



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

17th

2024年2月期決算説明資料

April 17, 2024

MASTER FUND



| | |
|---------------------|-----------|
| 1. 決算ハイライト | 3 |
| 2. 資産の取得・売却 | 6 |
| 3. 運用戦略の推進状況 | 10 |
| 4. 資産の運用状況 | 15 |
| 5. 鑑定評価 | 25 |
| 6. ファイナンス | 27 |
| 7. 業績予想 | 29 |
| 8. ESGへの取り組み | 32 |
| 9. APPENDIX | 35 |



決算ハイライト





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

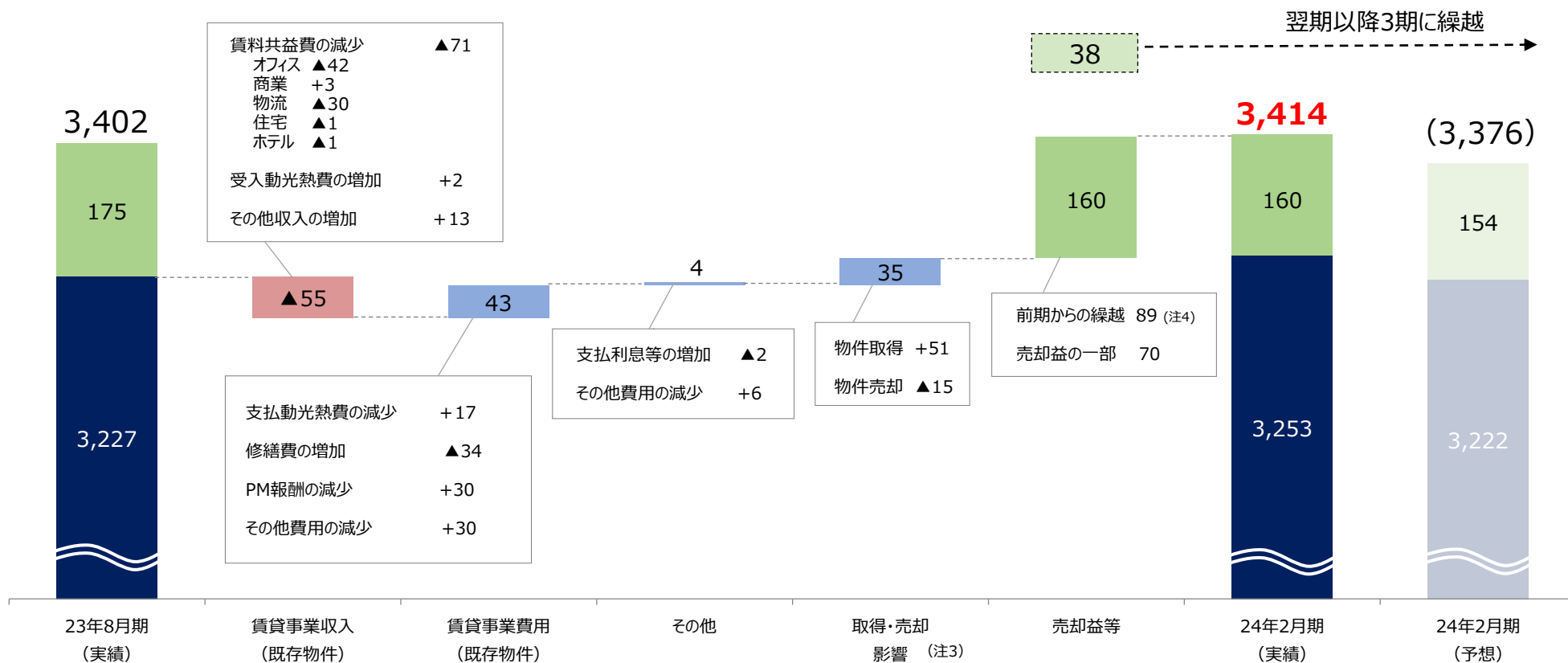
▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

■ : 増配要因

■ : 減配要因

■ : 売却益等による分配 (注2)

| 売却物件 | 売却益相当分配予定額 | | | | |
|-------------|------------|--------|--------|--------|--------|
| | 24年2月期 | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
| ① PU金山 他2物件 | 70円 | 12円 | 12円 | 12円 | - |



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

24年2月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

| | 23年8月期 | 24年2月期 | 差異 | 24年2月期 | 差異 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | 実績(A) | 実績(B) | (B)-(A) | 予想(C) | (B)-(C) |
| 営業収益 | 43,645 | 39,375 | ▲ 4,270 | 39,314 | 60 |
| 賃貸事業収入 | 35,801 | 35,631 | ▲ 170 | 35,583 | 48 |
| その他賃貸事業収入 | 3,137 | 3,202 | 64 | 3,188 | 13 |
| 不動産等売却益 | 4,706 | 542 | ▲ 4,164 | 542 | ▲ 0 |
| 営業費用 | 24,714 | 24,203 | ▲ 510 | 24,313 | ▲ 110 |
| 賃貸事業費用 | 17,622 | 17,404 | ▲ 218 | 17,524 | ▲ 120 |
| うち修繕費 | 1,699 | 1,843 | 143 | 1,623 | 219 |
| うち公租公課 | 3,467 | 3,427 | ▲ 40 | 3,423 | 3 |
| うち減価償却費 | 5,780 | 5,775 | ▲ 4 | 5,754 | 20 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,674 | 6,358 | ▲ 316 | 6,722 | ▲ 364 |
| 資産運用報酬 | 3,658 | 3,451 | ▲ 207 | 3,435 | 15 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 810 | 725 | ▲ 84 | 730 | ▲ 4 |
| 営業利益 | 18,931 | 15,172 | ▲ 3,759 | 15,001 | 170 |
| 営業外収益 | 5 | 8 | 2 | 5 | 3 |
| 営業外費用 | 2,207 | 2,221 | 14 | 2,224 | ▲ 2 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,196 | 2,209 | 13 | 2,212 | ▲ 2 |
| その他営業外費用 | 10 | 11 | 0 | 11 | ▲ 0 |
| 経常利益 | 16,729 | 12,958 | ▲ 3,770 | 12,782 | 176 |
| 特別損益 | 17 | - | ▲ 17 | - | - |
| 当期純利益 | 16,746 | 12,958 | ▲ 3,788 | 12,781 | 177 |
| (売却損益除く当期純利益) | (12,040) | (12,416) | (375) | (12,238) | (177) |
| 利益分配金 a | 16,041 | 13,626 | ▲ 2,414 | 13,367 | 259 |
| 利益超過分配金 b | 0 | 2,470 | 2,470 | 2,550 | ▲ 80 |
| 分配総額 a+b | 16,041 | 16,097 | 56 | 15,918 | 179 |
| 内部留保総額(注1) | 6,578 | 6,578 | - | 6,578 | - |
| 一口当たり分配金(円) | 3,402 | 3,414 | 12 | 3,376 | 38 |
| うち利益分配(円) | 3,402 | 2,890 | ▲ 512 | 2,835 | 55 |
| うち一時差異等調整引当額(円) | - | 511 | 511 | 529 | ▲ 18 |
| うちその他の利益超過分配(円) | 0 | 13 | 13 | 12 | 1 |
| 総資産 | 1,192,127 | 1,187,285 | ▲ 4,841 | 1,188,402 | ▲ 1,117 |
| 有利子負債 | 521,377 | 521,334 | ▲ 42 | 521,334 | - |
| LTV | 43.7% | 43.9% | 0.2% | 43.9% | 0.0% |
| 時価総額 | 806,770 | 702,093 | ▲ 104,677 | - | - |
| NOI | 27,097 | 27,204 | 107 | 27,001 | 202 |
| FFO | 20,434 | 20,823 | 389 | 20,625 | 198 |

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

24年2月期実績 - 23年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

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

(注2) 繰越利益を活用した前倒し修繕260百万円を除く



資産の取得・売却



～ 資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期・24年8月期）～



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

取得7物件 **141億円**

(平均築年数 **3年**、平均NOI利回り **4.8%**) (注1) (注2)

