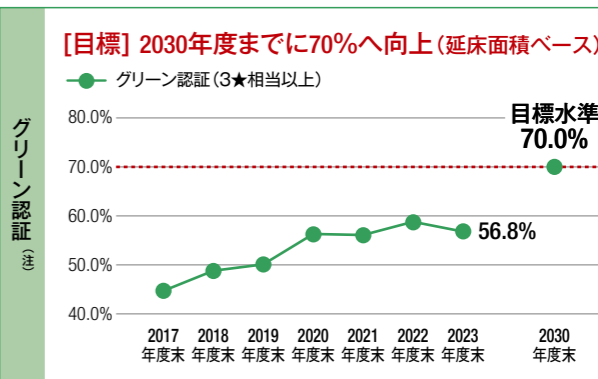
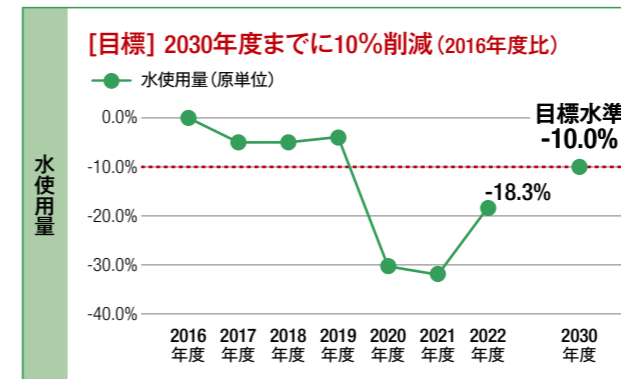
- ① 保有物件への各種設備投資を継続実施 (当期完了事例)
② 空調設備更新による省エネ促進
③ SBT (注3) の取得検討

TCFDに基づく定量評価

気候変動による財務的影響 (リスク・機会) を定量的に分析・開示
→ リスクの低減及び機会の創出を目指し、各取り組みを継続推進

(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。(注2) 23年3月~23年8月につき、前年同月の削減率を記載しています。(注3) Science Based Targets (科学的根拠に基づく目標)。

マテリアリティ (KPI) の進捗状況



ZEB認証 (ZEB Ready) の取得



(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証 (3★相当以上) とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

ESGへの取り組み

S 社会への取り組み

社会(S)分野の新たなマテリアリティを策定。不動産運用を通じた取り組みで社会課題解決への貢献を目指す

社会(S)分野の新たなマテリアリティ

〈策定プロセス〉
社会課題解決に向け、不動産運用を通じた本質的な取り組みにつき、以下を踏まえて検討

- 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM等）が抱える課題
- 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（23年3月公表）も参照

（出典：国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（2023年3月公表）より抜粋）

不動産を通じた社会課題解決(4段階)

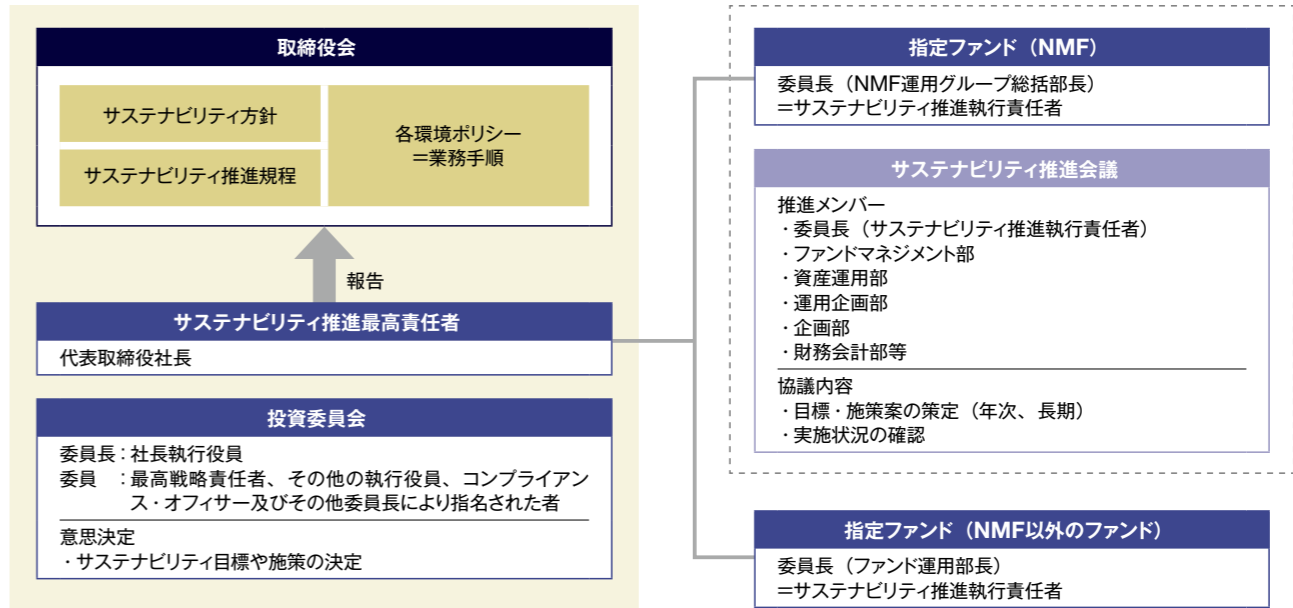
段階	社会課題
④	地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） 緑・景観の形成(MIDORI) ・コミュニティの再生・形成 ・人材育成 ・移動しやすい環境(モビリティ)
③	人材活躍と生産性向上 地域経済・産業の活性化(イノベーション)
②	健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 快適で利便性の高い環境(ウェルネス)
①	自然災害等への備え(レジリエンス) 防犯への配慮 ・多様性・包摂性の実現 ・人権への対応 ・子ども・少子高齢化への対応

共通する項目 ・適切な維持管理 ・テナント・管理者等との協働 ・デジタル・新技術の活用

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取り組み・KPI
① 安全・尊厳	● 自然災害等への備え(レジリエンス)	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用（整備状況） 倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率） 水害リスクの高い物件への防水板の設置（設置物件数・設置率）
	● 子ども・少子高齢化への対応	「子ども食堂イベント」等の開催を通じ、子どもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「子ども食堂イベント」への参画（実施回数、参加テナント数、提供食事数）
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様な人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様な人材構成（社員のバックグラウンド等の状況）
	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心して生活空間を提供します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合） 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。
② 心身の健康	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。	保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） 資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。
	● 快適で利便性の高い環境(ウェルネス)	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者にとって快適で利便性の高い環境を提供します。	居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率） これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。
③ 豊かな経済	● 人材活躍と生産性向上	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。	PM褒賞制度の実施（開催日、受賞事例） 資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。
	● 地域経済・産業の活性化(イノベーション)	リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。	リサイクル品のタイルカーペット活用の（実施面積、CO2削減量） 不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。
④ 魅力ある地域	● 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)	「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。	GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数）
	● コミュニティの再生・形成	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。	保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数）
	● 移動しやすい環境(モビリティ)	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。	シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）

G ガバナンスへの取り組み

実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム(EMS)
エコアクション21 オブザイヤー2022(ソーシャル部門)銅賞受賞
(REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価)

（エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門））
脱炭素社会の実現、SDGsの達成に向けた多様な取組を国内に広く発信するとともに、こうした動きを加速化させるため、環境省策定の環境マネジメントシステムガイドラインの認証事業者の社会課題解決につながる取組を顕彰。

コーポレートガバナンス体制



役員会への出席状況

役職名	氏名	22年度	23年度
執行役員	吉田 修平	100%	100%
	内山 峰男	100%	100%
監督役員	岡田 美香	100%	100%
	小山 東子	—	100% ^(注2)

(注1) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤美香です。
(注2) 2023年6月1日に就任しています。

財務状況

変動借入比率や借入年限の調整により金利上昇影響を抑制。加えて、コミットメントライン契約を一部解約

2024年2月期のリファイナンス

	返済概要(注1)	調達概要(注2)
総額	26,550百万円	26,550百万円
平均金利	0.63%	0.60%
平均借入年数	5.6年	4.8年
変動比率	41.1%	61.8%

2024年8月期の返済予定

	返済予定(注3)
総額	23,300百万円
平均金利	0.54%
平均借入年数	7.6年
変動比率	0.0%

コミットメントライン等の状況

契約名称	借入極度額
極度ローン	30,000百万円
1年コミットメントライン	40,000百万円
3年コミットメントライン(注4)	10,000百万円

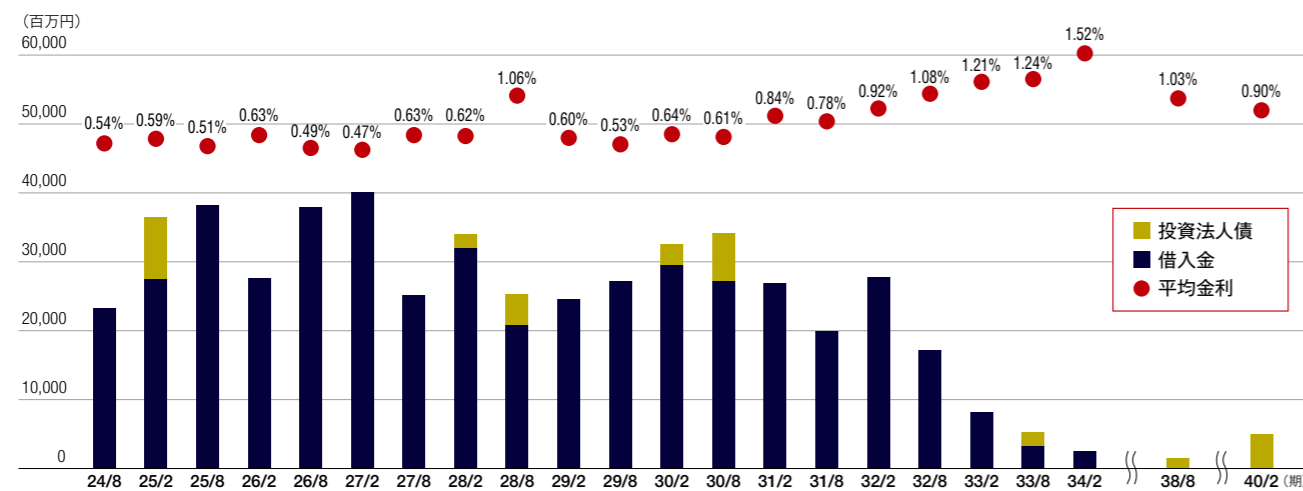
解約により融資関連費用削減

(注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。
 (注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
 (注3) 年数は調達時の数値です。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。
 (注4) 2024年3月29日付の解約です。

有利子負債の状況(期末時点)

	21年8月期(第12期)	22年2月期(第13期)	22年8月期(第14期)	23年2月期(第15期)	23年8月期(第16期)	24年2月期(第17期)
有利子負債の残高	517,798百万円	517,756百万円	517,463百万円	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円
平均残存年数	4.92年	4.88年	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年
平均借入金利	0.71%	0.68%	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%
長期借入比率	89.4%	88.7%	87.5%	89.3%	90.4%	88.5%
固定金利比率	95.7%	95.7%	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%
LTV水準	43.4%	43.6%	43.6%	43.7%	43.7%	43.9%

返済期限の分散化(期末時点)



財務諸表解説(要旨)

単位:百万円

	2023年8月期(第16期)実績(A)	2024年2月期(第17期)実績(B)	差異(B)-(A)
営業収益	43,645	39,375	▲4,270
賃貸事業収入	35,801	35,631	▲170
その他賃貸事業収入	3,137	3,202	64
不動産等売却益	4,706	542	▲4,164
営業費用	24,714	24,203	▲510
賃貸事業費用	17,622	17,404	▲218
うち修繕費	1,699	1,843	143
うち公租公課	3,467	3,427	▲40
うち減価償却費	5,780	5,775	▲4
うちその他賃貸事業費用	6,674	6,358	▲316
資産運用報酬	3,658	3,451	▲207
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	810	725	▲84
営業利益	18,931	15,172	▲3,759
営業外収益	5	8	2
営業外費用	2,207	2,221	14
支払利息その他融資関連費用	2,196	2,209	13
その他営業外費用	10	11	0
経常利益	16,729	12,958	▲3,770
特別損益	17	—	▲17
当期純利益	16,746	12,958	▲3,788
(売却損益除く当期純利益)	(12,040)	(12,416)	(375)
利益分配金 a	16,041	13,626	▲2,414
利益超過分配金 b	0	2,470	2,470
分配総額 a+b	16,041	16,097	56
内部留保総額(注1)	6,578	6,578	—

	単位:円		
一口当たり分配金	3,402	3,414	12
うち利益分配	3,402	2,890	▲512
うち一時差異等調整引当額	—	511	511
うちその他の利益超過分配	—	13	13

	単位:百万円		
総資産	1,192,127	1,187,285	▲4,841
有利子負債	521,377	521,334	▲42
LTV	43.7%	43.9%	0.2%
時価総額	806,770	702,093	▲104,677
NOI	27,097	27,204	107
FFO	20,434	20,823	389

(注1) 翌期以降にて分配予定を公表している金額(売却益4期分割分配等)を除く

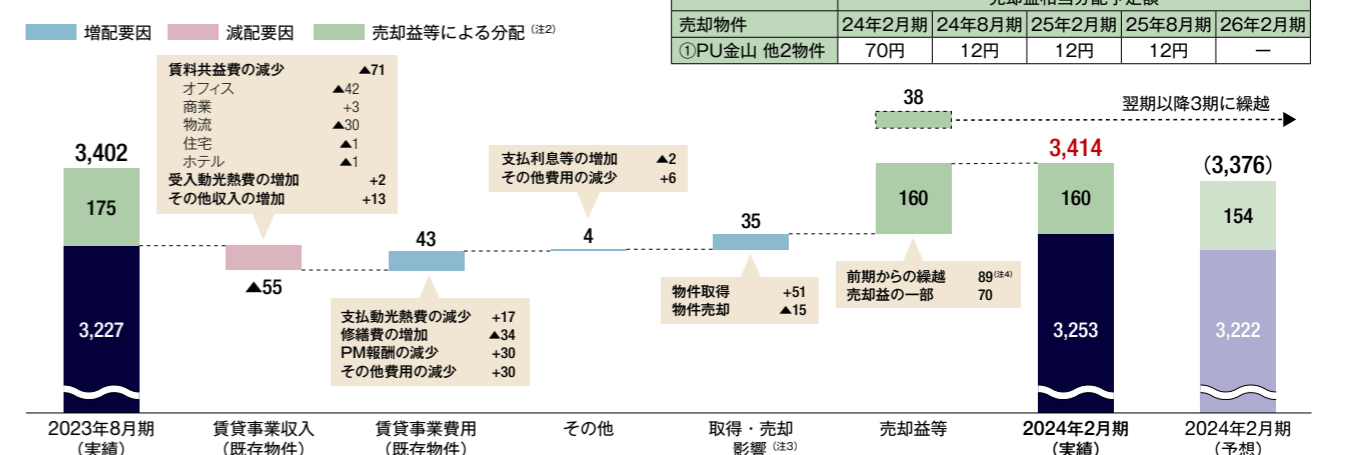
第17期実績-第16期実績 主な差異要因(百万円)

