



第 16 期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
2023.3.1▶2023.8.31

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16期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)





# J-REIT市場を牽引する 国内最大級の 総合型REIT

## CONTENTS

P.03	ごあいさつ ・投資主の皆様へ ・決算ハイライト	P.17	財務状況 ・財務状況 ・財務諸表解説(要旨)	P.29	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)
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.19	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.13	ESGへの取り組み ・ESGへの取り組み	P.25	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		



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



プラウドフラット根津谷中



PMO浜松町II

## 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。お陰様で本投資法人は2023年8月期（第16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16期においては、外部成長方針に沿った施策として資産入替を行いました。

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。

当期オフィスセクターにおいては、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。物流セクターにおいては、コロナ禍においても引き続き堅調なマーケット環境を背景として、空き区画の埋め戻しや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16期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、290物件、1兆985億円となり、第16期の業績は、営業収益43,645百万円、営業利益18,931百万円、当期純利益16,746百万円となりました。

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、マテリアリティ（重要課題）とKPI目標を策定しています。さらに、本投資法人は2022年10月に「2050年度GHG排出ネットゼロ目標」を掲げました。また、2023年10月には削減中間目標を大幅に上方修正し、「2030年度GHG排出総量80%削減（2019年度基準）」を掲げました。

これらの達成に向けて、省エネルギー化を目的とした環境分野の取り組みやテナント満足度向上や地域社会貢献を目的とした社会分野の取り組み等、継続してESGの取り組みを推進しています。引き続きJ-REIT業界のフロントランナーとしてESGの取り組みを積極的に推進してまいります。

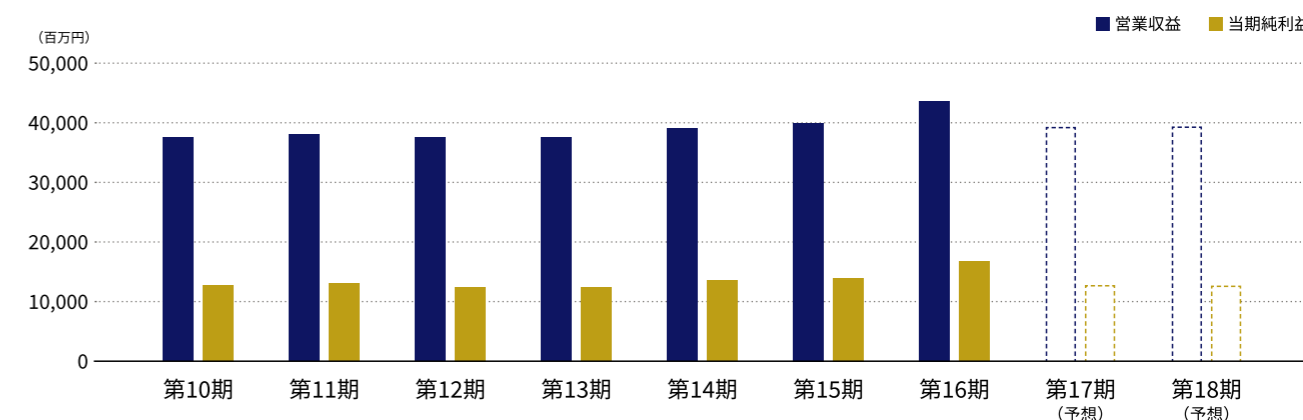
今後も、マーケット変化の動向を慎重に注視しつつ、引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様への期待と信頼に応えるべく資産運用を行ってまいります。投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 決算ハイライト

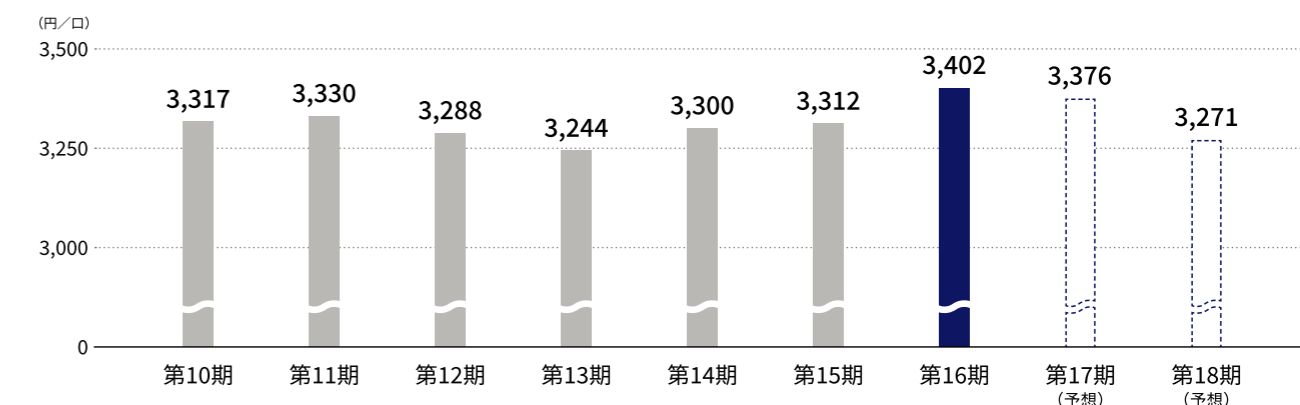
	第16期	第17期（予想）*	第18期（予想）*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,402 円/口	3,376 円/口	3,271 円/口
営業収益	43,645 百万円	39,314 百万円	39,384 百万円
営業費用	24,714 百万円	24,313 百万円	24,458 百万円
当期純利益	16,746 百万円	12,781 百万円	12,687 百万円
総資産	1,192,127 百万円	1,188,402 百万円	1,186,070 百万円

※上記の予想分配金は、2023年10月18日付「2023年8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その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



## 1口当たり分配金推移



# 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

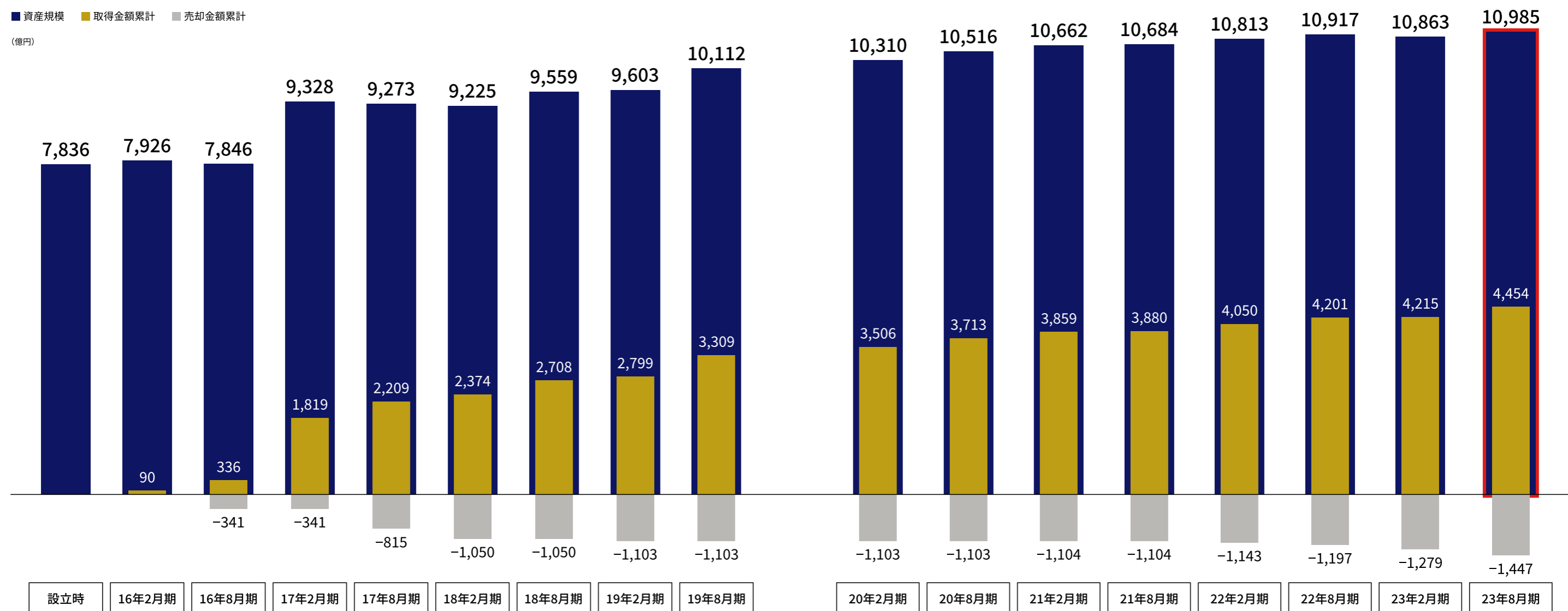
物件数	257 物件
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 (注)	2,656円

23年8月期・24年2月期 取得物件	取得価格 (百万円)	取得年月	対象期
Landport東雲・安田倉庫	5,750	23年3月	23年8月期
MEFULL茶屋町	3,735	23年4月	
ブラウドフラット菊川	2,720		
ブラウドフラット浅草	2,410		
ブラウドフラット錦糸町II	2,030	23年5月	
SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀	2,850		
グレイブス辻堂西海岸	1,820	23年9月	
SOMPOケア そんぼの家 大森西	1,462		
SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150		
ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	24年2月期	

23年8月期・24年2月期 売却物件	譲渡価格 (百万円)	譲渡年月	対象期
野村不動産東日本橋ビル	2,260	23年8月期	
プライムアーバン代々木	6,283		23年3月
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	4,410		23年4月
プライムアーバン行徳駅前			
NMF名古屋柳橋ビル	3,040		23年5月
NMF天神南ビル			
プライムアーバン大塚	772	23年9月	
プライムアーバン金山	610		
プライムアーバン上前津	1,754		
プライムアーバン千早	560	24年2月期	

23年8月期末	290 物件	取得資産合計 4,454 億円
	21.8%	
	84.2%	売却資産合計 1,447 億円
	20.9年	
	3,402円 (+28.1%)	

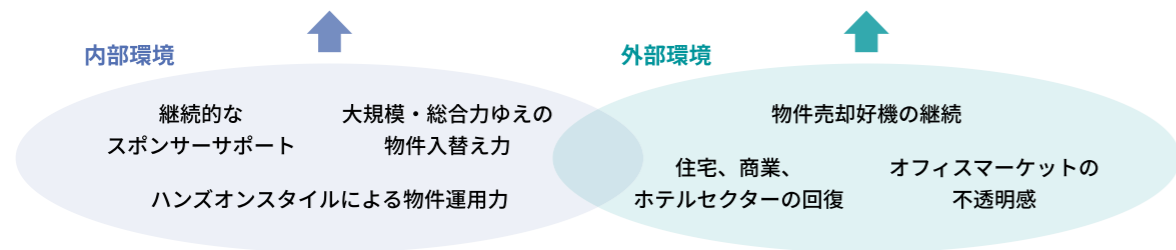
■ 資産規模 ■ 取得金額累計 ■ 売却金額累計 (億円)



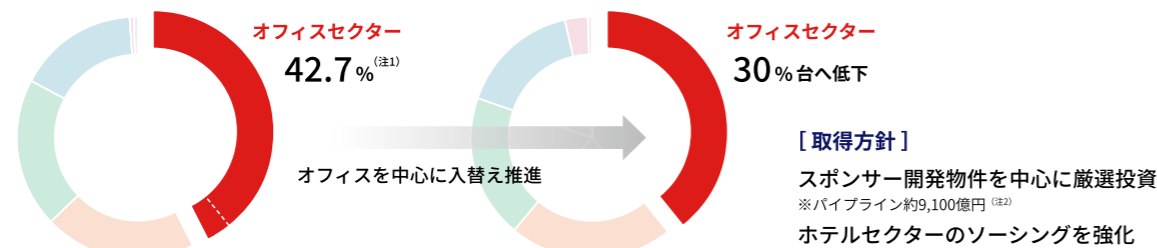
(注) 2016年2月期の分配金を6か月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。

# 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**  
(当面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**



- 1
  - ・マーケット及びポートフォリオ運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更
  - ・当面はオフィスセクター割合を低減（将来的に成長が見込める物件は継続保有）



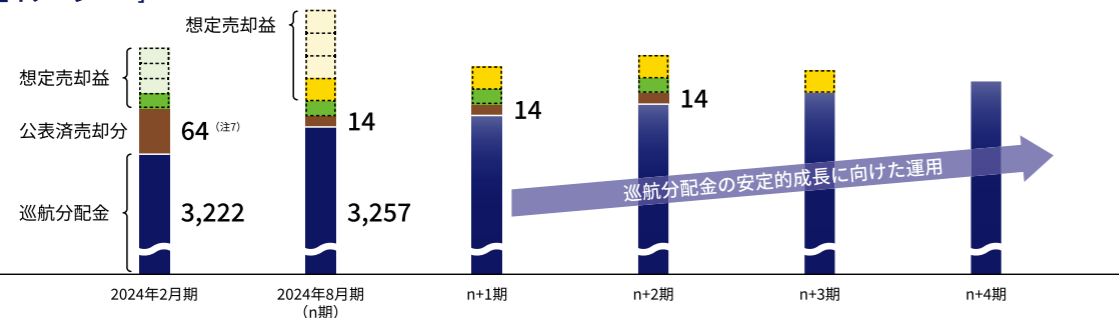
### 【野村不動産のスポンサーサポート】

- 1 テナントニーズ起点で開発されたパイプライン供給力
  - 2 NMF投資口の追加取得 (改めてスポンサーサポート姿勢を明確化)
- 4.5% (注3) ▶ 7.0% (注4)



- 2
  - ・巡航分配金の維持向上を目的に、取得を前提とした売却を継続推進
  - ・売却益相当分は4期均等分配 (注5) とし、含み益の還元による分配金の上積み

### 【分配金イメージ (注6)】

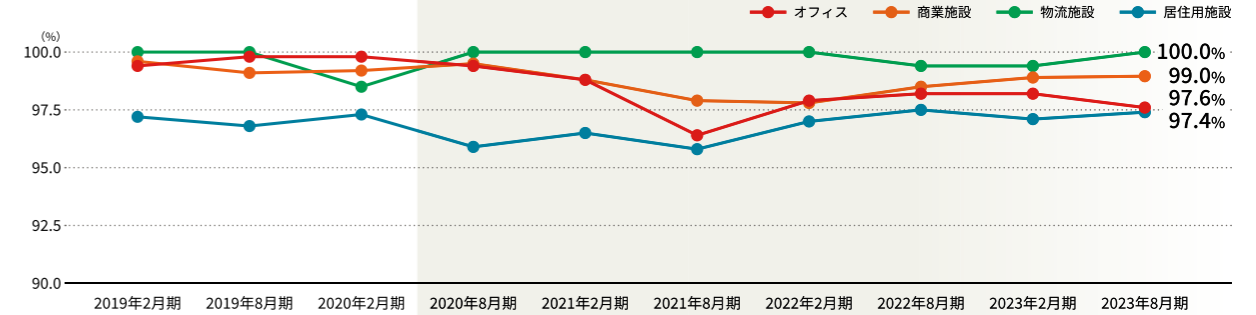


(注1) 2023年8月末時点  
(注2) 野村不動産ホールディングス株式会社の2024年3月期第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。  
(注3) 2023年2月末時点  
(注4) 2024年2月21日までに取得完了予定  
(注5) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行います。また、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。  
(注6) 異なる決算期にて物件売却益が生じた際の分割分配をイメージ化したものであり、実際の売却益分割分配とは異なります。  
(注7) 2023年9月12日に公表済の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売却による売却益を(注5)の方法にて4期分割分配した金額です。

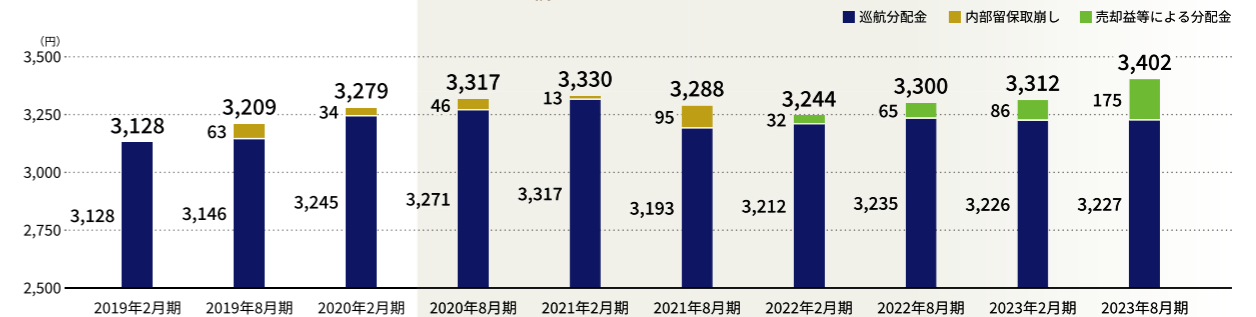
## 3

- ・コロナ禍においても高稼働率を維持し、安定した巡航分配金を確保

### 【稼働率推移】



### 【分配金推移 (注1)】



- ・当社の運用力と野村不動産グループの経験・知見を融合し、内部成長を継続追求

### 【当社に蓄積された運用力】

- ・野村不動産との定期的なローテーションを通じた経験豊富な人材と相互理解のあるグループ会社とのファンド運用
- ・長期に渡る多様なファンド運用実績から得られるノウハウの共有及び幅広い取得手法とソーシングルート

### 【パイプライン供給力+運用を通じたブランド価値向上】

幅広いテナントニーズに順応してきた

**豊富な供給実績**

pmo 累計約 55 棟 約300テナント  
PROUD FLAT 累計約 100 棟 約6,700戸

業界・テナントに対して深い知見を有する

**専属チームによるリーシング力**

Landport 直営業比率 約 81% (注2)  
GEMS 直営業比率 約 83% (注2)

**オフィス**

- ・野村不動産のリーシング力 (PMO直営業比率約43%)
- ・迅速なテナントニーズ把握・対応 (居抜き、分割、etc) (注2)
- ・先進的ソフトサービスの提供 (WORK-LIFE PLUS)

**居住用施設**

- ・マーケットインの高頻度なPMとのリーシング定例
- ・PROUDを起点とした高品質な管理運営
- ・野村不動産グループカスタマークラブのサービス提供

**物流施設**

- ・800拠点以上の潜在顧客に対する定期的な営業
- ・入居テナントと毎月の定例実施による早期ニーズのくみ取り
- ・テナントと共創による課題解決サービス提供 (Techrum)

**商業施設**

- ・歴史と実績のある商業専門PM 野村不動産コマース (旧ジオ・アカマツ) との協働
- ・GEMSコンセプトを貫くこだわりの物件運営

(注1) 分配金推移について内部留保取崩しは、一時的な賃料減少分及び、業績予想未達分の補填分。  
(注2) 2021年10月～2023年9月の期間で野村不動産及び野村不動産コマースが仲介等を利用せずにPMOシリーズ、GEMSシリーズ、Landportシリーズを契約締結した割合。

