

平成26年8月期 決算短信(REIT)

平成26年10月14日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3285 U R L <http://www.nre-mf.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 片岡 隆
 資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 福井 保明
 問 合 せ 先 責 任 者 NMF運用部長 宇木 素実
 TEL (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 平成26年11月28日 分配金支払開始予定日 平成26年11月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年8月期の運用、資産の状況(平成26年3月1日～平成26年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年8月期	9,468	3.2	4,638	△13.3	4,081	△16.1	4,079	△16.1
26年2月期	9,176	149.1	5,348	156.0	4,861	287.9	4,860	288.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年8月期	2,450	2.5	1.6	43.1
26年2月期	2,918	3.0	1.9	53.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年8月期	2,450	4,079	0	0	99.9	2.5
26年2月期	2,919	4,860	0	0	100.0	3.0

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年8月期	257,040	165,201	64.3	99,204
26年2月期	261,582	165,982	63.5	99,673

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年8月期	5,658	△1,141	△8,878	16,627
26年2月期	11,122	△11,328	4,734	20,988

2. 平成27年2月期(平成26年9月1日～平成27年2月28日)及び平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年2月期	9,953	5.1	4,648	0.2	4,031	△1.2	4,030	△1.2	2,420	—
27年8月期	10,146	1.9	4,658	0.2	4,031	0.0	4,030	0.0	2,420	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(27年2月期)2,420円、1口当たり予想当期純利益(27年8月期)2,420円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 26年8月期 1,665,260口 26年2月期 1,665,260口
- ② 期末自己投資口数 26年8月期 一口 26年2月期 一口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（平成26年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書（平成26年5月29日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投資顧問株式会社を設立企画人として、平成25年1月31日に設立され、同年6月12日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3285）しました。

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオを構築するとともに、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

(注) 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）を、以下「投信法」といいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

「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。

なお、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。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

A. 投資環境と運用実績

日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要とその反動の影響がありましたが、政府や日本銀行の各種政策が下支えするなかで、穏やかな回復基調が継続しました。また、企業収益の改善とともに設備投資が穏やかに増加しており、雇用環境が着実に改善するなかで個人消費は住宅を含めて堅実に推移しています。

このような景況感の改善のなか、不動産収益への改善期待や良好な資金調達環境を背景として、不動産投資法人（J-REIT）の新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が引き続き活発に行われました。また、J-REIT市場も好調に推移し、市場全体の時価総額は過去最高水準となっています。

物流施設のマーケット動向については、EC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注1）事業の拡大による需要に支えられ需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。また、コンビニエンスストアの旺盛な出店意欲や小売業大手によるオムニチャネル戦略（注2）の推進等を背景として、効率的な配送ネットワーク構築及び高機能物流施設への需要は継続するものと見込まれます。

商業施設を取り巻く環境については、消費税率引き上げに伴う消費の一時的な減速はあるものの、国内経済の回復基調に加え、大企業を中心とした賃上げ、労働需給の改善等による所得及び雇用環境の改善期待等により、消費マインドの改善が見られます。経済産業省「商業動態統計調査」によれば、小売業販売額は飲食料品小売業の増加が全体を牽引するかたちで、平成26年4月を底に改善傾向にあります。今後は、雇用・所得環境が改善するなかで、消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動も次第に和らぎ、持ち直していくことが期待されます。

不動産投資市場は、デット、エクイティともに資金調達環境が良好であることに加え、取引参加者も増加傾向にあり、優良物件に対する取得競争が活発化しています。

このような状況の下、本投資法人においては、平成26年3月25日に領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分（出資金額500百万円）及びこれに伴う日本通運株式会社北東京流通センターを主な信託財産とする信託の受益権に係る優先交渉権を取得しました。

当期末時点における本投資法人が保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は55物件（取得価格合計238,023百万円）、東京圏への投資比率は84.6%、総賃貸可能面積は897,406.28㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.9%となり、高い水準で安定しています。

また、第3期末（平成26年8月末日）後の平成26年9月30日に、商業施設のユニバーサル・シティウォーク大阪（取得価格15,500百万円）を取得しました。

（注1）サード・パーティー・ロジスティクス（3PL）とは、荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

（注2）オムニチャネル戦略とは、実店舗とEC（電子商取引）等をまたいだ顧客管理や在庫管理、配送ルート整備を行い、どのような販売経路からも同じように商品を購入できる環境を実現する戦略をいいます。

B. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、既存借入金16,500百万円について、平成26年3月26日に5,500百万円、平成26年5月26日に7,000百万円の借入れによりリファイナンスを行い、差額については手元資金を用いて返済を行っております。なお、当該新規借入れについて金利変動リスクをヘッジするため平成26年3月24日付及び平成26年5月22日付で金利スワップ契約を締結しています。この結果、当期末時点の借入金残高は80,393百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は31.3%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

C. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第3期の業績は営業収益9,468百万円、営業利益4,638百万円、経常利益4,081百万円、当期純利益4,079百万円となりました。

第3期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,450円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済については、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及びこれらに伴う雇用・所得環境の改善等により、緩やかな回復基調を続け、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らいでいくものと期待されます。

またJ-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策によって、不動産市場に対する資金供給は良好に推移しており、東証REIT指数も堅調に推移していることから、良好な金融資本環境が継続するものと期待されます。一方、良好な金融資本環境を背景として、旺盛な取得意欲を有する取引参加者は増加傾向にあり、優良物件の取得環境は厳しいものになることが予想されます。

このような環境認識のもと、本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長の実現を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 明確な投資戦略に基づく資産規模の拡大

本投資法人は、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

こうした投資戦略に基づく資産規模の拡大による運用不動産の分散により、収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っていきます。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、資産運用会社独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携により、物件売却情報の早期入手や相対取引の促進を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューデリジェンスを行っていきます。

(ロ) 中長期を見据えた物件運営

本投資法人が投資対象とする物流施設及びや居住地立地型商業施設は、テナントとの長期間の賃貸借契約により安定したキャッシュ・フローが期待できる一方で、駅前立地型商業施設は、キャッシュ・フローの内部成長可能性を有していると考えています。物流施設及び居住地立地型商業施設の運営に際しては、契約更改時における賃貸借期間の長期化に努め、収益の安定化を意識した運営を実施していきます。また、駅前立地型商業施設の運営に際しては、マーケット環境を的確に捉え、景気回復局面における契約更新及びテナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上を視野に入れた運営を実施していきます。

また、本投資法人は、野村不動産グループによるリーシング、運営、建物管理等のマネジメント力を最大限活用し、稼働率の高位安定、賃料水準の維持・向上を図ることでポートフォリオ収益の中長期的な安定を追求します。

(ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性に配慮します。また、金融市場の動向を注視しながら、金利スワップ等を利用した金利の固定化と借入期間の長期化、返済期日の分散に配慮した調達等を財務戦略の主軸として位置づけ、これらを実践していくことで適切な財務基盤の構築を図ります。