宿泊施設



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
(交換取引①)



MIMARU SUITES
東京浅草



ホテルウイングインターナショナル
プレミアム金沢駅前

居住用施設



プライドフラット
渋谷笹塚



プライドフラット
浅草ティアージュ



イリーゼ浦安
(ヘルスクエア施設)

商業施設



MEFULL千歳烏山
(交換取引②)



売却5物件 **120億円**

(平均築年数 **26年**、平均NOI利回り **3.3%**) (注1) (注3)

オフィス



野村不動産上野ビル

<スポンサーとの戦略的資産入替 (SPR) >

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

※SPRの詳細はp.9

居住用施設



PU金山
(名古屋)



PU上前津
(名古屋)



PU千早
(福岡)



PU飯田橋

(交換取引①)

(交換取引②)

売却益 計11.6億円 (24年2月期・24年8月期合計)

➡ **4期分割分配** (売却益分配方針の詳細はp.13)

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

～ホテルセクターへの投資（24年2月期・24年8月期）～



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

MIMARU SUITES 東京浅草

“広い客室と充実した室内設備で中長期滞在するインバウンドニーズに対応”



＜広々客室のアパートメントホテル＞

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



| | |
|-----------|------------------------|
| 取得日 | 2024年4月3日 |
| 取得価格 | 2,360百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,120百万円 |
| NOI利回り | 7.1% (注1) |
| 竣工年月日 | 2022年2月7日 |
| 所有形態 (土地) | 事業用定期転借地権 |
| 賃料形態 | 固定賃料 + 変動賃料 (GOP連動) |

ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前

“新幹線延伸による観光需要増が期待されるJR金沢駅至近ホテル”



＜新幹線延伸による需要増期待＞

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



| | |
|-----------|------------|
| 取得日 | 2024年3月1日 |
| 取得価格 | 2,161百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,270百万円 |
| NOI利回り | 4.9% (注1) |
| 竣工年月日 | 2018年2月10日 |
| 所有形態 (土地) | 所有権 |
| 賃料形態 | 固定賃料 |

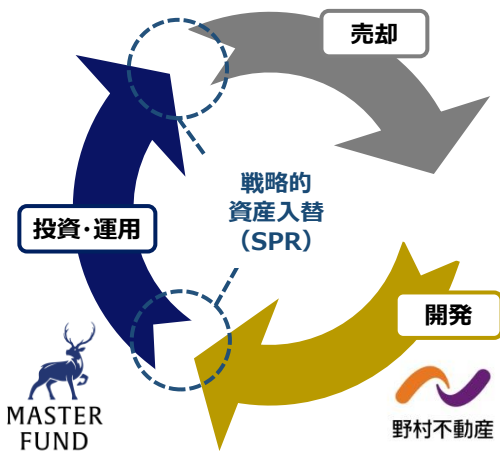
(注1) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。



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

野村不動産上野ビルの売却

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



SPRにおける開発物件

野村不動産溜池山王ビル (注1)

木質サステナブルオフィス

| | |
|------|-----------|
| 竣工年月 | 2023年10月 |
| 環境認証 | ZEB Ready |

2016年5月 スポンサーへ売却
→ 再開発によりバリューアップ

INOF溜池ビル

- ### ＜ SPR ＞

 - ① テナント状況や将来競争力を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
 - ② スポンサーにてセクター転換を含めた再開発によるバリューアップ
 - ③ 本投資法人は優先交渉権行使で優良資産の取得機会獲得

運用中物件

| | | |
|---|---|---|
| <div style="background-color: #FF8C00; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>旧三菱自動車杉並店（底地） (17年6月売却)</p> <p>サミットストア本天沼店 (19年3月取得)</p> </div> | <div style="background-color: #FF8C00; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>旧イトーヨーカドー東習志野店 (17年6月売却)</p> <p>Landport東習志野 (20年3月取得)</p> </div> | <div style="background-color: #FF8C00; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">商業施設</div> <div style="text-align: center;"> <p>(SPR)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>旧三菱自動車渋谷店（底地） (17年6月売却)</p> <p>プライドフラット渋谷富ヶ谷 (20年1月取得)</p> </div> |
|---|---|---|

(注1) 野村不動産溜池山王ビルについて、本投資法人は優先交渉権を保有していますが現時点において具体的な取得の予定はありません。



運用戦略の推進状況





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**

< 内部環境 >

継続的な
スポンサーサポート

大規模・総合型ゆえの
物件入替え力

ハンズオンスタイルによる
物件運用力

< 外部環境 >

物件売却好機の継続

住宅、商業、
ホテルセクターの回復

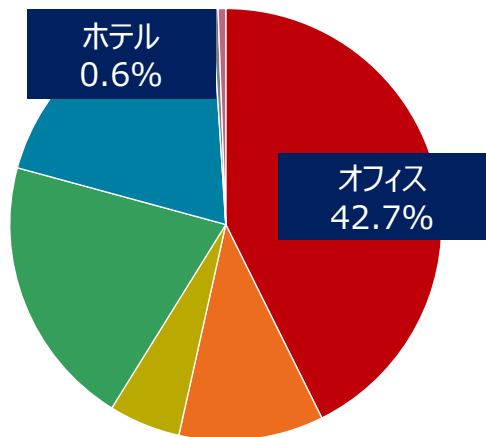
オフィスマーケットの不透明感

【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

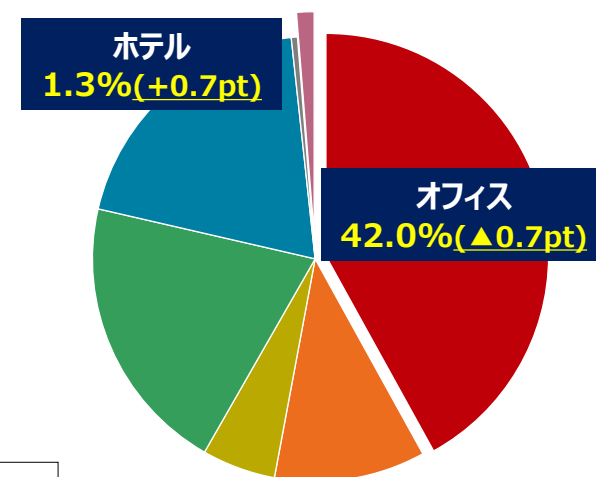


ホテルの取得とオフィスの売却を実行し、戦略通りオフィスセクター割合を低減

23年8月期末



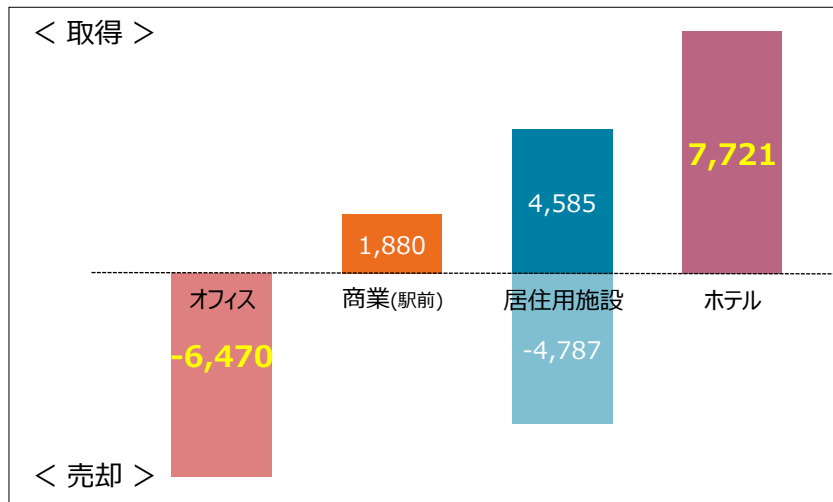
24年4月末時点



オフィスを中心に売却
ホテルのソーシングを強化

< 新規取得物件 >

| 取得物件名 | セクター |
|------------|--------|
| MEFULL千歳烏山 | 商業(駅前) |
| PF渋谷笹塚 | 居住用施設 |
| PF浅草ディアージュ | |
| イリーゼ浦安 | |
| HWIP京都三条 | ホテル |
| HWIP金沢駅前 | |
| MIMARU浅草 | |