# 資産の取得・売却

2023年8月期

スポンサー開発物件を中心とした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

9 物件 239 億円 平均築年数(注1)：4.0年 平均NOI利回り(注2)：4.7%

物流施設



Landport東雲・安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町

居住用施設



ブラウドフラット菊川



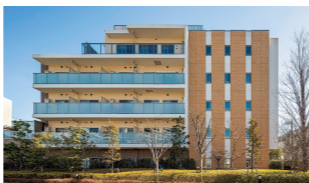
ブラウドフラット浅草



ブラウドフラット錦糸町II

資産入替 2023年3月・4月

居住用施設(ヘルスケア施設)



SOMPOケアラヴィーレジデンス用賀



グレイブス辻堂西海岸



SOMPOケアそんぼの家大森西



SOMPOケアラヴィーレジデンス湘南辻堂

交換 2023年5月

売却

12 物件 167 億円 売却益 47 億円 平均築年数(注1)：20.0年 平均NOI利回り(注3)：3.8%

オフィス



野村不動産東日本橋ビル(50%)

居住用施設



NMF名古屋柳橋ビル



プライムアーバン代々木ほか7物件

オフィス



NMF天神南ビル

居住用施設



プライムアーバン大塚

(注1) 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築年数を記載しています。(注2) 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) 2022年8月期及び2023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。

2024年2月期

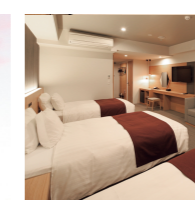
外部との交換取引により、インバウンド需要も高い観光地・京都の中心部に位置する築浅ホテルを取得

取得

3,200 百万円 賃料：固定+売上連動賃料 竣工日：2020年12月 NOI利回り(注1)：4.7% 客室タイプ：全室2~3名利用可

宿泊施設

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



全88室/18~30㎡



60席以上の朝食ラウンジ



交換 2023年9月実施

売却

譲渡価格合計 2,924 百万円 売却益 542 百万円 NOI利回り(注2)：4.8%

居住用施設



プライムアーバン金山(名古屋)

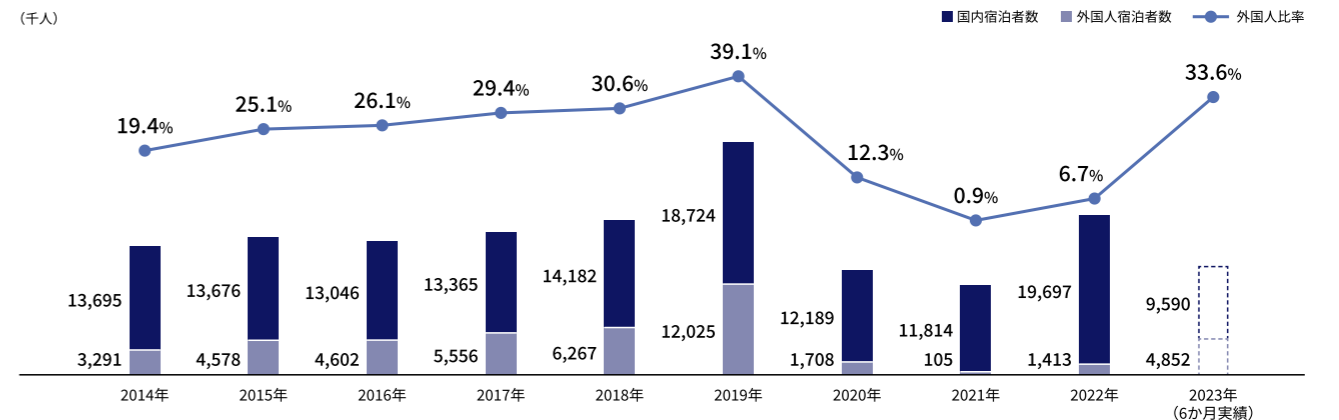


プライムアーバン上前津(名古屋)



プライムアーバン千早(福岡)

京都府 延べ宿泊者数の推移(注3)



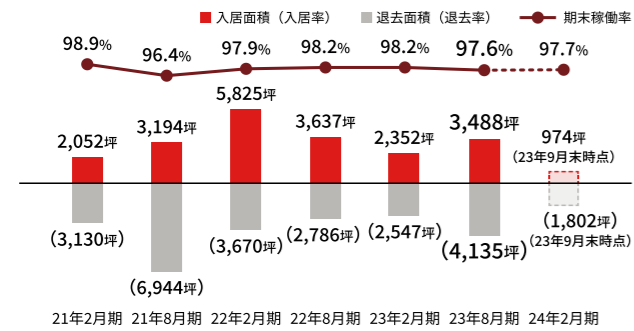
(注1) 鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。(注2) 23年2月期及び23年8月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。(注3) 出典：観光庁作成「宿泊旅行統計調査」をもとに野村不動産投資顧問株式会社にて作成。

# 資産の運用状況

## Sector: オフィス

高稼働率を維持しながら、地方においては賃料ギャップを活かして賃料増額

### 入退去面積・期末稼働率推移

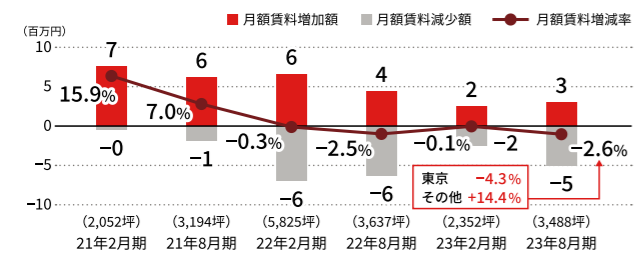


### 賃料ギャップ (23年8月末時点) (注1)

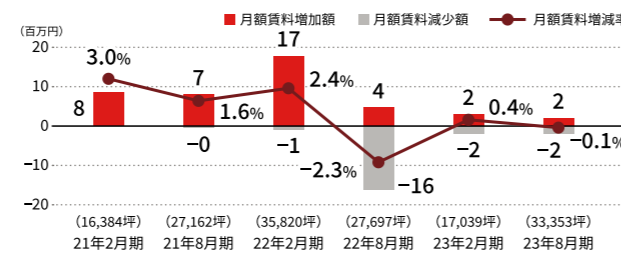
2.7% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年8月期	23年2月期	差異
全体	2.7%	2.9%	▲0.2%
東京	1.1%	1.1%	±0.0%
その他	10.1%	10.9%	▲0.8%

### テナント入替による賃料増減 (注2)



### 賃料改定による賃料増減 (注2)



増額入替時の平均増額率 **+18.6%**

増額改定時の平均増額率 **+6.3%**

(注1) 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2) 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。

## Sector: 物流施設

大型テナントの解約区画において、賃料の大幅上昇とともに早期リースアップを実現

### 川口領家ロジスティクスセンター 12,637坪

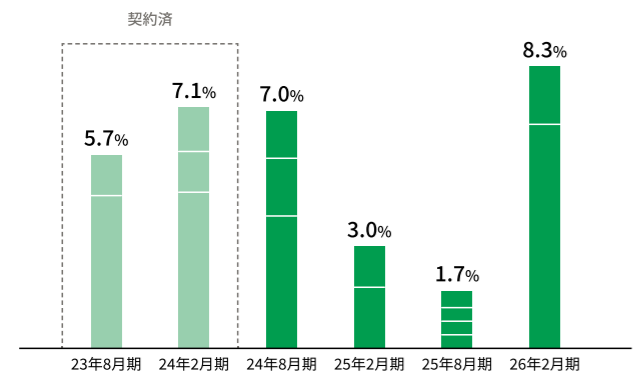
早期リースアップ & 10年の長期契約

賃料増加率 約22.5%

CPI連動賃料改定 条項を導入



### 契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



### 改定・更新事例

#### 2024年2月期契約更新

① Landport岩槻: 約3,580坪

→ 当初解約要望も3年間の再契約

月額賃料増減率 ▲2.2%



② 厚木南LC (A棟): 約2,972坪

→ 10年間の再契約

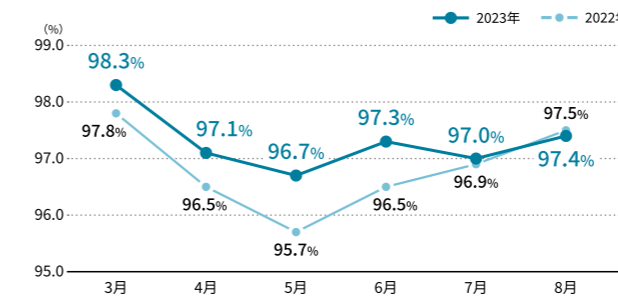
月額賃料増減率 +1.0%



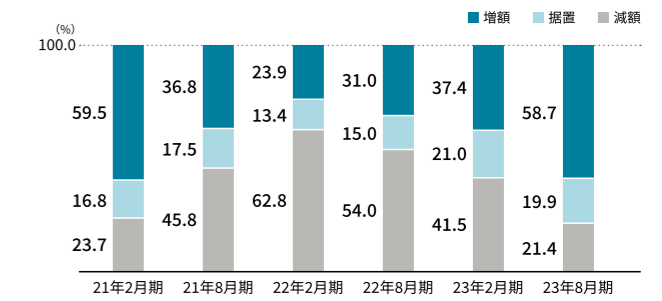
## Sector: 居住用施設

マーケット回復の追い風を受けて、高稼働率の確保と賃料増額を両立

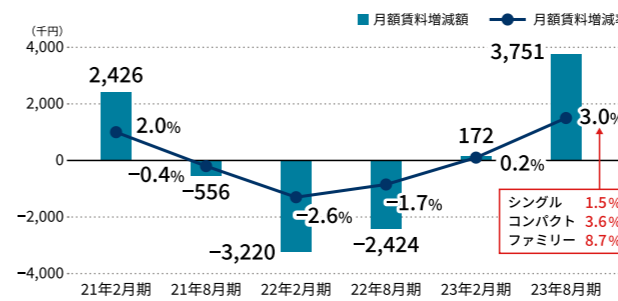
### 稼働率推移



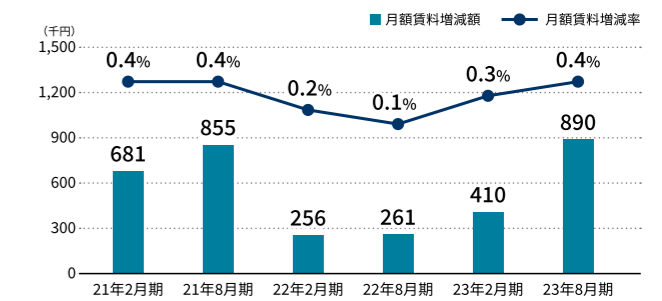
### 入替時の賃料変動 (注)



### 入替時の賃料増減率 (注)



### 更新時の賃料変動 (注)

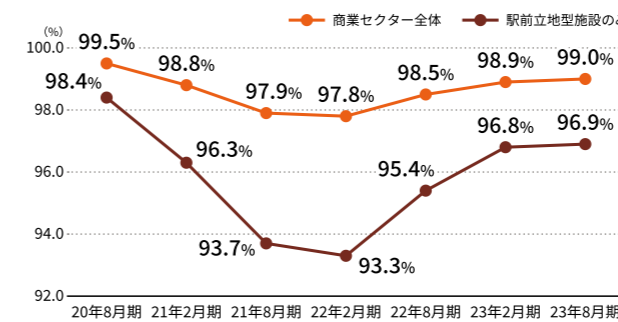


(注) 「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」については、麹町ミレニウムガーデン (住宅棟) の入替・更新実績を含んだ数値として算出しています。

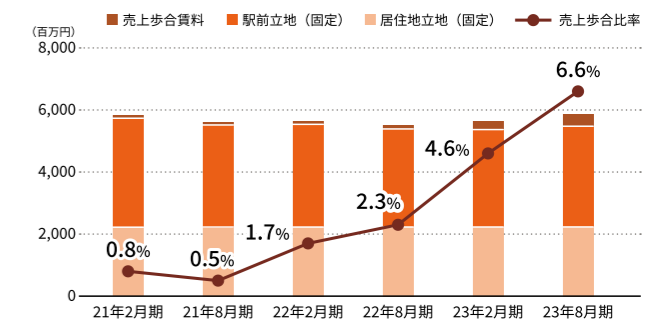
## Sector: 商業施設

引き続き高稼働率を維持。売上回復により売上歩合賃料も上昇継続

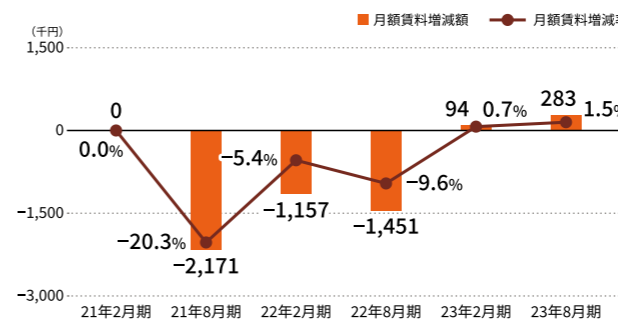
### 期末稼働率推移



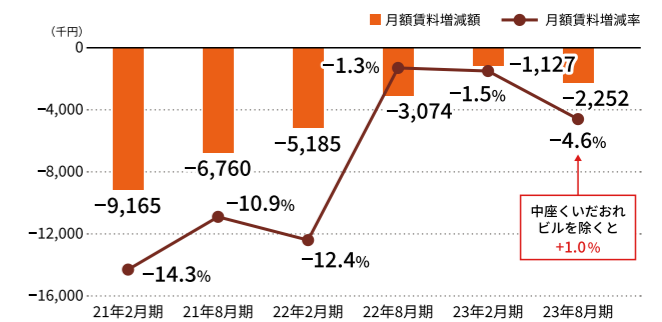
### 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



### 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) 掲載内容はいずれも本資料作成時点における予定であり、今後変更となる場合があります。

# ESGへの取り組み

## 環境への取り組み

# Environment

### — 意欲的な温室効果ガス（GHG）排出削減目標の設定とSBT<sup>(注1)</sup>の取得申請 —

2030年度におけるGHG排出削減目標を上方修正、SBTは基準を大幅に上回る水準で申請

#### 新たなGHG排出削減目標（KPI）



\*NMFが管理権限を持つ物件が対象

#### ▶ 2030年度目標対象範囲

GHG排出源	Scope1 (ガス等)	Scope2 (電気等)	Scope3
オーナー電気契約 (マルチ貸し物件)	共用部	排出有	排出有
	専有部 (住宅除く)	-	排出有
+			
テナント電気契約* (一棟貸し物件等)	-	-	排出有

\*住宅の専有部については対象外

□に加え □へも範囲拡大

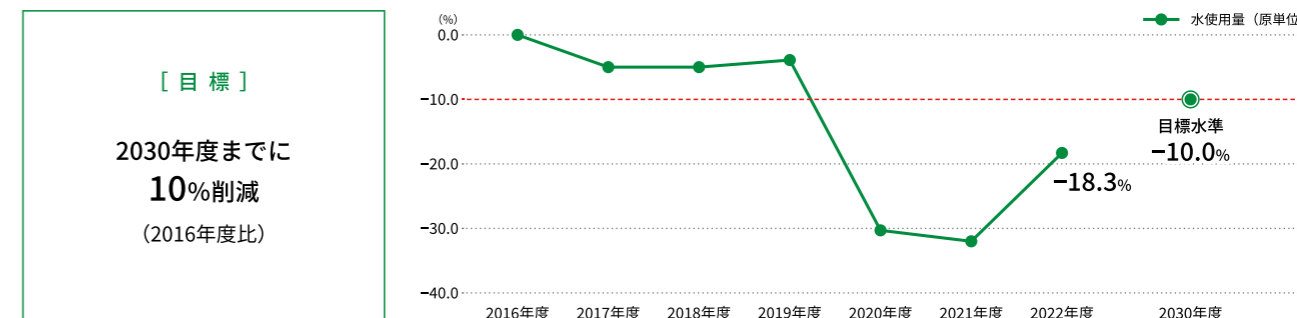
#### 資産運用会社の2050年ネットゼロ方針

野村不動産投資顧問社が国際イニシアティブ**NZAM**<sup>(注2)</sup>へ署名  
(会社全体として、脱炭素社会実現に向けた取り組みを積極推進)

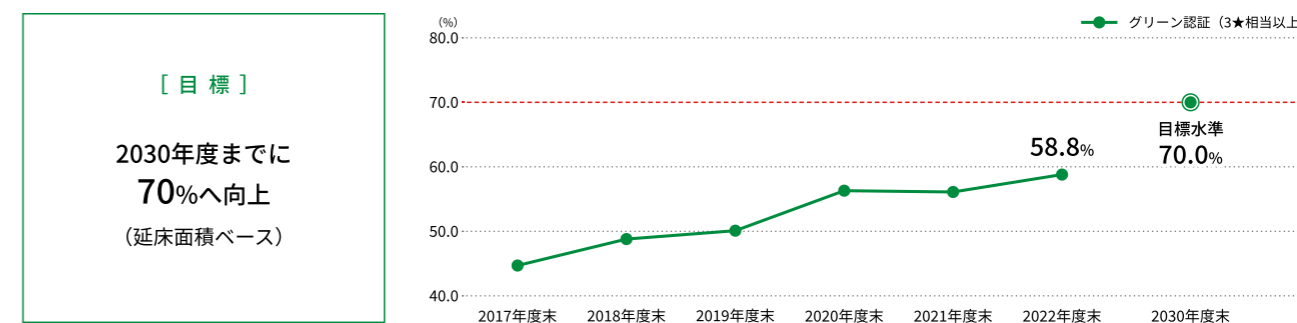
(注1) Science Based Targets (科学的根拠に基づく目標)。企業が設定する温室効果ガス排出削減目標について、パリ協定が求める水準と整合していることを示す認定  
(注2) パリ協定の目標 (世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5°Cに抑える努力をする) に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ

## 環境指標（マテリアリティ）推移

### ▶ 水使用量



### ▶ グリーン認証



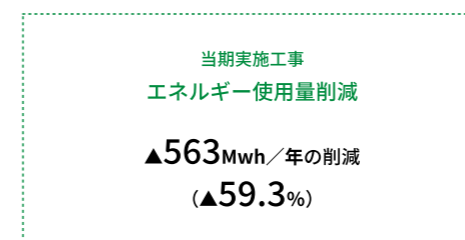
(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証 (3★相当以上) とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