- ③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、第3期末（平成26年8月末日）後、平成26年9月30日付で「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を取得しました。

特定資産の種類	信託受益権
物件名称	ユニバーサル・シティウォーク大阪
所在地（注1）	(地 番) 大阪府大阪市此花区島屋六丁目429番他4筆 (住居表示) 大阪府大阪市此花区島屋六丁目2-61
構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
敷地面積（注1）	①8,785.43㎡(2,657.59坪)、②8,788.67㎡(2,658.57坪)
延床面積（注1）	一棟全体の延床面積 86,888.64㎡(26,283.81坪) 本投資法人が取得した専有部分の面積 17,769.42㎡(5,375.24坪)
所有形態	(土地) ①所有権(共有)、②借地権(準共有) (建物) 区分所有権
竣工年月（注1）	平成13年6月
取得価格（注2）	15,500百万円
契約締結日	平成26年8月8日(信託受益権売買契約の締結)
取得日	平成26年9月30日(信託受益権の引渡し)
売主（注3）	非開示
取得資金	自己資金及び借入金により取得

(注1) 「所在地」(住居表示を除きます。)、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工年月」については、不動産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、当該信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額)を記載しています。

(注3) 売主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。

B. 第2回投資主総会付議予定議案

平成26年11月27日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会に、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任議案、並びに投信法改正に伴う修正(自己投資口の取得に係る規定の新設、投資主総会の招集手続きにおける公告の省略のための規定の修正、投資主総会の議決権行使に係る基準日の規定の新設、法令で定める限度で執行役員及び監督役員の任期の延長・短縮を可能とする規定の新設等)、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定める修正、不要となった規定の削除その他必要な条項の整備及び字句の修正を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

平成27年2月期及び平成27年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年2月期（第4期）：平成26年9月1日～平成27年2月28日 平成27年8月期（第5期）：平成27年3月1日～平成27年8月31日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成26年8月期（第3期）末現在保有する不動産等（55物件）（以下「第3期末保有物件」といいます。）及び「領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分」（以下第3期末保有物件と併せて、「第3期末取得済資産」といいます。）並びに平成26年9月30日に取得した「ユニバーサル・シティウォーク大阪」（以下「第4期取得済資産」といいます。）につき、平成27年8月期（第5期）末日まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第3期末取得済資産及び第4期取得済資産の営業収益に基づいています。 賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 公租公課については、第3期末保有物件の平成27年2月期（第4期）に対応する額として731百万円、第3期末保有物件及び第4期取得済資産の平成27年8月期（第5期）に対応する額として753百万円を賃貸事業費用に計上しています。 外注委託費は平成27年2月期（第4期）に688百万円、平成27年8月期（第5期）に617百万円と想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 賃貸事業利益は平成27年2月期（第4期）に5,594百万円、平成27年8月期（第5期）に5,650百万円と想定しています。 減価償却費は平成27年2月期（第4期）に1,696百万円、平成27年8月期（第5期）に1,705百万円と想定しています。 その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は平成27年2月期（第4期）に945百万円、平成27年8月期（第5期）に992百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用は平成27年2月期（第4期）に616百万円、平成27年8月期（第5期）に626百万円と想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書の日付現在、97,093百万円の借入金残高があります。 平成27年8月期（第5期）末日までに返済期限が到来する借入金85百万円については、手元資金にて約定弁済を行うことを前提としています。 上記以外には、借入金残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数1,665,260口を前提とし、平成27年8月期（第5期）末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

項 目	前 提 条 件
1口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成26年2月28日現在	当期 平成26年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,271,101	11,339,370
信託現金及び信託預金	12,717,717	5,288,296
営業未収入金	107,910	219,442
前払費用	198,092	237,283
繰延税金資産	12	29
未収還付法人税等	163	654
その他	62,368	73,663
流動資産合計	21,357,367	17,158,740
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,476,850	3,493,865
減価償却累計額	△43,777	△103,535
建物（純額）	3,433,073	3,390,329
構築物	28,859	28,932
減価償却累計額	△1,564	△3,144
構築物（純額）	27,294	25,787
土地	10,917,067	10,923,206
信託建物	93,389,065	94,083,812
減価償却累計額	△2,038,387	△3,433,914
信託建物（純額）	91,350,677	90,649,898
信託構築物	865,458	866,233
減価償却累計額	△112,347	△189,473
信託構築物（純額）	753,111	676,760
信託工具、器具及び備品	11,618	14,789
減価償却累計額	△248	△1,547
信託工具、器具及び備品（純額）	11,370	13,242
信託土地	128,699,981	128,699,981
建設仮勘定	23,225	3,305
有形固定資産合計	235,215,801	234,382,512
無形固定資産		
信託借地権	3,829,099	3,828,713
その他	11,389	12,693
無形固定資産合計	3,840,489	3,841,406
投資その他の資産		
投資有価証券	-	487,473
長期前払費用	613,881	614,601
長期預け金	39,205	39,205
敷金及び保証金	516,126	516,126
投資その他の資産合計	1,169,214	1,657,406
固定資産合計	240,225,504	239,881,325
資産合計	261,582,872	257,040,065

(単位:千円)

	前期 平成26年2月28日現在	当期 平成26年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	330,137	408,449
短期借入金	※1 16,500,000	※1 -
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	207,946	267,880
未払費用	10,053	24,489
未払法人税等	651	716
未払消費税等	179,119	275,528
前受金	1,459,897	1,482,281
その他	939	1,463
流動負債合計	18,774,345	2,546,408
固定負債		
長期借入金	67,850,200	80,307,400
預り敷金及び保証金	525,160	539,430
信託預り敷金及び保証金	8,451,011	8,445,574
固定負債合計	76,826,372	89,292,405
負債合計	95,600,717	91,838,814
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,861,749	4,080,846
剰余金合計	4,861,749	4,080,846
投資主資本合計	165,982,154	165,201,251
純資産合計	※2 165,982,154	※2 165,201,251
負債純資産合計	261,582,872	257,040,065

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,478,425		※1 8,663,942
その他賃貸事業収入		※1 697,965		※1 800,373
匿名組合投資利益		—		4,150
営業収益合計		9,176,390		9,468,466
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,918,848		※1 3,872,940
資産運用報酬		750,575		791,954
資産保管手数料		14,248		14,756
一般事務委託手数料		64,036		63,232
役員報酬		4,800		4,800
その他営業費用		75,471		82,579
営業費用合計		3,827,980		4,830,263
営業利益		5,348,409		4,638,203
営業外収益				
受取利息		1,873		1,708
消費税等還付加算金		22,210		—
その他		11		13
営業外収益合計		24,096		1,722
営業外費用				
支払利息		398,386		443,425
融資関連費用		108,656		114,227
その他		3,750		1,041
営業外費用合計		510,792		558,695
経常利益		4,861,713		4,081,230
税引前当期純利益		4,861,713		4,081,230
法人税、住民税及び事業税		868		1,256
法人税等調整額		35		△16
法人税等合計		904		1,239
当期純利益		4,860,808		4,079,991
前期繰越利益		940		855
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,861,749		4,080,846