営業収益	▲4,270
賃貸事業収入の減少	▲170
既存物件の賃料共益費の減少	▲337
物件取得・売却による影響	167
その他賃貸事業収入の増加	64
受入動光熱費の増加	8
その他収入の増加	56
不動産等売却益の減少	▲4,164
営業費用	▲510
賃貸事業費用の減少	▲218
修繕費の増加	143
公租公課の減少	▲40
支払動光熱費の減少	▲90
PM報酬の減少	▲143
減価償却費の減少	▲4
その他費用の減少	▲83
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲291
営業外損益	▲12
支払利息その他融資関連費用の増加	14
特別損益	▲17
災害引当戻入の剥離	▲17
当期純利益	▲3,788
前期繰越利益及び売却益分割分配(注2)	755

(注2) 繰越利益を活用した前倒し修繕260百万円を除く

巡航分配金(注1)の成長を実現、運用戦略に基づく売却益4期分割分配の第1弾を実施

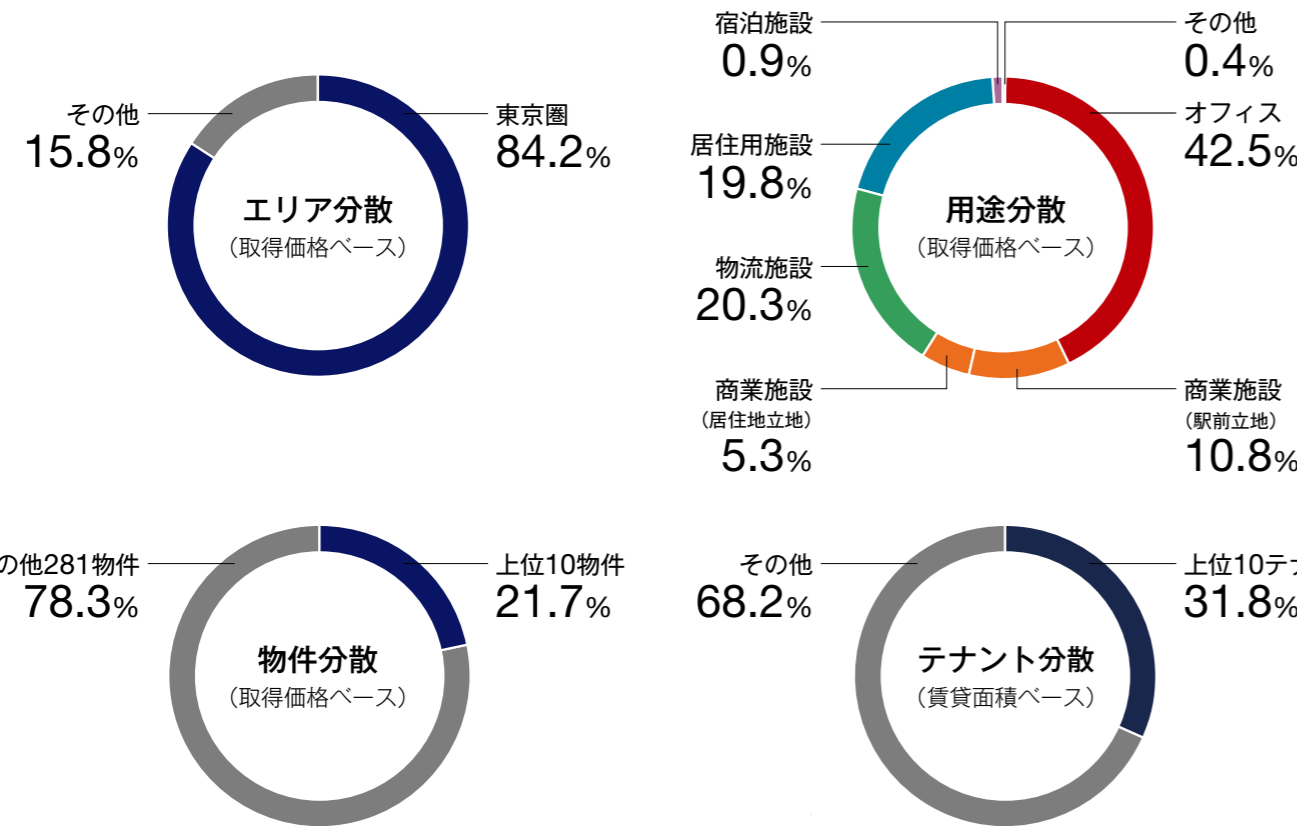
一口当たり分配金の増減要因(円/口)



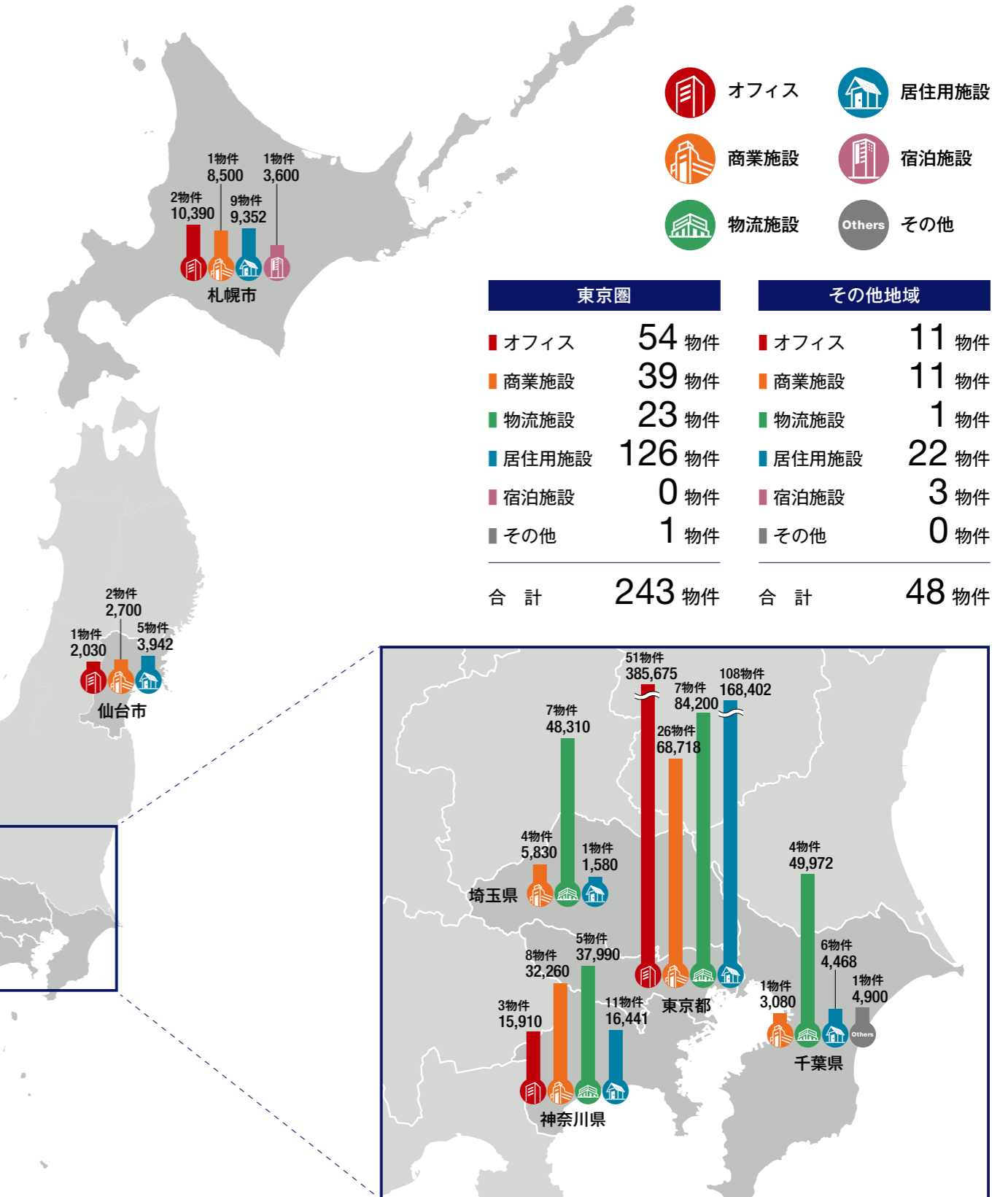
(注1) 巡航分配金=分配金(売却益相当額からの分配(※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬II増加影響を除く)+繰越利益+内部留保取崩し)、以下同様です。
 (注2) 売却益分の資産運用報酬IIの増加影響を加味しています。
 (注3) 直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。
 (注4) 23年8月期から144円/口を繰越していますが、うち55円/口は前倒しの修繕工事に使用しています。

ポートフォリオ分析 (2024年2月末時点)

物件数	資産規模	稼働率
291 物件	1,103,573 百万円	98.9 %



ポートフォリオの分布状況 (物件所在都道府県) (百万円)



(注) テナント分散において、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、エンドテナントの賃貸面積を元に算出しています。



ポートフォリオの詳細一覧は下記Webサイトよりご確認ください。
<https://www.nre-mf.co.jp/ja/portfolio/index.html>

主要ポートフォリオ物件 ~スポンサーが開発する主なブランドシリーズ~

オフィス



時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

TOP3 (取得価格)

1 日本電気本社ビル
所在地/東京都港区
取得価格/44,100百万円
延床面積/144,476.05㎡



2 新宿野村ビル
所在地/東京都新宿区
取得価格/43,900百万円
延床面積/117,258.88㎡



3 麹町ミレニアムガーデン
所在地/東京都千代田区
取得価格/26,700百万円
延床面積/16,050.53㎡



PMO芝公園

所在地/東京都港区
延床面積/3,362.95㎡



PMO日本橋三越前

所在地/東京都中央区
延床面積/2,968.75㎡



PMO秋葉原北

所在地/東京都台東区
延床面積/6,367.04㎡



札幌ノースプラザ

所在地/北海道札幌市
延床面積/18,842.51㎡



オムロン京都センタービル

所在地/京都府京都市
延床面積/34,616.84㎡



野村不動産大阪ビル

所在地/大阪府大阪市
延床面積/23,522.82㎡



商業施設



GEMS



MEFULL

モノ消費からコト消費へ時代のニーズを的確に捉え、都市部を中心に展開する2つの商業施設シリーズ

TOP3 (取得価格)

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪
所在地/大阪府大阪市
取得価格/17,639百万円
延床面積/17,769.42㎡



2 横須賀モアーズシティ
所在地/神奈川県横須賀市
取得価格/13,640百万円
延床面積/40,030.08㎡



3 中座くいだおれビル
所在地/大阪府大阪市
取得価格/11,600百万円
延床面積/8,280.08㎡



GEMS市ヶ谷

所在地/東京都千代田区
延床面積/1,477.10㎡



GEMSなんば

所在地/大阪府大阪市
延床面積/2,421.83㎡



MEFULL茶屋町

所在地/大阪府大阪市
延床面積/1,569.73㎡



野村不動産吉祥寺ビル

所在地/東京都武蔵野市
延床面積/5,550.35㎡



サミットストア向台町店

所在地/東京都西東京市
延床面積/10,659.55㎡



イズミヤSC千里丘店

所在地/大阪府吹田市
延床面積/24,399.12㎡



主要ポートフォリオ物件

物流施設



近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ

TOP3 (取得価格)

1 Landport浦安
所在地/千葉県浦安市
取得価格/17,400百万円
延床面積/71,570.64㎡



2 Landport青梅Ⅲ
所在地/東京都青梅市
取得価格/17,000百万円
延床面積/73,087.15㎡



3 Landport板橋
所在地/東京都板橋区
取得価格/15,710百万円
延床面積/53,561.44㎡



居住用施設



野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

宿泊施設

深沢ハウスHI棟
所在地/東京都世田谷区
取得価格/7,140百万円
延床面積/12,135.36㎡



プライムアーバン東中野コート
所在地/東京都新宿区
取得価格/7,020百万円
延床面積/9,235.40㎡



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
所在地/京都府京都市
取得価格/3,200百万円
延床面積/3,040.91㎡



Landport東習志野
所在地/千葉県習志野市
延床面積/61,573.49㎡



Landport青梅I
所在地/東京都青梅市
延床面積/57,721.34㎡



Landport東雲・安田倉庫
所在地/東京都江東区
延床面積/22,088.79㎡



ブラウドフラット新大阪
所在地/大阪府大阪市
延床面積/3,201.17㎡



ブラウドフラット菊川
所在地/東京都墨田区
延床面積/3,047.97㎡



ホテルビスタ札幌大通
所在地/北海道札幌市
延床面積/4,348.23㎡



枚方樟葉ロジスティクスセンター
所在地/大阪府枚方市
延床面積/19,628.03㎡



相模原大野台ロジスティクスセンター
所在地/神奈川県相模原市
延床面積/49,927.89㎡



厚木南ロジスティクスセンターA棟
所在地/神奈川県厚木市
延床面積/9,788.62㎡



ブラウドフラット白金高輪
所在地/東京都港区
延床面積/3,620.46㎡



ブラウドフラット登戸
所在地/神奈川県川崎市
延床面積/2,000.91㎡



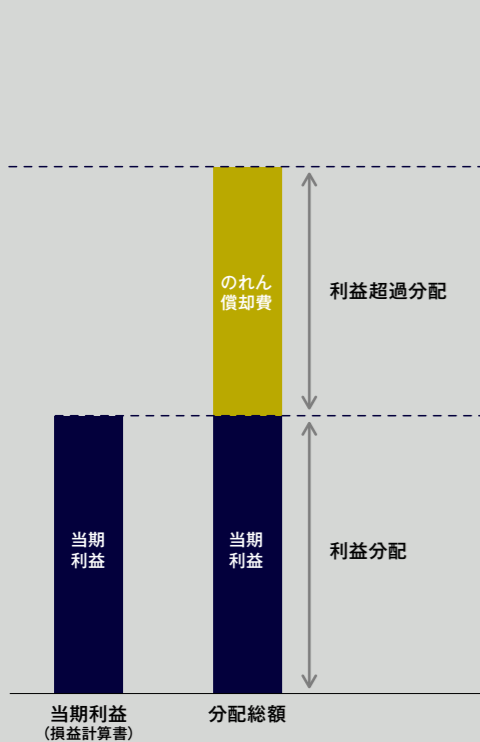
MIMARU SUITES 東京浅草
(2024年4月取得)
所在地/東京都台東区
延床面積/3,059.35㎡