< 売却物件 >

| 売却物件名 | セクター |
|---------|-------|
| NRE上野ビル | オフィス |
| PU金山 | 居住用施設 |
| PU上前津 | |
| PU千早 | |
| PU飯田橋 | |

オフィスの中で
今後インフレ対応しにくい物件を
約300億円売却予定

【戦略②】 巡航分配金の維持向上と物件売却益の4期均等分配

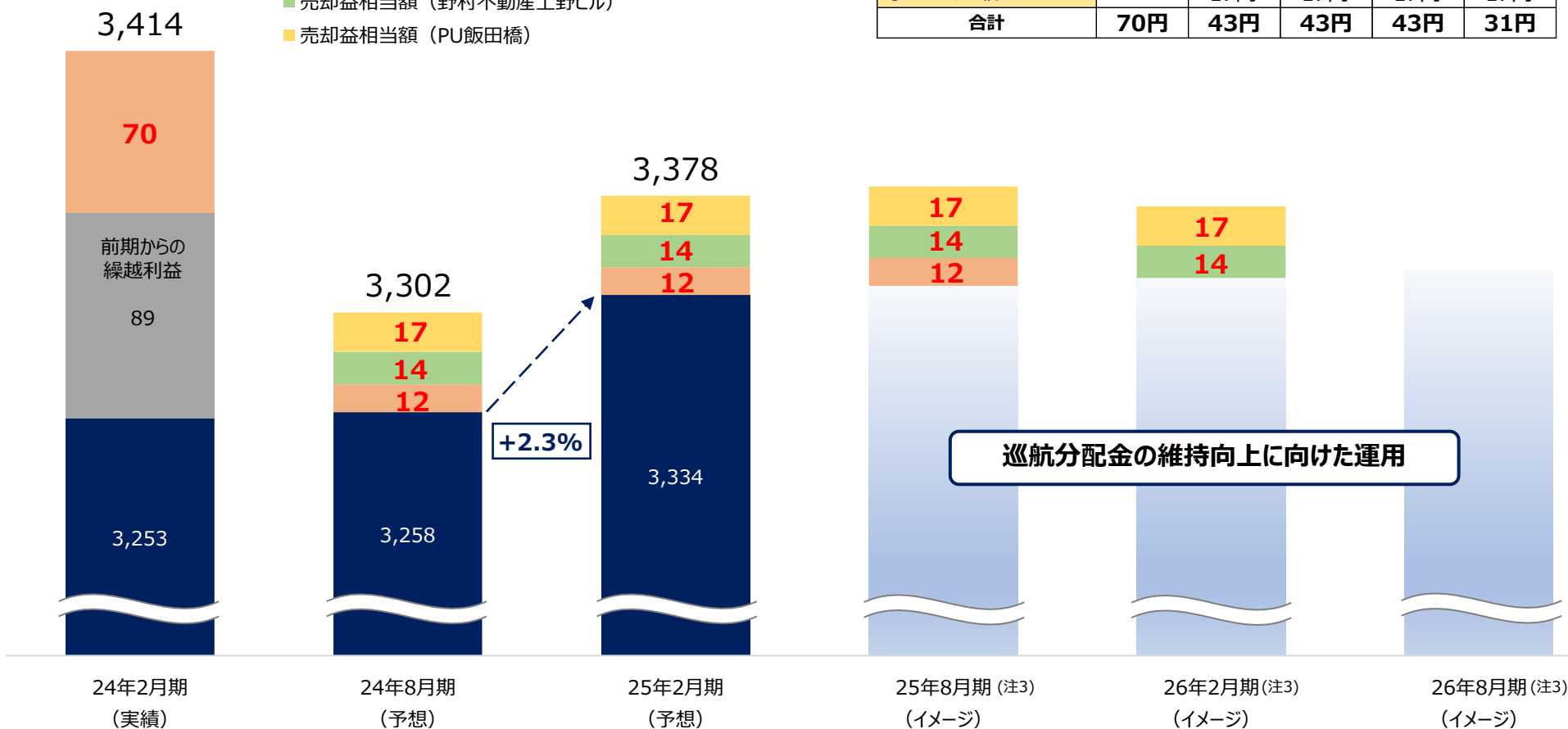


巡航分配金の維持向上を目指しつつ、売却益の4期均等分配(注1)により分配金を積み上げ

▶ 分配金イメージ (円/口)

- 巡航分配金
- 売却益相当額 (PU金山、PU上前津、PU千早)
- 売却益相当額 (野村不動産上野ビル)
- 売却益相当額 (PU飯田橋)

| 売却物件 | 売却益相当分配予定額 (注2) | | | | |
|-------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 24年2月期 | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
| ① PU金山 他2物件 | 70円 | 12円 | 12円 | 12円 | — |
| ② 野村不動産上野ビル | — | 14円 | 14円 | 14円 | 14円 |
| ③ PU飯田橋 | — | 17円 | 17円 | 17円 | 17円 |
| 合計 | 70円 | 43円 | 43円 | 43円 | 31円 |

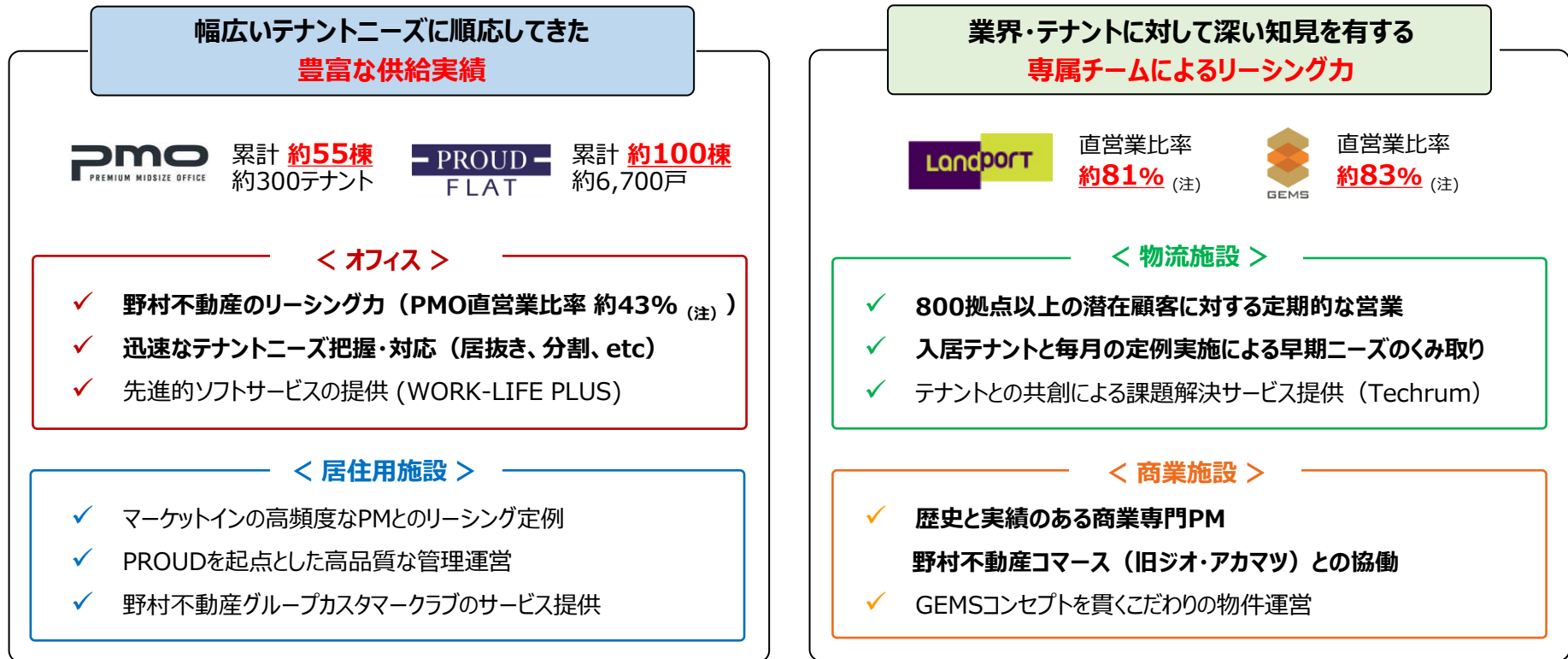


(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配(各期約1/3)を行います。また、原則として4期均等分配を行います。売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。(注2)売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。(注3)25年8月期、26年2月期及び26年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際の分配金額とは異なります。