## GHG排出削減への具体的取り組み

### ▶ 保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

#### ① LED化による省エネ促進

- 野村不動産広島ビル
- NMF新宿EASTビル
- 川口領家ロジスティクスセンター
- サミットストア向台町
- 横須賀モアーズシティ 等



#### ② 空調設備更新による省エネ促進

- 札幌ノースプラザ
- Landport浦安
- EQUINIA青葉通り 等



### ▶ ZEB認証 (ZEB Ready) の取得





ESGへの取り組み

社会への取り組み

Social

－ テナントと協働し「食」を通じて地域社会へ貢献、働く人の快適性・利便性も追求 －

地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み

▶ GEMS：地域社会貢献 × ブランド価値向上

【「食べて地方創生フェア」を継続開催】



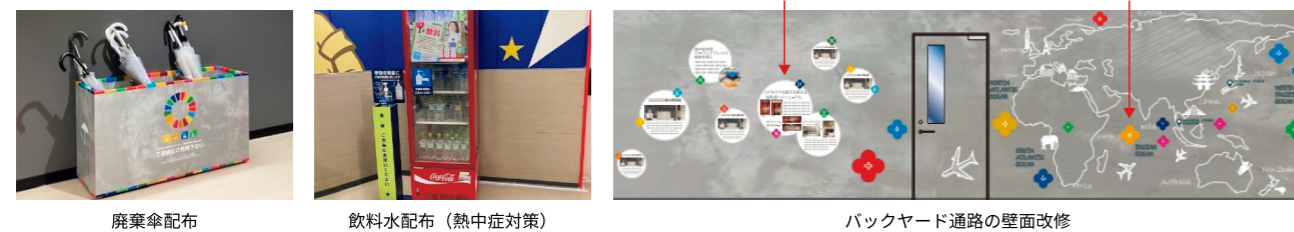
入居テナントの声

- ・長崎・山形フェアからのリピーターが来た。フェア商品狙いのお客さんが来てくれて嬉しい。
- ・食材の質が非常に良い。毎回料理人が楽しみにしており、メニューも充実する。

GEMSブランドの価値向上

テナントリレーション強化

▶ ユニバーサル・シティウォーク大阪：従業員満足度向上施策



資産運用会社の従業員への取り組み

▶ 野村不動産グループ  
ダイバーシティ&インクルージョン (D&I) の積極推進

【2030年度KPI】

- ・女性マネジメント職層比率<sup>(注1)</sup> 20%達成
- ・男女育児休業取得率 100%達成 等

野村不動産グループの「産後バ育休」制度

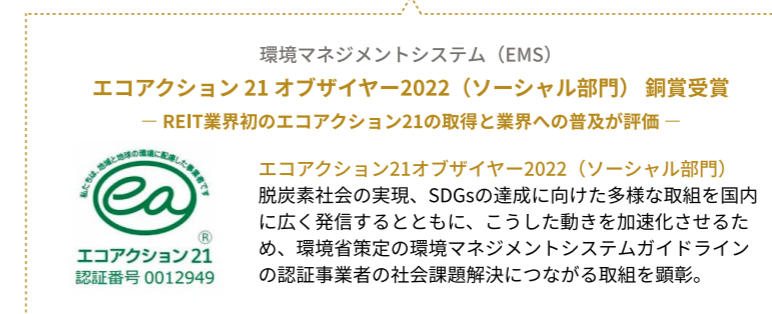
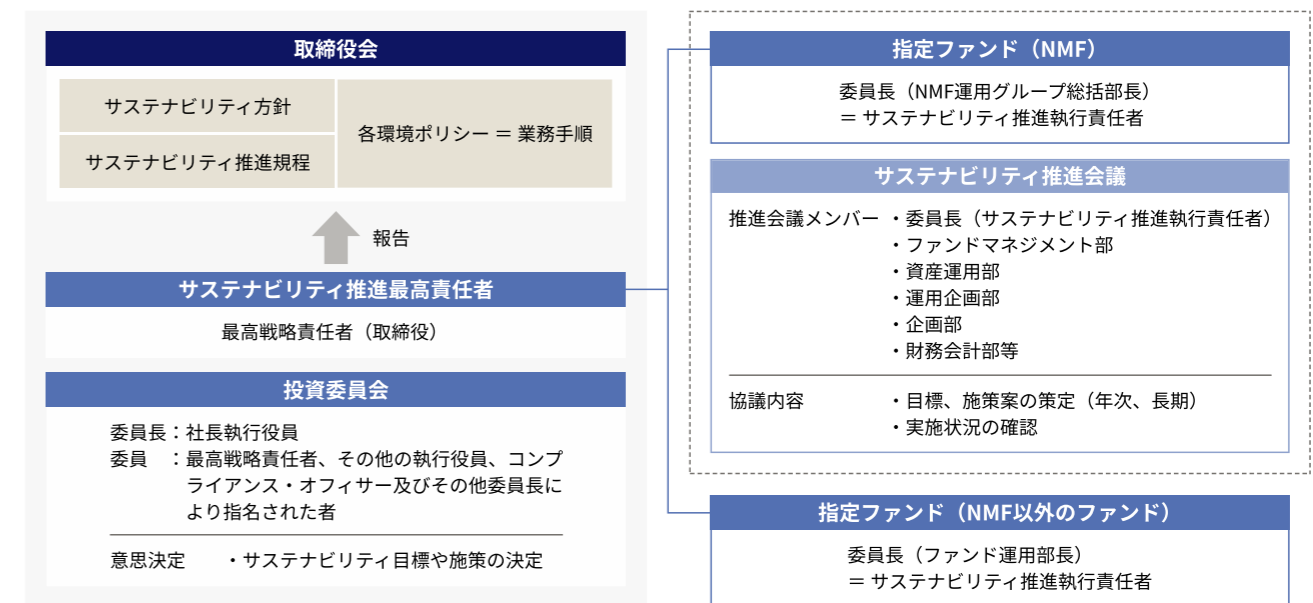
国が定める賃金給付率 休業前賃金の67%<sup>(注2)</sup> → 独自に33%追加 → 100%

(注1) = (女性管理職数+女性管理職候補数) ÷ (全管理職数+全管理職候補数)  
(注2) 2022年10月1日の育児・介護休業法改正で創設された「産後バ育休」制度 (子の出生後8週間以内に4週間まで取得可能)

ガバナンスへの取り組み

Governance

実効性あるサステナビリティ推進体制



コーポレートガバナンス体制

【投資法人役員会の体制】

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成

【役員会への出席状況】

役職名	氏名	2021年度	2022年度
執行役員	吉田修平	100%	100%
監督役員	内山峰男	100%	100%
監督役員	岡田美香	100%	100%



(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

## 変動借入及び借入年限の調整により、金利上昇影響を抑制

### 2023年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		調達概要 (注2)	
総額	30,800 百万円	総額	30,800 百万円
平均金利	0.99%	平均金利	0.96%
平均借入年数	8.0年	平均借入年数	7.4年

(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、約定弁済分(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。

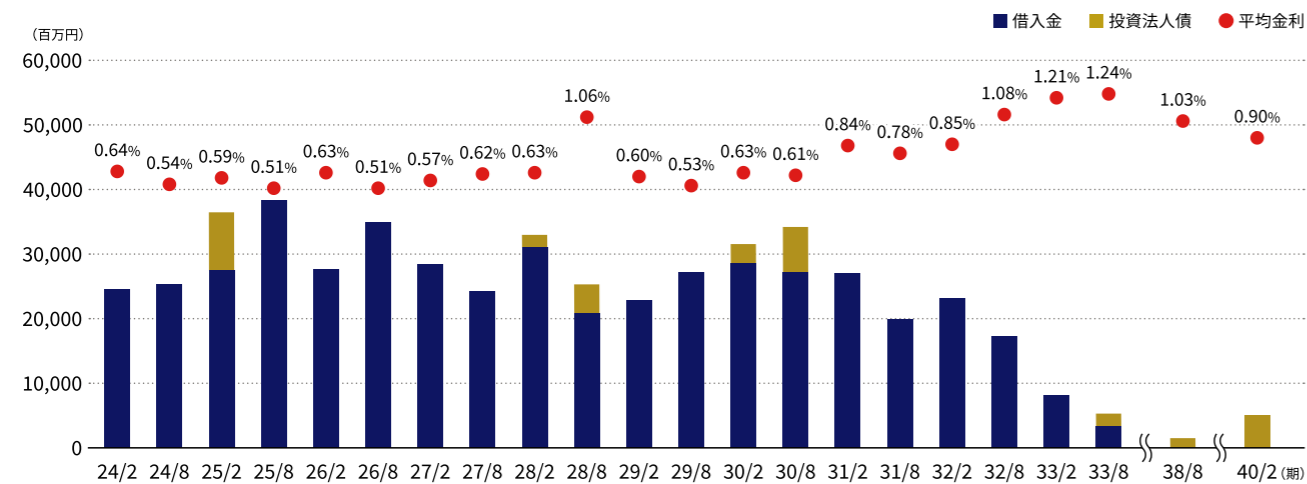
### 投資法人債の起債内容

第7回無担保投資法人債	
発行額	2,000 百万円
利率	0.95%
発行年月日	2023年7月10日
償還期限	2033年7月8日

### 有利子負債の状況 (期末時点)

	21年2月期 (第11期)	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)
有利子負債の残高	517,841 百万円	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
平均残存年数	4.97年	4.92年	4.88年	4.74年	4.70年	4.65年
平均借入金利	0.74%	0.71%	0.68%	0.67%	0.68%	0.68%
長期借入比率	88.7%	89.4%	88.7%	87.5%	89.3%	90.4%
固定金利比率	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	94.6%	92.9%
LTV水準	43.3%	43.4%	43.6%	43.6%	43.7%	43.7%

### 返済期限の分散化 (期末時点)



### 格付けの状況

[信用格付業者]	[格付内容]	[信用格付業者]	[格付内容]
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)	格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)

# 財務諸表解説 (要旨)

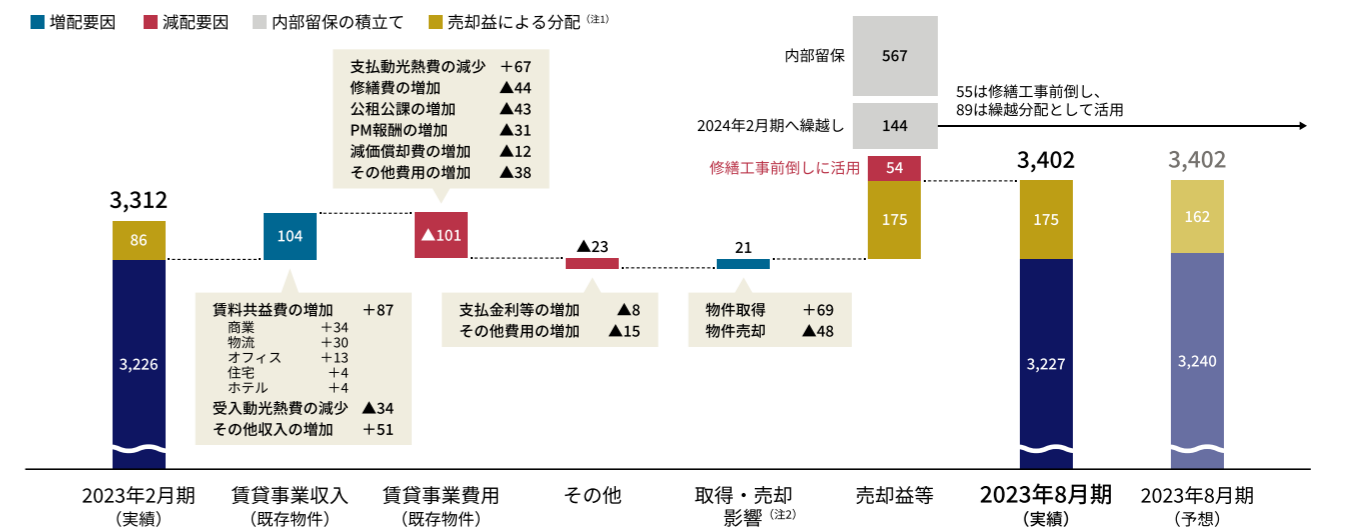
科目	2023年2月期 (第15期)	2023年8月期 (第16期)	差異 (B) - (A)
	実績 (A)	実績 (B)	
営業収益	39,986	43,645	3,659
営業費用	23,872	24,714	841
営業利益	16,113	18,931	2,817
営業外収益	5	5	0
営業外費用	2,169	2,207	38
経常利益	13,950	16,729	2,778
特別損益	-	17	17
当期純利益	13,948	16,746	2,798
(売却損益除く当期純利益)	(12,310)	(12,040)	(-269)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093
利益超過分配金 b	1,669	0	-1,669
分配総額 a+b	15,616	16,041	424
内部留保 (内部留保総額)	954	3,356	2,402
一口当たり分配金	3,312	3,402	90
うち利益分配	2,958	3,402	444
うち一時差異等調整引当額	330	-	-330
うちその他の利益超過分配	24	-	-24
総資産	1,185,099	1,192,127	7,027
有利子負債	517,420	521,377	3,957
LTV	43.7%	43.7%	0.1%
時価総額	711,995	806,770	94,775
NOI	26,951	27,097	145
FFO	20,614	20,434	-180

### 23年8月期実績 - 23年2月期実績 主な差異要因

23年8月期実績 - 23年2月期実績 主な差異要因	
営業収益	3,659
営業費用	841
営業外損益	▲38
特別損益	17
当期純利益	2,798
当期売却益の一部からの分配	828

### 巡航分配金を維持しながら、資産入替により大幅な売却益を計上

#### 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)



(注1) 売却益分の資産運用報酬IIの増加影響を除いています。  
 (注2) 2022年8月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

# ポートフォリオ分析 (2023年8月末時点)

物件数

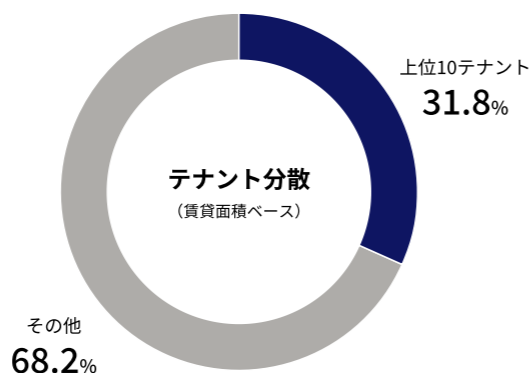
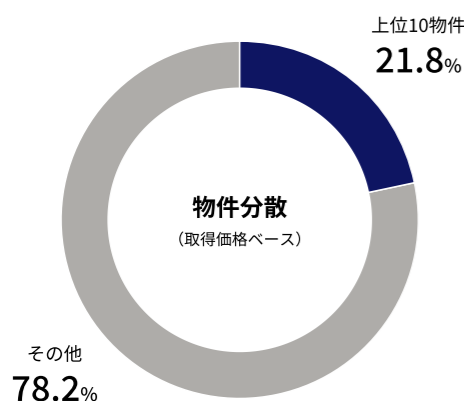
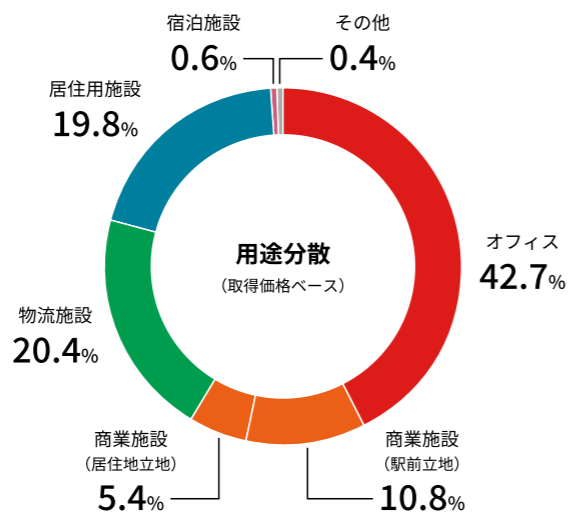
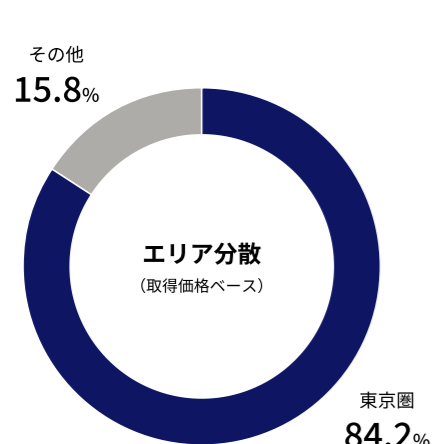
290 物件

資産規模

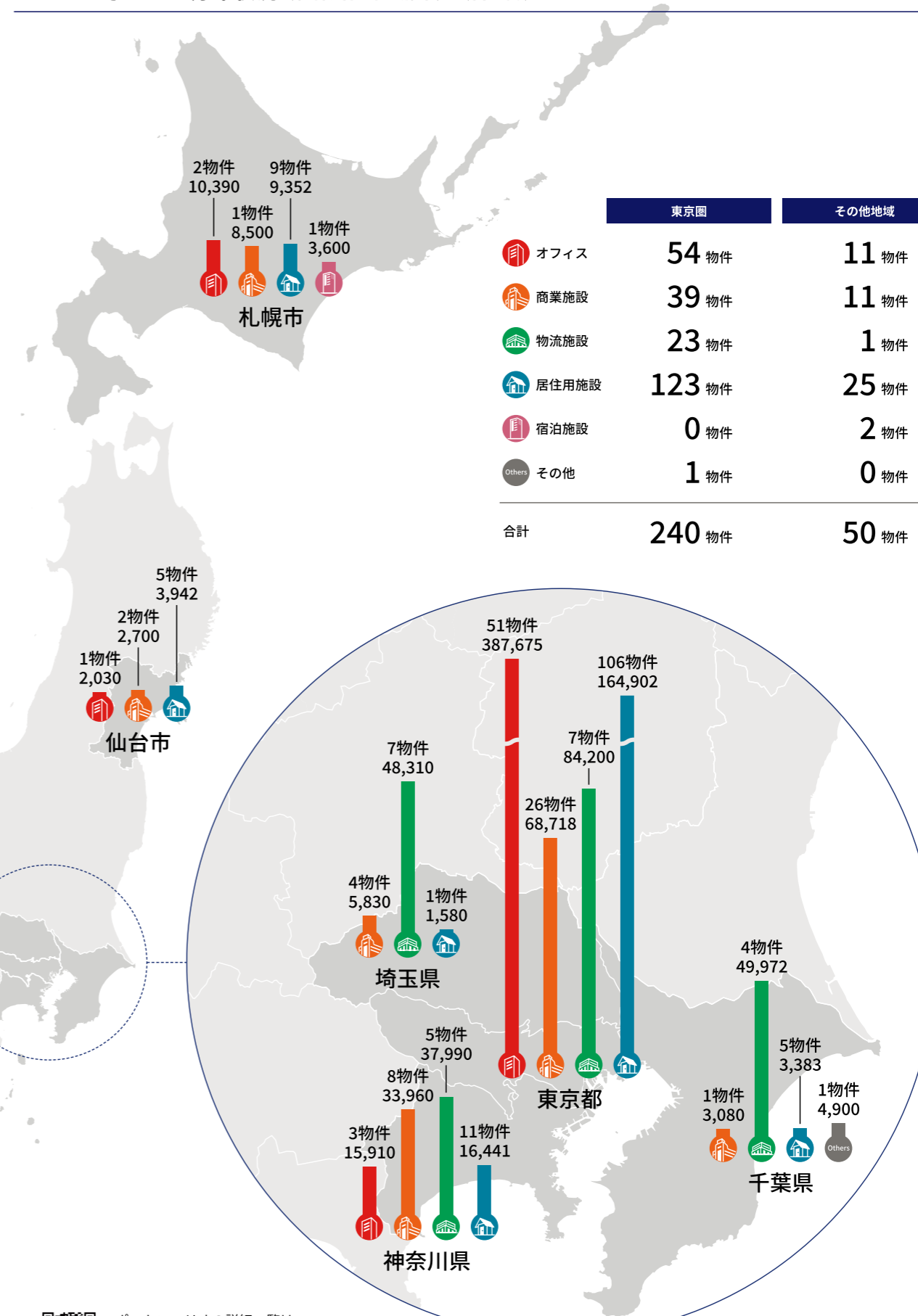
1,098,534 百万円

稼働率

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)