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161,120,405	1,251,550	1,251,550	162,371,955	162,371,955
当期変動額					
剰余金の配当		△1,250,610	△1,250,610	△1,250,610	△1,250,610
当期純利益		4,860,808	4,860,808	4,860,808	4,860,808
当期変動額合計	—	3,610,198	3,610,198	3,610,198	3,610,198
当期末残高	※1 161,120,405	4,861,749	4,861,749	165,982,154	165,982,154

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161,120,405	4,861,749	4,861,749	165,982,154	165,982,154
当期変動額					
剰余金の配当		△4,860,893	△4,860,893	△4,860,893	△4,860,893
当期純利益		4,079,991	4,079,991	4,079,991	4,079,991
当期変動額合計	—	△780,902	△780,902	△780,902	△780,902
当期末残高	※1 161,120,405	4,080,846	4,080,846	165,201,251	165,201,251

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
I. 当期末処分利益	4,861,749,480円	4,080,846,607円
II. 分配金の額	4,860,893,940円	4,079,887,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,919円)	(2,450円)
III. 次期繰越利益	855,540円	959,607円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,860,893,940円を利益分配金として分配することとしました。なお、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>	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,079,887,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,861,713		4,081,230
減価償却費		1,499,067		1,537,049
受取利息		△1,873		△1,708
支払利息		398,386		443,425
営業未収入金の増減額（△は増加）		30,301		△111,532
前払費用の増減額（△は増加）		30,880		△39,190
未収消費税等の増減額（△は増加）		4,713,348		—
長期前払費用の増減額（△は増加）		34,719		△719
長期預け金の増減額（△は増加）		△104		—
営業未払金の増減額（△は減少）		67,549		78,312
未払金の増減額（△は減少）		△327,789		7,575
未払消費税等の増減額（△は減少）		179,119		96,409
前受金の増減額（△は減少）		124,471		22,383
その他		△88,137		△25,457
小計		11,521,651		6,087,777
利息の受取額		1,873		1,708
利息の支払額		△398,990		△428,989
法人税等の支払額		△1,903		△1,682
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,122,630		5,658,814
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△10,873,920		△23,225
信託有形固定資産の取得による支出		△743,476		△651,166
無形固定資産の取得による支出		△5,350		△2,677
信託無形固定資産の取得による支出		△9,155		△423
投資有価証券の取得による支出		—		△511,356
投資有価証券の払戻による収入		—		23,883
預り敷金及び保証金の返還による支出		△11,364		△175
預り敷金及び保証金の受入による収入		368,763		14,445
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△103,402		△78,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		49,652		88,243
敷金及び保証金の差入による支出		△200		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,328,454		△1,141,448
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△5,000,000		△16,500,000
長期借入れによる収入		6,000,000		12,500,000
長期借入金の返済による支出		△42,800		△42,800
分配金の支払額		△1,222,645		△4,835,718
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,734,554		△8,878,518
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		4,528,730		△4,361,152
現金及び現金同等物の期首残高		16,460,088		20,988,819
現金及び現金同等物の期末残高		※1 20,988,819		※1 16,627,667

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>						
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="699 622 1090 723"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～20年	工具、器具及び備品	2～10年
建物	3～70年						
構築物	2～20年						
工具、器具及び備品	2～10年						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては1,493千円、当期においてはありません。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年9月1日	至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日	至 平成26年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,228,546		8,428,399	
共益費収入	249,878	8,478,425	235,542	8,663,942
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	78,086		73,750	
付帯収益	578,563		631,826	
その他賃料収入	41,315	697,965	94,797	800,373
不動産賃貸事業収益合計		9,176,390		9,464,316
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	337,140		355,167	
プロパティ・マネジメント報酬	152,886		213,769	
公租公課	—		731,211	
水道光熱費	518,251		596,790	
保険料	18,116		18,434	
修繕費	185,676		216,187	
支払地代	71,656		71,963	
減価償却費	1,497,862		1,535,760	
その他費用	137,257	2,918,848	133,655	3,872,940
不動産賃貸事業費用合計		2,918,848		3,872,940
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,257,542		5,591,375

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成25年9月1日	至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日	至 平成26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				
発行可能投資口の総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		1,665,260口		1,665,260口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期		当期	
	自 平成25年9月1日	至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日	至 平成26年8月31日
現金及び預金		8,271,101千円		11,339,370千円
信託現金及び信託預金		12,717,717千円		5,288,296千円
現金及び現金同等物		20,988,819千円		16,627,667千円

（リース取引に関する注記）
オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
1年以内	13,530,102千円	12,763,044千円
1年超	44,418,969千円	41,764,248千円
合計	57,949,072千円	54,527,292千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

平成26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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,271,101	8,271,101	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,717,717	12,717,717	—
(3) 短期借入金	(16,500,000)	(16,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,550)	950
(5) 長期借入金	(67,850,200)	(68,906,632)	1,056,432
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成26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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	11,339,370	11,339,370	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,288,296	5,288,296	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,597)	997
(5) 長期借入金	(80,307,400)	(82,146,817)	1,839,417
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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(後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
投資有価証券	—	487,473

※投資有価証券(匿名組合出資持分)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の決算日(平成26年2月28日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	8,271,101	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	12,717,717	—	—	—	—	—
合 計	20,988,819	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成26年8月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	11,339,370	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,288,296	—	—	—	—	—
合 計	16,627,667	—	—	—	—	—

(注5) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年2月28日)後の返済予定額

(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
短期借入金	16,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	85,600	85,600	13,085,600	85,600	16,285,600	38,307,800
合 計	16,585,600	85,600	13,085,600	85,600	16,285,600	38,307,800

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成26年8月31日)後の返済予定額

(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
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000
合 計	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000

（有価証券に関する注記）

前期（平成26年2月28日）
該当事項はありません。

当期（平成26年8月31日）
該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年2月28日）
該当事項はありません。

当期（平成26年8月31日）
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年2月28日）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	59,167,900	59,125,100	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「（4）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成26年8月31日）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	68,646,500	68,603,700	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「（4）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(退職給付に関する注記)

前期（平成26年2月28日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成26年8月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12千円	29千円
信託借地権償却額	－千円	132千円
繰延税金資産小計	12千円	161千円
評価性引当額	－千円	△132千円
繰延税金資産合計	12千円	29千円
繰延税金資産の純額	12千円	29千円