資産運用会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

▶ パイプライン供給力+運用を通じたブランド価値向上



▶ 資産運用会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**リーシングルート**

(注) 21年10月～23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シリーズについてテナントとの賃貸借契約を契約締結した割合 (〔件数ベース〕)。



資産の運用状況

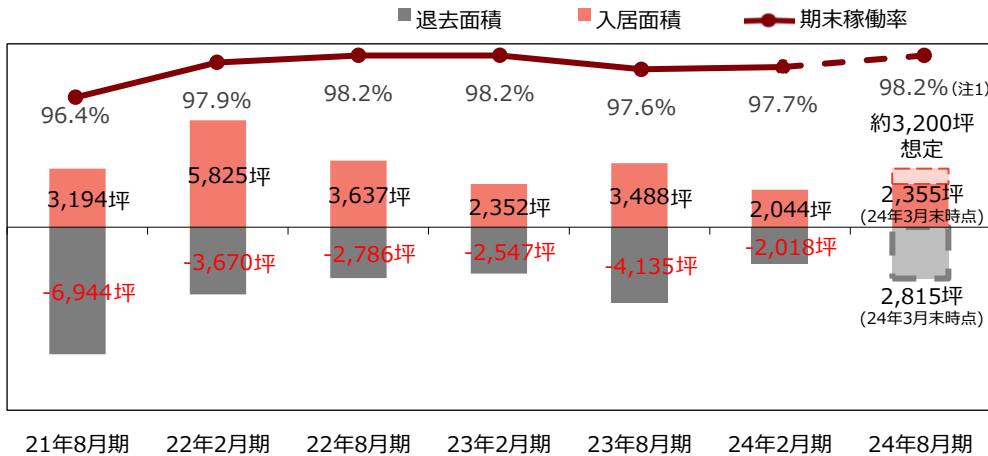




Office

底堅い需要を背景に、高稼働率を維持

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

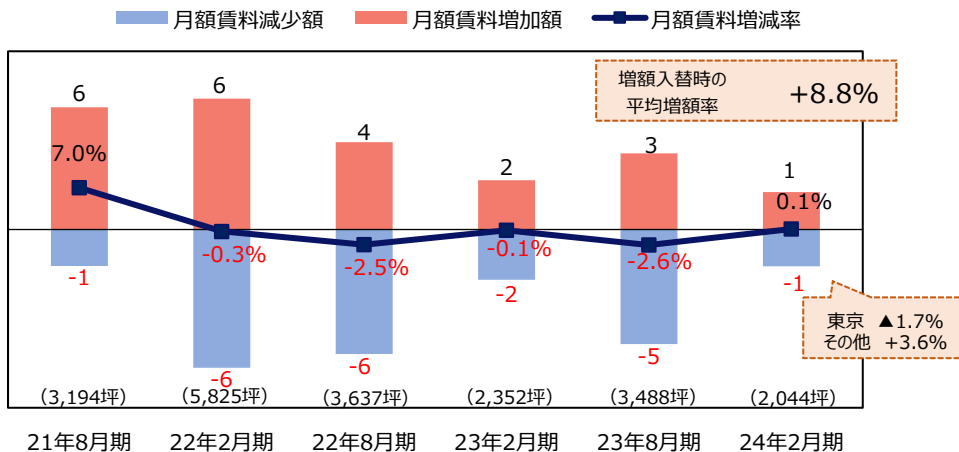


▶ 賃料ギャップ (24年2月末時点) (注2)

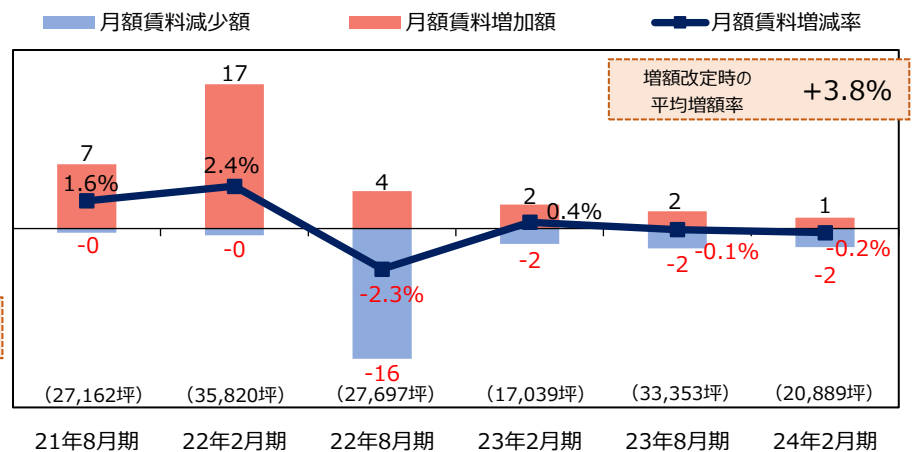
: **1.4%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

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

▶ テナント入替による賃料増減 (注3) (百万円)



▶ 賃料改定による賃料増減 (注3) (百万円)



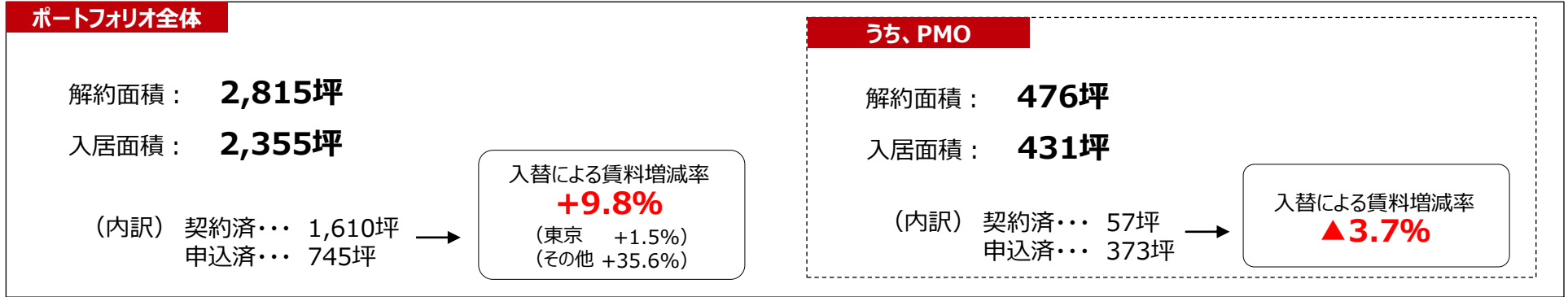
(注1) 野村不動産上野ビル (24年2月末稼働率81.1%) の売却による影響を含みます。(注2) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
(注3) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