	東京圏	その他地域
オフィス	54 物件	11 物件
商業施設	39 物件	11 物件
物流施設	23 物件	1 物件
居住用施設	123 物件	25 物件
宿泊施設	0 物件	2 物件
その他	1 物件	0 物件
合計	240 物件	50 物件



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

## オフィス

### 取得価格 TOP3

**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



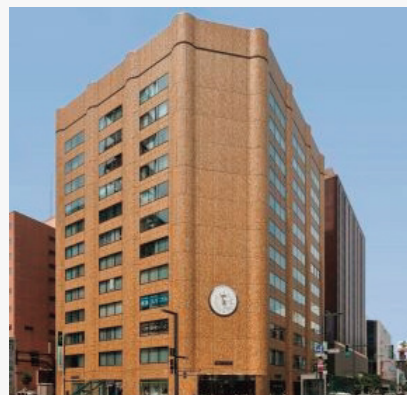
所在地/東京都新宿区  
取得価格/43,900百万円  
延床面積/117,258.88㎡

**3** 麹町ミレニアムガーデン



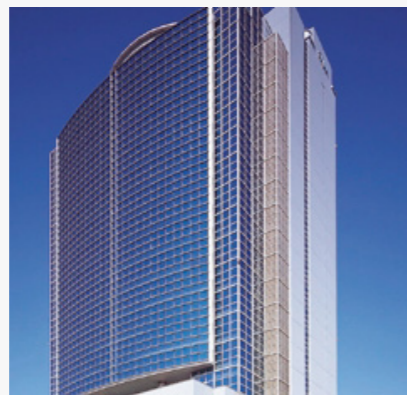
所在地/東京都千代田区  
取得価格/26,700百万円  
延床面積/16,050.53㎡

札幌ノースプラザ



所在地/北海道札幌市  
延床面積/18,842.51㎡

SORA新大阪21



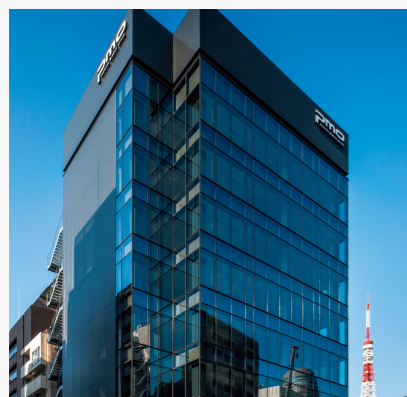
所在地/大阪府大阪市  
延床面積/38,252.92㎡

PMO秋葉原北



所在地/東京都台東区  
延床面積/6,367.04㎡

PMO芝公園



所在地/東京都港区  
延床面積/3,362.95㎡

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

### 取得価格 TOP3

**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/15,500百万円  
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



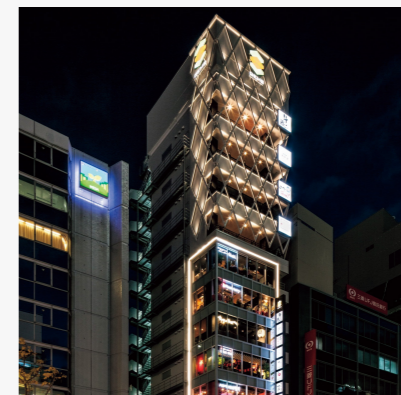
所在地/大阪府大阪市  
取得価格/11,600百万円  
延床面積/8,280.08㎡

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



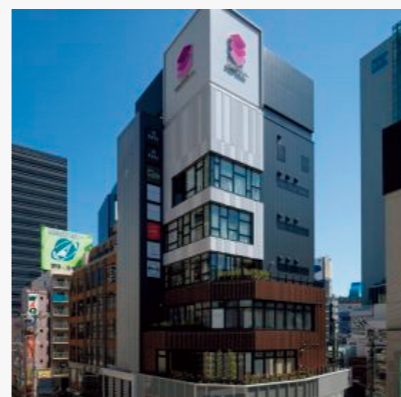
所在地/大阪府大阪市  
延床面積/2,421.83㎡

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㎡

**NEW** MEFULL茶屋町



所在地/大阪府大阪市  
延床面積/1,569.73㎡

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

取得価格 TOP3

1 Landport浦安



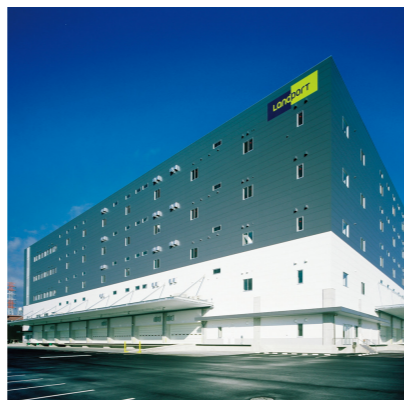
所在地/千葉県浦安市  
取得価格/17,400百万円  
延床面積/71,570.64㎡

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㎡

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㎡

NEW Landport東雲・安田倉庫



所在地/東京都江東区  
延床面積/22,088.79㎡

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㎡

居住用施設（ヘルスケア施設を含む）

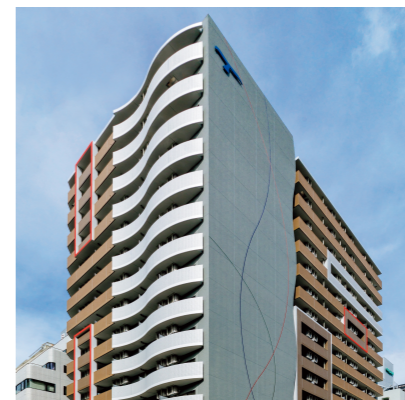
取得価格 TOP3

1 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㎡

2 セレニテ心斎橋グランデ



所在地/大阪府大阪市  
取得価格/5,567百万円  
延床面積/7,794.23㎡

3 プライムアーバン豊洲



所在地/東京都江東区  
取得価格/5,290百万円  
延床面積/9,630.96㎡

NEW SOMPO ケア  
ラヴィーレジデンス用賀



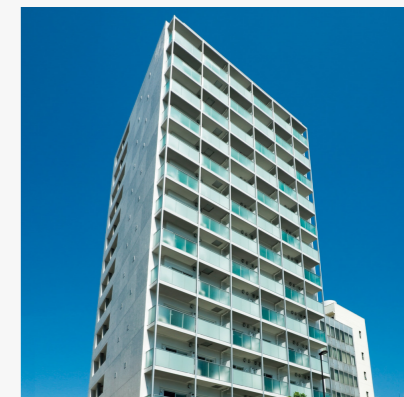
所在地/東京都世田谷区  
延床面積/8,380.68㎡

NEW プ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㎡

プ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㎡

プライムアーバン芝浦LOFT



所在地/東京都港区  
延床面積/2,429.98㎡

プ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㎡

プラウドフラット登戸

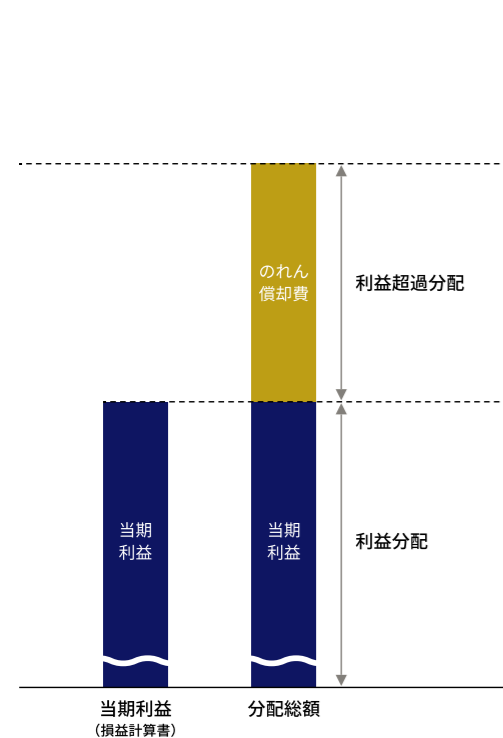


所在地/神奈川県川崎市  
延床面積/2,000.91㎡

# 分配方針

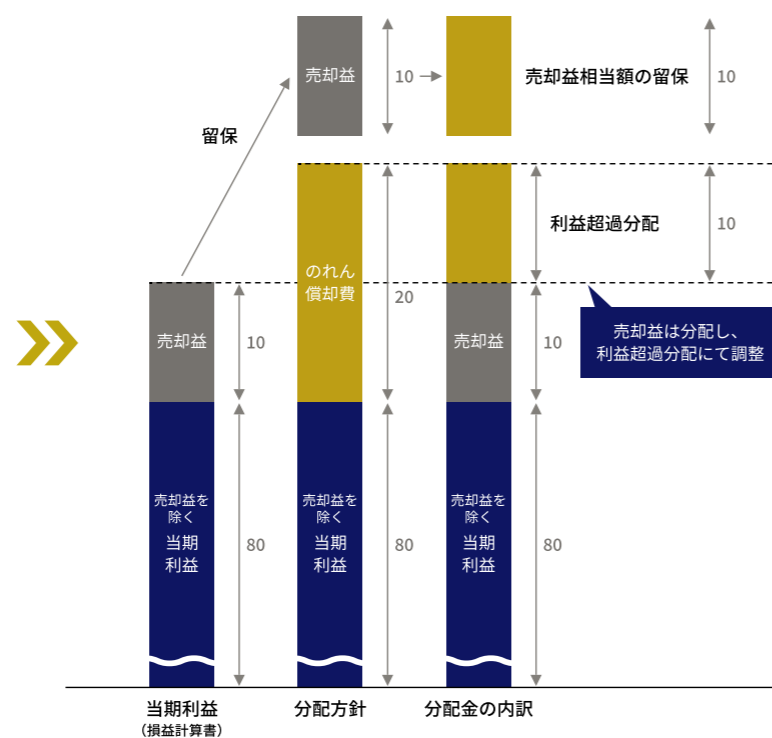
## 基本的な分配方針

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

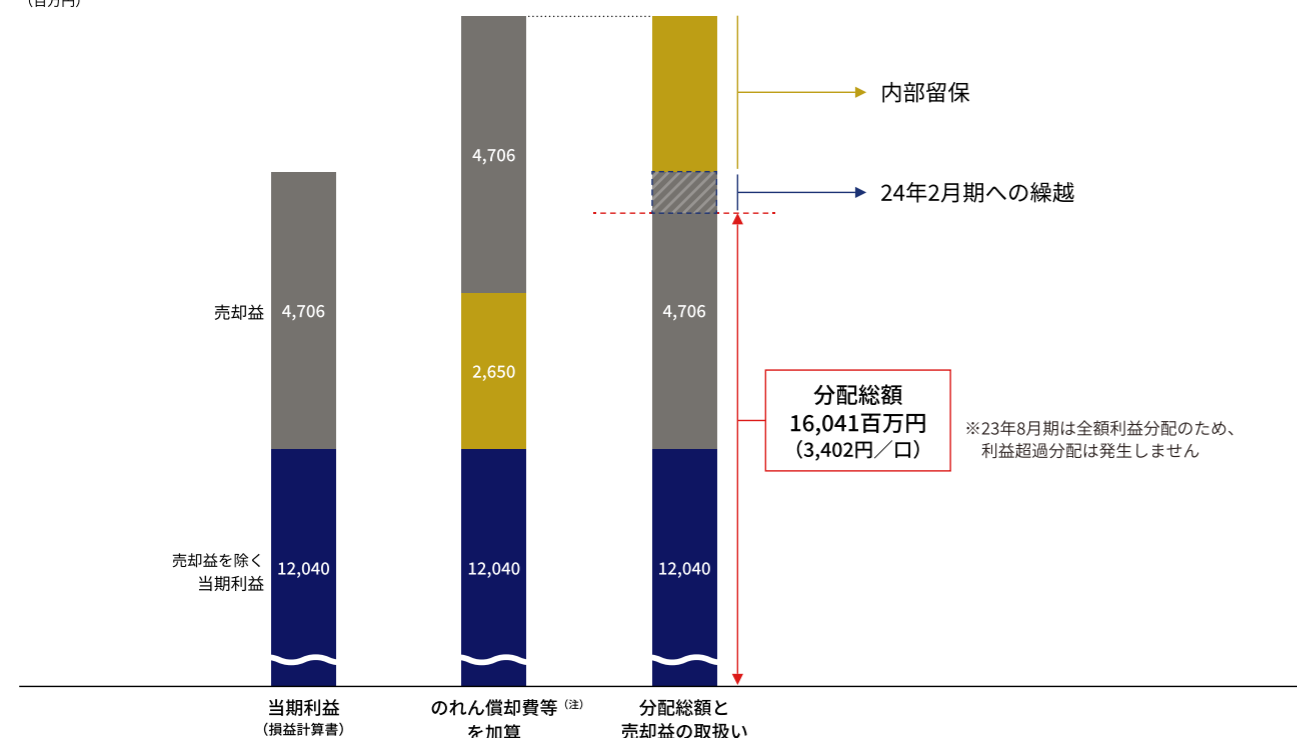
中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する必要がある



※記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

## 23年8月期における売却益の取扱いについて

(百万円)



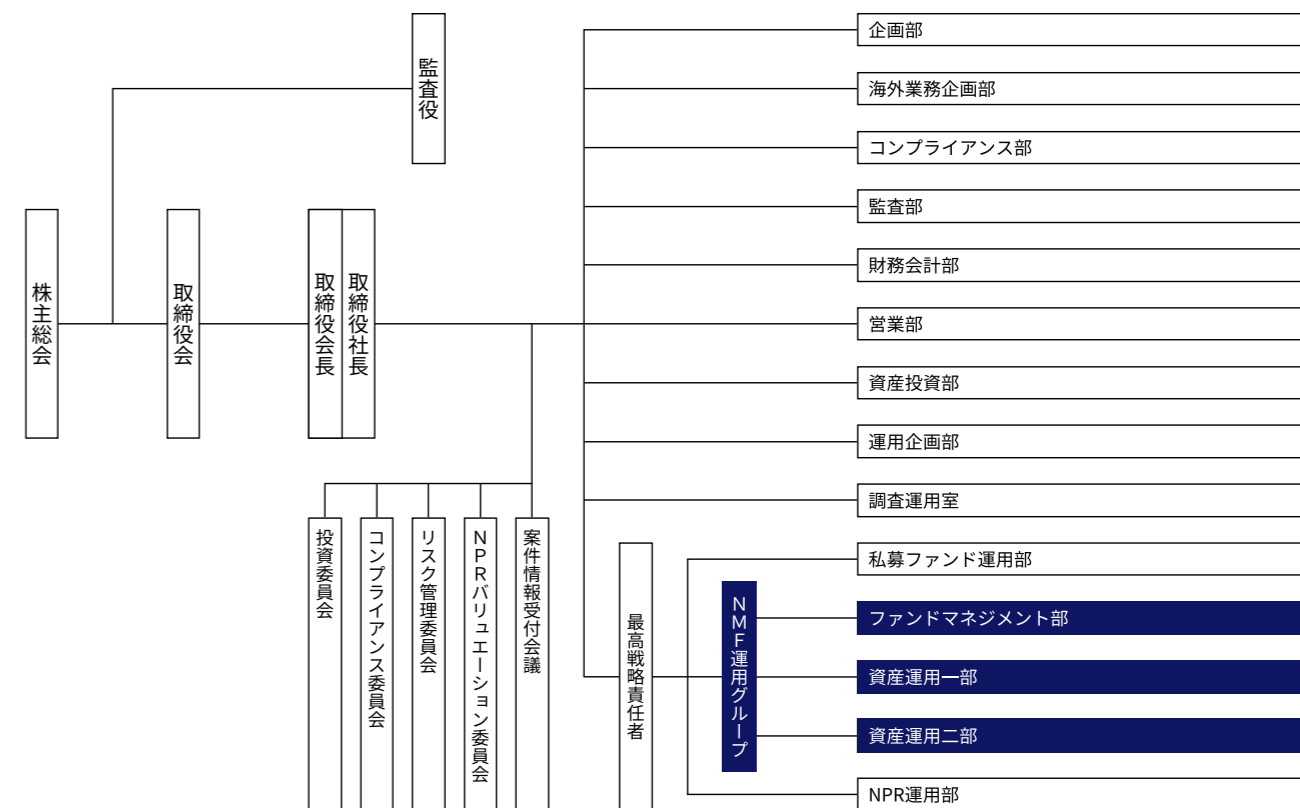
(注) 税金不一致項目 (のれん償却費+定期借地権償却費+定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費)