分配方針

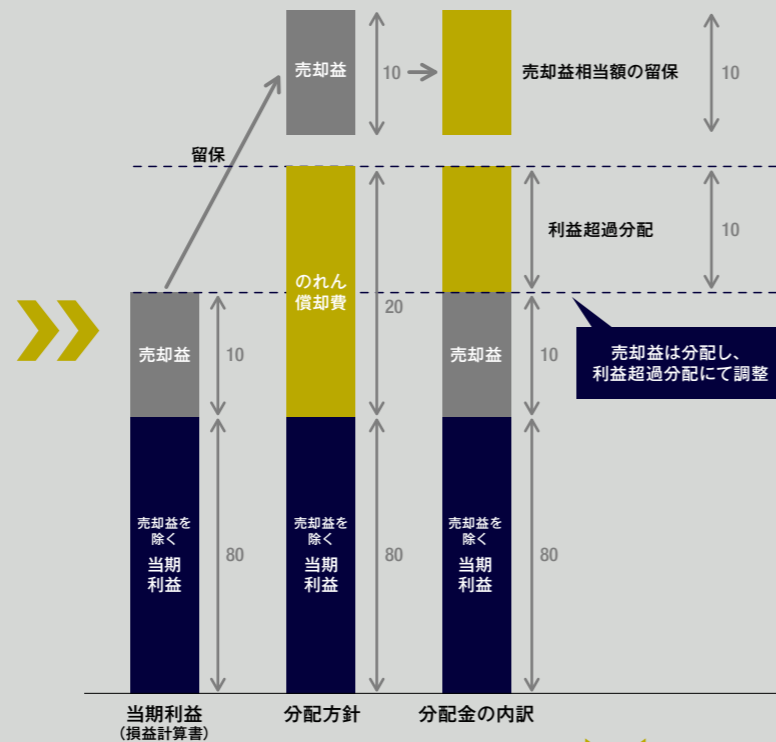
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



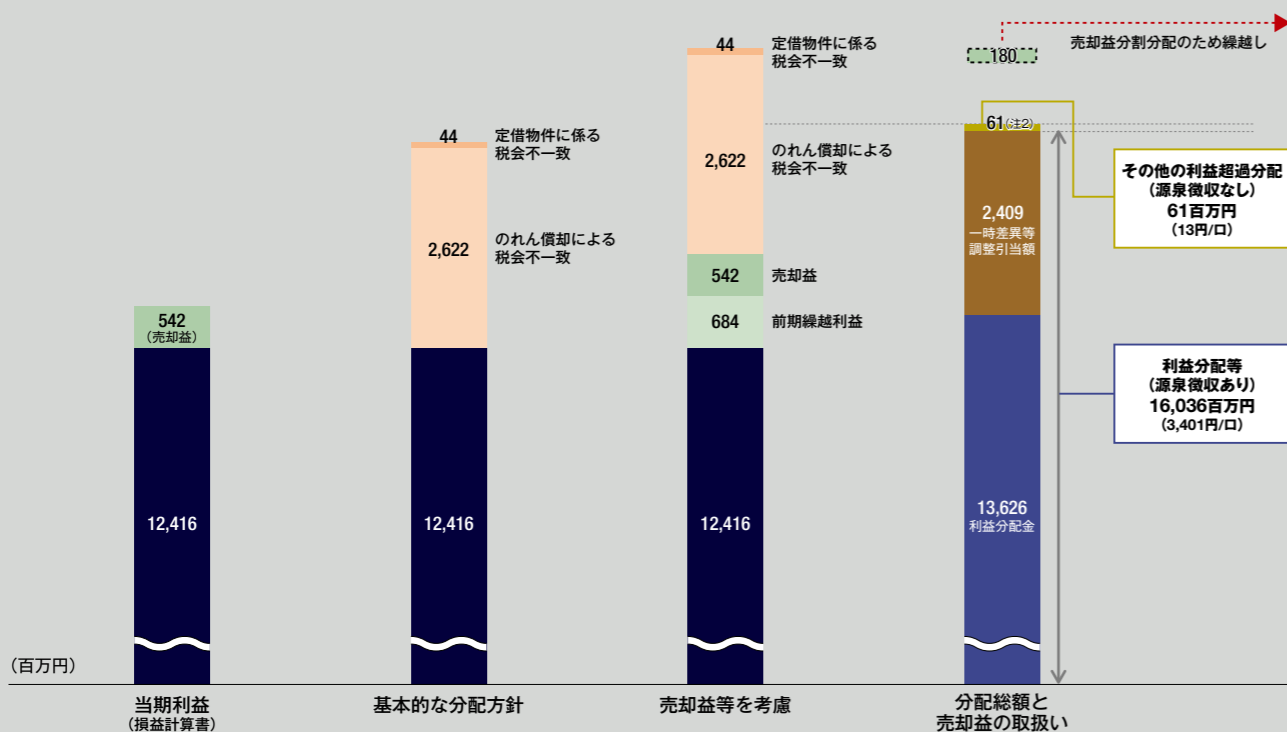
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある^(注1)



(※)記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

2024年2月期分配金内訳

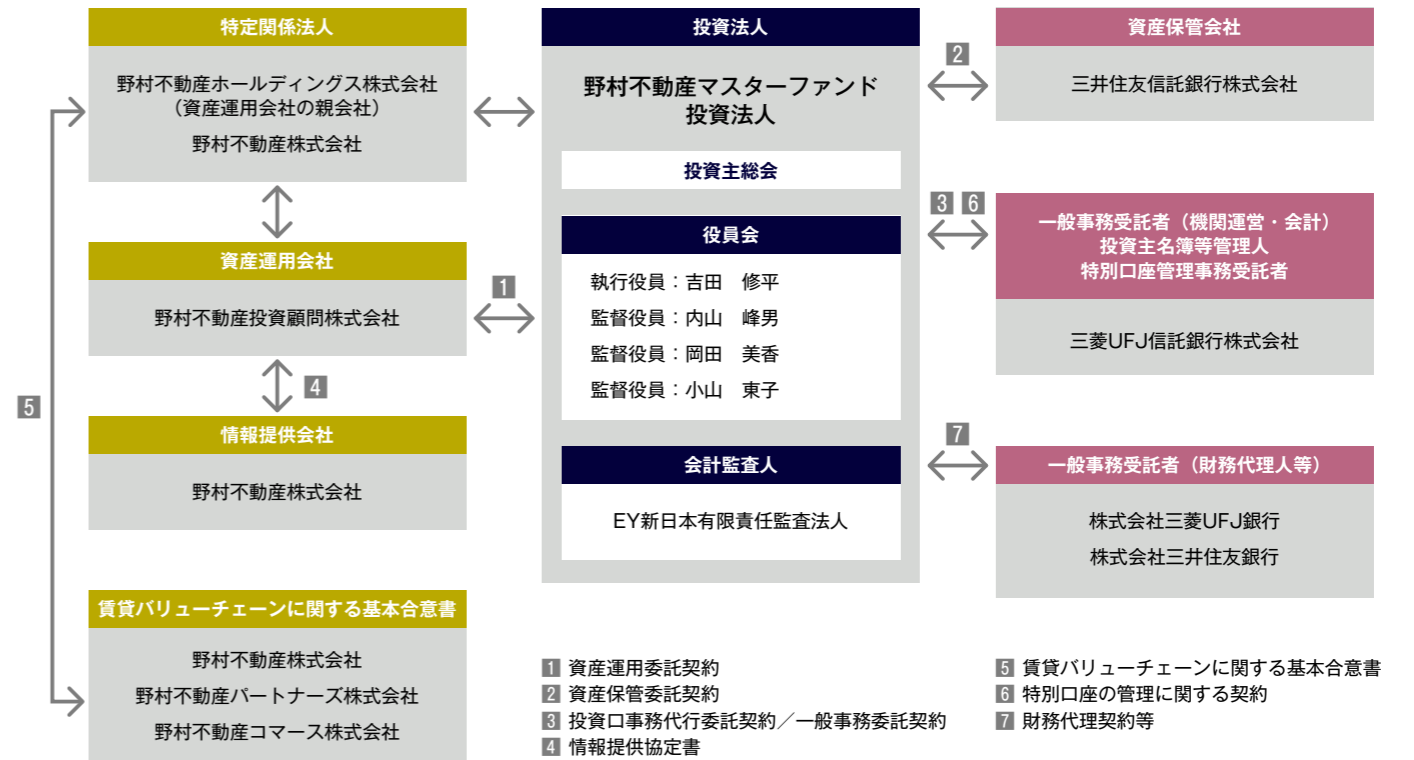


(注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

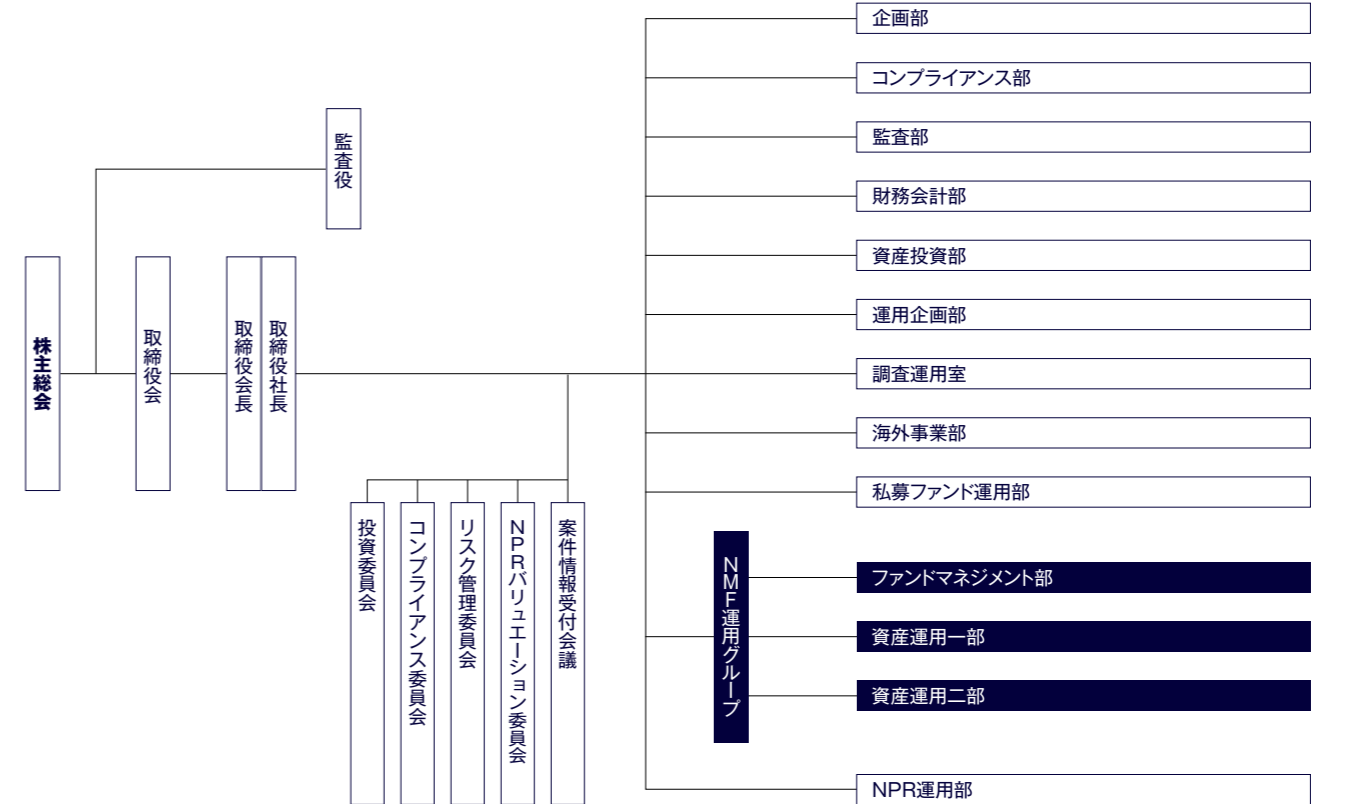
(注2) 前記(注1)記載の利益超過分配は税金不一致加算項目として全て一時差異等調整引当額となりますが、一時差異等調整引当額の戻入れ、吸収合併物件の会計上減価償却不足金額並びに当期売却物件に係る税金簿価差の合計額が、税金不一致項目減算項目としてその他利益超過分配金となります。

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み

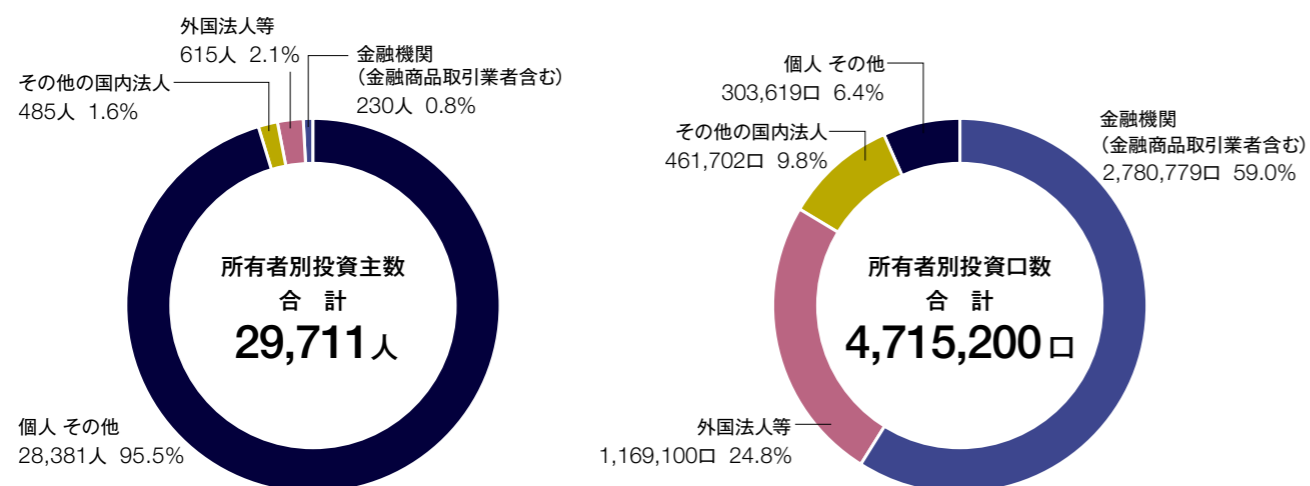


資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IRスケジュール



投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

投資主メモ

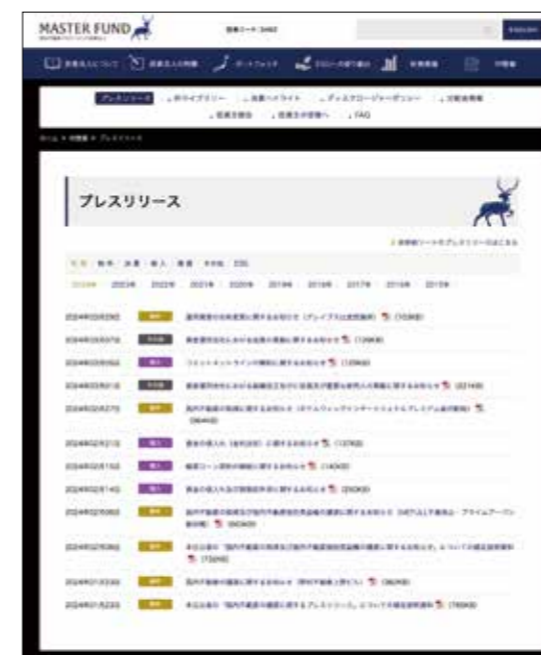
決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	2017年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日又は予め公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3462）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町一丁目1番 電話 0120-232-711（通話料無料） 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