Office

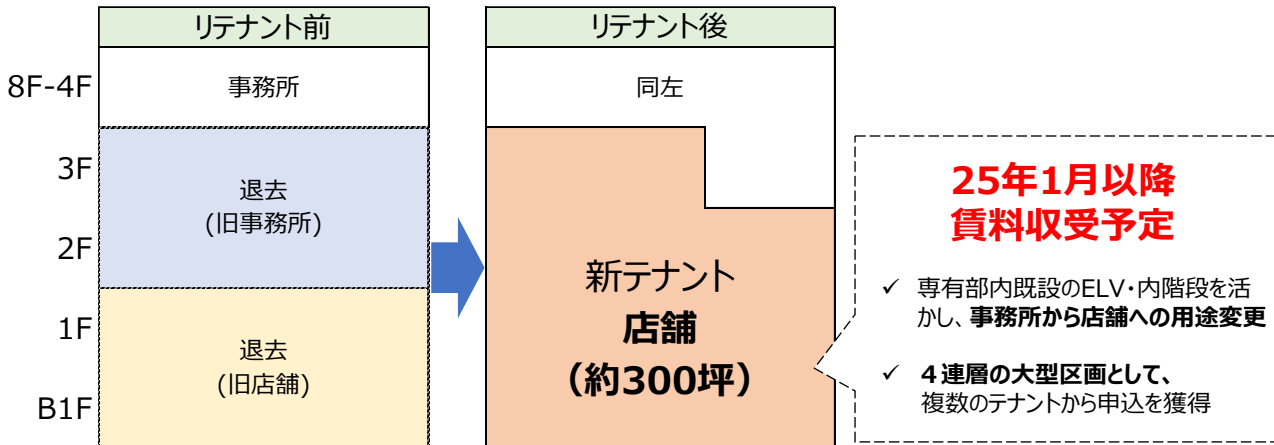
退去予定区画のリーシングも大部分が内定済と順調に推移。(PMOのリーシングも順調に推移)

▶ <24年8月期> リーシングの進捗状況 (24/3末時点)



▶ NMF渋谷公園通りビル リテナント

4フロア (2テナント) が退去となるも、世界的な大手アパレル企業が入居予定 (契約締結済)



人通りの多い、全国屈指の繁華街に位置





Logistics

稼働率は100%を維持。大型テナントの再契約において、賃料増額を実現

改定・更新事例

<24年8月期契約更新>

◆ Landport浦安：10,570坪

⇒ **5年間の再契約**

立地優位性を活かして大幅な増額を実現。

(月額賃料増減率 +10.1%)



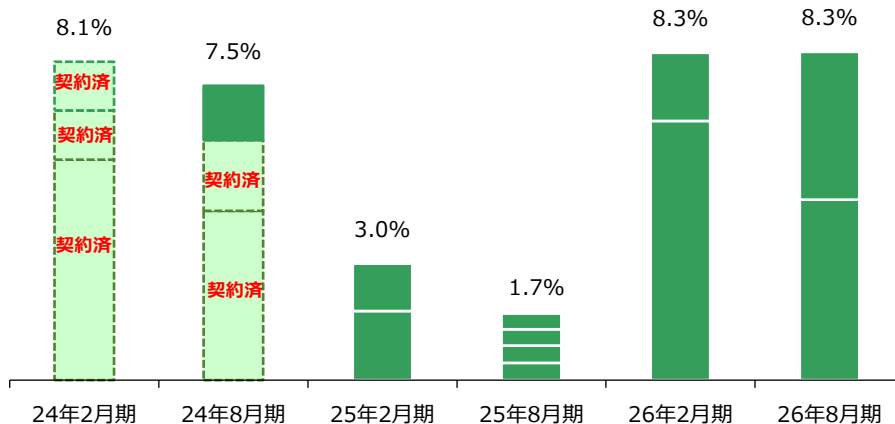
◆ 川口ロジスティクスセンターB棟：4,128坪

⇒ **3年間の再契約 (月額賃料増減率 +3.5%)**

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



契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



物流ポートフォリオマップ (東京圏)

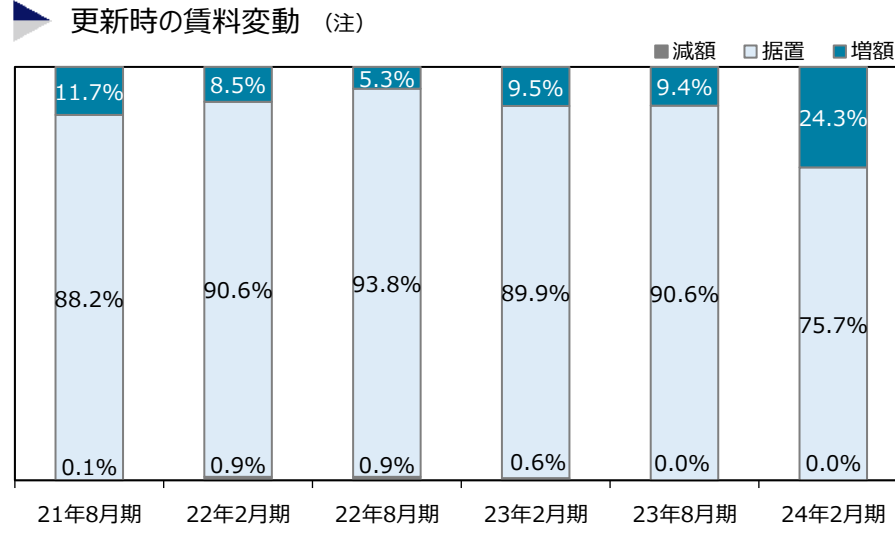
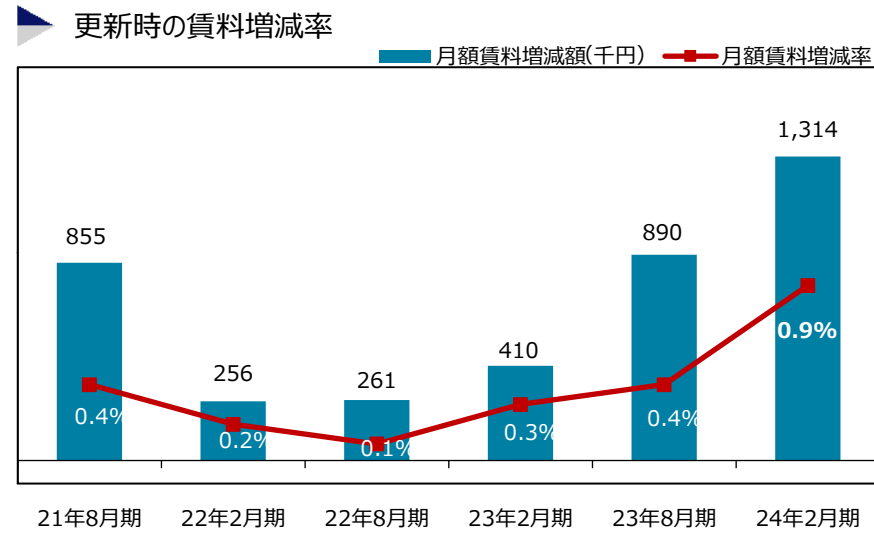
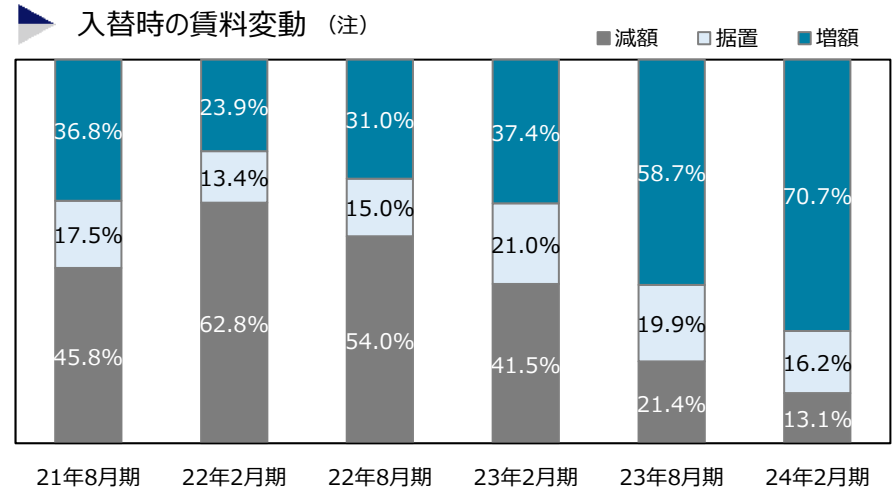
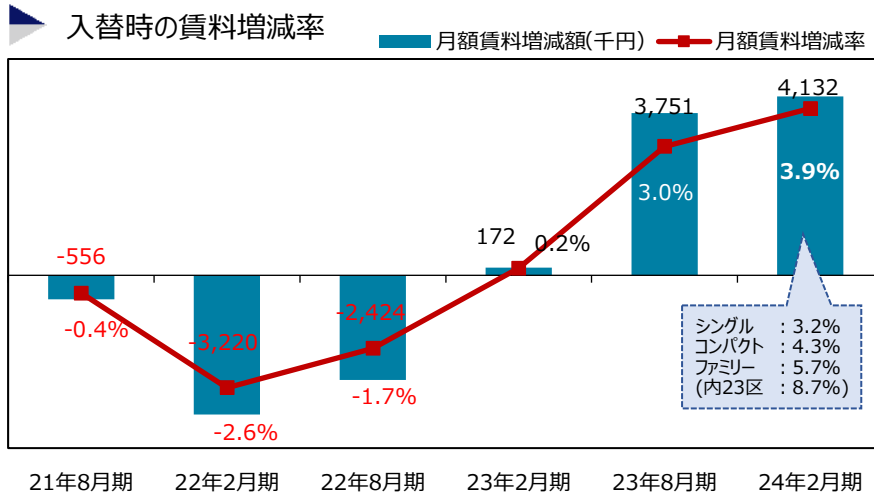
1物件を除き、**需要の底堅い外環道・国道16号線エリア内に分布**