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

	前期 (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.58%	△36.57%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自平成25年9月1日 至平成26年2月28日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自平成26年3月1日 至平成26年8月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自平成25年9月1日 至平成26年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自平成26年3月1日 至平成26年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設及び賃貸用商業施設（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	当期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	229,489,317	239,044,901
期中増減額	9,555,584	△836,981
期末残高	239,044,901	238,207,919
期末時価	252,818,000	257,123,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、Recipe SHIMOKITA（10,880,665千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,497,812千円）の計上によるものです。当期の主な減少額は減価償却費（1,535,675千円）の計上によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年2月期（第2期）及び平成26年8月期（第3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。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	当期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
1口当たり純資産額	99,673円	99,204円
1口当たり当期純利益	2,918円	2,450円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	当期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
当期純利益（千円）	4,860,808	4,079,991
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）	4,860,808	4,079,991
期中平均投資口数（口）	1,665,260	1,665,260

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口総数の増減

第3期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、設立以降第3期末（平成26年8月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年1月31日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
平成25年6月11日	公募増資	160,920	161,120	1,663,260	1,665,260	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額（払込金額）100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円（払込金額96,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、当期における役員の変動はありません。また、平成26年11月27日開催予定の第2回投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任を付議する予定です。詳細については、平成26年10月14日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長兼社長執行役員	福井 保明	昭和51年4月 野村証券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村証券株式会社 投資信託部長 平成9年6月 同社 営業企画部長 平成10年6月 同社 本社勤務部長 平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年6月 野村証券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク (NFRTA) 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・アンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク会長兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当 (現職) 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員 平成25年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室担当 平成25年10月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室、投資マネジメント部担当 平成26年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼副社長 執行役員 財務部、営業部、投資 マネジメント部、 プロダクト・マネジ メント部管掌	安部 憲生	<p>昭和55年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成13年7月 同社 機関投資家営業部長</p> <p>平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長</p> <p>平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当 兼金融法人マーケティング部長</p> <p>平成20年4月 同社 執行役員</p> <p>同年同月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテ ッド会長</p> <p>同年同月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド 会長</p> <p>平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長</p> <p>平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本 部長</p> <p>平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クラ イアント本部管掌</p> <p>平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティン グ部、財務部管掌</p> <p>平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネ ジメント部管掌(現職)</p>	—
代表取締役兼副社長 執行役員 企画部、コンプライ アンス部、監査部、 ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス 室、投資一任室担当	新橋 健一	<p>昭和53年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成9年6月 同社 広報部長</p> <p>平成11年6月 同社 総務企画部長</p> <p>平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当</p> <p>平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成16年4月 同社 取締役</p> <p>平成18年7月 日本証券業協会政策本部長</p> <p>平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長</p> <p>平成24年5月 同社 財務会計本部長</p> <p>平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務 部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画 部、事業推進室管掌</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド 会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌</p> <p>平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管 掌 投資パフォーマンス室担当</p> <p>平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管 掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当(現職)</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者、投資運用企画部長嘱託	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託 平成26年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託 平成26年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者、投資運用企画部長嘱託(現職)	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村証券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託(現職)	—
取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長兼開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託(現職)	—
取締役兼執行役員 企画部長、ファンド 会計部長、財務部長 嘱託	山内 政人	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成15年6月 同社 ビル事業部 マネジメント課長 平成17年4月 同社 人事部 給与厚生課長 平成20年10月 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー 平成21年10月 野村不動産投信株式会社 オフィス運用本部 アセットマ ネジメントグループリーダー 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 平成24年10月 同社 執行役員 財務部長 平成26年4月 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 企画部長、ファンド会計部長、 財務部長嘱託(現職)	—
取締役兼執行役員 プロダクト・マネジ メント部担当	和田成一郎	昭和61年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年7月 同社 不動産投資業務部長 平成21年7月 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 平成25年7月 同社 プロダクト・マーケティング部長 平成26年4月 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担 当(現職)	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職)	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社 入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役(非常勤)	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役(現職) 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職) 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役(現職)	—
監査役(非常勤)	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 監査役(現職) 平成25年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役(現職) 同年同月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同年同月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役(現職) 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役(現職) 平成26年4月 株式会社プライムクロス 監査役(現職) 平成26年6月 NREG東芝不動産株式会社 監査役(現職) 同年同月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役(現職)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第2期 平成26年2月28日現在		第3期 平成26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	商業施設	東京圏	14,400	5.5	14,339	5.6
		小計	14,400	5.5	14,339	5.6
信託不動産	物流施設	東京圏	115,508	44.2	114,581	44.6
		その他	6,520	2.5	6,429	2.5
		小計	122,029	46.7	121,011	47.1
	商業施設	東京圏	72,399	27.7	72,650	28.3
		近畿圏	23,881	9.1	23,916	9.3
		その他	6,334	2.4	6,290	2.4
小計		102,614	39.2	102,857	40.0	
不動産・信託不動産 合計			239,044	91.4	238,207	92.7
匿名組合出資持分（注4）			—	—	487	0.2
預金その他資産			22,537	8.6	18,344	7.1
資産総額			261,582	100.0	257,040	100.0

	第2期 平成26年2月28日現在		第3期 平成26年8月31日現在	
	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）
負債総額	95,600	36.5	91,838	35.7
純資産総額	165,982	63.5	165,201	64.3

（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、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

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

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

（注4）領家キャピタル合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（注5）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が平成26年8月末日（第3期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
領家キャピタル 合同会社匿名組合 出資持分（注2）	匿名組合 出資持分	—	—	487	—	487	—	—
合計	—	—	—	487	—	487	—	—

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）運用資産は、「日本通運株式会社 北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成26年8月末日（第3期末）現在保有する不動産等（55物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第3期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年8月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第3期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		55
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	238,023,141 (100.0)
	物流合計	122,020,000 (51.3)
	東京圏	115,440,000
	その他	6,580,000
	商業合計	116,003,141 (48.7)
	東京圏	85,847,000
	近畿圏	23,816,141
その他	6,340,000	
期末算定価格の合計（千円）（注2）		257,123,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注3）		897,406.28
全賃貸面積（㎡）（A）（注4）		896,217.18
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注5）		99.9
テナント数の合計（注6）		243
全契約賃料合計（千円）（注7）		1,429,898
全敷金等合計（千円）（注8）		8,918,808

（注1）「取得価格」は、不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）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。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注2）「期末算定価格」は、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を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注3）第3期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

（注4）第3期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「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、物流施設又は商業施設的面積（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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。

（注5）全賃貸可能面積に占める全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6）第3期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注7）第3期末保有資産それぞれの平成26年8月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成26年8月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成26年8

月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。

（注8）第3期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成26年8月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 8月末 (第1期末)	平成26年 2月末 (第2期末)	平成26年 8月末 (第3期末)
物件数	54	55	55
テナント数の合計	241	251	243
全賃貸可能面積 (㎡)	890,795.63	897,089.54	897,406.28
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.8	99.8	99.9