IR活動実績について

本投資法人は、運用状況に加えてESGへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

公式HP

・IR情報



・ESGへの取組み



・ESG Annual Report (PDF)



IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2023年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	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
営業収益	百万円	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375
うち不動産賃貸事業収益	百万円	37,358	38,264	38,347	38,939	38,833
営業費用	百万円	22,927	23,437	23,872	24,714	24,203
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,972	16,652	17,069	17,622	17,404
営業利益	百万円	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172
経常利益	百万円	12,380	13,392	13,950	16,729	12,958
当期純利益	百万円	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958
総資産額	百万円	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285
(対前期比)	%	△0.4	0.0	△0.2	0.6	△0.4
有利子負債額	百万円	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334
純資産額	百万円	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611
(対前期比)	%	△0.5	△0.3	△0.3	0.2	△0.5
出資総額	百万円	244,893	244,996	245,043	245,067	245,114
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
1口当たり純資産額	円	130,827	130,456	130,119	130,363	129,710
分配総額	百万円	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097
1口当たり分配金	円	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414
うち1口当たり利益分配金	円	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890
うち1口当たり利益超過分配金	円	619	437	354	—	524
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.0	1.1	1.2	1.4	1.1
年換算値 ^(注2)	%	2.1	2.2	2.4	2.8	2.2
自己資本利益率 ^(注3)	%	2.0	2.2	2.3	2.7	2.1
年換算値 ^(注2)	%	4.0	4.3	4.6	5.4	4.2
期末自己資本比率 ^(注4)	%	52.0	51.8	51.8	51.6	51.5
(対前期増減)	%	△0.0	△0.2	△0.0	△0.2	△0.0
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	43.6	43.6	43.7	43.7	43.9
当期運用日数	日	181	184	181	184	182
配当性向 ^(注6)	%	99.9	100.0	99.9	95.7	105.1
期末投資物件数	件	298	300	293	290	291
期末総賃貸可能面積	㎡	2,166,670.21	2,173,632.71	2,161,003.03	2,183,929.81	2,184,580.02
期末テナント数	件	1,329	1,352	1,351	1,312	1,312
期末稼働率	%	98.7	98.7	98.7	98.9	98.9
当期減価償却費	百万円	5,609	5,738	5,673	5,780	5,775
当期資本的支出	百万円	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注7)	百万円	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204
FFO (Funds from Operation) ^(注8)	百万円	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416

(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13期運用日数181日、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－不動産等売却益＋不動産等売却損－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17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まいります。

(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、「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、2023年7-9月期の実質GDPがマイナス成長となり、景気の脆弱さを示す結果となったものの、2023年10-12月期はプラス成長に回復しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善や、特別減税の効果などにより、緩やかな回復が期待されています。しかしながら、欧米での金融政策転換の想定以上の遅れや、主要国での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、以下のとおりです。

オフィスセクターは、東京都においては、2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響による景気後退不安やテレワークの拡大に伴い、オフィス需要の減退が見られ、空室率が上昇しました。しかしながら、足元では雇用者数の増加やオフィスへの出社率の回復により空室率は緩やかに低下しています。それに伴い、募集賃料の低下には歯止めがかかり、上昇の兆しが見られます。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、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、全般的に募集賃料は安定しています。

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

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス^(注)事業者や、eコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では旺盛な需要が見られるものの物流施設の大量供給により空室率は上昇傾向にあります。

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

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

ホテルセクターは、日本人旅行者の増加や入国規制の緩和による外国人旅行者の回復により、稼働率とRevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)は回復傾向が継続しています。一方で、人手不足により予約を断る状況も見られ、労働力の確保が課題となってきています。

(不動産売買マーケット)

2023年下半期の商業用不動産の売買高は、J-REITによるホテルの取得が活発化したことなどにより、前年同期比で増加しました。また、不動産価格については住宅や物流施設を中心に高値圏で推移しています。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2023年下半期以降、日本銀行による金融緩和の解除に伴う金利上昇に対する警戒感から下値を探る展開が続いています。2024年に入ってからは一時的に上昇しましたが、2月に入ってから海外の投資家を中心に、金利上昇への警戒感に加え、米国での商業用不動産の市況悪化に関連して国内REITを売る動きが波及し、東証REIT指数も下落しました。結果、2023年8月末時点の1,892.25ポイントから2024年2月末時点では1,698.87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17期）中に4物件（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、プラウドフラット渋谷笹塚、プラウドフラット浅草ディアージュ、イリーゼ浦安）を取得し、3物件（プライムアーバン金山、プライムアーバン上前津、プライムアーバン千早）を譲渡しました。この結果、当期末（2024年2月末日）時点において保有する物件は291物件（取得価格合計1,103,573百万円）、東京圏への投資比率は84.2%、総賃貸可能面積は2,184,580.02㎡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、商業施設及び賃貸住宅については収益が回復傾向にあります。特に賃貸住宅は、テレワークの浸透や海外留学生の流入といった背景を受け好況を呈しており、稼働率の上昇及び賃料改善を実現しています。他方、オフィスセクターにおいては、マーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きが継続していました。本投資法人保有物件においても、少しずつ需要に改善傾向が見えているものの、賃料改善には今しばらく時間がかかるものと思われます。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末同様の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56.8%^(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』の実践ガイドンス」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。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が2020年7月14日付で賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月以降本投資法人の公式HP上で開示しています。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA（国際エネルギー機関）やIPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）といった各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を定性的に分析・開示しました。さらに、2024年4月には識別したリスク及び機会ごとに財務的影響を定量的に分析・開示しました。また、2050年GHG（温室効果ガス）排出ネットゼロ目標の達成に向け、2030年度の間目標に「GHG排出総量80%削減（2019年度基準）」を掲げ、各種施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、GHG排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

(注1) 「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。
 (注2) 底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

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26,550百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は521,334百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.9%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : AA	格付の見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター（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)

(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消滅法人、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口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。
 (注4) 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
 (注5) 1口当たり発行価格137,474円（発行価額133,125円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注6) 1口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注7) 1口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注8) 1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注9) 1口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注10) 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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 決算年月	第13期 2022年2月	第14期 2022年8月	第15期 2023年2月	第16期 2023年8月	第17期 2024年2月
最高	172,700円	171,300円	173,200円	174,700円	174,000円
最低	137,300円	147,800円	149,000円	145,700円	146,500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13期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	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
当期末処分利益総額	千円	12,575,751	13,594,898	13,997,163	16,772,428	13,560,547
次期繰越利益	千円	95,589	48,535	25,614	602,255	2,308
金銭の分配金総額	千円	15,296,108	15,560,160	15,616,742	16,041,110	16,097,692
(1口当たり分配金)	円	(3,244)	(3,300)	(3,312)	(3,402)	(3,414)
うち利益分配金総額	千円	12,377,400	13,499,617	13,947,561	16,041,110	13,626,928
(1口当たり利益分配金)	円	(2,625)	(2,863)	(2,958)	(3,402)	(2,890)
うち出資払戻総額	千円	2,918,708	2,060,542	1,669,180	—	2,470,764
(1口当たり出資払戻額)	円	(619)	(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	2,093,548	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	(444)	(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	825,160	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	(175)	(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16,097,692千円（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13,626,928千円（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2,409,467千円（投資口1口当たり511円）、その他の利益超過分配金として61,297千円（投資口1口当たり13円）を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期（第17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「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

(a)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。

資産の名称	特定資産の種類	用途	契約締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格 (百万円)	第18期の損益 に及ぼす影響 (見込み) (百万円) (注)
野村不動産 上野ビル	不動産	オフィス	2024年 1月26日	2024年 4月1日	野村不動産 株式会社	6,930	281

(注) 第18期（2024年3月1日～2024年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(追加情報)

(a)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。

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18期の損益 に及ぼす影響 (見込み) (百万円) (注1)
プライム アーバン飯田橋	信託受益権	居住用施設	2024年 2月7日	2024年 4月24日	野村不動産 株式会社	2,244	340

(注1) 第18期（2024年3月1日～2024年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(注2) 上記物件の譲渡については、以下（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。

(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	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
特定資産の種類	不動産 (注1)
用途	宿泊施設
所在地 (注2)	(地番) 石川県金沢市堀川新町75番 (住居表示) 石川県金沢市堀川新町8番13号
構造 (注2)	鉄骨造陸屋根13階建
敷地面積 (注2)	498.06㎡
延床面積 (注2)	3,099.88㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注2)	2018年2月10日
取得価格 (注3)	2,161百万円
契約締結日	2024年2月29日
取得日	2024年3月1日
売主	合同会社百万石プロパティ

物件名称	MIMARU SUITES 東京浅草
特定資産の種類	不動産
用途	宿泊施設
所在地 (注2)	(地番) 東京都台東区花川戸一丁目5番2 他9筆 (住居表示) 東京都台東区花川戸一丁目10番13号
構造 (注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積 (注2)	483.65㎡
延床面積 (注2)	2,993.94㎡
所有形態	(土地) 借地権 (注4) (建物) 所有権
竣工日 (注2)	2022年2月7日
取得価格 (注3)	2,360百万円
契約締結日	2023年12月14日
取得日	2024年4月3日
売主	株式会社コスモスイニシア

(注1) 売主は本物件を信託受益権として保有していましたが、売主との協議により、取得日付で売主は信託契約を解約し、本投資法人は現物不動産として取得しました。
 (注2) 「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。
 (注4) 借地権設定者: 国内の株式会社 (借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。なお、当該借地権設定者は投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。)
 借地権の種類: 事業用定期転借地権
 借地期間: 2020年6月30日から2070年5月30日まで

(b) 本投資法人は、2024年2月6日付で以下の資産の取得を決定しました。

物件名称	MEFULL千歳烏山
特定資産の種類	不動産
用途	商業施設
所在地 (注1)	(地番) 東京都世田谷区南烏山5丁目645番16 他1筆 (住居表示) 東京都世田谷区南烏山5丁目19番11号
構造 (注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建
敷地面積 (注1)	264.66㎡
延床面積 (注1)	1,348.55㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日 (注1)	2021年1月21日
取得予定価格 (注2)	1,880百万円
契約締結日	2024年2月7日
取得予定日	2024年4月24日
売主	野村不動産株式会社

(注1) 「所在地 (地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
 (注2) 「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用 (公租公課等) を含まない金額 (不動産売買契約書に記載された売買代金の金額) を記載しています。
 (注3) 上記物件の取得については、(6) 決算後に生じた重要な事実A: 資産の譲渡 (追加情報) (a) に記載の譲渡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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第13期 2022年2月28日現在	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
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	4,715,200
出資総額	百万円 244,893	244,996	245,043	245,067	245,114
投資主数	人 31,119	30,900	31,005	30,040	29,711

2 投資口に関する事項

第17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स्टディ銀行 (信託口)	1,207,292	25.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	682,663	14.48
野村不動産株式会社	330,671	7.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	227,983	4.84
SMBC日興証券株式会社	111,101	2.36
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	100,132	2.12
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店カस्टディ業務部	60,078	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	56,426	1.20
日本証券金融株式会社	52,287	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	49,376	1.05
合計	2,878,009	61.04

3 役員等に関する事項

① 第17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) 26,945

(注1) 第17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、945千円は助言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17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16期 2023年8月31日現在		第17期 2024年2月29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	145,776	12.2	145,525	12.3
		その他	21,274	1.8	21,521	1.8
		小計	167,051	14.0	167,046	14.1
	商業施設	東京圏	28,385	2.4	28,306	2.4
		その他	21,852	1.8	21,847	1.8
		小計	50,237	4.2	50,153	4.2
	物流施設	東京圏	62,944	5.3	62,686	5.3
		小計	62,944	5.3	62,686	5.3
	居住用施設	東京圏	149,424	12.5	153,677	12.9
		その他	26,853	2.3	24,303	2.0
		小計	176,277	14.8	177,980	15.0
	宿泊施設	その他	3,630	0.3	3,623	0.3
		小計	3,630	0.3	3,623	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
小計		5,136	0.4	5,136	0.4	
		中計	465,278	39.0	466,627	39.3
信託不動産	オフィス	東京圏	258,678	21.7	258,580	21.8
		その他	45,963	3.9	45,891	3.9
		小計	304,641	25.6	304,472	25.6
	商業施設	東京圏	79,577	6.7	79,596	6.7
		その他	44,906	3.8	44,993	3.8
		小計	124,484	10.4	124,589	10.5
	物流施設	東京圏	141,362	11.9	140,776	11.9
		その他	3,243	0.3	3,231	0.3
	小計		144,606	12.1	144,007	12.1
	居住用施設	東京圏	28,652	2.4	28,537	2.4
		小計	28,652	2.4	28,537	2.4
	宿泊施設	その他	2,703	0.2	6,040	0.5
		小計	2,703	0.2	6,040	0.5
		中計	605,088	50.8	607,647	51.2
不動産・信託不動産 合計			1,070,367	89.8	1,074,275	90.5
預金その他資産			121,759	10.2	113,010	9.5
資産総額			1,192,127	100.0	1,187,285	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17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 (%)	主たる用途
新宿野村ビル	46,723	31,137.84	28,945.39	93.0	4.5	オフィス
日本電気本社ビル	44,511	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	26,266	16,384.19	16,220.95	99.0	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,507	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	18,106	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランドトリトンス クエア オフィスタワーY	17,867	24,288.08	23,838.77	98.2	2.1	オフィス
Landport青梅Ⅲ	16,934	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	16,836	9,555.28	9,446.37	98.9	3.0	商業施設
Landport浦安	15,571	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,447	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
合計	237,771	376,507.28	373,593.37	99.2	23.0 (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、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。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（賃貸借契約書に記載された面積。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、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。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	50,500	46,723
		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	20,507
		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5)	不動産	30,800	26,266
		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	10,125
		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	10,600	10,494
		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5)	不動産	12,400	10,500
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,460	7,079
		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	8,110	8,162
		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	6,080	5,364
		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	4,810	4,134
		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	5,220	4,688
		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	4,970	4,041
		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	6,860	4,684
		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	5,370	4,507
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,800	3,961
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,530	2,433
		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	4,630	4,158
		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	3,610	2,844
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,540	2,628