# 投資法人/資産運用会社の概要

## 本投資法人の仕組み

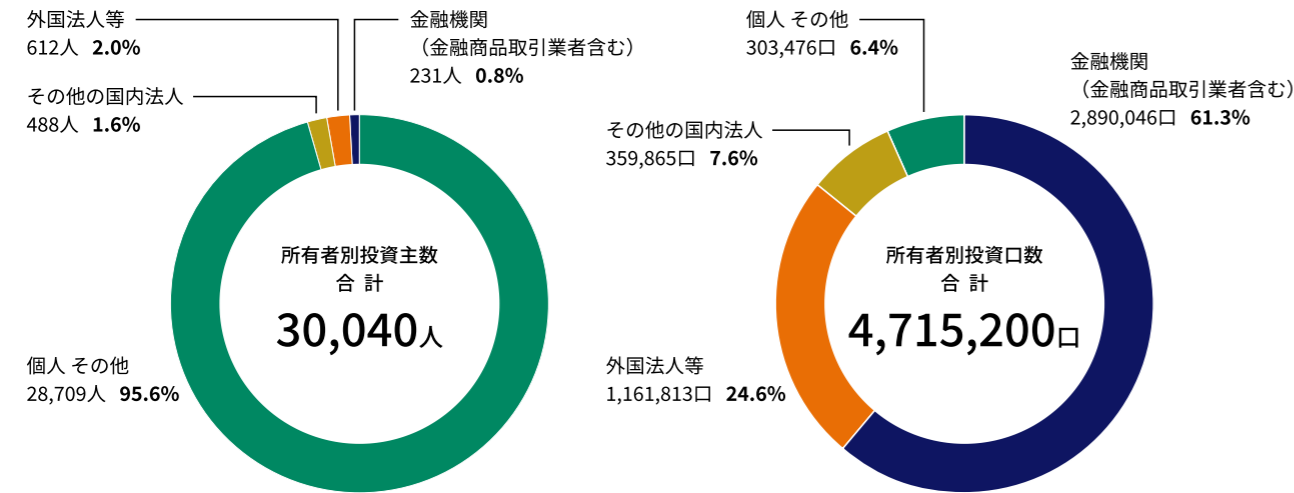


## 資産運用会社の組織図

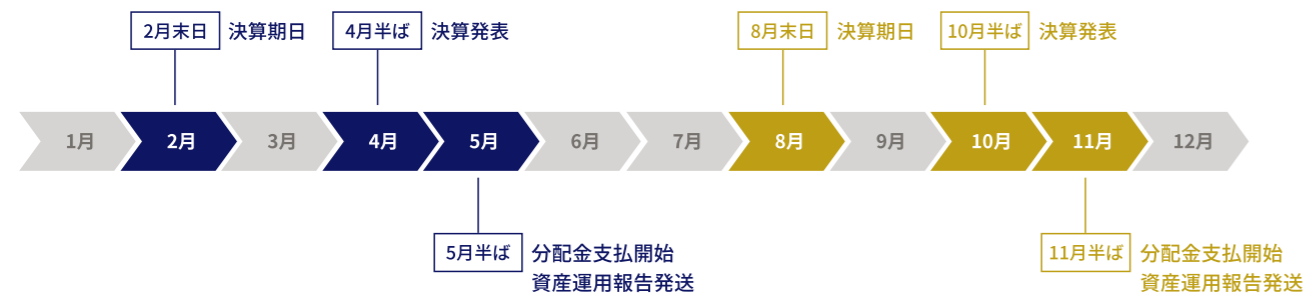


# 投資主インフォメーション

## 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取りいただけます。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取りください。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。

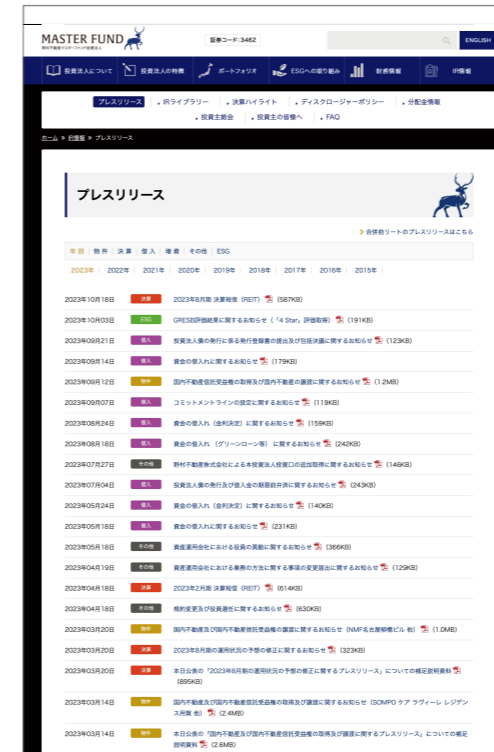
### 投資主メモ

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1-1 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様に分かりやすい開示に努めています。

### ・IR情報



### ・ESGへの取り組み



### ・ESG Annual Report (pdf)



### ・IR面談履歴等

- 国内機関投資家向け2023年2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12期 自2021年3月1日 至2021年8月31日	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	
営業収益	百万円	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645
うち不動産賃貸事業収益	百万円	37,519	37,358	38,264	38,347	38,939
営業費用	百万円	22,777	22,927	23,437	23,872	24,714
うち不動産賃貸事業費用	百万円	16,097	15,972	16,652	17,069	17,622
営業利益	百万円	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931
経常利益	百万円	12,435	12,380	13,392	13,950	16,729
当期純利益	百万円	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746
総資産額	百万円	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127
(対前期比)	%	△0.3	△0.4	0.0	△0.2	0.6
有利子負債額	百万円	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377
純資産額	百万円	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690
(対前期比)	%	△0.5	△0.5	△0.3	△0.3	0.2
出資総額	百万円	244,739	244,893	244,996	245,043	245,067
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	131,468	130,827	130,456	130,119	130,363
分配総額	百万円	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041
1口当たり分配金	円	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402
うち1口当たり利益分配金	円	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402
うち1口当たり利益超過分配金	円	651	619	437	354	—
総資産経常利益率 <sup>(注1)</sup>	%	1.0	1.0	1.1	1.2	1.4
年換算値 <sup>(注2)</sup>	%	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8
自己資本利益率 <sup>(注3)</sup>	%	2.0	2.0	2.2	2.3	2.7
年換算値 <sup>(注2)</sup>	%	4.0	4.0	4.3	4.6	5.4
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	%	52.0	52.0	51.8	51.8	51.6
(対前期増減)	%	△0.1	△0.0	△0.2	△0.0	△0.2
期末有利子負債比率 <sup>(注5)</sup>	%	43.4	43.6	43.6	43.7	43.7
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向 <sup>(注6)</sup>	%	99.9	99.9	100.0	99.9	95.7
期末投資物件数	件	299	298	300	293	290
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	2,106,273.85	2,166,670.21	2,173,632.71	2,161,003.03	2,183,929.81
期末テナント数	件	1,344	1,329	1,352	1,351	1,312
期末稼働率	%	98.1	98.7	98.7	98.7	98.9
当期減価償却費	百万円	5,586	5,609	5,738	5,673	5,780
当期資本的支出	百万円	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注7)</sup>	百万円	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097
FFO(Funds from Operation) <sup>(注8)</sup>	百万円	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434
1口当たりFFO <sup>(注9)</sup>	円	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333

(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12期運用日数184日、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184日、第16期運用日数184日に基づいて年換算値を算出しています。

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

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

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

(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額＋減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－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16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<sup>(注)</sup>の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資し、持続的な成長を可能とする「総合型戦略」、ポートフォリオの分散効果により安定した運用を実現できる「大型REIT」の特性、地域分散によるキャッシュ・フローの安定性を図りながらも、アップサイドが期待できる「東京圏中心のポートフォリオ」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ(野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。)との「賃貸バリューチェーン」に基づく、強力な物件供給及び運営サポート体制を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

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

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

##### ①投資環境

###### (日本経済)

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

###### (不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様セクター毎に状況が異なります。

オフィスセクターは、東京都においては2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られました。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伴い空室率の上昇には一服感が見られます。一方で、空室率は依然高止まりしている状況にあることから、募集賃料の低下は継続していますが、低下のペースは鈍りつつあります。地方都市においては、安定したオフィス需要を背景に、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、全国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<sup>(注)</sup>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、「商主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービス」を意味します。

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

ホテルセクターは、日本人旅行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、RevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)の回復傾向が継続しています。

###### (不動産売買マーケット)

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

###### (J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2023年に入ってから金利上昇に対する警戒感等から下値を探る展開が続いたものの、4月以降、植田日銀総裁が現在の金融政策を当面維持するとの見方から上昇に転じ、その後は安定した動きとなっており、2023年2月末日時点の1,843.21から2023年8月末日時点では1,892.25となりました。

##### 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16期)中に9物件(MEFULL茶屋町、Landport東雲、安田倉



庫(準共有持分51%)、プラウドフラット菊川、プラウドフラット浅草、プラウドフラット錦糸町Ⅱ、SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀、グレイブス辻堂西海岸、SOMPO ケア そんぼの家 大森西及びSOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂)を取得し、12物件(野村不動産東日本橋ビル(準共有持分50%)、NMF名古屋柳橋ビル、NMF天神南ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン大塚、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前)を譲渡しました。この結果、当期末(2023年8月末日)時点において保有する物件は290物件(取得価格合計1,098,534百万円)、東京圏への投資比率は84.2%、総賃貸可能面積は2,183,929.81㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「①投資環境」に記載のとおり、各セクターにおけるコロナ禍の影響には違いが見られます。賃貸住宅セクターや商業セクターにおいては、稼働率や飲食店の売上等に回復傾向が見られましたが、エリア等により回復状況には差があります。オフィスセクターにおいては、マーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きが継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末比で0.2ポイント上昇し98.9%となりました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題(マテリアリティ)を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標(KPI)に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証(注1)の取得を推進しています。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証(3★相当以上)70%達成(2030年度迄)」に対する進捗は、当期末時点で56.8%(注2)となっています。

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

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

(注2) 底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

### ③資金調達状況

当期において、本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2023年5月31日に4,000百万円の借入を行ったほか、返済期限を迎えた有利子負債30,800百万円のリファイナンスを行うとともに、負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2023年7月10日に投資法人債(10年債、総額2,000百万円)を発行し、既存借入金の返済資金に充当しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は521,377百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.7%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 : 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)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人(以下「旧NMF」といいます。)、野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「NOF」といいます。))及び野村不動産レジデンス投資法人(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、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

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

(注4) 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組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設投資口を発行しました。

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

(注7) 1口当たり発行価格150,223円(発行価額145,471円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新設投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格179,830円(発行価額174,141円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新設投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設投資口を発行しました。

【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12期 2021年8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
最高	186,400円	172,700円	171,300円	173,200円	174,700円
最低	159,800円	137,300円	147,800円	149,000円	145,700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12期 自2021年3月1日 至2021年8月31日	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
当期末処分利益総額	千円 12,786,253	12,575,751	13,594,898	13,997,163	16,772,428
次期繰越利益	千円 198,249	95,589	48,535	25,614	602,255
金銭の分配金総額	千円 15,503,577	15,296,108	15,560,160	15,616,742	16,041,110
(1口当たり分配金)	円 (3,288)	(3,244)	(3,300)	(3,312)	(3,402)
うち利益分配金総額	千円 12,433,982	12,377,400	13,499,617	13,947,561	16,041,110
(1口当たり利益分配金)	円 (2,637)	(2,625)	(2,863)	(2,958)	(3,402)
うち出資払戻総額	千円 3,069,595	2,918,708	2,060,542	1,669,180	—
(1口当たり出資払戻額)	円 (651)	(619)	(437)	(354)	(—)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額	千円 1,824,782	2,093,548	1,900,225	1,556,016	—
(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 (387)	(444)	(403)	(330)	(—)
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 1,244,812	825,160	160,316	113,164	—
(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 (264)	(175)	(34)	(24)	(—)

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16,041,110千円(投資口1口当たり3,402円)を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金16,041,110千円は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します(したがって、当期において利益超過分配は行いません。)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期(第16期)の資産の運用の経過」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

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

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

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

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

(参考情報)

A. 資産の取得

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

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

(注1) 「所在地(地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)に記載しています。

(注3) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別		第12期 2021年8月31日現在	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
発行可能投資口総口数	口	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	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	244,739	244,893	244,996	245,043	245,067
投資主数	人	31,460	31,119	30,900	31,005	30,040

### 2 投資口に関する事項

第16期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,258,738	26.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	707,221	15.00
野村不動産株式会社	233,467	4.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	219,762	4.66
SMBC日興証券株式会社	115,500	2.45
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	94,207	2.00
日本証券金融株式会社	79,347	1.68
JP MORGAN CHASE BANK 385781 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	56,908	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	51,503	1.09
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	50,407	1.07
合計	2,867,060	60.80

### 3 役員等に関する事項

①第16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	900
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	(注3) 27,500

(注1) 第16期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

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

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

#### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<p><b>(填補の対象とされる保険事故の概要)</b> 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><b>(保険料の負担割合)</b> 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><b>(職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置)</b> 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16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15期 2023年2月28日現在		第16期 2023年8月31日現在	
			保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円)(注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	145,990	12.3	145,776	12.2
		その他	21,287	1.8	21,274	1.8
		小計	167,278	14.1	167,051	14.0
	商業施設	東京圏	28,488	2.4	28,385	2.4
		その他	18,092	1.5	21,852	1.8
		小計	46,580	3.9	50,237	4.2
	物流施設	東京圏	63,239	5.3	62,944	5.3
		小計	63,239	5.3	62,944	5.3
	居住用施設	東京圏	142,725	12.0	149,424	12.5
		その他	27,070	2.3	26,853	2.3
		小計	169,796	14.3	176,277	14.8
	宿泊施設	その他	3,631	0.3	3,630	0.3
		小計	3,631	0.3	3,630	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
小計		5,136	0.4	5,136	0.4	
中計			455,662	38.4	465,278	39.0
信託不動産	オフィス	東京圏	260,585	22.0	258,678	21.7
		その他	50,452	4.3	45,963	3.9
		小計	311,037	26.2	304,641	25.6
	商業施設	東京圏	79,776	6.7	79,577	6.7
		その他	44,917	3.8	44,906	3.8
		小計	124,694	10.5	124,484	10.4
	物流施設	東京圏	136,231	11.5	141,362	11.9
		その他	3,255	0.3	3,243	0.3
		小計	139,487	11.8	144,606	12.1
	居住用施設	東京圏	25,469	2.1	28,652	2.4
		小計	25,469	2.1	28,652	2.4
	宿泊施設	その他	2,709	0.2	2,703	0.2
		小計	2,709	0.2	2,703	0.2
	中計			603,397	50.9	605,088
不動産・信託不動産 合計			1,059,060	89.4	1,070,367	89.8
預金その他資産			126,038	10.6	121,759	10.2
資産総額			1,185,099	100.0	1,192,127	100.0

(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16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	46,692	31,137.84	28,945.39	93.0	4.6	オフィス
日本電気本社ビル	44,592	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	26,334	16,384.19	15,981.29	97.5	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,504	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	18,179	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	17,888	24,288.08	23,391.84	96.3	2.0	オフィス
Landport青梅Ⅲ	17,002	67,353.35	67,353.35	100.0	(注4)	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,854	9,555.28	9,360.01	98.0	2.9	商業
Landport浦安	15,628	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
Landport青梅Ⅱ	14,511	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流
合計	238,190	376,507.28	372,820.42	99.0	23.0 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、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、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。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	51,600	46,692
		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	20,504
		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	26,334
		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	10,118
		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	10,300	10,490
		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	10,519
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,400	7,086
		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	8,080	8,171
		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	5,930	5,354
		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	4,820	4,095
		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	5,210	4,668
		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	4,030
		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	6,620	4,703
		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	5,250	4,529
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,640	3,966
		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	2,540	2,436
		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	4,590	4,166
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	3,540	2,851		

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八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,500	2,645		
		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	3,080	2,052		
		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	2,030	1,536		
		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	6,570		
		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	4,971		
		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	3,410	3,288		
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,220	1,837		
		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	4,520	3,799		
		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	9,410	8,051		
		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	5,521		
		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	2,940	2,715		
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,760	6,041		
		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	3,872		
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,490	3,779		
		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	48,900	44,592		
		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	17,500	17,888		
		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	13,500	10,566		
		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	9,030	8,490		
		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	8,390	8,003		
		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	8,380	5,995		
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,400	5,778		
		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	3,737		
		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	2,250	1,971		
		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	1,795		
		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	4,329		
		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	3,339		
		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	5,930	4,287		
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,660	2,114		
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,200	10,795		
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,380	3,745		
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,340	2,853		
		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	3,842		
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,790	8,328		
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,580	4,730		
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,320	4,350		
		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	5,513		
		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	9,030	6,787
				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	5,340	3,630
				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	2,220	2,209
				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	1,932
				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	18,179
				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	12,800	12,031
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	7,710	7,577		
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	3,840	3,680		
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	5,340	4,536		
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	2,469		
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	6,220	4,202		
オフィス小計	-			-	547,200	471,693		

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	14,600	13,679		
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,800	10,086		
		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	8,390	6,500		
		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	5,200	4,300		
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,550	3,984		
		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	3,838		
		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	2,564		
		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	2,504		
		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	3,740	2,138		
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,820	2,321		
		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	1,541		
		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	936		
		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	3,590	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	1,540	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	853	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	885	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	927	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	1,230	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	765	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	440	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	177	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	189	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	10,037		
		GEMSヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注5)	不動産	2,130	2,006		
		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	7,540	6,697		
		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	2,830	2,499		
		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	838	747		
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,040	1,984		
		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	1,500	1,451		
		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	5,300	5,013		
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,750	2,785		
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,620	2,527		
		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	3,020	2,144		
		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	1,850	1,742		
		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	1,797		
		その他	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権 (注6)	18,400	16,854
				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	12,400	8,428
				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	5,710	3,951
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	3,850	3,098		
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	1,307		
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	1,072		
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	8,440	8,807		
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	9,760	12,138		
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	3,680	3,569		
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	4,330	3,756		
MEFULL茶屋町	大阪府大阪市北区茶屋町5番8号			不動産	4,190	3,773		
商業施設小計	-			-	200,000	174,722		

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	25,200	15,628
		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	14,241
		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	20,300	11,280
		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	9,663
		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	14,600	9,332
		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	8,057
		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	6,932
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地(注5)	信託受益権	9,870	5,920
		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	6,760	4,001
		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	5,170	3,118
		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	5,070	3,480
		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	3,980	2,700
		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	2,482
		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	16,800	10,198
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	13,000	10,369
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,700	9,477
		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	9,234
		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	6,940	5,947
		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	15,600	13,403
		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	11,522
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	17,100	14,511		
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	17,002		
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	6,050	5,796		
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	3,243	
		物流施設小計	—	—	296,420	207,550
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	4,060	3,125
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,130	938
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	801	670
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	789	693
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	933	686
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,170	867
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,950	2,027
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,840	1,424
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆(注5)	不動産	1,330	995
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,150	839
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,360	1,063
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,400	1,003
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,710	2,919
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	599	545
		ブ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	1,100	814
		ブ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	686	582
		ブ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	1,050	899
		ブ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	1,311
		ブ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	2,640	1,656
		ブ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	2,630	1,840
		ブ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	3,110	2,380
		ブ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	1,442
		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	1,090
		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	918
		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	1,120	913

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	プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,180	1,677
		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	1,096
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,220	1,040
		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	646
		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	2,100	1,888
		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	1,230
		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	1,349
		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	917	713
		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	535	441
		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	460	371
		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	3,490	2,748
		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	2,180	1,241
		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	1,022
		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	3,910	2,792
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,920	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	2,680	2,092
		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	5,320	3,814
		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	2,260	1,441
		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	671	509
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	992	750
		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	1,530	1,425
		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	1,340	1,015
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注5)	不動産	492	422
		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	373
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	642	597
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,910	1,350
		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	4,060	2,635
		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	742	725
		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	776	667
		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	841	601
		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	657	495
		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	405	304
		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	683
		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	1,870	1,745
		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	1,400	1,113
		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	779	928
		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	956	820
		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	702	685
		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	2,180	1,616
		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	561	445
		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	473	389
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	2,250	1,708		
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	3,468		
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	2,710	2,229		
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	783	683		
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	593	560		
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	1,125		
プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	814	684		
プライムアーバン平井	東京都江川区平井六丁目23番12号	不動産	732	645		