B. 価格及び投資比率

第3期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流	東京圏	Landport浦安	17,400	17,253	19,100	7.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,606	17,300	6.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,502	14,600	5.7	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	11,202	12,500	4.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,877	11,300	4.4	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,600	9,530	3.7	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	8,131	8,720	3.4	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	7,205	8,050	3.1	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,677	5,060	2.0	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,533	4,960	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,736	4,250	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,743	4,150	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,835	3,150	1.2	大和不動産鑑定株式会社	
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,675	3,030	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,347	3,690	1.4	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,121	2,390	0.9	大和不動産鑑定株式会社
太田清原ロジスティクスセンター		650	632	704	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
千代田町ロジスティクスセンター		330	328	356	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
物流小計			122,020	121,011	132,840	51.7	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	16,841	17,300	6.7	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,737	14,700	5.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,814	10,600	4.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		EQUINIA新宿	4,260	4,297	4,340	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		川崎モアーズ	4,000	4,067	4,300	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA池袋	3,990	4,013	4,200	1.6	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,624	4,090	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	3,039	3,320	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,712	3,110	1.2	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,562	2,810	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,506	2,520	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,678	1,820	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,571	1,720	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,018	1,230	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	近畿圏	イズミヤ千里丘店	8,930	8,878	10,100	3.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,642	7,060	2.7	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,367	4,830	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,198	3,510	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	一番町stear	4,700	4,688	5,040	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
EQUINIA青葉通り		1,640	1,602	1,790	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所	
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,810	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,740	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,270	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,020	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	898	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店	800	808	816	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店	800	808	823	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店	770	779	784	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 杉並店	740	748	804	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 関町店	600	606	614	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店	450	455	490	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店	370	375	376	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川越店	350	355	361	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店	200	204	210	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狭山店	160	163	167	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	870	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	商業小計			116,003	117,196	124,283	48.3
合計			238,023	238,207	257,123	100.0	—

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
- (注2) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
- (注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）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3期決算日（平成26年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。
- (注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全55物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

C. 建物等の概要

第3期末保有資産の建物等の概要（用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)	
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県 浦安市	平成20年5月	70,045.85	70,045.85	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)	
		Landport板橋	東京都 板橋区	平成20年1月	52,794.55	52,794.55	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)	
		Landport川越	埼玉県 川越市	平成21年5月	71,569.89	71,569.89	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)	
		Landport厚木	神奈川県 厚木市	平成19年3月	47,995.23	47,995.23	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)	
		相模原田名ロジスティクス センター	神奈川県 相模原市	平成19年10月	50,450.00	50,450.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		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	平成12年8月	57,448.03	57,448.03	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		Landport八王子	東京都 八王子市	平成20年11月	34,896.32	34,896.32	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		Landport春日部	埼玉県 春日部市	平成21年6月	29,630.48	29,630.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県 船橋市	平成3年9月	30,641.98	30,641.98	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)	
		厚木南ロジスティクスセンター B棟	神奈川県 厚木市	平成17年5月	24,909.96	24,909.96	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県 羽生市	平成18年2月	24,850.80	24,850.80	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		川口ロジスティクスセンター B棟	埼玉県 川口市	平成8年4月	13,648.70	13,648.70	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		川口ロジスティクスセンター A棟	埼玉県 川口市	平成3年9月	12,003.57	12,003.57	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	厚木南ロジスティクスセンター A棟	神奈川県 厚木市	平成15年10月	9,825.52	9,825.52	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)		
	その他	太田新田ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成15年3月	42,328.00	42,328.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		太田東新町ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成20年8月	23,584.72	23,584.72	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		太田清原ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成16年5月	9,397.38	9,397.38	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		千代田町ロジスティクス センター	群馬県 邑楽郡	平成11年1月	4,592.00	4,592.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	物流小計			—	—	610,612.98	610,612.98	100.0	23	4,389	46.4	3,847
	商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県 習志野市	低層商業棟等:昭和53年10月 駐車場棟:昭和62年11月	39,624.63	39,061.04	98.6	106	1,155	12.2	839
横須賀モアーズシティ			神奈川県 横須賀市	平成9年7月	29,383.65	29,383.65	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
Recipe SHIMOKITA			東京都 世田谷区	平成23年7月	6,295.22	6,264.31	99.5	10	320	3.4	368	
EQUINIA新宿			東京都 新宿区	昭和63年3月	3,611.59	3,189.94	88.3	12	160	1.7	238	
川崎モアーズ			神奈川県 川崎市	昭和55年8月	14,446.48	14,446.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
EQUINIA池袋			東京都 豊島区	昭和48年10月	2,693.93	2,693.93	100.0	14	152	1.6	234	
covirna machida			東京都 町田市	昭和56年9月	2,891.32	2,891.32	100.0	7	168	1.8	124	
ニトリ幕張店			千葉県 千葉市	平成19年11月	14,367.98	14,367.98	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
コナミスポーツクラブ府中			東京都 府中市	平成12年2月	12,385.18	12,385.18	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
FESTA SQUARE			埼玉県 さいたま市	平成20年9月	7,480.63	7,480.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)	
商業	東京圏	GEMS渋谷	東京都 渋谷区	平成24年9月	1,791.34	1,791.34	100.0	10	94	1.0	127	
		駿台あざみ野校	神奈川県 横浜市	平成20年11月	2,286.47	2,286.47	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		EQUINIA青葉台	神奈川県 横浜市	昭和57年11月	2,457.36	2,284.41	93.0	7	81	0.9	128	
		メガロス神奈川店	神奈川県 横浜市	平成14年5月	6,217.85	6,217.85	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	近畿圏	イズミヤ千里丘店	大阪府 吹田市	別棟：平成11年7月 本棟：平成12年6月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		Merad 大和田	大阪府 大阪市	店舗：平成6年9月 物流：平成12年7月	14,941.54 5,856.50	14,941.54 5,856.50	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		イズミヤ八尾店	大阪府 八尾市	新築：平成15年7月 増築：平成24年4月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		イズミヤ小林店	兵庫県 宝塚市	新築：昭和48年9月 増築：昭和52年10月 増築：平成13年1月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
	その他	一番町stear	宮城県 仙台市	平成18年2月	4,582.81	4,582.81	100.0	7	237	2.5	311	
		EQUINIA青葉通り	宮城県 仙台市	平成20年6月	4,030.37	4,030.37	100.0	19	165	1.7	255	
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都 目黒区	—	3,381.19	3,381.19	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 調布店	東京都 調布市	—	4,183.63	4,183.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 渋谷店	東京都 渋谷区	—	1,421.31	1,421.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 練馬店	東京都 練馬区	—	1,725.61	1,725.61	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 川崎店	神奈川県 川崎市	—	3,057.02	3,057.02	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 高井戸店	東京都 杉並区	—	1,923.64	1,923.64	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 葛飾店	東京都 葛飾区	—	1,930.05	1,930.05	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 東久留米店	東京都 東久留米市	—	4,105.00	4,105.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 世田谷店	東京都 世田谷区	—	1,305.78	1,305.78	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 杉並店	東京都 杉並区	—	1,831.00	1,831.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 関町店	東京都 練馬区	—	989.77	989.77	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 東大和店	東京都 東大和市	—	2,783.79	2,783.79	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県 川崎市	—	1,646.97	1,646.97	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 川越店	埼玉県 川越市	—	2,462.40	2,462.40	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 江戸川店	東京都 江戸川区	—	892.56	892.56	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		三菱自動車 狭山店	埼玉県 狭山市	—	1,793.00	1,793.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)	
		近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府 茨木市	—	5,704.24	5,704.24	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		商業小計			—	—	286,793.30	285,604.20	99.6	220	5,074	53.6
	合計			—	—	897,406.28	896,217.18	99.9	243	9,464	100.0	8,918