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	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	2,038		
		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	1,520		
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	6,900	6,604		
		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	5,110	4,976		
		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	3,490	3,277		
		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	2,240	1,832		
		ファーレ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	3,788		
		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5)	信託受益権	9,480	8,028		
		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	8,730	5,512		
		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	2,900	2,782		
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,760	6,065		
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,370	3,892		
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,480	3,787		
		日本電気本社ビル (注4)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	50,000	44,511		
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	17,400	17,867		
		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	13,400	10,602		
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番地1 (注5)	信託受益権	8,980	8,448		
		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	8,360	7,979		
		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	8,440	5,973		
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,390	5,754		
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,670	3,761		
		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	2,230	1,961		
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,150	1,783		
		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	4,312		
		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	3,325		
		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	4,270		
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,660	2,121		
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,200	10,760		
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,510	3,733		
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,420	2,846		
		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5)	不動産	4,700	3,832		
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,530	8,298		
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,580	4,711		
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,320	4,338		
		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	5,494		
		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5)	信託受益権	9,110	6,842
				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5)	不動産	5,510	3,627
				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	2,180	2,197
				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	1,918
				オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地 (注5)	信託受益権	20,700	18,106
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	13,200	12,293		
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	7,800	7,505		
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	3,681		
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	5,460	4,591		
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	2,462		
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	6,210	4,184		
オフィス小計			-	-	549,170	471,518		

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5)	信託受益権	14,800	13,639
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,700	10,073
		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5)	信託受益権	8,570	6,602
		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	4,374
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,560	4,009
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,010	3,828
		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	4,040	2,538
		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5)	信託受益権	3,380	2,497
		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	3,810	2,114
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,880	2,311
		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5)	信託受益権	2,890	1,533
		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	1,560	932
		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	3,630	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5)	信託受益権	1,720	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	1,550	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5)	信託受益権	1,300	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	850	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	888	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	937	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	1,240	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	766	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5)	信託受益権	538	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5)	信託受益権	457	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5)	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	176	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	10,021	
	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3 (注5)	不動産	2,130	2,001	
	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	7,530	6,662	
	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	2,501	
	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	843	747	
	GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,070	1,974	
	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	1,530	1,443	
	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	5,370	5,001	
	GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,790	2,777	
	GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,630	2,516	
	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	2,140	
	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	1,820	1,736	
	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	1,810	1,790	
	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)	18,600	16,836
		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	12,600	8,401
		イズミヤSC八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1 (注5)	信託受益権	5,790	3,936
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	3,910	3,078	
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	1,830	1,326	
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	1,069	
nORBESA		北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 (注5)	信託受益権	8,460	8,962	
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	9,780	12,137	
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	3,566	
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	4,210	3,750	
MEFULL茶屋町		大阪府大阪市北区茶屋町5番8号	不動産	4,190	3,775	
商業施設小計		-	-	201,161	174,743	

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)	
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4 (注5)	信託受益権	25,500	15,571	
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	22,600	14,166	
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15 (注5)	信託受益権	20,100	11,169	
		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	9,599	
		相模原田名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5)	信託受益権	14,500	9,248	
		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	8,033	
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16 (注5)	信託受益権	11,300	6,864	
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地 (注5)	信託受益権	9,860	5,850	
		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276番地11 (注5)	信託受益権	6,720	3,994	
		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5)	信託受益権	5,290	3,090	
		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	5,100	3,463	
		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	4,000	2,699	
		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276番地1 (注5)	信託受益権	3,950	2,477	
		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	17,000	10,382	
		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	10,329	
		Landport柏沼南I	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	11,600	9,457	
		Landport八王子II	東京都八王子市石川町2970番地3 (注5)	不動産	11,900	9,186	
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9 (注5)	不動産	6,930	5,924	
		Landport青梅I	東京都青梅市末広町二丁目9番地1 (注5)	不動産	15,300	13,340	
		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	17,300	11,450	
	Landport青梅II	東京都青梅市末広町二丁目9番地13 (注5)	不動産	17,000	14,447		
	Landport青梅III	東京都青梅市末広町二丁目9番地14 (注5)	信託受益権	20,000	16,934		
	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	5,780		
	その他		枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地 (注5)	信託受益権	4,530	3,231
物流施設小計					-	296,280	206,693
居住用施設	東京圏	プ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	4,170	3,109	
		プ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	1,160	935	
		プ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	836	669	
		プ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	813	688	
		プ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	930	684	
		プ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	1,200	864	
		プ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	2,950	2,020	
		プ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	1,880	1,418	
		プ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5)	不動産	1,370	990	
		プ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	1,180	833	
		プ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	1,390	1,060	
		プ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	1,430	997	
		プ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	3,800	2,894	
		プ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	615	540	
		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	1,060	810	
		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	704	577	
		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	1,060	891	
		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	2,090	1,305	
		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	1,639	
		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5)	不動産	2,690	1,826	
		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	3,070	2,361	
		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	2,230	1,432	
		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	1,088	
		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	917	
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	1,130	911			
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	1,669			
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	1,720	1,095			

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)
居住用施設	東京圏	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	1,038
		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	715	644
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,090	1,882
		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	1,227
		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	1,347
		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	909	711
		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	529	442
		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	472	373
		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	3,500	2,730
		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	2,200	1,237
		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	1,020
		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	3,810	2,788
		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	2,910	2,565
		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	2,730	2,083
		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	5,360	3,785
		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	2,290	1,436
		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	680	511
		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	994	742
		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5)	不動産	1,570	1,424
		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	1,370	1,014
		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5)	不動産	503	421
		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	517	372
		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	642	594
		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	1,910	1,346
		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5)	不動産	4,080	2,620
		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	749	726
		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	784	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	598
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	673	493
		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	415	307
		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	780	678
		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	1,910	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	1,920	1,740
		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	1,420	1,111
		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	798	932
		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	981	816
		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	706	682
		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	1,608
		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	563	443
		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	483	388
		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	2,240	1,702
		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	3,455
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	2,740	2,222		
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	784	680		
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	594	557		
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	1,370	1,118		
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	812	680		
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	732	642		
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	679	563		
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	1,430	993		
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	1,430	950		
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	2,520	1,783		
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	1,950		

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)
居住用施設	東京圏	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	947	734
		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5)	不動産	1,730	1,260
		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5)	不動産	2,660	1,903
		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5)	不動産	1,080	944
		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	1,390	896
		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	516	483
		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	836	727
		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	583
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市未広一丁目11番5号	不動産	783	674
		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	439
		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	702
		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	1,850	1,444
		ク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	895
		ク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	995	670
		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	1,180	1,100
		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	9,160	6,878
		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	6,660	4,917
		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	3,560	2,719
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,560	1,226
		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	1,196
		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	1,580	1,346
		ク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	1,520	1,085
		ク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	1,060	756
		ク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	3,190	2,798
		ク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	2,970	2,261
		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5)	不動産	1,570	1,186
		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	1,220	964
		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	833
		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	5,310	3,971
		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5)	不動産	1,740	1,407
		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	1,450	1,244
		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	3,040	2,618
		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	2,900	2,605
		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	8,760	7,248
		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	1,710	1,450
		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	2,806
		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	2,870	2,495
		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	2,101
		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	2,281
		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	1,460	1,353
		その他	北海道	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
クラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆 (注5)			不動産	553	587
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	2,200	1,308
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	286	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5)			不動産	457	420
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5)			不動産	266	284
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	446
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	477	382
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5)			不動産	431	326
プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号			不動産	637	515
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	3,808		

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)
居住用施設	その他	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2 (注5)	不動産	2,020	1,440
		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	989	958
		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	353	370
		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	1,040	928
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区東一丁目20番28号	不動産	3,800	3,189
		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	1,535
		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	626	496
		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	283	221
		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	299	317
		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	514	508
	セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,410	5,494	
	東京圏	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	3,350	3,218
		グレイプス辻堂西海岸 (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	2,270	2,110
		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	1,552
		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	1,580	1,265
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	1,169	
居住用施設小計			—	—	263,104	206,518
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,850	3,623
		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	2,711
		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町通仁王門下る和国町 407番地6	信託受益権	3,580	3,328
宿泊施設小計			—	—	9,970	9,664
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス (底地)	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			—	—	1,325,265	1,074,275

(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価額(第17期決算日(2024年2月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額により算出)を記載しています。不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士(鑑定評価機関)、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を担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)によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。[DCF法(ディスカウント・キャッシュフロー法)]とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復讐価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注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5) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(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。

用途	地域	不動産等の名称	第16期 (2023年3月1日~2023年8月31日)				第17期 (2023年9月1日~2024年2月29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	新宿野村ビル	91	93.0	1,807	4.6	91	93.0	1,730	4.5
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニウムガーデン	2	97.5	(注2)	(注2)	2	99.0	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	14	100.0	325	0.8	14	100.0	327	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	285	0.7	5	66.2	257	0.7
		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	256	0.7	10	100.0	254	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	290	0.7	20	100.0	286	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	159	0.4	7	100.0	161	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	135	0.3	8	100.0	136	0.4
		NMF駿河台ビル	7	100.0	149	0.4	7	100.0	184	0.5
		PMO日本橋本町	7	100.0	115	0.3	7	87.5	111	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	150	0.4	8	100.0	152	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	264	0.7	15	100.0	277	0.7
		野村不動産東日本橋ビル(注3)	—	—	5	0.0	—	—	—	—
		PMO秋葉原	4	100.0	115	0.3	4	100.0	133	0.3
		八丁堀NFビル	7	100.0	91	0.2	7	100.0	92	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	125	0.3	8	100.0	132	0.3
		NMF高輪ビル	12	100.0	109	0.3	11	100.0	108	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	81	0.2	8	100.0	93	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	55	0.1	7	100.0	58	0.2
		野村不動産上野ビル	9	81.1	194	0.5	9	81.1	134	0.3
		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	10	100.0	141	0.4	9	100.0	132	0.3
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	71	0.2	7	100.0	72	0.2
		ファーレ立川 センタースクエア	15	100.0	230	0.6	15	100.0	227	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	325	0.8	32	100.0	327	0.8
		NMF横浜西口ビル	39	100.0	244	0.6	37	95.2	247	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	155	0.4	6	100.0	156	0.4
		PMO田町	10	100.0	188	0.5	11	100.0	177	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	111	0.3	6	88.8	114	0.3
		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	6	96.3	791	2.0	6	98.2	799	2.1
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	300	0.8	8	100.0	321	0.8
		NMF竹橋ビル	10	79.0	261	0.7	10	79.0	221	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	390	1.0	5	95.0	381	1.0
		NMF茅場町ビル	9	100.0	214	0.6	9	100.0	227	0.6
		NMF新宿EASTビル	2	100.0	223	0.6	2	100.0	215	0.6
NMF芝公園ビル	5	93.6	118	0.3	5	86.8	115	0.3		
NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	91	0.2	8	100.0	90	0.2		
ファーレイーストビル	10	100.0	160	0.4	9	95.0	153	0.4		
PMO新日本橋	4	100.0	138	0.4	4	100.0	139	0.4		
PMO平河町	7	100.0	97	0.3	8	100.0	91	0.2		
PMO日本橋三越前	10	100.0	108	0.3	10	100.0	111	0.3		
PMO芝大門	7	100.0	64	0.2	7	100.0	70	0.2		
PMO田町II	6	100.0	303	0.8	6	100.0	291	0.8		

用途	地域	不動産等の名称	第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				第17期 (2023年9月1日～2024年2月29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 (%)
			1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
1	100.0	26	0.1	1	100.0	26	0.1			
1	100.0	30	0.1	1	95.0	30	0.1			
1	98.6	81	0.2	1	99.2	81	0.2			
1	97.8	55	0.1	1	97.8	50	0.1			
1	98.5	37	0.1	1	98.0	37	0.1			
1	100.0	31	0.1	1	100.0	30	0.1			
1	96.4	36	0.1	1	98.3	36	0.1			
1	95.9	39	0.1	1	100.0	38	0.1			
1	98.1	108	0.3	1	97.9	106	0.3			
1	100.0	20	0.1	1	100.0	21	0.1			
1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1			
1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1			
1	100.0	35	0.1	1	98.2	35	0.1			
1	100.0	59	0.2	1	100.0	57	0.1			
1	97.1	66	0.2	1	97.1	64	0.2			
1	99.2	75	0.2	1	97.3	76	0.2			
1	100.0	96	0.2	1	100.0	95	0.2			
1	96.2	67	0.2	1	99.0	66	0.2			
1	97.3	34	0.1	1	100.0	33	0.1			
1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1			
1	100.0	33	0.1	1	98.1	31	0.1			
1	95.3	61	0.2	1	98.0	62	0.2			
-	-	1	0.0	-	-	-	-			
1	91.8	35	0.1	1	92.8	33	0.1			
1	98.2	33	0.1	1	98.0	34	0.1			
1	100.0	20	0.1	1	100.0	21	0.1			
1	100.0	64	0.2	1	94.7	62	0.2			
1	100.0	40	0.1	1	100.0	38	0.1			
1	100.0	41	0.1	1	98.0	40	0.1			
1	96.7	24	0.1	1	100.0	23	0.1			
1	100.0	15	0.0	1	94.6	15	0.0			
1	95.6	14	0.0	1	92.0	14	0.0			
1	96.6	87	0.2	1	98.3	88	0.2			
1	100.0	39	0.1	1	100.0	44	0.1			
1	98.2	31	0.1	1	97.8	31	0.1			
1	97.0	80	0.2	1	97.3	79	0.2			
1	99.1	100	0.3	1	96.3	98	0.3			
1	98.3	81	0.2	1	98.3	82	0.2			
1	98.4	140	0.4	1	97.6	142	0.4			
1	100.0	50	0.1	1	100.0	51	0.1			
1	100.0	18	0.0	1	100.0	18	0.0			
1	100.0	27	0.1	1	100.0	27	0.1			
1	98.1	47	0.1	1	100.0	46	0.1			
1	98.4	40	0.1	1	98.4	40	0.1			
-	-	4	0.0	-	-	-	-			
1	93.1	14	0.0	1	92.5	13	0.0			
1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0			
1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1			
1	96.8	45	0.1	1	95.5	44	0.1			

用途	地域	不動産等の名称	第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				第17期 (2023年9月1日～2024年2月29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 (%)
			1	100.0	85	0.2	1	100.0	86	0.2
-	-	4	0.0	-	-	-	-			
1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1			
1	100.0	24	0.1	1	100.0	24	0.1			
1	100.0	25	0.1	1	100.0	26	0.1			
1	96.9	20	0.1	1	100.0	19	0.1			
1	100.0	12	0.0	1	95.7	12	0.0			
1	100.0	25	0.1	1	100.0	24	0.1			
1	100.0	43	0.1	1	96.2	45	0.1			
-	-	3	0.0	-	-	-	-			
1	99.0	62	0.2	1	99.0	58	0.2			
1	97.8	49	0.1	1	99.1	48	0.1			
1	95.8	36	0.1	1	96.8	35	0.1			
1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1			
1	97.2	25	0.1	1	98.0	25	0.1			
1	94.3	49	0.1	1	98.0	50	0.1			
1	100.0	19	0.1	1	100.0	19	0.1			
1	95.7	14	0.0	1	100.0	14	0.0			
1	97.4	50	0.1	1	96.4	51	0.1			
-	-	12	0.0	-	-	-	-			
-	-	3	0.0	-	-	-	-			
1	95.6	116	0.3	1	96.2	116	0.3			
1	94.2	79	0.2	1	98.3	79	0.2			
1	98.0	26	0.1	1	95.9	25	0.1			
1	97.5	21	0.1	1	97.5	21	0.1			
1	97.4	43	0.1	1	98.7	44	0.1			
1	100.0	27	0.1	1	100.0	23	0.1			
1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1			
1	100.0	23	0.1	1	100.0	22	0.1			
-	-	5	0.0	-	-	-	-			
1	100.0	42	0.1	1	98.7	40	0.1			
1	97.6	42	0.1	1	100.0	41	0.1			
-	-	2	0.0	-	-	-	-			
1	99.1	72	0.2	1	99.0	74	0.2			
1	100.0	75	0.2	1	97.7	74	0.2			
1	95.2	51	0.1	1	97.2	49	0.1			
1	97.9	30	0.1	1	100.0	31	0.1			
1	99.1	60	0.2	1	99.1	59	0.2			
1	98.4	78	0.2	1	96.8	78	0.2			
1	100.0	38	0.1	1	96.9	38	0.1			
1	100.0	39	0.1	1	98.5	39	0.1			
1	93.7	21	0.1	1	100.0	20	0.1			
1	95.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1			
1	100.0	26	0.1	1	98.1	24	0.1			
1	96.5	27	0.1	1	100.0	25	0.1			
-	-	3	0.0	-	-	-	-			
1	97.8	20	0.1	1	100.0	20	0.1			
1	98.7	35	0.1	1	98.7	34	0.1			
1	98.4	61	0.2	1	95.9	60	0.2			
1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1			