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	ブ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	567
		ブ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	1,410	999
		ブ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	1,420	952
		ブ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	2,490	1,790
		ブ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	1,953
		ブ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	1,302
		ブ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	939	737
		ブ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	1,273
		ブ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	2,650	1,910
		ブ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	948
		ブ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	901
		ブ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	486
		ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	826	730
		ブ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	716	585
		ブライムアーバン行徳 II	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	779	678
		ブ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	441
		ブ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	706
		ブ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	1,445
		ブ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	1,290	899
		ブ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	991	676
		ブ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	1,103
		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	8,920	6,900
		ブ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	6,380	4,924
		ブ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	3,420	2,723
		ブ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	1,510	1,232
		ブ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	1,620	1,200
		ブ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	1,530	1,349
		ブ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	1,500	1,091
		ブ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	761
		ブ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	3,200	2,729
		ブ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	2,930	2,268
		ブ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	1,195
		ブ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	967
		ブ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	1,020	838
		ブ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	5,190	3,984
		ブ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	1,700	1,415
		ブラウドフラット浅草橋 III	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,410	1,250
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,970	2,627
		ブ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	2,840	2,617
		ブ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	8,750	7,270
		ブ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	1,455
		ブ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	2,960	2,817
ブ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	2,830	2,506		
ブ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	2,110		
その他	その他	ブ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	716	529
		ブ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	554	592
		ブ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	1,326
		ブライムアーバン北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	233
		ブ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	447	423

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	ブ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	262	287		
		ブライムアーバン北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	592	452		
		ブ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	387		
		ブ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	429	327		
		ブ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	635	509		
		ブ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	3,859		
		ブライムアーバン北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	1,451		
		ブ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	990	968		
		ブ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	376		
		ブライムアーバン堤通両宮	宮城県仙台市青葉区堤通両宮町4番37号	不動産	1,040	928		
		ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	579	461		
		ブライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,670	1,361		
		ブライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,820	3,223		
		ブ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	1,544		
		ブ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	671	500		
		ブ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	316	222		
		ブ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	297	322		
		ブ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	506	514		
		ブライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	541	518		
		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	5,530		
		東京圏	その他	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	3,370	3,266
				グレイプス辻堂西海岸	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号	信託受益権	2,280	2,148
				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	1,840	1,557
SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市赤松町13番16号			不動産	1,590	1,261		
居住用施設小計			—	—	258,708	204,930		
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,850	3,630		
		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	2,530	2,703		
宿泊施設小計			—	—	6,380	6,333		
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	5,540	5,136		
その他小計			—	—	5,540	5,136		
ポートフォリオ合計			—	—	1,314,248	1,070,367		

(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16期決算日(2023年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額により算出)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保証又は約束するものではありません。  
 なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による鑑定評価額は、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の価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。  
 「DCF法(ディスカウント・キャッシュフロー法)」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注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。

用途	地域	不動産等の名称	第15期 (2022年9月1日～2023年2月28日)				第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期中) (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	88	96.6	1,791	4.7	91	93.0	1,807	4.6
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	98.7	(注2)	(注2)	2	97.5	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	14	100.0	326	0.9	14	100.0	325	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	288	0.8	7	100.0	285	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	259	0.7	10	100.0	256	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	294	0.8	20	100.0	290	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	163	0.4	7	100.0	159	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	139	0.4	8	100.0	135	0.3
		NMF駿河台ビル	7	100.0	147	0.4	7	100.0	149	0.4
		PMO日本橋本町	7	100.0	120	0.3	7	100.0	115	0.3
		PMO日本橋茅場町	7	90.9	145	0.4	8	100.0	150	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	281	0.7	15	100.0	264	0.7
		野村不動産東日本橋ビル(注3)	8	100.0	80	0.2	-	-	5	0.0
		PMO秋葉原	3	85.7	128	0.3	4	100.0	115	0.3
		八丁堀NFビル	7	100.0	95	0.2	7	100.0	91	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	111	0.3	8	100.0	125	0.3
		NMF高輪ビル	13	100.0	109	0.3	12	100.0	109	0.3
		PMO八丁堀	7	87.5	87	0.2	8	100.0	81	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	85	0.2	9	100.0	84	0.2
		PMO東日本橋	6	87.5	60	0.2	7	100.0	55	0.1
		野村不動産上野ビル	9	100.0	201	0.5	9	81.1	194	0.5
		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	134	0.4	10	100.0	141	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	74	0.2	7	100.0	71	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	16	100.0	220	0.6	15	100.0	230	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	326	0.9	32	100.0	325	0.8
		NMF横浜西口ビル	39	100.0	250	0.7	39	100.0	244	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	159	0.4	6	100.0	155	0.4
		PMO田町	10	100.0	147	0.4	10	100.0	188	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	100	0.3	7	100.0	111	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	655	1.7	6	96.3	791	2.0
		NMF青山一丁目ビル	7	87.8	262	0.7	8	100.0	300	0.8
		NMF竹橋ビル	10	100.0	273	0.7	10	79.0	261	0.7
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	6	100.0	390	1.0	5	95.0	390	1.0
		NMF茅場町ビル	10	93.9	227	0.6	9	100.0	214	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	244	0.6	2	100.0	223	0.6
		NMF芝公園ビル	6	100.0	115	0.3	5	93.6	118	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	92	0.2	8	100.0	91	0.2
ファーレイーストビル	10	100.0	159	0.4	10	100.0	160	0.4		
PMO新日本橋	4	100.0	138	0.4	4	100.0	138	0.4		
PMO平河町	8	100.0	100	0.3	7	100.0	97	0.3		
PMO日本橋三越前	9	90.0	129	0.3	10	100.0	108	0.3		
PMO芝大門	7	100.0	73	0.2	7	100.0	64	0.2		

用途	地域	不動産等の名称	第15期 (2022年9月1日～2023年2月28日)				第16期 (2023年3月1日～2023年8月31日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期中) (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 (期中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
オフィス	東京圏	PMO田町Ⅱ	7	100.0	304	0.8	6	100.0	303	0.8	
		PMO八丁堀新川	3	66.7	76	0.2	5	100.0	63	0.2	
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	76	0.2	8	88.9	73	0.2	
		PMO御茶ノ水	6	100.0	107	0.3	6	100.0	106	0.3	
		PMO秋葉原北	4	100.0	216	0.6	4	100.0	224	0.6	
		PMO東新橋	8	100.0	130	0.3	8	100.0	129	0.3	
		PMO浜松町	12	100.0	119	0.3	12	100.0	121	0.3	
		PMO浜松町Ⅱ	8	100.0	126	0.3	8	100.0	114	0.3	
		札幌ノースプラザ	50	100.0	394	1.0	49	99.0	398	1.0	
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	211	0.6	4	100.0	208	0.5	
	NMF仙台青葉通りビル	39	100.0	147	0.4	39	100.0	153	0.4		
	NMF名古屋伏見ビル	21	97.1	93	0.2	22	100.0	95	0.2		
	NMF名古屋柳橋ビル(注4)	19	100.0	101	0.3	-	-	21	0.1		
	オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	SORA新大阪21	46	100.0	579	1.5	46	98.2	590	1.5		
	野村不動産大阪ビル	26	88.8	375	1.0	27	90.3	373	1.0		
	野村不動産西梅田ビル	15	95.2	194	0.5	14	87.5	174	0.4		
	野村不動産四ツ橋ビル	15	94.6	281	0.7	16	95.5	286	0.7		
	野村不動産広島ビル	24	100.0	182	0.5	23	88.0	170	0.4		
	NMF博多駅前ビル	53	100.0	220	0.6	53	100.0	219	0.6		
	NMF天神南ビル(注5)	21	98.1	103	0.3	-	-	50	0.1		
	オフィス小計			883	98.2	17,534	45.7	837	97.6	17,398	44.7
	商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			Recipe SHIMOKITA	9	100.0	302	0.8	9	100.0	301	0.8
川崎モアーズ			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
EQUINIA新宿			14	85.3	141	0.4	15	90.0	149	0.4	
EQUINIA池袋			14	100.0	153	0.4	13	100.0	152	0.4	
covirna machida			9	96.4	126	0.3	9	96.4	152	0.4	
ニトリ幕張店			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
コナミスポーツクラブ府中			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
FESTA SQUARE			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
GEMS渋谷			9	100.0	98	0.3	9	100.0	108	0.3	
EQUINIA青葉台			9	100.0	93	0.2	9	100.0	90	0.2	
メガロス神奈川店			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 目黒店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 調布店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 練馬店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 川崎店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 高井戸店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 葛飾店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 東久留米店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 世田谷店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 関町店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 東大和店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 元住吉店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
ウエルシア川越神明町店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 江戸川店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
三菱自動車 狭山店(底地)			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)			







用途	地域	不動産等の名称	第15期 (2022年9月1日~2023年2月28日)				第16期 (2023年3月1日~2023年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	ブライムアーバン札幌医大前	1	97.1	26	0.1	1	98.6	28	0.1
		ブライムアーバン札幌リバーフロント	1	97.7	185	0.5	1	91.5	178	0.5
		ブライムアーバン北3条通	1	97.3	70	0.2	1	96.3	71	0.2
		ブライムアーバン長町一丁目	1	98.4	42	0.1	1	97.0	43	0.1
		ブライムアーバン八乙女中央	1	97.8	18	0.0	1	100.0	19	0.0
		ブライムアーバン堤通雨宮	1	96.4	46	0.1	1	98.2	47	0.1
		ブライムアーバン葵(注9)	-	-	7	0.0	-	-	-	-
		ブライムアーバン金山	1	94.8	22	0.1	1	91.4	22	0.1
		ブライムアーバン鶴舞(注9)	-	-	12	0.0	-	-	-	-
		ブライムアーバン上前津	1	93.3	52	0.1	1	94.3	52	0.1
		ブライムアーバン泉	1	92.5	129	0.3	1	93.1	118	0.3
		ブライムアーバン堺筋本町	1	93.8	62	0.2	1	98.1	62	0.2
		ブライムアーバン博多	1	96.8	30	0.1	1	93.9	29	0.1
		ブライムアーバン薬院南	1	91.7	14	0.0	1	97.2	14	0.0
		ブライムアーバン香椎	1	97.3	16	0.0	1	100.0	16	0.0
	ブライムアーバン博多東	1	98.4	26	0.1	1	100.0	26	0.1	
	ブライムアーバン千早	1	93.7	21	0.1	1	95.8	22	0.1	
	セレニテ心斎橋グランデ	1	90.8	149	0.4	1	93.3	152	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)
		グレイプス辻堂西海岸(注11)	-	-	-	-	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)	
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)	
居住用施設小計			150	97.1	7,011	18.3	148	97.4	7,227	18.6
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)	(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)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	3	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			1,351	98.7	38,347	100.0	1,312	98.9	38,939	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借人)に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて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、バス・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ません。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、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、2022年10月31日に譲渡しており、開示されている第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注10) 当該資産は、2023年1月6日に取得しており、開示されている第15期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注11) 当該資産は、2023年5月31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。

#### 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16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)	24,361	14,018	△76
合計		24,361	14,018	△76

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

#### 8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

第16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16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	1,070,367百万円	1,314,248百万円	100.0%	290
合計	1,070,367百万円	1,314,248百万円	100.0%	290

(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16期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第16期支払額	既支出総額
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(2期/9期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	94,784	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(3期/9期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	95,915	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(4期/9期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	83,923	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(5期/9期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	51,860	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(6期/9期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	75,237	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(7期/9期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	118,757	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(8期/9期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	105,408	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事(9期/9期)	自 2027年 3月 至 2027年 6月	19,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (1期/6期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	35,118	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (2期/6期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	112,480	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (3期/6期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	77,362	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (4期/6期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	43,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (5期/6期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	87,541	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (6期/6期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	50,896	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(2期/3期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	99,900	-	-
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(3期/3期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	97,300	-	-
NMF新横浜ビル (神奈川県横浜市)	エレベーター更新 (3台制御系リニューアル)	自 2023年 5月 至 2024年 2月	69,000	-	-
NMF芝公園ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年 4月 至 2023年10月	39,300	-	-
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事 (3期/3期)	自 2023年 8月 至 2023年11月	60,900	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(2期/5期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	51,600	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(3期/5期)	自 2024年 3月 至 2024年 8月	51,550	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(4期/5期)	自 2024年 9月 至 2025年 2月	51,417	-	-
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新工事(5期/5期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	52,739	-	-
川崎モアーズ (神奈川県川崎市)	給排水設備更新工事	自 2023年 8月 至 2024年 8月	280,575	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(2期/4期)	自 2023年 9月 至 2024年 2月	34,000	-	-

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第16期支払額	既支出総額
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(3期/4期)	自 2024年 3月 至 2024年 9月	39,000	-	-
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調設備更新工事(4期/4期)	自 2024年 9月 至 2024年12月	20,000	-	-
nORBESA (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2023年 5月 至 2023年10月	184,000	-	-
nORBESA (北海道札幌市)	GHP室外機更新工事	自 2023年10月 至 2023年11月	124,600	-	-
プライムアーバン札幌医大前 (北海道札幌市)	インターホン更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	10,800	-	-

(注) 既支出総額には第16期支払額は含みません。

### 2 期中の資本的支出

第16期末保有資産について、第16期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第16期中の資本的支出は3,154,719千円であり、第16期中の費用に区分された修繕費1,699,739千円と合わせ、合計4,854,458千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
NF本郷ビル (東京都文京区)	空調更新工事(1/3期)	自 2023年 2月 至 2023年 8月	89,710
NMF川崎東口ビル (神奈川県川崎市)	非常用発電機更新工事	自 2022年 4月 至 2023年 8月	84,068
NMF仙台青葉通りビル (宮城県仙台市)	外壁修繕工事(3面フッ素塗装)	自 2023年 2月 至 2023年 7月	61,176
EQUINIA青葉通り (宮城県仙台市)	空調更新工事(1期)	自 2023年 3月 至 2023年 8月	55,702
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新(Ⅰ/V)	自 2023年 3月 至 2023年 6月	51,986
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	空調室外機更新工事(Ⅱ/Ⅲ期)	自 2022年12月 至 2023年 7月	48,654
メルビル (宮城県仙台市)	パッケージ空調機更新	自 2023年 4月 至 2023年 6月	22,129
PMO東日本橋 (東京都中央区)	受付システム全面リプレイス	自 2023年 5月 至 2023年 6月	21,334
プライムアーバン新宿内藤町 (東京都新宿区)	エレベーター部品交換	自 2023年 3月 至 2023年 4月	6,684
その他の不動産等	機能更新等	自 2023年 3月 至 2023年 8月	2,713,272
合 計			3,154,719

### 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12期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	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
当期首積立金残高	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円	5,349百万円	5,329百万円
当期積立額	3,923百万円	3,228百万円	2,929百万円	3,473百万円	3,019百万円
当期積立金取崩額	3,989百万円	3,161百万円	2,944百万円	3,493百万円	2,836百万円
次期繰越額	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

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

項目	第15期	第16期
	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日
資産運用報酬(注)	3,473,909千円	3,658,994千円
資産保管業務報酬	57,113千円	57,120千円
一般事務委託報酬	171,765千円	175,536千円
役員報酬	6,000千円	6,900千円
その他費用	3,093,449千円	3,193,005千円
合計	6,802,239千円	7,091,557千円

(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15期は7,000千円、第16期は156,045千円あり、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15期は82,349千円、第16期は167,650千円あります。

### 2 借入状況

第16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	0.43545	2024年 5月27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	2013年 7月30日	2,000,000	-	1.86500	2023年 5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	2013年 7月30日	2,000,000	-	1.89500	2023年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 7月30日	1,000,000	-	1.83875	2023年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	-	0.41250	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	-	0.43408	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	-	1.14850	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	-	1.15850	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	-	1.18032	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	-	1.20772	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	-	1.08510	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	-					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	-					
	日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	-	0.43466	2023年 8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	-	0.41000	2023年 8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	500,000	-	0.41435	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	1,541,000	-	0.55700	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	-					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	-					

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	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.21545	2023年 9月26日 (注4)	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	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年 11月27日 (注4)			
	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	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年 11月27日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年 11月27日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年 11月27日 (注4)			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 11月26日	730,000	730,000	0.21545	2023年 11月27日 (注4)			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年 2月26日 (注4)			
	信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年 2月26日 (注4)			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年 2月26日 (注4)			
	損害保険ジャパン株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.18500	2024年 2月26日 (注4)			
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月26日	989,000	989,000	0.21545	2024年 2月26日 (注4)				
株式会社三井住友銀行		989,000	989,000						
株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000						
三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000						
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)				
株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年 5月27日 (注4)				
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)				

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	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		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
	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年 8月26日 (注4)				
	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日				
	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年 11月26日				
	農林中央金庫	2,000,000	2,000,000						
	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日				
	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日				
	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年 11月26日				
	株式会社広島銀行	1,000,000	1,000,000						
	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年 11月26日				
	2021年 12月27日	2,725,000	2,725,000	0.21545	2024年 11月26日				
		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
	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日				
		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
	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日				
	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年 2月26日				
		三井住友信託銀行株式会社	2,000,000						2,000,000
	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日				
		株式会社きらぼし銀行	500,000						500,000
	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年 2月26日				
		三井住友海上火災保険株式会社	500,000						500,000
	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日				
	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日				
	2016年 11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日				
	日本生命保険相互会社	500,000	500,000						
	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日				
	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年 5月26日				
	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年 5月26日				
	株式会社京葉銀行	1,000,000	1,000,000						
	2020年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年 5月26日				
	2022年 6月27日	1,600,000	1,600,000	0.21545	2025年 5月26日				
		株式会社三井住友銀行	800,000						800,000
		株式会社みずほ銀行	800,000						800,000
三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						
三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000						

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	
									借入先
長期借入金	2016年 8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年 8月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		三井住友信託銀行株式会社	1,000,000						1,000,000
	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年 8月26日				
		株式会社みずほ銀行	1,350,000						1,350,000
		三井住友信託銀行株式会社	1,350,000						1,350,000
	2017年 2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年 8月26日				
		株式会社りそな銀行	500,000						500,000
	2017年 6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日				
		三井住友信託銀行株式会社	1,000,000						1,000,000
	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年 8月26日				
		農林中央金庫	1,000,000						1,000,000
	2022年 9月30日	1,110,000	1,110,000	0.21545	2025年 8月26日				
		株式会社三井住友銀行	600,000						600,000
		株式会社みずほ銀行	710,000						710,000
		三井住友信託銀行株式会社	1,180,000						1,180,000
		株式会社りそな銀行	400,000						400,000
	2022年 10月26日	1,000,000	1,000,000	0.21545	2025年 8月26日				
		株式会社三井住友銀行	500,000						500,000
		株式会社みずほ銀行	500,000						500,000
		三井住友信託銀行株式会社	1,000,000						1,000,000
	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年 11月26日				
	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日				
	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日				
	2016年 6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年 11月26日				
	2016年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年 11月26日				
	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日				
		株式会社みずほ銀行	500,000						500,000
	三井住友信託銀行株式会社	2,200,000	2,200,000						
		2017年 6月12日	900,000	900,000	0.65123				2025年 11月26日
	2017年 6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年 11月26日				
	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年 11月26日				
	2018年 5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年 11月26日				
	2016年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年 2月26日				
		株式会社三井住友銀行	2,000,000						2,000,000
	2018年 4月2日	500,000	500,000	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
	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日				
住友生命保険相互会社		500,000	500,000						
株式会社中国銀行		500,000	500,000						
株式会社百十四銀行	300,000	300,000							