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

- (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、物流施設又は商業施設の面積（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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、個々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は、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合に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。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第3期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成26年8月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注8) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

D. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要(①期末算定価格、②直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、④NOI、並びに⑤NOI利回り(NOI÷取得価格))は以下のとおりです。

用途	物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元 利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)		
物流	Landport浦安	19,100	19,300	4.6	19,000	4.7 4.8 (注4)	4.8	893	5.1
	Landport板橋	17,300	17,400	4.8	17,200	4.8 4.9 (注5)	5.0	834	5.3
	Landport川越	14,600	14,700	5.2	14,400	4.9	5.4	778	5.7
	Landport厚木	12,500	12,500	5.0	12,500	4.9 5.1 (注6)	5.2	629	5.5
	相模原田名ロジスティクス センター	11,300	11,400	5.2	11,300	5.1	5.5	607	5.7
	相模原大野台ロジスティクス センター	9,530	9,540	5.3	9,520	4.9	5.5	525	6.0
	Landport八王子	8,720	8,760	5.2	8,670	4.9	5.4	457	5.5
	Landport春日部	8,050	8,110	5.1	7,990	4.7	5.4	414	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	5,060	5,120	5.2	4,990	4.9	5.5	289	6.2
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,960	4,970	5.1	4,950	5.0 5.2 (注7)	5.3	252	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,250	4,280	5.9	4,240	5.7	6.1	257	6.8
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,150	4,170	5.2	4,140	5.0	5.4	221	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,150	3,150	5.5	3,150	5.3	5.7	173	6.1
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	3,030	3,040	5.1	3,020	5.0 5.2 (注8)	5.3	156	5.8
	太田新田ロジスティクスセンター	3,690	3,700	6.4	3,690	6.2	6.6	242	7.1
	太田東新町ロジスティクス センター	2,390	2,400	6.3	2,380	6.1	6.5	154	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	704	703	6.3	704	6.1	6.5	46	7.1
	千代田町ロジスティクスセンター	356	355	6.2	357	6.0	6.4	25	7.6
物流小計		132,840	—	—	—	—	—	6,958	5.7
商業	Morisia 津田沼	17,300	16,900	5.5	17,400	5.3	5.7	1,103	6.6
	横須賀モアーズシティ	14,700	14,800	5.6	14,700	5.6	5.8	881	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	454	4.4
	EQUINIA新宿	4,340	4,290	4.3	4,360	4.1	4.5	197	4.6
	川崎モアーズ	4,300	4,280	4.9	4,310	4.9	5.1	258	6.5
	EQUINIA池袋	4,200	4,140	4.6	4,230	4.4	4.8	195	4.9
	covirna machida	4,090	4,090	5.5	4,080	5.0	5.4	229	6.7
	ニトリ幕張店	3,320	3,350	5.7	3,280	5.5	6.0	191	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,110	3,110	5.7	3,110	5.5	5.9	169	6.2
	FESTA SQUARE	2,810	2,820	6.0	2,800	5.7	6.2	168	6.5
	GEMS渋谷	2,520	2,520	4.9	2,520	4.7	5.1	122	4.9
	駿台あざみ野校	1,820	1,830	5.9	1,810	5.5	6.2	108	6.4
	EQUINIA青葉台	1,720	1,730	5.9	1,700	5.7	6.1	109	7.0

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
商業	メガロス神奈川店	1,230	1,240	6.4	1,220	6.1	6.8	84	8.4
	イズミヤ千里丘店	10,100	10,000	5.7	10,200	5.5 5.9 (注9)	5.9	586	6.6
	Merad 大和田	7,060	7,020	6.3	7,080	6.1	6.5	460	6.9
	イズミヤ八尾店	4,830	4,890	6.0	4,810	5.8 6.2 (注10)	6.2	308	7.0
	イズミヤ小林店	3,510	3,520	6.0	3,500	5.8	6.2	230	7.6
	一番町stear	5,040	4,950	5.0	5,080	5.0 5.2 (注11)	5.2	246	5.2
	EQUINIA青葉通り	1,790	1,610	5.6	1,860	5.8	5.8	100	6.1
商業 (底地)	三菱自動車 目黒店	2,810	—	—	2,810	5.5	—	155	5.7
	三菱自動車 調布店	1,840	—	—	1,840	5.2	—	93	5.3
	三菱自動車 渋谷店	1,740	—	—	1,740	5.0	—	86	5.5
	三菱自動車 練馬店	1,270	—	—	1,270	5.6	—	70	5.7
	三菱自動車 川崎店	1,020	—	—	1,020	6.8	7.2	73	7.7
	三菱自動車 高井戸店	898	—	—	898	5.1	—	44	5.3
	三菱自動車 葛飾店	816	—	—	816	5.5	—	44	5.6
	三菱自動車 東久留米店	823	—	—	823	7.0	—	55	6.9
	三菱自動車 世田谷店	784	—	—	784	5.6	—	43	5.7
	三菱自動車 杉並店	804	—	—	804	5.1	5.5	39	5.3
	三菱自動車 関町店	614	—	—	614	5.6	—	34	5.8
	三菱自動車 東大和店	490	—	—	490	8.3	8.7	42	9.5
	三菱自動車 元住吉店	376	—	—	376	6.0	—	22	6.0
	三菱自動車 川越店	361	—	—	361	6.0	6.4	22	6.4
	三菱自動車 江戸川店	210	—	—	210	5.5	—	10	5.2
	三菱自動車 狭山店	167	—	—	167	8.6	9.0	14	9.2
	三菱自動車 茨木メンテナンス センター	870	—	—	870	6.1	—	48	6.0
商業小計		124,283	—	—	—	—	—	7,108	6.1
合計		257,123	—	—	—	—	—	14,067	5.9

(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、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額(第3期決算日(平成26年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)に記載しています。