用途	地域	不動産等の名称	第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				第17期 (2023年9月1日～2024年2月29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 (%)		
東京圏	居住用施設	クラウドフラット板橋本町	1	95.3	25	0.1	1	100.0	25	0.1		
		プライムアーバン目黒三田	1	93.3	27	0.1	1	100.0	27	0.1		
		深沢ハウスHI棟	1	96.2	264	0.7	1	97.8	263	0.7		
		プライムアーバン豊洲	1	96.9	171	0.4	1	95.5	176	0.5		
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	98.0	94	0.2	1	98.5	94	0.2		
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	96.6	38	0.1	1	94.7	37	0.1		
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	95.1	46	0.1	1	96.5	46	0.1		
		プライムアーバン学芸大学 パークフロント	1	96.1	36	0.1	1	93.8	36	0.1		
		クラウドフラット大森Ⅲ	1	100.0	37	0.1	1	100.0	36	0.1		
		クラウドフラット錦糸町	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1		
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	0.0	93	0.2		
		クラウドフラット外神田	1	100.0	73	0.2	1	97.0	72	0.2		
		クラウドフラット登戸	1	100.0	45	0.1	1	98.7	46	0.1		
		クラウドフラット代々木八幡	1	100.0	29	0.1	1	97.4	29	0.1		
		クラウドフラット中落合	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1		
		クラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	98.1	132	0.3	1	96.4	128	0.3		
		クラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1		
		クラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	100.0	35	0.1	1	100.0	35	0.1		
		クラウドフラット戸越公園	1	96.7	78	0.2	1	99.1	76	0.2		
		クラウドフラット戸越銀座	1	98.2	69	0.2	1	99.0	69	0.2		
		プライムアーバン東中野コート	1	93.8	179	0.5	1	99.1	189	0.5		
		クラウドフラット根津谷中	1	94.0	37	0.1	1	100.0	39	0.1		
		クラウドフラット菊川 (注6)	1	96.5	57	0.1	1	99.0	71	0.2		
		クラウドフラット浅草 (注6)	1	96.7	48	0.1	1	100.0	60	0.2		
		クラウドフラット錦糸町Ⅱ (注6)	1	100.0	41	0.1	1	98.7	50	0.1		
		クラウドフラット渋谷笹塚 (注9)	—	—	—	—	1	96.4	33	0.1		
		クラウドフラット 浅草ディアージュ (注9)	—	—	—	—	1	98.0	20	0.1		
		その他	居住用施設	クラウドフラット五橋	1	93.0	29	0.1	1	97.3	27	0.1
				クラウドフラット河原町	1	96.6	27	0.1	1	95.7	27	0.1
				クラウドフラット新大阪	1	93.1	56	0.1	1	96.5	52	0.1
				プライムアーバン北14条	1	100.0	13	0.0	1	96.8	13	0.0
				プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
プライムアーバン大通公園Ⅱ	1			100.0	11	0.0	1	100.0	12	0.0		
プライムアーバン北11条	1			98.2	25	0.1	1	98.3	25	0.1		
プライムアーバン宮の沢	1			96.7	23	0.1	1	93.4	22	0.1		
プライムアーバン大通東	1			100.0	19	0.0	1	100.0	19	0.0		
プライムアーバン札幌医大前	1			98.6	28	0.1	1	91.3	26	0.1		
プライムアーバン札幌リバーフロント	1			91.5	178	0.5	1	96.2	181	0.5		
プライムアーバン北3条通	1			96.3	71	0.2	1	96.2	70	0.2		
プライムアーバン長町一丁目	1			97.0	43	0.1	1	92.1	40	0.1		
プライムアーバン八乙女中央	1			100.0	19	0.0	1	92.2	17	0.0		
プライムアーバン堤通雨宮	1			98.2	47	0.1	1	100.0	45	0.1		
プライムアーバン金山 (注10)	1			91.4	22	0.1	—	—	3	0.0		
プライムアーバン上前津 (注10)	1			94.3	52	0.1	—	—	7	0.0		
プライムアーバン泉	1			93.1	118	0.3	1	93.4	116	0.3		
プライムアーバン堺筋本町	1			98.1	62	0.2	1	98.0	63	0.2		
プライムアーバン博多	1			93.9	29	0.1	1	100.0	29	0.1		
プライムアーバン薬院南	1			97.2	14	0.0	1	100.0	13	0.0		
プライムアーバン香椎	1			100.0	16	0.0	1	89.0	16	0.0		

用途	地域	不動産等の名称	第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				第17期 (2023年9月1日～2024年2月29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	プライムアーバン博多東	1	100.0	26	0.1	1	98.3	26	0.1	
		プライムアーバン千早 (注10)	1	95.8	22	0.1	—	—	3	0.0	
		セレニテ心斎橋グランデ	1	93.3	152	0.4	1	96.7	147	0.4	
	東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレ レジデンス用賀 (注11)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		グレイブス辻堂西海岸 (注11)	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 (注11)	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 (注11)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イリーゼ浦安 (注12)	—	—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)	
		居住用施設小計		148	97.4	7,227	18.6	148	97.0	7,352	18.9
		宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(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13)	—			—	—	—	1	100.0	(注2)	(注2)	
宿泊施設小計		3	100.0	(注2)	(注2)	4	100.0	(注2)	(注2)		
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(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	38,939	100.0	1,312	98.9	38,833	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ついては、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて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3月15日に譲渡しており、開示されている第16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4月7日に譲渡しており、開示されている第16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5) 当該資産は、2023年5月31日に譲渡しており、開示されている第16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6) 当該資産は、2023年4月3日に取得しており、開示されている第16期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注7) 当該資産は、2023年3月24日に取得しております。

(注8) 当該資産は、2023年3月31日に譲渡しており、開示されている第16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、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10) 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11) 当該資産は、2023年5月31日に取得しております。

(注12) 当該資産は、2023年11月17日に取得しております。

(注13) 当該資産は、2023年9月28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17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）	19,739	9,797	△39
合計		19,739	9,797	△39

（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せん。第17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17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	1,074,275百万円	1,325,265百万円	100.0%	291
合計	1,074,275百万円	1,325,265百万円	100.0%	291

（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17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17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（3期／9期）	自 2024年 3月 至 2024年 8月	95,915	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（4期／9期）	自 2024年 9月 至 2025年 2月	83,923	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（5期／9期）	自 2025年 3月 至 2025年 8月	51,860	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（6期／9期）	自 2025年 9月 至 2026年 2月	75,237	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（7期／9期）	自 2026年 3月 至 2026年 8月	118,757	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（8期／9期）	自 2026年 9月 至 2027年 2月	105,408	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	トイレ改修工事（9期／9期）	自 2027年 3月 至 2027年 6月	19,770	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （1期／6期）	自 2024年 3月 至 2024年 8月	35,118	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （2期／6期）	自 2024年 9月 至 2025年 2月	112,480	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （3期／6期）	自 2025年 3月 至 2025年 8月	77,362	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （4期／6期）	自 2025年 9月 至 2026年 2月	43,770	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （5期／6期）	自 2026年 3月 至 2026年 8月	87,541	—	—
野村不動産天王洲ビル （東京都品川区）	北側エレベーター更新工事 （6期／6期）	自 2026年 9月 至 2027年 2月	50,896	—	—
NF本郷ビル （東京都文京区）	空調更新工事（2期／3期）	自 2023年 9月 至 2024年 3月	99,900	—	—
NF本郷ビル （東京都文京区）	空調更新工事（3期／3期）	自 2024年 3月 至 2024年 9月	97,300	—	—
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	—	—
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	—	—
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12月 至 2024年 8月	42,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪府大阪市）	AHU更新工事（3期／5期）	自 2024年 3月 至 2024年 8月	51,550	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪府大阪市）	AHU更新工事（4期／5期）	自 2024年 9月 至 2025年 2月	51,417	—	—
野村不動産四ツ橋ビル （大阪府大阪市）	AHU更新工事（5期／5期）	自 2025年 3月 至 2025年 8月	52,739	—	—
EQUINIA青葉通り （宮城県仙台市）	空調設備更新工事（3期／4期）	自 2024年 3月 至 2024年 8月	39,000	—	—
EQUINIA青葉通り （宮城県仙台市）	空調設備更新工事（4期／4期）	自 2024年 9月 至 2024年12月	20,000	—	—
プラウドフラット三軒茶屋 （東京都世田谷区）	外壁改修工事	自 2023年10月 至 2024年 3月	37,400	—	—

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17期 支払額	既支出総額
ク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	—	—
プライムアーバン平井 (東京都江戸川区)	外壁改修工事	自 2023年10月 至 2024年 3月	29,900	—	—

(注) 既支出総額には第17期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第17期末保有資産について、第17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17期中の資本的支出は3,524,595千円であり、第17期中の費用に区分された修繕費1,843,267千円と合わせ、合計5,367,863千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)
nORBESA (北海道札幌市)	GHP室外機更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	104,331
NMF新横浜ビル (神奈川県横浜市)	エレベーター更新 (3台制御系リニューアル)	自 2023年 9月 至 2023年10月	71,270
EQUINIA新宿 (東京都新宿区)	パッケージ空調機更新 (2階・4階・8階)	自 2023年10月 至 2024年 1月	66,954
クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ (東京都世田谷区)	間取り変更工事	自 2023年12月 至 2024年 2月	63,172
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事 (Ⅲ/Ⅲ期)	自 2023年 8月 至 2023年11月	56,715
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新 (Ⅱ/V)	自 2023年 9月 至 2024年 1月	49,062
岩本町東洋ビル (東京都千代田区)	発電機更新工事	自 2023年 6月 至 2024年 2月	42,472
NMF芝公園ビル (東京都港区)	エレベーター更新	自 2023年 9月 至 2023年10月	38,242
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事 (2期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	32,644
プライムアーバン札幌医大前 (北海道札幌市)	インターホン更新工事	自 2023年11月 至 2024年 2月	11,056
プライムアーバン北14条 (北海道札幌市)	インターホン更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	2,729
その他の不動産等	機能更新等	自 2023年 9月 至 2024年 2月	2,985,944
合計			3,524,595

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	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
当期首積立金残高	5,297百万円	5,364百万円	5,349百万円	5,329百万円	5,512百万円
当期積立額	3,228百万円	2,929百万円	3,473百万円	3,019百万円	3,625百万円
当期積立金取崩額	3,161百万円	2,944百万円	3,493百万円	2,836百万円	3,836百万円
次期繰越額	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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第16期	第17期
	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
資産運用報酬 (注)	3,658,994千円	3,451,062千円
資産保管業務報酬	57,120千円	57,549千円
一般事務委託報酬	175,536千円	164,825千円
役員報酬	6,900千円	7,800千円
その他費用	3,193,005千円	3,117,807千円
合計	7,091,557千円	6,799,045千円

(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16期は156,045千円、第17期は60,357千円あり、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16期は167,650千円、第17期は29,240千円あります。

2 借入状況

第17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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月31日	950,000	—	0.45545	2024年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行		350,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	—					
小計			2,000,000	—					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000,000	—	0.21545	2023年 9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		1,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	—	1.75900	2023年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	—	0.82800	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	—					
	株式会社りそな銀行		400,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	—	0.49380	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	—					
	農林中央金庫	2016年 11月30日	500,000	—	0.47483	2023年 11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 11月26日	730,000	—	0.22636	2023年 11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	—	1.59400	2024年 2月26日			
信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	—	0.53630	2024年 2月26日				
株式会社伊予銀行		500,000	—						
株式会社西日本シティ銀行	2019年 2月26日	500,000	—	0.24000	2024年 2月26日				
損害保険ジャパン株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	—	0.18500	2024年 2月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月26日	989,000	—	0.23545	2024年 2月26日				
株式会社三井住友銀行		989,000	—						
株式会社みずほ銀行		1,264,000	—						
三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	—						
株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年 5月27日 (注4)				
株式会社福岡銀行		500,000	500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年 5月27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	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年 6月26日 (注4)			
株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年 6月26日 (注4)			
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年 8月26日 (注4)			
株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年 8月26日 (注4)			
信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日 (注4)			
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
第一生命保険株式会社	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年 8月26日 (注4)			
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)			
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)			
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	2,725,000	0.22455	2024年 11月26日 (注4)			
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					
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					

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	用途	摘要						
									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
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									
株式会社日本政策投資銀行 日本生命保険相互会社	2016年 11月30日	2,300,000 500,000	2,300,000 500,000	0.60286	2025年 5月26日									
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									
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									
株式会社伊予銀行 株式会社京葉銀行	2018年 11月26日	1,000,000 1,000,000	1,000,000 1,000,000	0.46301	2025年 5月26日									
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									
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2022年 6月27日	1,600,000 800,000 800,000 800,000	1,600,000 800,000 800,000 800,000	0.22455	2025年 5月26日									
株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社		2016年 8月26日	2,000,000 1,000,000			2,000,000 1,000,000	0.56380	2025年 8月26日						
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社			2016年 8月31日			1,350,000 1,350,000 1,350,000			1,350,000 1,350,000 1,350,000	0.58727	2025年 8月26日			
株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行		2017年 2月27日				1,350,000 500,000	1,350,000 500,000	0.67915	2025年 8月26日					
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月30日			1,600,000 1,000,000	1,600,000 1,000,000	0.60489	2025年 8月26日							
みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社りそな銀行		2017年 8月28日	1,000,000 1,000,000 1,000,000	1,000,000 1,000,000 1,000,000	0.58380			2025年 8月26日						
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2022年 9月30日		1,110,000 600,000 710,000 1,180,000	1,110,000 600,000 710,000 1,180,000		0.22455	2025年 8月26日							
株式会社りそな銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社			2022年 10月26日	400,000 1,000,000 500,000 500,000 1,000,000					400,000 1,000,000 500,000 500,000 1,000,000	0.22455	2025年 8月26日			
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行		2015年 11月26日		1,100,000 1,100,000	1,100,000 1,100,000			1.09830 1.06250	2025年 11月26日 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 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年 11月30日	1,500,000 500,000 2,200,000	1,500,000 500,000 2,200,000	0.64616	2025年 11月26日									
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						