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	株式会社中国銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年 2月26日	期限 一括	(注3) 無担保 無保証
	株式会社八十二銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年 2月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000				
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年 2月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.21545	2026年 2月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日		
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000				
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年 5月26日		
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年 5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年 5月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年 5月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年 8月26日		
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000				
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年 8月26日		
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年 8月26日		
	株式会社千葉銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年 8月26日		
	株式会社伊予銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年 8月26日		
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000				
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年 8月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月31日	—	1,541,000	0.20095	2026年 8月26日		
	株式会社三井住友銀行		—	1,206,000				
	株式会社みずほ銀行		—	1,541,000				
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,412,000				
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					

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 4月2日	みずほ信託銀行株式会社	500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26日	期限 一括	(注3) 無担保 無保証
		農林中央金庫	500,000	500,000				
		株式会社りそな銀行	500,000	500,000				
	2018年 11月26日	みずほ信託銀行株式会社	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				
	2019年 11月26日	株式会社八十二銀行	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				
	2019年 11月26日	株式会社京葉銀行	700,000	700,000	0.30000	2026年 11月26日		
		株式会社中国銀行	500,000	500,000				
	2018年 2月27日	株式会社三菱UFJ銀行	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				
	2019年 2月26日	信金中央金庫	500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日		
		株式会社福岡銀行	500,000	500,000				
		株式会社山口銀行	500,000	500,000				
	2019年 3月29日	株式会社福岡銀行	500,000	500,000	0.44859	2027年 2月26日		
	2019年 4月26日	信金中央金庫	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				
	2020年 2月26日	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日		
	2020年 2月26日	株式会社千葉銀行	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日		
	2020年 3月10日	三井住友海上火災保険株式会社	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日		
	2020年 3月11日	株式会社七十七銀行	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日		
	2020年 3月25日	株式会社千葉銀行	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日		
	2021年 8月26日	野村信託銀行株式会社	500,000	500,000	0.24818	2027年 2月26日		
	2021年 11月26日	野村信託銀行株式会社	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年 2月26日		
	2018年 4月2日	株式会社みずほ銀行	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日		
		三井住友信託銀行株式会社	500,000	500,000				
		株式会社日本政策投資銀行	500,000	500,000				
	2017年 6月30日	株式会社三菱UFJ銀行	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日		
		株式会社三井住友銀行	1,530,000	1,530,000				
2017年 12月26日	株式会社三菱UFJ銀行	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	900,000					
2018年 5月28日	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
2019年 11月26日	農林中央金庫	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	2,000,000					
2017年 8月28日	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	2,000,000					
2018年 2月27日	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	1,300,000	1,300,000					
2018年 8月27日	株式会社福岡銀行	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			

区分	借入日	当期末残高 (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	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日	期限一括 (注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日		
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.32630	2027年 8月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	600,000	600,000	0.27130	2027年 8月26日		
	野村信託銀行株式会社	2022年 8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年 8月26日		
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日		
	株式会社三井住友銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日		
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.52234	2027年 11月26日		
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年 11月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	1,000,000	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	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	2020年 11月26日	500,000	500,000				
	株式会社伊予銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.82130	2028年 2月28日		
	株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	750,000	750,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.76241	2028年 2月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日		
	株式会社三井住友銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.57365	2028年 2月28日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	500,000	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日		
	農林中央金庫	2020年 3月11日	500,000	500,000				
	株式会社りそな銀行	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	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000				
	農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.39000	2028年 2月28日		
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	500,000	500,000				
	株式会社中国銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.47023	2028年 2月28日		
	株式会社第四北越銀行	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000				
第一生命保険株式会社	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	2018年 5月28日	1,600,000	1,600,000					

区分	借入日	当期末残高 (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	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日	期限一括 (注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日		
	日本生命保険相互会社	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日		
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日		
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000				
	農林中央金庫	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	2019年 2月26日	500,000	500,000				
	株式会社三井住友銀行	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	2019年 4月26日	500,000	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日		
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000				
	株式会社りそな銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日		
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000				
	株式会社福岡銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日		
	株式会社みずほ銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.39380	2028年 11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				
	野村信託銀行株式会社	2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日		
	株式会社福岡銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年 2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000				
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日		
	株式会社京都銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日		
	株式会社七十七銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000				
	株式会社紀陽銀行	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				



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	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	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	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			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	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						

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	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 11月28日	550,000	550,000	0.83509	2030年 5月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年 5月26日	-	1,000,000	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		1,000,000	1,000,000					
	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	250,000		250,000						
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				

区分	借入日	当期末残高 (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	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	2023年2月27日	800,000	800,000	1.13867	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		700,000	700,000					
	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					
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	1,000,000	1,000,000	1.19239	2031年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年5月26日			
株式会社三井住友銀行	3,000,000		3,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2021年5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年5月26日				
日本生命保険相互会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年5月26日				

区分	借入日	当期末残高 (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	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2023年5月26日	550,000	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	—	2,250,000	0.93910	2031年8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年8月26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	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	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	1.00034	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	2023年2月28日	1,150,000	1,150,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月26日	900,000	900,000	1.32480	2032年2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	2,000,000	2,000,000	0.93188	2032年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	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	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	1.28875	2032年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		—	2,500,000					
日本生命保険相互会社	2023年8月28日	—	1,000,000	1.28875	2032年8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月28日	3,000,000	3,000,000	1.13063	2032年11月26日				
株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年8月28日	—	1,400,000	1.35532	2033年2月28日				
株式会社三井住友銀行		—	1,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年8月28日	—	1,400,000	1.42188	2033年8月26日				
株式会社三井住友銀行		—	1,400,000						

	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
	借入先								
長期借入金	日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	—	500,000	1.42188	2033年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	582,700	561,300	2.17000	(注5)	(注5)		
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	582,700	561,300	2.21812	(注5)	(注5)		
	小 計		485,420,400	485,377,600					
	借入金合計		485,420,400	487,377,600					

(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)「用途」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います。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16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	用途	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	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		32,000	34,000					

(注1)「用途」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	野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)	—	—	2023年 3 月15日	2,260	1,881	351
信託受益権	Landport東雲・安田倉庫 (準共有持分51%)	2023年 3 月24日	5,750	—	—	—	—
不動産(注2)	プライムアーバン代々木	—	—	2023年 3 月31日	6,283 (注3)	340	1,553 (注3)
不動産(注2)	プライムアーバン西新宿Ⅱ	—	—			802	
不動産(注2)	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	—	—			706	
不動産(注2)	プライムアーバン品川西	—	—			502	
信託受益権	プライムアーバン駒込	—	—			440	
不動産(注2)	プライムアーバン葛西Ⅱ	—	—			849	
不動産(注2)	プライムアーバン浅草	—	—			379	
不動産(注2)	プライムアーバン行徳駅前	—	—			433	
不動産	MEFULL茶屋町	2023年 4 月 3 日	3,735	—	—	—	—
不動産	クラウドフラット菊川	2023年 4 月 3 日	2,720	—	—	—	—
不動産	クラウドフラット浅草	2023年 4 月 3 日	2,410	—	—	—	—
不動産	クラウドフラット錦糸町Ⅱ	2023年 4 月 3 日	2,030	—	—	—	—
信託受益権	NMF名古屋柳橋ビル	—	—	2023年 4 月 7 日	4,410	2,527	1,704
信託受益権	NMF天神南ビル	—	—	2023年 5 月31日	3,040	2,001	1,001
不動産	プライムアーバン大塚	—	—	2023年 5 月31日	772	662	95
不動産	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	2023年 5 月31日	2,850	—	—	—	—
信託受益権	グレイブス辻堂西海岸	2023年 5 月31日	1,820	—	—	—	—
信託受益権	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	2023年 5 月31日	1,462	—	—	—	—
不動産	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	2023年 5 月31日	1,150	—	—	—	—
	合 計	—	23,927	—	16,765	11,528	4,706

(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。  
(注3) 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。それに伴い、個々の物件の売却損益も非開示としています。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
譲渡	信託受益権	野村不動産東日本橋ビル (準共有持分50%)	2023年 3月15日	2,260	2,175	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月28日
取得	信託受益権	Landport 東雲・安田倉庫 (準共有持分51%)	2023年 3月24日	5,750	6,080	大和不動産鑑定株式会社	2023年 1月1日
譲渡	不動産	ブライムアーバン代々木	2023年 3月31日	6,283	357	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	2023年 3月31日		1,020	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	2023年 3月31日		694	大和不動産鑑定株式会社	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン品川西	2023年 3月31日		472	大和不動産鑑定株式会社	2023年 2月28日
譲渡	信託受益権	ブライムアーバン駒込	2023年 3月31日		455	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン葛西Ⅱ	2023年 3月31日		1,030	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン浅草	2023年 3月31日		354	株式会社 中央不動産鑑定所	2023年 2月28日
譲渡	不動産	ブライムアーバン行徳駅前	2023年 3月31日		575	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月28日
取得	不動産	クラウドフラット 菊川	2023年 4月3日		2,720	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年 1月1日
取得	不動産	クラウドフラット浅草	2023年 4月3日		2,410	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 1月1日
取得	不動産	クラウドフラット 錦糸町Ⅱ	2023年 4月3日	2,030	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 1月1日	
取得	不動産	MEFULL 茶屋町	2023年 4月3日	3,735	4,120	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 1月1日
譲渡	信託受益権	NMF名古屋柳橋ビル	2023年 4月7日	4,410	2,230	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 2月28日
取得	不動産	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	2023年 5月31日	2,850	3,390	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 3月1日
取得	信託受益権	グレイプス辻堂西海岸	2023年 5月31日	1,820	2,290	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 3月1日
取得	信託受益権	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	2023年 5月31日	1,462	1,840	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 3月1日
取得	不動産	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	2023年 5月31日	1,150	1,580	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2023年 3月1日
譲渡	信託受益権	NMF天神南ビル	2023年 5月31日	3,040	3,030	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン大塚	2023年 5月31日	772	767	大和不動産鑑定株式会社	2022年 8月31日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

#### ②その他

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

### 4 利害関係人等との取引状況

#### ①取引状況

第16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	23,927,000千円	16,765,000千円

利害関係人等との取引状況の内訳

野村不動産株式会社	16,645,000千円 (70.0%)	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16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	1,888,952千円	野村不動産株式会社	41,130千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,428,220千円	75.6%
		野村不動産コマース株式会社	2,128千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	1,109,248千円	野村不動産株式会社	422,715千円	38.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	391,461千円	35.3%
		野村不動産コマース株式会社	102,535千円	9.2%
水道光熱費	1,993,696千円	野村不動産パートナーズ株式会社	16,622千円	0.8%
		NFパワーサービス株式会社	139,682千円	7.0%
その他費用	1,387,844千円	野村不動産株式会社	31,467千円	2.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	146,256千円	10.5%
		野村不動産コマース株式会社	22,826千円	1.6%
		野村不動産ソリューションズ株式会社	7,130千円	0.5%
その他営業費用	570,763千円	株式会社ブライムクロス	1,374千円	0.1%
		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16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	57,208千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,927,385千円
野村不動産コマース株式会社	6,818千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	16,746千円

### 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、2023年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」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、「投資信託及び投資法人に関する法律」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

2023年5月30日に開催された第4回投資主総会にて承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議案	件名	概要
第1号議案	規約一部変更の件	<p>①新設規約第9条の2関連 「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号)附則第1条ただし書きに規定する改正規定(これに関連する投資信託及び投資法人に関する法律等の改正規定を含みます。)が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人について投資主総会参考書類等の電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされておりますが、明確化のため本投資法人の規約においてその旨の規定を追加するとともに、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を追加しています。</p> <p>②現行規約第15条関連 現行規約第9条第1項に基づき隔年毎の5月1日及び同日以後遅滞なく招集される投資主総会に加えて、同条第2項に基づき招集されるそれ以外の投資主総会についても、決算日から3ヶ月以内に開催される場合には、別途基準日を定める場合を除き、議決権行使に係る基準日を当該決算日としています。</p> <p>③現行規約第34条関連 2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定又は改正された会計基準、指針等を含みます。)の適用に伴い、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法が変更になったことに伴い、資産評価に関する規定を変更しています。</p>
第2号議案	執行役員1名選任の件	吉田修平が選任されました。任期は2023年6月1日から2年間です。
第3号議案	監督役員3名選任の件	内山峰男、岡田美香及び小山東子が選任されました。任期は2023年6月1日から2年間です。

#### ②投資法人役員会

該当事項はありません。

### 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 2月28日現在	当期 2023年 8月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	40,445,079	37,831,177
信託現金及び信託預金	12,648,926	13,203,633
営業未収入金	723,460	781,218
前払費用	871,627	963,344
デリバティブ債権	1,704	—
その他	595,780	666,152
流動資産合計	55,286,578	53,445,524
固定資産		
有形固定資産		
建物	160,919,618	163,316,777
減価償却累計額	△29,243,730	△31,026,231
建物(純額)	131,675,887	132,290,546
構築物	863,103	966,533
減価償却累計額	△483,501	△517,854
構築物(純額)	379,601	448,678
機械及び装置	1,110,113	1,134,785
減価償却累計額	△670,901	△706,837
機械及び装置(純額)	439,211	427,948
工具、器具及び備品	719,399	917,119
減価償却累計額	△377,569	△422,466
工具、器具及び備品(純額)	341,829	494,652
土地	317,181,103	323,187,364
信託建物	209,403,999	211,355,515
減価償却累計額	△45,154,385	△47,710,735
信託建物(純額)	※3 164,249,613	※3 163,644,780
信託構築物	1,316,374	1,381,468
減価償却累計額	△959,759	△979,514
信託構築物(純額)	※3 356,614	※3 401,953
信託機械及び装置	1,243,344	1,319,864
減価償却累計額	△423,320	△458,486
信託機械及び装置(純額)	820,024	861,378
信託工具、器具及び備品	1,318,751	1,336,250
減価償却累計額	△789,171	△861,219
信託工具、器具及び備品(純額)	※3 529,580	※3 475,030
信託土地	※3 429,802,840	※3 431,159,406
信託リース資産	4,752	10,869
減価償却累計額	△2,904	△4,484
信託リース資産(純額)	1,848	6,385
建設仮勘定	55,572	131,451
有形固定資産合計	1,045,833,729	1,053,529,575
無形固定資産		
のれん	67,231,280	64,609,037
借地権	5,602,106	8,392,012
信託借地権	7,624,513	8,445,761
その他	38,741	42,143
無形固定資産合計	80,496,641	81,488,955
投資その他の資産		
長期前払費用	2,111,516	2,097,045
長期預け金	369,506	377,214
敷金及び保証金	875,773	1,048,372
投資その他の資産合計	3,356,797	3,522,633
固定資産合計	1,129,687,168	1,138,541,164
繰延資産		
投資法人債発行費	125,586	140,367
繰延資産合計	125,586	140,367
資産合計	1,185,099,333	1,192,127,056

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2023年 2月28日現在	当期 2023年 8月31日現在
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,964,434	3,113,216
短期借入金	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	55,435,600	47,935,600
信託リース債務	871	3,476
未払金	2,730,744	3,237,588
未払費用	335,981	363,992
未払法人税等	1,920	567
未払消費税等	888,352	567,900
前受金	5,583,396	5,634,159
前受収益	7,706	2,324
災害損失引当金	20,370	—
デリバティブ債務	25,543	4,094
その他	15,993	26,974
流動負債合計	67,010,914	62,889,893
固定負債		
投資法人債	32,000,000	34,000,000
長期借入金	429,984,800	437,442,000
信託リース債務	1,161	3,548
預り敷金及び保証金	14,261,475	14,651,063
信託預り敷金及び保証金	※3 28,300,496	※3 28,067,537
資産除去債務	—	382,713
固定負債合計	504,547,933	514,546,862
負債合計	571,558,848	577,436,756
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	245,043,416	245,067,403
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △22,140,004	※4 △23,672,034
その他の出資剰余金控除額	△17,349,209	△17,486,361
出資剰余金控除額合計	△39,489,214	△41,158,395
出資剰余金(純額)	354,523,744	352,854,563
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,997,163	16,772,428
剰余金合計	368,520,907	369,626,991
投資主資本合計	613,564,324	614,694,394
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△23,838	△4,094
評価・換算差額等合計	△23,838	△4,094
純資産合計	※2 613,540,485	※2 614,690,300
負債純資産合計	1,185,099,333	1,192,127,056

### Ⅲ. 損益計算書

#### 損益計算書

(単位：千円)

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

### 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 2022年9月1日 至 2023年2月28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	出資剰余金控除額			出資剰余金(純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計		
当期首残高	244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	46,744	—	46,744	△46,744	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,900,225	—	△1,900,225	△1,900,225
その他の利益超過分配	—	—	—	△160,316	△160,316	△160,316
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	46,744	—	△1,853,480	△207,061	△2,060,542	△2,060,542
当期末残高	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744

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

■ 当 期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金(純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計		
当期首残高	245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	23,986	—	23,986	△23,986	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,556,016	—	△1,556,016	△1,556,016
その他の利益超過分配	—	—	—	△113,164	△113,164	△113,164
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	23,986	—	△1,532,029	△137,151	△1,669,180	△1,669,180
当期末残高	245,067,403	394,012,959	△23,672,034	△17,486,361	△41,158,395	352,854,563

	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

## 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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~20年</td></tr> </table> <p><b>②無形固定資産</b> 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	6~45年	機械及び装置	6~17年	工具、器具及び備品	2~20年	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>6~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~20年</td></tr> </table> <p><b>②無形固定資産</b> 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><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	3~45年	機械及び装置	6~17年	工具、器具及び備品	2~20年
建物	3~70年																	
構築物	6~45年																	
機械及び装置	6~17年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
建物	3~70年																	
構築物	3~45年																	
機械及び装置	6~17年																	
工具、器具及び備品	2~20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<b>投資法人債発行費</b> 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	<b>投資法人債発行費</b> 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 引当金の計上基準	<p><b>①貸倒引当金</b> 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><b>②災害損失引当金</b> 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第15期において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>	<p><b>貸倒引当金</b> 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><b>①固定資産税等の処理方法</b> 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3,372千円です。</p> <p><b>②収益に関する計上基準</b> 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收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><b>①固定資産税等の処理方法</b> 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><b>②収益に関する計上基準</b> 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收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<b>①ヘッジ会計方法</b> 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。	<b>①ヘッジ会計方法</b> 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。																