Residential

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



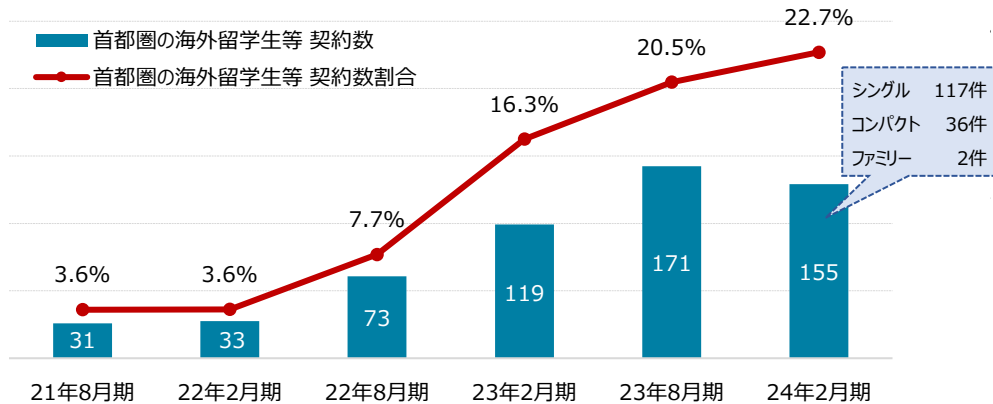
(注) 「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」「更新時の賃料増減率」については、麹町リネアムガーデン(住宅棟)の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。



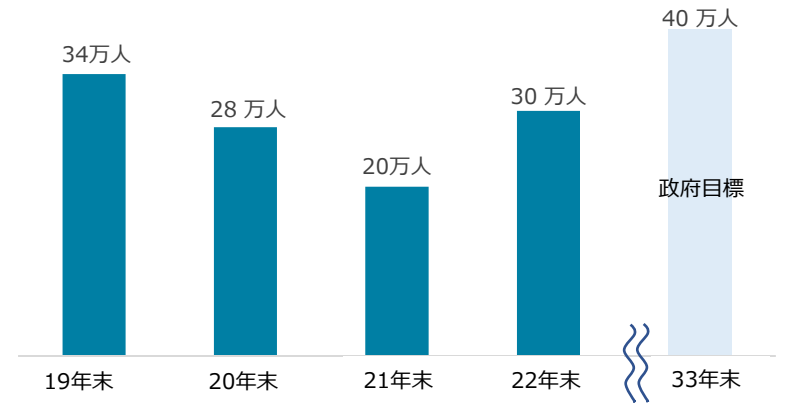
Residential

海外留学生等の継続取り込みと、賃料増額のための施策を継続推進

▶ 新規紹介ルートを開拓し海外留学生等の契約が増加



▶ 滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



出所：出入国在留管理庁、「教育未来創造会議配布資料」よりNREAM作成

▶ 継続的なリニューアルを実施し、競争力の向上によるアップサイドの追求

リニューアル事例 (PU東中野コート)

フローリング全面張替え
一部建具・サッシ枠シート張り
アクセントクロスに張替え



<東京圏におけるリニューアル実績 (注)>

| 実施対象戸数 | 工事金額 (戸あたり) | ROI (年) | 賃料増減率 |
|--------|-------------|---------|--------|
| 15件 | 2,243千円 | 14.5% | +15.0% |

大きくアップサイドが期待できるファミリータイプを中心にバリューアップ工事を実施

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、24年2月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。



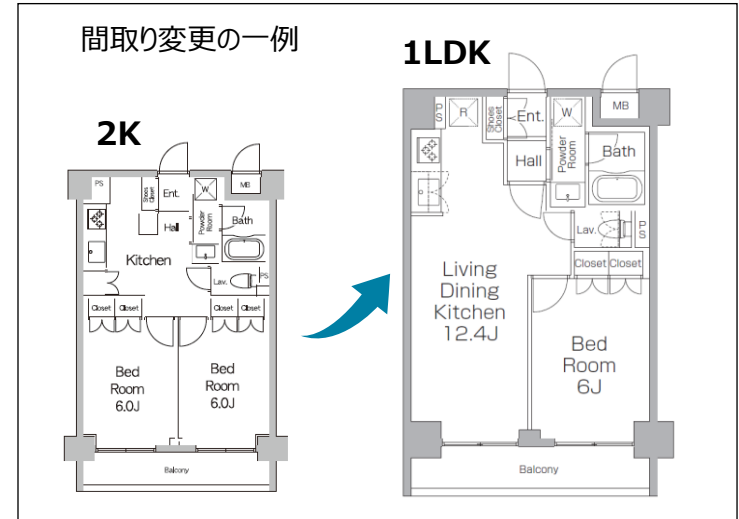
Residential

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

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

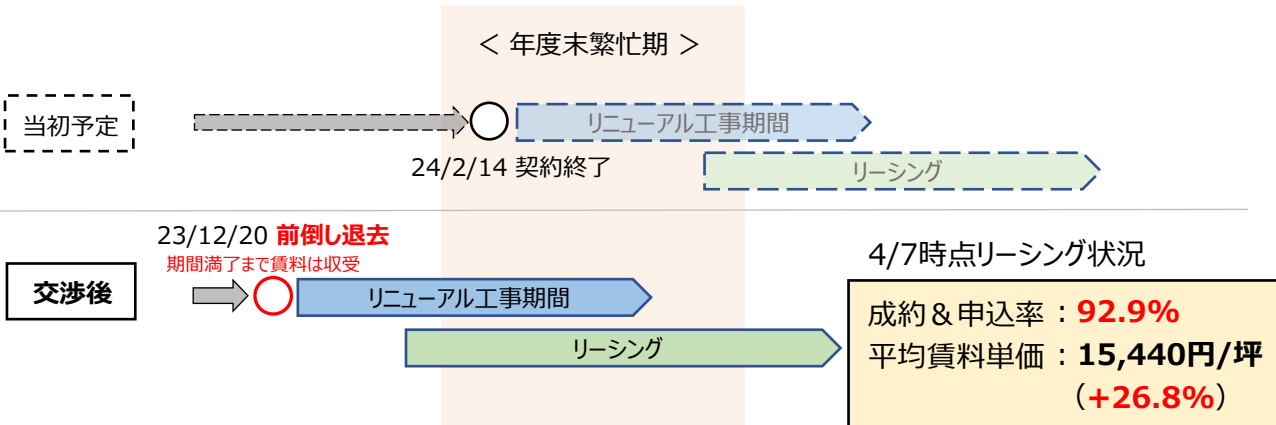


| 変更前 | 変更後 | 部屋数 |
|-----|--------|-----|
| 2K | ➡ 1LDK | 53 |
| 3DK | ➡ 2LDK | 6 |
| 1K | 変更なし | 11 |