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	2018年 4月2日	2,000,000	2,000,000	0.59592	2026年 2月26日			
信金中央金庫		500,000	500,000					
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	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日			
株式会社中国銀行		300,000	300,000					
株式会社百十四銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年 2月26日			
株式会社中国銀行	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	0.22455	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			

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	0.22455	2026年 8月26日			
株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		-	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			
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			
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					
みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26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	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年 11月26日			
農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
株式会社八十二銀行	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年 11月26日			
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社京葉銀行	2019年 11月26日	700,000	700,000	0.30000	2026年 11月26日			
株式会社中国銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月27日	-	2,050,000	0.22455	2026年 11月26日			
株式会社三井住友銀行		-	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		-	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		-	500,000					
農林中央金庫		-	500,000					
株式会社りそな銀行		-	1,400,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年 2月26日			
株式会社みずほ銀行		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	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日			
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
株式会社山口銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年 2月26日			
信金中央金庫	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年 2月26日			
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
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			

区分	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	用途	摘要	
									借入先
長期借入金	2024年 2月26日	---	989,000	0.27091	2027年 2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	---						989,000
		株式会社三井住友銀行	---						1,264,000
		株式会社みずほ銀行	---						1,428,000
	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3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	500,000						500,000
	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,530,000						1,530,000
	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日				
		株式会社三菱UFJ銀行	900,000						900,000
	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日				
		三井住友信託銀行株式会社	1,800,000						1,800,000
	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日				
	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日				
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000						2,000,000
	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000						1,300,000
	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日				
	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日				
	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日				
		信金中央金庫	1,000,000						1,000,000
	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日				
	2021年 8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日				
	2022年 8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年 8月26日				
	2024年 2月26日	---	1,000,000	0.70164	2027年 8月26日				
	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日				
	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日				
		株式会社三菱UFJ銀行	2,500,000						2,500,000
	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		1,800,000	1,800,000						
2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日					
	株式会社みずほ銀行	1,000,000			1,000,000				
2019年 2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日					
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000			1,000,000				
2020年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.31630	2027年 11月26日					
	株式会社みずほ銀行	500,000			500,000				
2020年 11月26日	500,000	500,000	0.29630	2027年 11月26日					
	株式会社福岡銀行	500,000			500,000				
2020年 11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26日					
2024年 2月26日	---	500,000	0.27591	2027年 11月26日					
	株式会社伊予銀行	---			500,000				
2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000			1,000,000				
2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日					
2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日					
	株式会社三菱UFJ銀行	750,000			750,000				

区分	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	用途	摘要
長期借入金	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
	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日			
		三井住友信託銀行株式会社	500,000	500,000	0.57365			
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	500,000					
	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日			
		農林中央金庫	500,000					
	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.41000	2028年 2月28日			
		株式会社りそな銀行	500,000					
	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
		みずほ信託銀行株式会社	1,000,000					
	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
		野村信託銀行株式会社	1,000,000					
	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日			
	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年 2月28日			
	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.47023	2028年 2月28日			
	2018年 5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年 5月26日			
		株式会社三菱UFJ銀行	1,600,000					
	2018年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日			
		株式会社三井住友銀行	2,000,000					
	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日			
	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日			
	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日			
		三井住友信託銀行株式会社	1,000,000					
	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日			
	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日			
		株式会社三菱UFJ銀行	1,800,000					
	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日			
	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日			
		株式会社みずほ銀行	500,000					
	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日			
2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日				
2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日				
2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日				
2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000			1,000,000			
2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000			1,000,000			
2019年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.50880	2028年 11月27日				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000			1,000,000			
2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日				
2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000			500,000			
2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年 11月27日				
2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250,000			1,250,000			

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	用途	摘要
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	0.30091	2029年 2月26日			
朝日信用金庫	2024年 2月26日	-	1,000,000	0.80315	2029年 2月26日			
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			
株式会社三井住友銀行	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	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
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			
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			
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		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			
太陽生命保険株式会社	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		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行	2023年 2月27日	500,000	500,000	0.98711	2029年 8月27日			
株式会社中国銀行	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			

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	用途	摘要
株式会社三菱UFJ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		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
株式会社三井住友銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
株式会社山口銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	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			
株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
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	0.89688	2030年 2月26日			
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			
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	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			

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	用途	摘要
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	0.54500	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		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行	2023年2月27日	700,000	700,000	1.13867	2030年8月26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			
	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			
	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						

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	用途	摘要
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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			
	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			
	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			
	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	1.24910	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	2023年2月28日	900,000	900,000	1.32480	2032年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月26日	-	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				
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				

区分	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	
									借入先
長期借入金	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	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	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					
	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			
	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	1.51563	2033年 11月28日			
	株式会社三井住友銀行		—	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	561,300	539,900	2.17000	(注5)			
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	561,300	539,900	2.21812	(注5)				
小計		485,377,600	487,334,800						
借入金合計		487,377,600	487,334,800						

(注1) 「平均利率」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。なお、このうち、42.8百万円については、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。

3 投資法人債の状況

第17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	0.87	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	1.02	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	0.59	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	2.90	2028年 3月17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	0.53	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	0.54	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	0.95	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	1.03	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	0.90	2039年 9月20日			
合 計		34,000	34,000					

(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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	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	2023年 9月28日	3,200	—	—	—	—
不動産 (注2)	プライムアーバン金山	—	—	2023年 9月28日	610	460	138
	プライムアーバン上前津	—	—		1,754	1,358	373
	プライムアーバン千早	—	—		560	518	30
不動産	クラウドフラット渋谷笹塚	2023年 11月8日	2,200	—	—	—	—
	クラウドフラット浅草 ディアージュ		1,300	—	—	—	—
	イリーゼ浦安	2023年 11月17日	1,085	—	—	—	—
合計		—	7,785	—	2,924	2,337	542

(注1) 「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。

(注2) 現物不動産として保有していましたが、譲渡先との協議により、譲渡日と同日付で信託契約を締結し信託受益権として譲渡しています。以下同じです。

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
取得	信託 受益権	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	2023年 9月28日	3,200	3,580	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 8月1日
譲渡	不動産	プライムアーバン金山		610	581		大和不動産鑑定 株式会社
		プライムアーバン上前津		1,754	1,670		
		プライムアーバン千早	560	533			
取得	不動産	クラウドフラット渋谷笹塚	2023年 11月8日	2,200	2,470	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 9月1日
		クラウドフラット浅草 ディアージュ		1,300	1,460		
		イリーゼ浦安	2023年 11月17日	1,085	1,150	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 10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。

(注3) 売買契約締結日（2023年9月13日）において取得済の鑑定評価額を記載しています。なお、取引年月日直前の直近期末である2023年8月31日時点の鑑定評価額は、プライムアーバン金山が579百万円、プライムアーバン上前津が1,670百万円、プライムアーバン千早が541百万円です。

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17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	7,785,700千円	2,924,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	3,500,000千円 (45.0%)	一千円 (―%)

(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17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	1,898,421千円	野村不動産株式会社	41,203千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,441,509千円	75.9%
		野村不動産コマース株式会社	2,160千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	966,131千円	野村不動産株式会社	356,482千円	36.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	345,030千円	35.7%
		野村不動産コマース株式会社	83,518千円	8.6%
水道光熱費	1,903,255千円	野村不動産パートナーズ株式会社	3,704千円	0.2%
		N F パワーサービス株式会社	139,201千円	7.3%
その他費用	1,262,821千円	野村不動産株式会社	23,976千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	98,405千円	7.8%
		野村不動産コマース株式会社	31,206千円	2.5%
		野村不動産ソリューションズ株式会社	3,497千円	0.3%
		株式会社プライムクロス	1,332千円	0.1%
その他営業費用	495,564千円	野村不動産パートナーズ株式会社	294千円	0.1%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第17期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	65,897千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,270,080千円
野村不動産コマース株式会社	8,049千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	7,132千円

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2月29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
2023年9月21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2023年9月28日から2024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） 2023年8月31日現在	当 期 2024年2月29日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,831,177	32,540,055
信託現金及び信託預金	13,203,633	12,559,612
営業未収入金	781,218	749,351
前払費用	963,344	878,850
未取還付法人税等	—	34
その他	666,152	751,072
流動資産合計	53,445,524	47,478,976
固定資産		
有形固定資産		
建物	163,316,777	163,577,577
減価償却累計額	△31,026,231	△32,850,023
建物（純額）	132,290,546	130,727,553
構築物	966,533	1,044,373
減価償却累計額	△517,854	△551,456
構築物（純額）	448,678	492,917
機械及び装置	1,134,785	1,163,409
減価償却累計額	△706,837	△723,306
機械及び装置（純額）	427,948	440,102
工具、器具及び備品	917,119	1,028,500
減価償却累計額	△422,466	△482,318
工具、器具及び備品（純額）	494,652	546,181
土地	323,187,364	325,877,255
信託建物	211,355,515	214,247,815
減価償却累計額	△47,710,735	△50,856,905
信託建物（純額）	*3 163,644,780	*3 163,390,909
信託構築物	1,381,468	1,424,323
減価償却累計額	△979,514	△1,005,000
信託構築物（純額）	*3 401,953	*3 419,322
信託機械及び装置	1,319,864	1,400,188
減価償却累計額	△458,486	△532,287
信託機械及び装置（純額）	861,378	867,901
信託工具、器具及び備品	1,336,250	1,347,775
減価償却累計額	△861,219	△923,309
信託工具、器具及び備品（純額）	*3 475,030	*3 424,465
信託土地	*3 431,159,406	*3 433,843,789
信託リース資産	10,869	10,869
減価償却累計額	△4,484	△6,064
信託リース資産（純額）	6,385	4,805
建設仮勘定	131,451	439,315
有形固定資産合計	1,053,529,575	1,057,474,521
無形固定資産		
のれん	64,609,037	61,986,794
借地権	8,392,012	8,366,583
信託借地権	8,445,761	8,434,603
その他	42,143	36,207
無形固定資産合計	81,488,955	78,824,189
投資その他の資産		
長期前払費用	2,097,045	1,942,522
長期預け金	377,214	395,944
敷金及び保証金	1,048,372	1,038,372
投資その他の資産合計	3,522,633	3,376,839
固定資産合計	1,138,541,164	1,139,675,550
繰延資産		
投資法人債発行費	140,367	131,305
繰延資産合計	140,367	131,305
資産合計	1,192,127,056	1,187,285,832

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2023年8月31日現在	当 期 2024年2月29日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,113,216	1,930,580
短期借入金	2,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	—	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	47,935,600	50,810,600
信託リース債務	3,476	3,476
未払金	3,237,588	2,886,403
未払費用	363,992	355,543
未払法人税等	567	605
未払消費税等	567,900	540,550
前受金	5,634,159	5,606,791
前受収益	2,324	—
デリバティブ債務	4,094	—
その他	26,974	13,334
流動負債合計	62,889,893	71,147,884
固定負債		
投資法人債	34,000,000	25,000,000
長期借入金	437,442,000	436,524,200
信託リース債務	3,548	1,809
預り敷金及び保証金	14,651,063	14,411,627
信託預り敷金及び保証金	*3 28,067,537	*3 28,203,326
資産除去債務	382,713	385,407
固定負債合計	514,546,862	504,526,371
負債合計	577,436,756	575,674,255
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	245,067,403	245,114,136
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	*4 △23,672,034	*4 △23,625,301
その他の出資剰余金控除額	△17,486,361	△17,533,094
出資剰余金控除額合計	△41,158,395	△41,158,395
出資剰余金（純額）	352,854,563	352,854,563
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（△）	16,772,428	13,560,547
剰余金合計	369,626,991	366,497,440
投資主資本合計	614,694,394	611,611,576
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△4,094	—
評価・換算差額等合計	△4,094	—
純資産合計	*2 614,690,300	*2 611,611,576
負債純資産合計	1,192,127,056	1,187,285,832

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	35,801,394	※1	35,631,155
その他賃貸事業収入	※1	3,137,925	※1	3,202,103
不動産等売却益	※2	4,706,215	※2	542,158
営業収益合計		43,645,535		39,375,417
営業費用				
賃貸事業費用	※1	17,622,483	※1	17,404,131
資産運用報酬		3,658,994		3,451,062
資産保管手数料		57,120		57,549
一般事務委託手数料		175,536		164,825
役員報酬		6,900		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		570,763		495,564
営業費用合計		24,714,040		24,203,176
営業利益		18,931,494		15,172,240
営業外収益				
受取利息		849		227
未払分配金戻入		4,378		2,792
その他		137		5,006
営業外収益合計		5,365		8,025
営業外費用				
支払利息		1,588,858		1,576,088
投資法人債利息		174,755		180,813
投資法人債発行費償却		8,367		9,137
融資関連費用		433,074		453,024
その他		2,296		2,305
営業外費用合計		2,207,352		2,221,369
経常利益		16,729,508		12,958,897
特別利益				
災害損失引当金戻入額	※3	17,909		—
特別利益合計		17,909		—
税引前当期純利益		16,747,418		12,958,897
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		16,746,813		12,958,292
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		25,614		602,255
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		16,772,428		13,560,547

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■ 前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				出資剰余金 (純額)
		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	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	23,986	—	23,986	△23,986	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,556,016	—	△1,556,016	△1,556,016
その他の利益超過分配	—	—	—	△113,164	△113,164	△113,164
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	23,986	—	△1,532,029	△137,151	△1,669,180	△1,669,180
当期末残高	※1 245,067,403	394,012,959	△23,672,034	△17,486,361	△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	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	13,997,163	368,520,907	613,564,324	△23,838	△23,838	613,540,485
当期変動額						
剰余金の配当	△13,947,561	△13,947,561	△13,947,561	—	—	△13,947,561
一時差異等調整引当額の戻入	△23,986	△23,986	—	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,556,016	△1,556,016	—	—	△1,556,016
その他の利益超過分配	—	△113,164	△113,164	—	—	△113,164
当期純利益	16,746,813	16,746,813	16,746,813	—	—	16,746,813
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	19,744	19,744	19,744
当期変動額合計	2,775,264	1,106,083	1,130,070	19,744	19,744	1,149,815
当期末残高	16,772,428	369,626,991	614,694,394	△4,094	△4,094	614,690,300

■ 当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				出資剰余金 (純額)
		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	※1 245,114,136	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		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	剰余金合計					
当期首残高	—	—	369,626,991	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	△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
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	82,329	△3,211,880	△3,129,550	△3,082,817	4,094	△3,078,723
当期末残高	82,329	82,329	13,560,547	366,497,440	611,611,576	—	611,611,576

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3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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