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> 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><b>③ヘッジ方針</b> 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><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> 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><b>③ヘッジ方針</b> 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><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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><b>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</b> 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><b>②控除対象外消費税等の処理方法</b> 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><b>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</b> 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><b>②控除対象外消費税等の処理方法</b> 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 2月28日現在	当 期 2023年 8月31日現在																																
<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p><b>①</b>本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>10,000,000千円</td></tr> </table> <p><b>②</b>本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>40,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン		契約の総額	10,000,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	10,000,000千円	コミットメントライン		契約の総額	40,000,000千円	借入実行残高	—千円	差引額	40,000,000千円	<p>※1. コミットメントライン契約</p> <p><b>①</b>本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>10,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>10,000,000千円</td></tr> </table> <p><b>②</b>本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン</td><td></td></tr> <tr><td>契約の総額</td><td>40,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>2,000,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>38,000,000千円</td></tr> </table>	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	—千円	差引額	10,000,000千円	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
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	—千円																																
差引額	10,000,000千円																																
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	—千円																																
差引額	40,000,000千円																																
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	—千円																																
差引額	10,000,000千円																																
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>※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</p> <p>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</p> <p>50,000千円</p>																																
<p>※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。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>3,124,950千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,919千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2,556千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,228,794千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,124,950千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	4,919千円	信託工具、器具及び備品	2,556千円	合計	9,228,794千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円	<p>※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。</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td>3,099,226千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>6,096,368千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,798千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2,192千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,202,585千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>726,648千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>726,648千円</td></tr> </table>	信託建物	3,099,226千円	信託土地	6,096,368千円	信託構築物	4,798千円	信託工具、器具及び備品	2,192千円	合計	9,202,585千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円	合計	726,648千円				
信託建物	3,124,950千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託構築物	4,919千円																																
信託工具、器具及び備品	2,556千円																																
合計	9,228,794千円																																
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																																
合計	726,648千円																																
信託建物	3,099,226千円																																
信託土地	6,096,368千円																																
信託構築物	4,798千円																																
信託工具、器具及び備品	2,192千円																																
合計	9,202,585千円																																
信託預り敷金及び保証金	726,648千円																																
合計	726,648千円																																



前期(ご参考) 2023年2月28日現在	当期 2023年8月31日現在
-------------------------	--------------------

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)(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	30,467,068	18,898,324	1,914,452	-	20,812,776	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,293,629	△14,226	-	1,279,402	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	94,570	-	△46,744	47,825	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-
合計		-	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

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

(3) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期末残高	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。

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
※1. 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 33,030,571	賃料収入 33,613,117
共益費収入 2,242,980	共益費収入 2,188,276
35,273,552	35,801,394
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 641,578	駐車場収入 631,156
付帯収益 2,347,140	付帯収益 2,293,552
その他賃料収入 85,398	その他賃料収入 213,215
3,074,117	3,137,925
不動産賃貸事業収益合計 38,347,670	不動産賃貸事業収益合計 38,939,320
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 1,907,712	外注委託費 1,888,952
プロパティ・マネジメント報酬 959,333	プロパティ・マネジメント報酬 1,109,248
公租公課 3,285,890	公租公課 3,467,680
水道光熱費 2,333,894	水道光熱費 1,993,696
保険料 62,629	保険料 63,957
修繕費 1,434,180	修繕費 1,699,739
支払地代 189,361	支払地代 231,108
減価償却費 5,673,345	減価償却費 5,780,256
その他費用 1,223,564	その他費用 1,387,844
17,069,913	17,622,483
不動産賃貸事業費用合計 17,069,913	不動産賃貸事業費用合計 17,622,483
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
21,277,757	21,316,836
※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%)	野村不動産東日本橋ビル(準共有持分50%)
不動産等売却収入 2,260,000	不動産等売却収入 2,260,000
不動産等売却原価 1,873,735	不動産等売却原価 1,881,159
その他売却費用 36,030	その他売却費用 27,606
350,234	351,234
プライムアーバン高井戸	プライムアーバン代々木・プライムアーバン西新宿Ⅱ・プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ・プライムアーバン品川西・プライムアーバン駒込・プライムアーバン葛西Ⅱ・プライムアーバン浅草・プライムアーバン行徳駅前
不動産等売却収入 1,310,000	不動産等売却収入 6,283,000
不動産等売却原価 1,033,888	不動産等売却原価 4,454,711
その他売却費用 52,789	その他売却費用 274,345
223,321	1,553,942
プライムアーバン向島	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。
不動産等売却収入 636,500	
不動産等売却原価 512,654	
その他売却費用 28,667	
95,177	
プライムアーバン西船橋	NMF名古屋柳橋ビル
不動産等売却収入 967,000	不動産等売却収入 4,410,000
不動産等売却原価 645,621	不動産等売却原価 2,527,792
その他売却費用 38,867	その他売却費用 177,969
282,511	1,704,237
プライムアーバン葵	NMF天神南ビル
不動産等売却収入 763,000	不動産等売却収入 3,040,000
不動産等売却原価 639,106	不動産等売却原価 2,001,814
その他売却費用 30,947	その他売却費用 37,099
92,945	1,001,085
プライムアーバン鶴舞	プライムアーバン大塚
不動産等売却収入 1,281,000	不動産等売却収入 772,000
不動産等売却原価 846,837	不動産等売却原価 662,798
その他売却費用 51,507	その他売却費用 13,486
382,655	95,714

前期(ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
(単位:千円)	
プライムアーバン知事公館	
不動産等売却収入	300,740
不動産等売却原価	205,363
その他売却費用	12,998
不動産等売却益	82,378
プライムアーバン円山	
不動産等売却収入	257,325
不動産等売却原価	194,652
その他売却費用	11,085
不動産等売却益	51,586
プライムアーバン北24条	
不動産等売却収入	459,393
不動産等売却原価	362,295
その他売却費用	19,488
不動産等売却益	77,609
※3. 特別利益の内訳 該当事項はありません。	※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。

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
※1. 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	発行可能投資口の総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

■ 税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2023年 2月28日現在	当期 2023年 8月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額	合併時受入評価差額
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
前受利息	前受利息
長期前払費用償却超過額	長期前払費用償却超過額
信託借地権償却否認額	信託借地権償却否認額
資産除却債務	資産除却債務
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
災害損失引当金	災害損失引当金
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
評価性引当額	評価性引当額
のれん償却額	のれん償却額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

■ 金融商品に関する注記

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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2月28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	(55,435,600)	(55,577,798)	142,198
(2)投資法人債	(32,000,000)	(31,226,278)	△773,721
(3)長期借入金	(429,984,800)	(425,564,669)	△4,420,130
(4)デリバティブ取引	(23,959)	(23,959)	—

(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	15,800,000	—	(注3) △23,959
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	24,382,700	19,739,900	(注4) △41,531
合 計			40,182,700	19,739,900	△65,491

(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、△121千円については、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、△41,531千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3)投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	9,000,000	—	—	2,000,000	21,000,000
長期借入金	55,435,600	50,810,600	65,994,200	56,685,000	55,215,000	201,280,000
合 計	55,435,600	59,810,600	65,994,200	56,685,000	57,215,000	222,280,000

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV(総資産有利子負債比率)を低位に保ち、長期固定金利による借入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として利用しています。

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

## ■ 資産除去債務に関する注記

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

### 1. 当該資産除去債務の概要

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

### 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

### 3. 当該資産除去債務の総額の増減

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

## ■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28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2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,067,176,298	△8,115,950	1,059,060,348	1,294,405,000

(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、プラウドフラット根津谷中(1,452,611千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル(1,873,735千円)、プライムアーバン高井戸(1,033,888千円)、プライムアーバン向島(512,654千円)、プライムアーバン西船橋(645,621千円)、プライムアーバン葛(639,106千円)、プライムアーバン鶴舞(846,837千円)、プライムアーバン知事公館(205,363千円)、プライムアーバン円山(194,652千円)、プライムアーバン北24条(362,295千円)の譲渡及び減価償却費(5,665,963千円)によるものです。

(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、野村不動産東日本橋ビル、NMF名古屋柳橋ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草、プライムアーバン行徳駅前等は譲渡価格を、NMF天神南ビル、プライムアーバン大塚は譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期(第15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3月1日 至 2023年8月31日)

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

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

(注3) 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。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28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	4.47	不動産の購入	1,400,000	—	—
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	5,370,691	営業未収入金	11,494
						前受金	870,711
						預り敷金	986,623
						信託預り敷金	290,768
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	6,330,000	長期借入金	48,990,000
				借入金の返済	6,330,000	1年内返済予定の長期借入金	7,670,000
				支払利息	176,170	未払費用	26,238
				融資関連費用	34,675	前払費用	53,477
						長期前払費用	132,368

(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3月1日 至 2023年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.95	不動産の購入	10,895,000	—	—
				不動産信託 受益権の購入	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	11,611
						前受金	872,415
						預り敷金	997,908
						信託預り敷金	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	2,812,000	短期借入金	200,000
				借入金の返済	2,612,000	1年内返済予定の長期借入金	8,258,000
				支払利息	178,491	未払費用	28,775
				融資関連費用	30,980	前払費用	50,400

(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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日		当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	
1口当たり純資産額	130,119円	1口当たり純資産額	130,363円
1口当たり当期純利益	2,958円	1口当たり当期純利益	3,551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。		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。		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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日		当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日	
当期純利益(千円)	13,948,627	当期純利益(千円)	16,746,813
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)	13,948,627	普通投資口に係る当期純利益(千円)	16,746,813
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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日
<p>資産の譲渡</p> <p>①本投資法人は、第15期末(2023年2月末日)後、以下の資産の譲渡を完了しました。</p> <p><b>野村不動産東日本橋ビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・用途 オフィス</li> <li>・契約締結日 2022年3月8日</li> <li>・譲渡日 2023年3月15日(準共有持分50%)</li> <li>・譲渡価格 2,260百万円(準共有持分50%)</li> <li>・譲渡先 国内の株式会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) 350百万円</li> </ul> <p><b>プライムアーバン代々木(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン西新宿Ⅱ(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン品川西(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン駒込</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン葛西Ⅱ(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約日 2023年3月22日</li> <li>・譲渡日 2023年3月31日</li> <li>・譲渡価格 (注2)</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul>	<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><b>プライムアーバン金山</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産(注)</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約締結日 2023年9月13日</li> <li>・譲渡日 2023年9月28日</li> <li>・譲渡価格 610百万円</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>プライムアーバン上前津</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産(注)</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約締結日 2023年9月13日</li> <li>・譲渡日 2023年9月28日</li> <li>・譲渡価格 1,754百万円</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>プライムアーバン千早</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の種類 不動産(注)</li> <li>・用途 居住用施設</li> <li>・契約締結日 2023年9月13日</li> <li>・譲渡日 2023年9月28日</li> <li>・譲渡価格 560百万円</li> <li>・譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>・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。</li> </ul> <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>

前期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
<p><b>プライムアーバン浅草(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 不動産</li> <li>用途 居住用施設</li> <li>契約日 2023年3月22日</li> <li>譲渡日 2023年3月31日</li> <li>譲渡価格 (注2)</li> <li>譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>プライムアーバン行徳駅前(注1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 不動産</li> <li>用途 居住用施設</li> <li>契約日 2023年3月22日</li> <li>譲渡日 2023年3月31日</li> <li>譲渡価格 (注2)</li> <li>譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>第16期の損益に及ぼす影響(見込み) (注2)</li> </ul> <p><b>NMF名古屋柳橋ビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>用途 オフィス</li> <li>契約日 2023年3月20日</li> <li>譲渡日 2023年4月7日</li> <li>譲渡価格 4,410百万円</li> <li>譲渡先 国内の特定目的会社</li> <li>第16期の損益に及ぼす影響(見込み) 1,695百万円</li> </ul> <p>(注1) 第15期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年3月31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>(注2) 本譲渡資産のうち、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及びプライムアーバン行徳駅前に係る譲渡は、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。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。それに伴い、個々の物件の第16期の損益に及ぼす影響も非開示としています。譲渡価格合計額は、6,283百万円、第16期の損益に及ぼす影響(見込み)合計額は、1,550百万円です。</p> <p>②本投資法人は、第15期末(2023年2月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。</p> <p><b>NMF天神南ビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 不動産を信託する信託の受益権</li> <li>用途 オフィス</li> <li>契約締結日 2023年3月17日</li> <li>譲渡予定日 2023年5月31日</li> <li>譲渡予定価格 3,040百万円</li> <li>譲渡予定先 東京建物株式会社</li> <li>第16期の損益に及ぼす影響(見込み) 997百万円</li> </ul> <p><b>プライムアーバン大塚</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 不動産</li> <li>用途 居住用施設</li> <li>契約締結日 2023年3月17日</li> <li>譲渡予定日 2023年5月31日</li> <li>譲渡予定価格 772百万円</li> <li>譲渡予定先 東京建物不動産販売株式会社</li> <li>第16期の損益に及ぼす影響(見込み) 96百万円</li> </ul> <p>なお、第16期(2023年3月1日～2023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。</p>	

## ■ 収益認識に関する注記

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)(ご参考)

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含まれていません。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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	497,211千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	466,028千円
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

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

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

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

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	6,072,000千円	(注2) 4,706,215千円
水道光熱費収入	1,493,677千円	1,493,677千円
その他	－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、上記金額には含まれていません。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。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前 期 (ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
I. 当期末処分利益	13,997,163,463	16,772,428,024
II. 利益超過分配金加算額	1,669,180,800	—
うち一時差異等調整引当額	1,556,016,000	—
うちその他の出資剰余金控除額	113,164,800	—
III. 出資総額組入額	23,986,955	46,732,799
うち一時差異等調整引当額戻入額	23,986,955	46,732,799
IV. 分配金の額	15,616,742,400	16,041,110,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,312)	(3,402)
うち利益分配金	13,947,561,600	16,041,110,400
(うち1口当たり利益分配金)	(2,958)	(3,402)
うち一時差異等調整引当額	1,556,016,000	—
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(330)	(—)
うちその他の利益超過分配金	113,164,800	—
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(24)	(—)
V. 任意積立金	—	82,329,695
圧縮積立金繰入額	—	82,329,695
VI. 次期繰越利益	25,614,908	602,255,130
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益13,948,627,522円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部954,127,942円を控除した金額15,616,742,400円(投資口1口当たり3,312円)を分配することとしました。</p> <p>分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,947,561,600円(投資口1口当たり2,958円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,556,016,000円(投資口1口当たり330円)、その他の利益超過分配金として113,164,800円(投資口1口当たり24円)を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。</p> <p>当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却並びに資産除去債務の計上に伴う償却等を加算し、不動産等売却益の一部及び租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除した金額16,041,110,400円(投資口1口当たり3,402円)を分配することとしました。</p> <p>なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

### 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 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。

### ■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前 期 (ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	当 期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日																																							
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)	1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>引当ての発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>のれん</td> <td>のれんの償却の発生</td> <td>2,622,242</td> </tr> <tr> <td>増加小計</td> <td></td> <td>2,622,242</td> </tr> <tr> <td>建物、建物附属設備等</td> <td>減価償却不足相当分の発生</td> <td>△576,274</td> </tr> <tr> <td>前受収益等</td> <td>合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生</td> <td>△7,148</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>土地売却原価の発生</td> <td>△480,284</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> <td>△2,519</td> </tr> <tr> <td>減少小計</td> <td></td> <td>△1,066,226</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>1,556,016</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	増加小計		2,622,242	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△576,274	前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△7,148	土地	土地売却原価の発生	△480,284	その他	—	△2,519	減少小計		△1,066,226	合 計		1,556,016	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td> <td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td> <td>△26,988</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> <td>△19,744</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>△46,732</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△26,988	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△19,744	合 計		△46,732
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額																																						
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242																																						
増加小計		2,622,242																																						
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△576,274																																						
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△7,148																																						
土地	土地売却原価の発生	△480,284																																						
その他	—	△2,519																																						
減少小計		△1,066,226																																						
合 計		1,556,016																																						
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額																																						
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△26,988																																						
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△19,744																																						
合 計		△46,732																																						
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)	2. 戻入れの具体的な方法																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td> <td>合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> <td>△23,986</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td></td> <td>△23,986</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	—	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△23,986	合 計		△23,986	<p>(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。</p> <p>(2) 合併関連費用</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>信託建物等</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td rowspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。</p> <p>(4) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。</p>	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	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権	信託借地権															
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額																																						
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	—																																						
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△23,986																																						
合 計		△23,986																																						
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	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																							
借地権																																								
信託借地権																																								
3. 戻入れの具体的な方法																																								
(1) のれん償却額 原則、戻入れしません。																																								
(2) 合併関連費用																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>信託建物等</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td rowspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> </tr> </tbody> </table>	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	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権	信託借地権																												
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	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																							
借地権																																								
信託借地権																																								
(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。																																								

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2023年10月18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3月1日から2023年8月31日までの第16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) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	13,950,584	16,747,418
減価償却費	5,673,877	5,780,887
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	7,984	8,367
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△17,332	△20,370
受取利息	△239	△849
支払利息	1,701,918	1,763,613
固定資産除却損	11,065	17,887
営業未収入金の増減額(△は増加)	34,002	△57,880
前払費用の増減額(△は増加)	39,033	△91,717
長期前払費用の増減額(△は増加)	△34,861	14,470
長期預け金の増減額(△は増加)	△15,499	△7,707
営業未払金の増減額(△は減少)	△711,697	1,148,781
未払金の増減額(△は減少)	58,827	202,451
未払消費税等の増減額(△は減少)	△127,195	△320,452
前受金の増減額(△は減少)	△34,099	50,762
有形固定資産の売却による減少額	4,440,419	4,676,702
信託有形固定資産の売却による減少額	1,873,735	6,851,573
その他	△96,526	△94,520
小 計	29,376,241	39,291,661
利息の受取額	239	849
利息の支払額	△1,736,247	△1,740,984
法人税等の支払額	△2,124	△1,957
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,638,108	37,549,568
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,148,003	△13,755,678
信託有形固定資産の取得による支出	△1,664,893	△10,543,257
無形固定資産の取得による支出	△4,051	△2,807,364
信託無形固定資産の取得による支出	—	△834,317
預り敷金及び保証金の返還による支出	△484,739	△631,926
預り敷金及び保証金の受入による収入	405,796	1,051,763
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,151,025	△1,236,620
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,200,567	1,003,662
敷金及び保証金の差入による支出	—	△172,644
敷金及び保証金の回収による収入	10,000	45
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,836,350	△27,926,338
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	4,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入れによる収入	33,550,000	30,800,000
長期借入金の返済による支出	△33,592,800	△30,842,800
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△23,100
利益分配金の支払額	△13,495,707	△13,945,956
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,899,999	△1,556,390
その他の利益超過分配金の支払額	△161,274	△114,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,599,782	△11,682,426
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,201,975	△2,059,196
現金及び現金同等物の期首残高	44,892,030	53,094,006
現金及び現金同等物の期末残高	※1 53,094,006	※1 51,034,810

(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) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
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)

※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2月28日現在) (単位:千円)	※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)
現金及び預金	40,445,079	現金及び預金	37,831,177
信託現金及び信託預金	12,648,926	信託現金及び信託預金	13,203,633
現金及び現金同等物	53,094,006	現金及び現金同等物	51,034,810