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

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



＜リニューアルによる影響＞

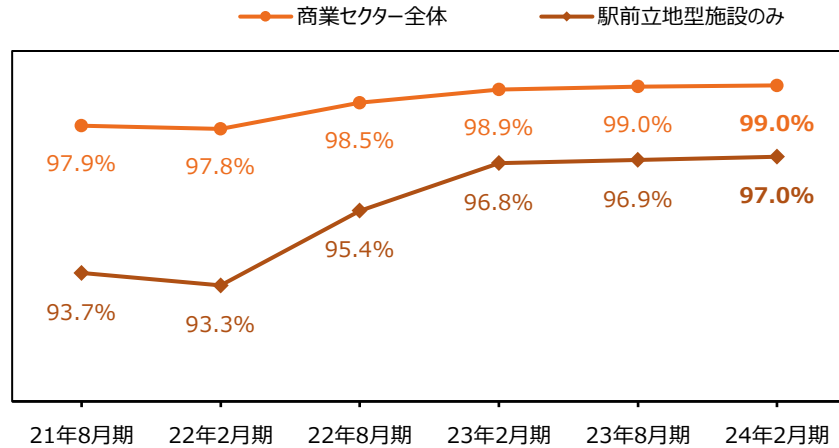
| | |
|----------|--------------|
| 工事金額 | 191百万円 |
| 賃料増額 (年) | +29百万円 |
| ROI (年) | 15.5% |



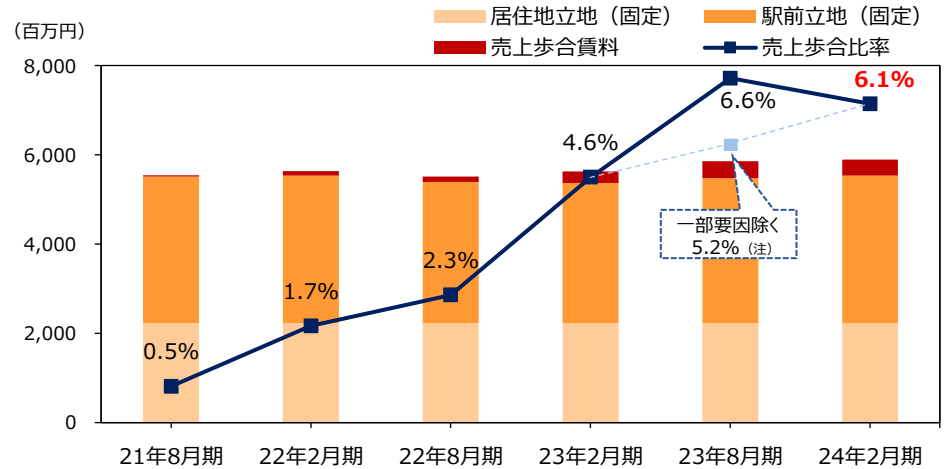
Retail

引き続き高稼働率を維持。テナント入替え&改定時の増減率は安定的に推移

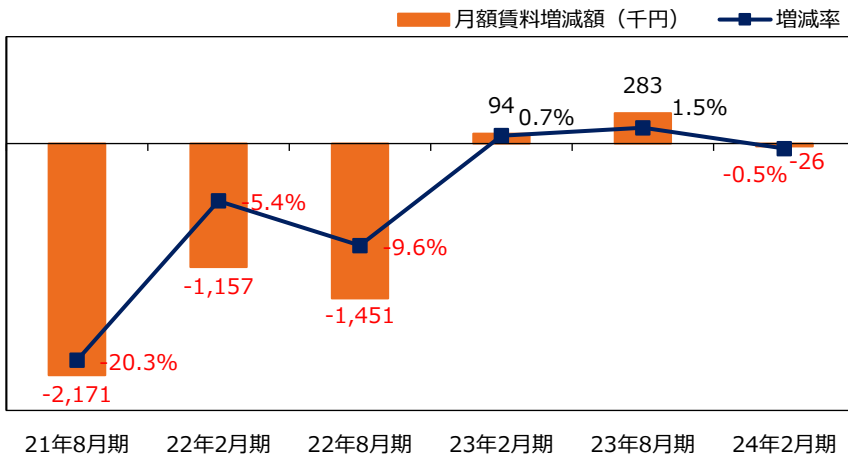
▶ 期末稼働率の推移



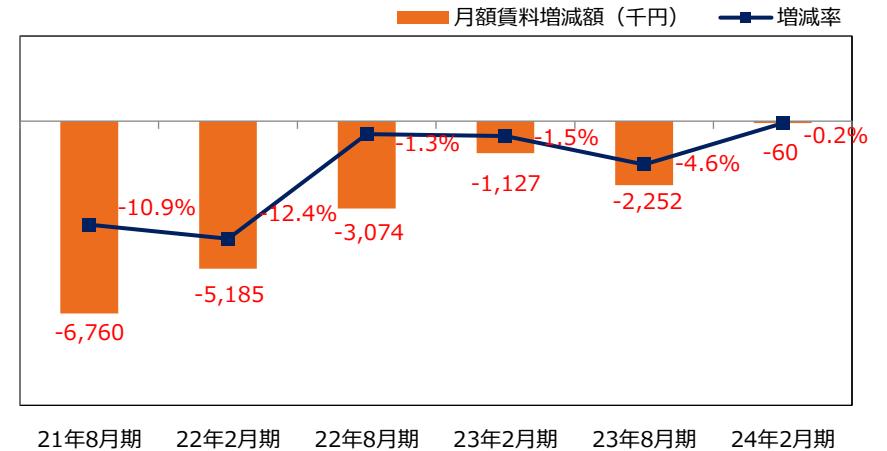
▶ 賃料収入の内訳（商業セクター全体）



▶ テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



▶ 賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



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

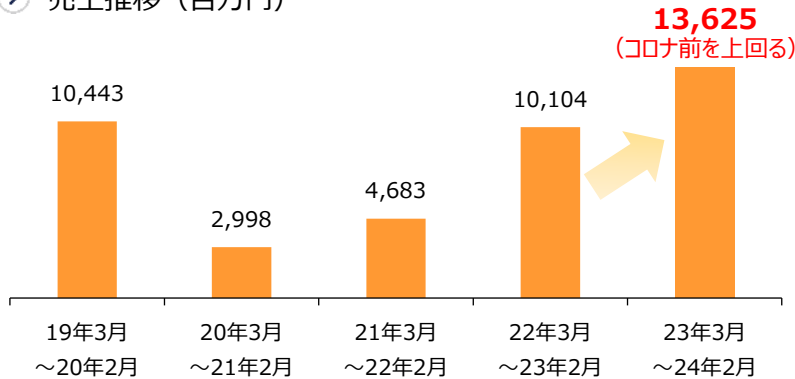


Retail

駅前立地型商業施設での各種施策推進によるアップサイドの追求

ユニバーサル・シティウォーク大阪

売上推移（百万円）



来園者増加による
テナント売上の増加



入替・更新時における
売上歩合の導入・歩率の増加
→ 賃料収入のうち45%が売上歩合
(コロナ前は34%)

スポンサーシップ契約の締結（新規1件、継続5件）



nORBESA

外壁リニューアルによる視認性・集客力の向上

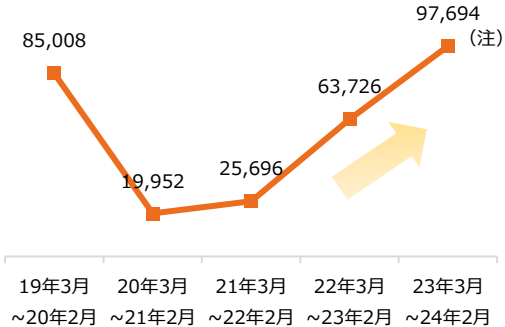


＜改定状況（24/2期・24/8期満了区画）＞

- 3テナントで再契約時に賃料増額
- ✓ 増額率+4.7%
- ✓ うち1テナントで売上歩合賃料を導入

観覧車における収益性の向上

観覧車収入（千円）



- ✓ 乗車料金の段階的な値上げ
(600円 → 800円 → 1,000円)
※24年3月～

- ✓ マーケティング及びコンテンツ強化



カラオケ観覧車 2周1,600円

(注) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含む。



Retail

大規模なバリューアップ投資による積極的なアップサイドの追求

▶ 中座くだおれビル

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

<スケジュール (予定) >

| 2024年 | | | | | | | | 2025年 | | | | | | | |
|------------|----|-------|----|-------|----|----|----|----------------|-----|-----|-----|-----------------|----|----|----|
| 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 |
| 24/2期 | | 24/8期 | | | | | | 25/2期 | | | | 25/8期 | | | |
| 23/8~リーシング | | | | | | | | OPEN (4月 大阪万博) | | | | | | | |
| 基本計画 | | | | 設計・着工 | | | | ★ | | | | 25年3月下旬 開業予定 | | | |