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

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

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

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

- (注2) 「NOI」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法による定常時の運営純収益を記載しています（百万円未満を切り捨てています）。そのため、各物件の「NOI」の合計が各小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注3) 「NOI利回り（NOI÷取得価格）」は、NOIの額を取得価格で除した数値です（小数点第2位を四捨五入しています）。なお、物流小計欄、商業小計欄及び合計欄には、これらに属する各第3期末保有資産のNOIの合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています）。
- (注4) 「Landport浦安」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.7%、3年から11年については4.8%です。
- (注5) 「Landport板橋」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.8%、3年から11年については4.9%です。
- (注6) 「Landport厚木」の割引率は、価格時点後1年から3年については4.9%、4年から11年については5.1%です。
- (注7) 「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後1年については5.0%、2年から11年については5.2%です。
- (注8) 「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後1年から9年については5.0%、10年から11年については5.2%です。
- (注9) 「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後1年から9年については5.5%、10年から11年については5.9%です。
- (注10) 「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後1年から9年については5.8%、10年から11年については6.2%です。
- (注11) 「一番町stear」の割引率は、価格時点後1年については5.0%、2年から11年については5.2%です。

E. 信託受益権の概要

第3期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産について、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては、経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
Landport浦安	三井住友信託銀行株式会社	平成19年6月29日	平成35年6月30日
Landport板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成35年6月30日
Landport川越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月21日	平成35年6月30日
Landport厚木	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月14日	平成35年6月30日
相模原田名ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月26日	平成35年7月31日
相模原大野台ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成35年6月30日
Landport八王子	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月29日	平成35年6月30日
Landport春日部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成35年6月30日
船橋ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターB棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
羽生ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月26日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターB棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターA棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターA棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
太田新田ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
太田東新町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月19日	平成35年6月30日
太田清原ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
千代田町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月27日	平成35年6月30日
Morisia 津田沼	三井住友信託銀行株式会社	平成18年8月30日	平成35年6月30日
横須賀モアーズシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月31日	平成35年6月30日
Recipe SHIMOKITA	－	－	－
EQUINIA新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月24日	平成35年6月30日
川崎モアーズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月28日	平成35年6月30日
EQUINIA池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年6月30日
covirna machida	三井住友信託銀行株式会社	平成16年6月1日	平成35年6月30日
ニトリ幕張店	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月24日	平成35年6月30日
コナミスポーツクラブ府中	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物：平成20年9月25日 底地：平成21年11月27日	平成35年6月30日
FESTA SQUARE	三井住友信託銀行株式会社	平成20年10月29日	平成35年6月30日
GEMS渋谷	－	－	－
駿台あざみ野校	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月28日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
メガロス神奈川店	－	－	－

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年3月29日 物流：平成19年9月28日	平成35年6月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月30日	平成35年6月30日
一番町stear	みずほ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年6月30日	平成35年6月30日
三菱自動車 目黒店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 調布店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 渋谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 練馬店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川崎店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 高井戸店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 葛飾店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東久留米店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 世田谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 杉並店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 関町店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東大和店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 元住吉店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川越店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 江戸川店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 狭山店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日

(注) 第3期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 3物件
- ・信託の対象となっている物件 52物件

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第3期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第3期（自：平成26年3月1日 至：平成26年8月31日）

（単位：千円）

物件名称	Landport浦安	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	相模原田名ロジスティクスセンター
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI (①-②)	457,411	425,502	381,415	332,287	314,996
④減価償却費	110,479	93,102	135,101	123,838	97,142
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	346,932	332,399	246,313	208,449	217,854

第3期(自:平成26年3月1日 至:平成26年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	相模原大野台ロジスティクスセンター	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター	厚木南ロジスティクスセンターB棟
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	259,992	286,353	200,035	144,722	126,577
④減価償却費	75,640	78,061	78,445	30,175	39,617
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	184,351	208,291	121,589	114,546	86,959

(単位:千円)

物件名称	羽生ロジスティクスセンター	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟	太田新田ロジスティクスセンター
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	126,958	111,342	86,244	78,194	122,394
④減価償却費	43,101	17,289	10,335	16,387	46,828
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	83,857	94,053	75,909	61,807	75,565

第3期(自:平成26年3月1日 至:平成26年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	太田東新町ロジスティクスセンター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	Morisia 津田沼	横須賀モアーズシティ
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入				853,809	
その他賃貸事業収入				301,659	
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	1,155,469	(注)
外注委託費				146,064	
プロパティ・マネジメント報酬				82,969	
公租公課				65,568	
水道光熱費				252,823	
保険料				2,833	
修繕費				86,025	
支払地代				-	
その他費用				68,572	
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	704,856	(注)
③NOI(①-②)	75,576	23,097	11,479	450,613	435,412
④減価償却費	28,638	10,916	3,985	87,927	45,417
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	46,937	12,180	7,494	362,685	389,994

(単位:千円)

物件名称	Recipe SHIMOKITA	EQUINIA新宿	川崎モアーズ	EQUINIA池袋	covirna machida
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	267,736	136,618		134,098	139,210
その他賃貸事業収入	53,121	24,146		18,006	29,532
①不動産賃貸事業収益合計	320,857	160,764	(注)	152,105	168,742
外注委託費	26,465	10,583		4,665	12,575
プロパティ・マネジメント報酬	3,274	5,444		3,650	4,015
公租公課	15,619	17,206		8,576	9,034
水道光熱費	41,020	18,629		12,433	21,840
保険料	271	201		124	141
修繕費	-	12,373		2,372	12,866
支払地代	-	-		-	-
その他費用	6,460	1,862		1,533	7,309
②不動産賃貸事業費用合計	93,111	66,300	(注)	33,358	67,783
③NOI(①-②)	227,746	94,463	134,832	118,747	100,959
④減価償却費	44,460	7,614	9,084	5,713	9,482
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	183,286	86,849	125,747	113,033	91,477

第3期(自:平成26年3月1日 至:平成26年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	ニトリ幕張店	コナミスポーツ クラブ府中	FESTA SQUARE	GEMS渋谷	駿台あざみ野校
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入				75,042	
その他賃貸事業収入				19,763	
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	94,806	(注)
外注委託費				4,858	
プロパティ・マネジメント報酬				4,401	
公租公課				5,633	
水道光熱費				18,669	
保険料				76	
修繕費				287	
支払地代				-	
その他費用				3,321	
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	37,247	(注)
③NOI(①-②)	100,274	84,035	84,310	57,558	54,237
④減価償却費	27,849	19,441	25,524	10,923	15,403
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	72,425	64,593	58,785	46,635	38,833

(単位:千円)

物件名称	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	イズミヤ千里丘店	Merad 大和田	イズミヤ八尾店
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入	72,397				
その他賃貸事業収入	9,041				
①不動産賃貸事業収益合計	81,438	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費	6,397				
プロパティ・マネジメント報酬	2,015				
公租公課	4,956				
水道光熱費	8,514				
保険料	103				
修繕費	3,313				
支払地代	-				
その他費用	2,360				
②不動産賃貸事業費用合計	27,661	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	53,777	43,361	316,108	242,724	153,678
④減価償却費	5,277	5,953	53,570	25,251	38,010
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	48,499	37,408	262,537	217,472	115,667