期別 項目	前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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。 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> <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>	<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。 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> <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>
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70,541千円です。</p> <p>② 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p>	<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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p>

期別 項目	前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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） 2023年8月31日現在	当期 2024年2月29日現在
<p>※1. コミットメントライン契約</p> <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。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円</p> <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。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 2,000,000千円 差引額 38,000,000千円</p>	<p>※1. コミットメントライン契約</p> <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。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円</p> <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。 コミットメントライン契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円</p>
<p>※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</p>	<p>※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</p>

前期 (ご参考) 2023年8月31日現在	当期 2024年2月29日現在
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。
信託建物 3,099,226千円	信託建物 3,057,257千円
信託土地 6,096,368千円	信託土地 6,096,368千円
信託構築物 4,798千円	信託構築物 4,678千円
信託工具、器具及び備品 2,192千円	信託工具、器具及び備品 1,827千円
合計 9,202,585千円	合計 9,160,131千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
信託預り敷金及び保証金 726,648千円	信託預り敷金及び保証金 726,648千円
合計 726,648千円	合計 726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	当期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	33,089,311	20,812,776	1,573,664	-	22,386,440	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,279,402	△17,648	-	1,261,754	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	47,825	-	△23,986	23,838	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	22,140,004	1,556,016	△23,986	23,672,034	-
合計		-	22,140,004	1,556,016	△23,986	23,672,034	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期末残高	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。

■ 損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 33,613,117	賃料収入 33,456,338
共益費収入 2,188,276	共益費収入 2,174,817
35,801,394	35,631,155
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 631,156	駐車場収入 631,871
付帯収益 2,293,552	付帯収益 2,298,042
その他賃料収入 213,215	その他賃料収入 272,189
3,137,925	3,202,103
不動産賃貸事業収益合計 38,939,320	不動産賃貸事業収益合計 38,833,259
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 1,888,952	外注委託費 1,898,421
プロパティ・マネジメント報酬 1,109,248	プロパティ・マネジメント報酬 966,131
公租公課 3,467,680	公租公課 3,427,452
水道光熱費 1,993,696	水道光熱費 1,903,255
保険料 63,957	保険料 65,171
修繕費 1,699,739	修繕費 1,843,267
支払地代 231,108	支払地代 262,295
減価償却費 5,780,256	減価償却費 5,775,315
その他費用 1,387,844	その他費用 1,262,821
17,622,483	17,404,131
不動産賃貸事業費用合計 17,622,483	不動産賃貸事業費用合計 17,404,131
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
21,316,836	21,429,127
※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)
野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)	プライムアーバン金山
不動産等売却収入 2,260,000	不動産等売却収入 610,000
不動産等売却原価 1,881,159	不動産等売却原価 460,506
その他売却費用 27,606	その他売却費用 11,265
351,234	138,228
プライムアーバン代々木・プライムアーバン西新宿Ⅱ・プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ・プライムアーバン品川西・プライムアーバン駒込・プライムアーバン葛西Ⅱ・プライムアーバン浅草・プライムアーバン行徳駅前	プライムアーバン上前津
不動産等売却収入 6,283,000	不動産等売却収入 1,754,000
不動産等売却原価 4,454,711	不動産等売却原価 1,358,571
その他売却費用 274,345	その他売却費用 22,141
1,553,942	373,287
同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。	プライムアーバン千早
NMF名古屋柳橋ビル	不動産等売却収入 560,000
不動産等売却収入 4,410,000	不動産等売却原価 518,373
不動産等売却原価 2,527,792	その他売却費用 10,983
その他売却費用 177,969	30,642
1,704,237	
NMF天神南ビル	
不動産等売却収入 3,040,000	
不動産等売却原価 2,001,814	
その他売却費用 37,099	
1,001,085	
プライムアーバン大塚	
不動産等売却収入 772,000	
不動産等売却原価 662,798	
その他売却費用 13,486	
95,714	
※3. 特別利益の内訳	※3. 特別利益の内訳
2021年福島県沖地震災害復旧工事に係る引当金の戻入額17,909千円を計上しています。	該当事項はありません。

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	4,715,200口

■ 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) 2023年8月31日現在		当期 2024年2月29日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産)	
合併時受入評価差額	17,752,622	合併時受入評価差額	17,672,946
繰延ヘッジ損益	1,288	繰延ヘッジ損益	—
前受利息	731	前受利息	—
長期前払費用償却超過額	183	長期前払費用償却超過額	175
信託借地権償却否認額	2,310	信託借地権償却否認額	2,431
資産除去債務	9,017	資産除去債務	22,744
繰延税金資産小計	17,766,153	繰延税金資産小計	17,698,296
評価性引当額	△17,766,153	評価性引当額	△17,698,296
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
(繰延税金資産の純額)	—	(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)	
支払配当の損金算入額	△30.13	支払配当の損金算入額	△37.51
評価性引当額	△6.25	評価性引当額	△0.31
のれん償却額	4.93	のれん償却額	6.37
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3月1日 至 2023年8月31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れ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こととしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2023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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(47,935,600)	(48,083,348)	147,748
(2) 投資法人債	(34,000,000)	(33,122,986)	△877,014
(3) 長期借入金	(437,442,000)	(434,542,119)	△2,899,880
(4) デリバティブ取引	(4,233)	(4,233)	—

(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年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(4)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っています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 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。

(4) 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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	—	(注3) △4,233
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	22,361,300	14,018,500	(注4) △71,809
合 計			24,361,300	14,018,500	△76,043

(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、△139千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△71,809千円については、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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	9,000,000	—	—	6,500,000	18,500,000
長期借入金	47,935,600	65,762,000	62,600,000	52,725,000	51,785,000	204,570,000
合 計	47,935,600	74,762,000	62,600,000	52,725,000	58,285,000	223,070,000

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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れ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こととしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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。

(単位:千円)

	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、当該帳簿価額によっています (但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金 (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っています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時 価 (注2)
				うち1年超	
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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	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

■ 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3月1日 至 2023年8月31日)	当 期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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1.412%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 (41~42年) と見積り、割引率は1.412%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 ー千円 有形固定資産の取得に伴う積立額 381,341千円 時の経過による調整額 1,371千円 期末残高 382,713千円	3. 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 382,713千円 有形固定資産の取得に伴う積立額 ー千円 時の経過による調整額 2,694千円 期末残高 385,407千円

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31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2023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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
1,059,060,348	11,307,001	1,070,367,349	1,314,382,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、Landport東雲・安田倉庫 (5,812,531千円)、MEFULL茶屋町 (3,778,120千円)、クラウドフラット菊川 (2,826,454千円)、クラウドフラット浅草 (2,516,055千円)、クラウドフラット錦糸町Ⅱ (2,117,673千円)、SOMPOケアラヴィーレレジデンス用賀 (3,074,703千円)、グレイブス辻堂西海岸 (2,017,070千円)、SOMPOケアそんほの家大森西 (1,560,133千円)、SOMPOケアラヴィーレレジデンス湘南辻堂 (1,267,917千円) の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル (1,881,159千円)、NMF名古屋柳橋ビル (2,527,792千円)、NMF天神南ビル (2,001,814千円)、プライムアーバン代々木 (340,458千円)、プライムアーバン西新宿Ⅱ (802,288千円)、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ (706,752千円)、プライムアーバン品川西 (502,410千円)、プライムアーバン大塚 (662,798千円)、プライムアーバン駒込 (440,807千円)、プライムアーバン葛西Ⅱ (849,171千円)、プライムアーバン浅草 (379,701千円)、プライムアーバン行徳駅前 (433,120千円) の譲渡及び減価償却費 (5,771,728千円) によるものです。

(注3) 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、プライムアーバン金山、プライムアーバン上前津、プライムアーバン千早は譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年8月期 (第16期) における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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
当期末残高	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、ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条 (3,339,800千円)、クラウドフラット渋谷笹塚 (2,287,467千円)、ク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前津 (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は譲渡価格を、プライムアーバン飯田橋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。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	4.95	不動産の購入 不動産信託 受益権の購入	10,895,000 5,750,000	— —	— —
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	5,440,104	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	11,611 872,415 997,908 286,158
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	2,812,000 2,612,000 178,491 30,980	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	200,000 48,402,000 8,258,000 28,775 50,400 111,935

(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 2023年9月1日 至 2024年2月29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	7.01	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。

■ 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
1口当たり純資産額	130,363円	1口当たり純資産額	129,710円
1口当たり当期純利益	3,551円	1口当たり当期純利益	2,748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3月1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
当期純利益（千円）	16,746,813	当期純利益（千円）	12,958,292
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）	16,746,813	普通投資口に係る当期純利益（千円）	12,958,292
期中平均投資口数（口）	4,715,200	期中平均投資口数（口）	4,715,200

■ 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
<p>資産の譲渡</p> <p>①本投資法人は、第16期末（2023年8月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。</p> <p>プライムアーバン金山</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の種類 不動産（注） ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2023年9月13日 ・譲渡日 2023年9月28日 ・譲渡価格 610百万円 ・譲渡先 国内の特定目的会社 ・第17期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益138百万円を計上する予定です。 <p>プライムアーバン上前津</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の種類 不動産（注） ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2023年9月13日 ・譲渡日 2023年9月28日 ・譲渡価格 1,754百万円 ・譲渡先 国内の特定目的会社 ・第17期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益373百万円を計上する予定です。 <p>プライムアーバン千早</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の種類 不動産（注） ・用途 居住用施設 ・契約締結日 2023年9月13日 ・譲渡日 2023年9月28日 ・譲渡価格 560百万円 ・譲渡先 国内の特定目的会社 ・第17期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益30百万円を計上する予定です。 <p>(注) 第16期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年9月28日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。</p>	<p>資産の譲渡</p> <p>①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。</p> <p>野村不動産上野ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

■ 追加情報

前期（ご参考） 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>①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。</p> <p>プライムアーバン飯田橋</p> <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 ・譲渡日予定日 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。 <p>(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。</p>

■ 収益認識に関する注記

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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 （注2）
不動産等売却収入	6,072,000千円	4,706,215千円
水道光熱費収入	1,493,677千円	1,493,677千円
その他	－千円	37,445,642千円
合 計	7,565,677千円	43,645,535千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	466,028千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	463,189千円
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。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 （注2）
不動産等売却収入	－千円	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

	当 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。

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に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日			当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日		
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)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△26,988	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△19,744	建物等	資産除去債務の発生	7,428
合計		△46,732	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
			増加小計		2,817,008
			建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△404,010
			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
			その他	—	△1,206
			減少小計		△407,541
			合計		2,409,467
2. 戻入れの具体的な方法			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)		
(1) のれん償却額	原則、戻入れしません。		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
(2) 合併関連費用			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
	項目	戻入れの方法	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△4,094
	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。	合計		△13,640
	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) 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	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				
	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) 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 3月 1日 至 2023年 8月 31日	当期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月 29日
	I. 当期末処分利益		16,772,428,024
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			
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		46,732,799	13,640,395
うち一時差異等調整引当額戻入額		46,732,799	13,640,395
V. 分配金の額		16,041,110,400	16,097,692,800
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,402)	(3,414)
うち利益分配金		16,041,110,400	13,626,928,000
(うち1口当たり利益分配金)		(3,402)	(2,890)
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. 任意積立金			
圧縮積立金繰入額		82,329,695	—
VII. 次期繰越利益		602,255,130	2,308,859
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、定期借地権償却並びに資産除去債務の計上に伴う償却等を加算し、不動産等売却益の一部及び租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除した金額16,041,110,400円(投資口1口当たり3,402円)を分配することとしました。 なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年4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2023年9月1日から2024年2月29日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主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を検討すること、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との間には、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

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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 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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	16,747,418	12,958,897	16,747,418	12,958,897
減価償却費	5,780,887	5,776,440	5,780,887	5,776,440
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	8,367	9,137	8,367	9,137
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△20,370	—	△20,370	—
受取利息	△849	△227	△849	△227
支払利息	1,763,613	1,756,901	1,763,613	1,756,901
固定資産除却損	17,887	32,981	17,887	32,981
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△57,880	31,834	△57,880	31,834
前払費用の増減額 (△は増加)	△91,717	84,493	△91,717	84,493
長期前払費用の増減額 (△は増加)	14,470	154,523	14,470	154,523
長期預け金の増減額 (△は増加)	△7,707	△18,719	△7,707	△18,719
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,148,781	△1,182,636	1,148,781	△1,182,636
未払金の増減額 (△は減少)	202,451	△223,011	202,451	△223,011
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△320,452	△27,349	△320,452	△27,349
前受金の増減額 (△は減少)	50,762	△27,368	50,762	△27,368
有形固定資産の売却による減少額	4,676,702	2,337,451	4,676,702	2,337,451
信託有形固定資産の売却による減少額	6,851,573	—	6,851,573	—
その他	△94,520	△102,719	△94,520	△102,719
小計	39,291,661	24,182,872	39,291,661	24,182,872
利息の受取額	849	227	849	227
利息の支払額	△1,740,984	△1,767,674	△1,740,984	△1,767,674
法人税等の支払額	△1,957	△602	△1,957	△602
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,549,568	22,414,822	37,549,568	22,414,822
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	△13,755,678	△6,096,365	△13,755,678	△6,096,365
信託有形固定資産の取得による支出	△10,543,257	△6,071,464	△10,543,257	△6,071,464
無形固定資産の取得による支出	△2,807,364	△5,791	△2,807,364	△5,791
信託無形固定資産の取得による支出	△834,317	△460	△834,317	△460
預り敷金及び保証金の返還による支出	△631,926	△850,690	△631,926	△850,690
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,051,763	611,287	1,051,763	611,287
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,236,620	△753,774	△1,236,620	△753,774
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,003,662	889,562	1,003,662	889,562
敷金及び保証金の差入による支出	△172,644	—	△172,644	—
敷金及び保証金の回収による収入	45	10,000	45	10,000
その他	—	△10	—	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,926,338	△12,267,706	△27,926,338	△12,267,706
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	4,000,000	—	4,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△2,000,000	△2,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	30,800,000	26,550,000	30,800,000	26,550,000
長期借入金の返済による支出	△30,842,800	△24,592,800	△30,842,800	△24,592,800
投資法人債の発行による収入	2,000,000	—	2,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△23,100	△122	△23,100	△122
利益分配金の支払額	△13,945,956	△16,038,393	△13,945,956	△16,038,393
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,556,390	△211	△1,556,390	△211
その他の利益超過分配金の支払額	△114,178	△730	△114,178	△730
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,682,426	△16,082,257	△11,682,426	△16,082,257
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,059,196	△5,935,142	△2,059,196	△5,935,142
現金及び現金同等物の期首残高	53,094,006	51,034,810	53,094,006	51,034,810
現金及び現金同等物の期末残高	※1 51,034,810	※1 45,099,668	※1 51,034,810	※1 45,099,668

(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
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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ 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
※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	(2023年8月31日現在) (単位：千円)	(2024年2月29日現在) (単位：千円)
現金及び預金	37,831,177	32,540,055
信託現金及び信託預金	13,203,633	12,559,612
現金及び現金同等物	51,034,810	45,099,668