第3期(自:平成26年3月1日 至:平成26年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	イズミヤ小林店	一番町stear	EQUINTIA青葉通り	三菱自動車 目黒店	三菱自動車 調布店
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入		209,127	138,566		
その他賃貸事業収入		28,118	27,013		
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	237,245	165,580	(注)	(注)
外注委託費		6,778	7,743		
プロパティ・マネジメント報酬		3,650	2,659		
公租公課		13,627	5,156		
水道光熱費		26,702	16,328		
保険料		209	210		
修繕費		1,492	333		
支払地代		-	34,767		
その他費用		8,671	1,165		
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	61,132	68,362	(注)	(注)
③NOI(①-②)	87,292	176,112	97,217	77,541	46,494
④減価償却費	13,721	22,962	23,080	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	73,570	153,150	74,137	77,541	46,494

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 渋谷店	三菱自動車 練馬店	三菱自動車 川崎店	三菱自動車 高井戸店	三菱自動車 葛飾店
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	43,201	35,298	36,699	22,197	22,250
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	43,201	35,298	36,699	22,197	22,250

第3期(自:平成26年3月1日 至:平成26年8月31日)

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車 杉並店	三菱自動車 関町店	三菱自動車 東大和店
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	27,597	21,735	19,461	17,150	21,148
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	27,597	21,735	19,461	17,150	21,148

(単位:千円)

物件名称	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車 川越店	三菱自動車 江戸川店	三菱自動車 狭山店	三菱自動車 茨木メン テナンスセンター
第3期中の営業日数	184	184	184	184	184
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
③NOI(①-②)	10,689	11,098	5,099	7,199	24,226
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	10,689	11,098	5,099	7,199	24,226

(注)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。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第3期末保有資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

第3期末保有資産のうち、底地を除く38物件のポートフォリオPMLは2.68%であり、第3期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕 費用 (百万円) (注1)	短期修繕 費用 (百万円) (注2)	長期修繕 費用 (百万円) (注3)	PML (%) (注4)
物流	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	292	4.16
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	176	6.42
	Landport川越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	310	3.73
	Landport厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	101	6.15
	相模原田名ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	162	4.32
	相模原大野台ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	427	7.30
	Landport八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	83	5.79
	Landport春日部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	78	5.90
	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	425	3.40
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	10	6.15
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	84	2.72
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	155	2.92
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	193	2.92
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	87	5.36
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	113	1.40
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	56	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	22	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	53	3.76
	物流小計	—	—	—	—	2,835	3.03

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%) (注4)
商業	Morisia 津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	0	—	2,540	4.70
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年2月	—	144	814	6.89
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	—	—	29	4.38
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	221	5.81
	川崎モアーズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	0	1	731	7.39
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年2月	0	0	144	8.36
	covirna machida	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	300	120	10.85
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	77	3.90
	コナミスポーツクラブ府中	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	204	2.76
	FESTA SQUARE	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	43	5.40
	GEMS渋谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	14	4.18
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	31	4.89
	EQUINIA青葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	137	9.33
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	94	9.06
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	239	5.43
	Merad 大和田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	270	3.33
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	168	3.97
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	236	3.89
	一番町stear	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	66	2.42
	EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	81	1.57
	商業小計	—	—	0	445	6,268	3.06
	合計	—	—	0	445	9,103	2.68

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等の修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。なお、上記建物状況評価報告書において緊急修繕費用が見積もられていた物件（Morisia 津田沼、川崎モアーズ及びEQUINIA池袋）については、本書の日付現在、見積額に対応する項目に係る修繕を全て完了しています。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等、1年以内に必要とされる修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額（百万円未満を切り捨てています。）です。

(注4) 個別物件及びポートフォリオのPMLについては、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による評価方法の変更に伴い、平成26年10月1日付にて評価の再実施を行っております。

H. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第3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	当期 支払額	既支出 総額
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅡ期工事	自 平成26年5月 至 平成27年3月	108,005	-	-
厚木南ロジスティクスセンター B棟(神奈川県厚木市)	照明器具LED化	自 平成26年11月 至 平成27年1月	99,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	照明器具LED化	自 平成26年12月 至 平成27年2月	44,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	外壁サイン工事	自 平成27年2月 至 平成27年2月	20,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	中央監視ローカル盤更新	自 平成26年9月 至 平成26年9月	16,000	-	-

(ii) 期中の資本的支出

第3期末保有資産について、第3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3期中の資本的支出は698,693千円であり、第3期中の費用に区分された修繕費216,187千円と合わせ、合計914,881千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
covirna machida (東京都町田市)	空調設備改修工事	自 平成25年10月 至 平成26年4月	168,622
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	リニューアル工事	自 平成26年3月 至 平成26年6月	159,244
イズミヤ小林店 (兵庫県宝塚市)	耐震補強工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	157,393
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅠ期工事	自 平成26年4月 至 平成26年8月	97,599
その他の不動産等	機能更新	自 平成26年3月 至 平成26年8月	115,834
合 計			698,693

(iii) 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。

なお、第1期は当該金銭の積立てを行っていません。

	第1期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	第2期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第3期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
当期首積立金残高	一百万円	一百万円	396百万円
当期積立額	一百万円	396百万円	667百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円	一百万円
次期繰越額	一百万円	396百万円	1,064百万円

I. 主要テナントの状況

第3期末保有資産について、平成26年8月末日時点で、賃貸面積（第3期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1)	業種	物件名称	年間賃料 (注2)	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	敷金・保証金 (注2)	特記 (契約更改 方法等) (注2)
福山通運 株式会社	陸運業	Landport浦安	非開示	34,941.45	平成31年4月30日	非開示	非開示
		相模原大野台ロジス ティクスセンター	非開示	57,448.03	平成35年3月31日	非開示	非開示

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。

(注2) 「年間賃料」、「敷金・保証金」及び「特記（契約更改方法等）」については、やむを得ない事情により、非開示としています。

J. 賃貸面積上位10社を占めるテナント

第3期末保有資産について、平成26年8月末日時点で、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対し賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名(注1)	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安	92,389.48	10.3
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店	70,311.49	7.8
			イズミヤ八尾店		
			イズミヤ小林店		
3	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	6.3
4	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.6
5	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ	43,830.13	4.9
			川崎モアーズ		
6	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.7
7	非開示	商業 (底地)	三菱自動車 17物件合計	41,136.96	4.6
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	4.2
9	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.9
10	株式会社新開トランスポートシステムズ	物流	Landport八王子	34,896.32	3.9
上位10社 合計				504,101.25	56.2

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。なお、一部テナントについては、やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

(注2) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の合計の比率を記載しています。

K. 主要物件の状況

該当事項はありません。

L. 利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
株式会社ジオ・アカマツ	Morisia津田沼	39,624.63
	GEMS渋谷	1,791.34

M. 担保の内容

該当事項はありません。