<本取組による収益向上 (見込み) >

| 工事金額 | 増額NOI (年額) | ROI (年) | リーシング (内定率) | NOI利回り (年) |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------------|
| 約18億円 | 約2.1億円 | 約12% | 約92% | 約4.6% (注2) |

➔ **開業以降 賃料収受予定 (約1,700坪)**

インバウンド中心に活気溢れる道頓堀商店街



外観 ※完成予想図



フロアイメージ



エントランスイメージ

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



鑑定評価





約5割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,509億円に拡大（前期比+71億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

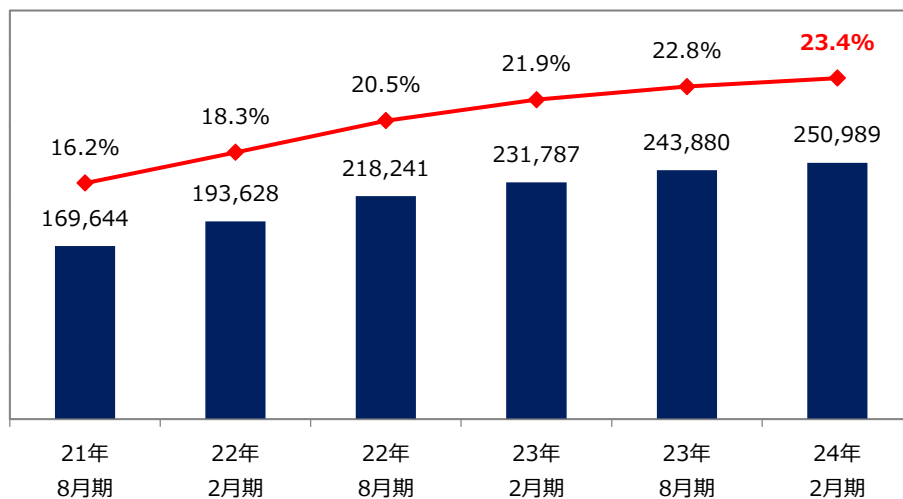
| | 23年8月期 | | | 24年2月期 | | |
|------|--------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|
| | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) |
| オフィス | 65 | 547,200 | 75,506 | 65 | 549,170 | 77,651 |
| 商業 | 50 | 200,000 | 25,277 | 50 | 201,161 | 26,417 |
| 物流 | 24 | 296,420 | 88,869 | 24 | 296,280 | 89,586 |
| 住宅 | 148 | 258,708 | 53,777 | 148 | 263,104 | 56,585 |
| 宿泊施設 | 2 | 6,380 | 46 | 3 | 9,970 | 305 |
| その他 | 1 | 5,540 | 403 | 1 | 5,580 | 443 |
| 合計 | 290 | 1,314,248 | 243,880 | 291 | 1,325,265 | 250,989 |

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

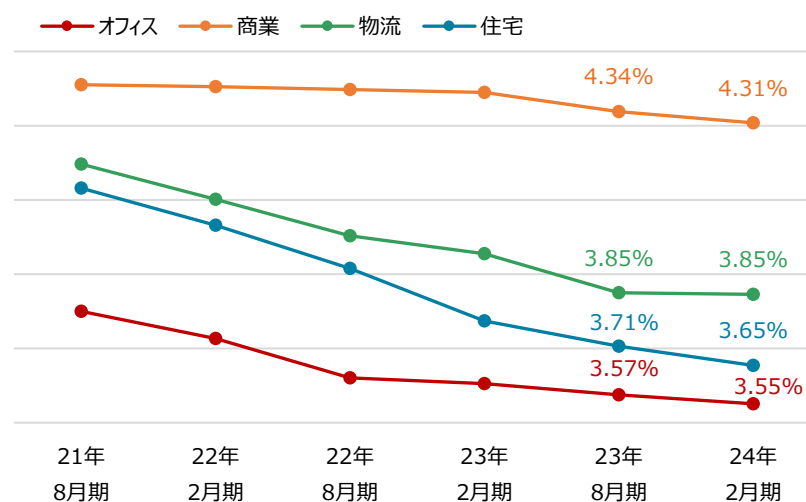
| 鑑定CAP | 23年8月期 | 24年2月期 |
|-------|--------|--------|
| 低下 | 145 物件 | 99 物件 |
| 維持 | 134 物件 | 188 物件 |
| 上昇 | 2 物件 | 0 物件 |

| 鑑定価格 | 23年8月期 | 24年2月期 |
|------|--------|--------|
| 上昇 | 162 物件 | 138 物件 |
| 維持 | 62 物件 | 93 物件 |
| 下落 | 57 物件 | 56 物件 |

▶ ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



▶ セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還元利回りの算出されていない物件は除く）しています。



6

ファイナンス





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

24年2月期のリファイナンス

| 返済概要(注1) | |
|----------|-----------|
| 総額 | 26,550百万円 |
| 平均金利 | 0.63% |
| 平均借入年数 | 5.6年 |
| 変動比率 | 41.1% |

| 調達概要(注2) | |
|----------|-----------|
| 総額 | 26,550百万円 |
| 平均金利 | 0.60% |
| 平均借入年数 | 4.8年 |
| 変動比率 | 61.8% |

24年8月期の返済予定

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

コミットメントライン等の状況

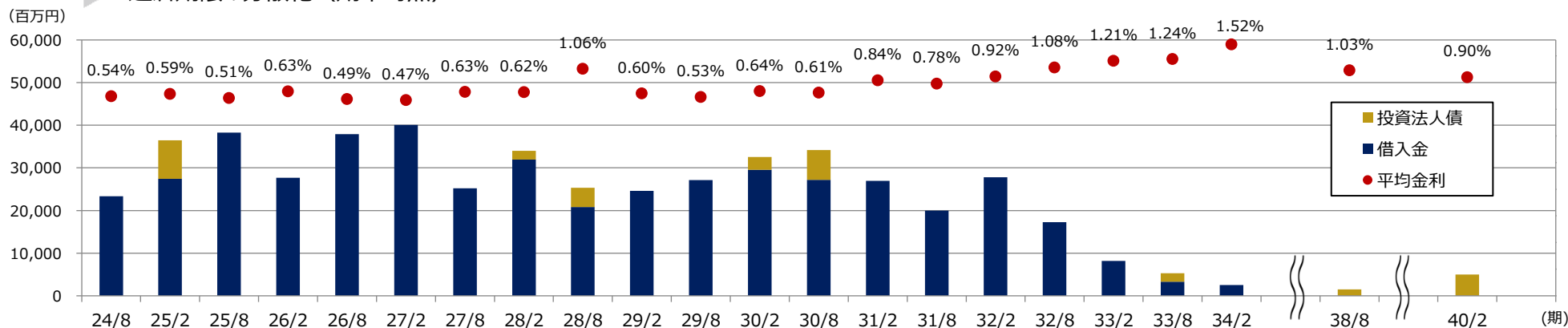
| 契約名称 | 借入極度額 |
|------------------|-----------|
| 極度ローン | 30,000百万円 |
| 1年コミットメントライン | 40,000百万円 |
| 3年コミットメントライン(注4) | 10,000百万円 |

解約により融資関連費用削減

有利子負債の状況 (期末時点)

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

返済期限の分散化 (期末時点)



(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。(注3) 年数は調達時の数値です。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。(注4) 2024年3月29日付の解約です。



業績予想



24年8月期、25年2月期 業績予想



巡航分配金を大幅に向上させるとともに、売却益相当分の分割分配を予定

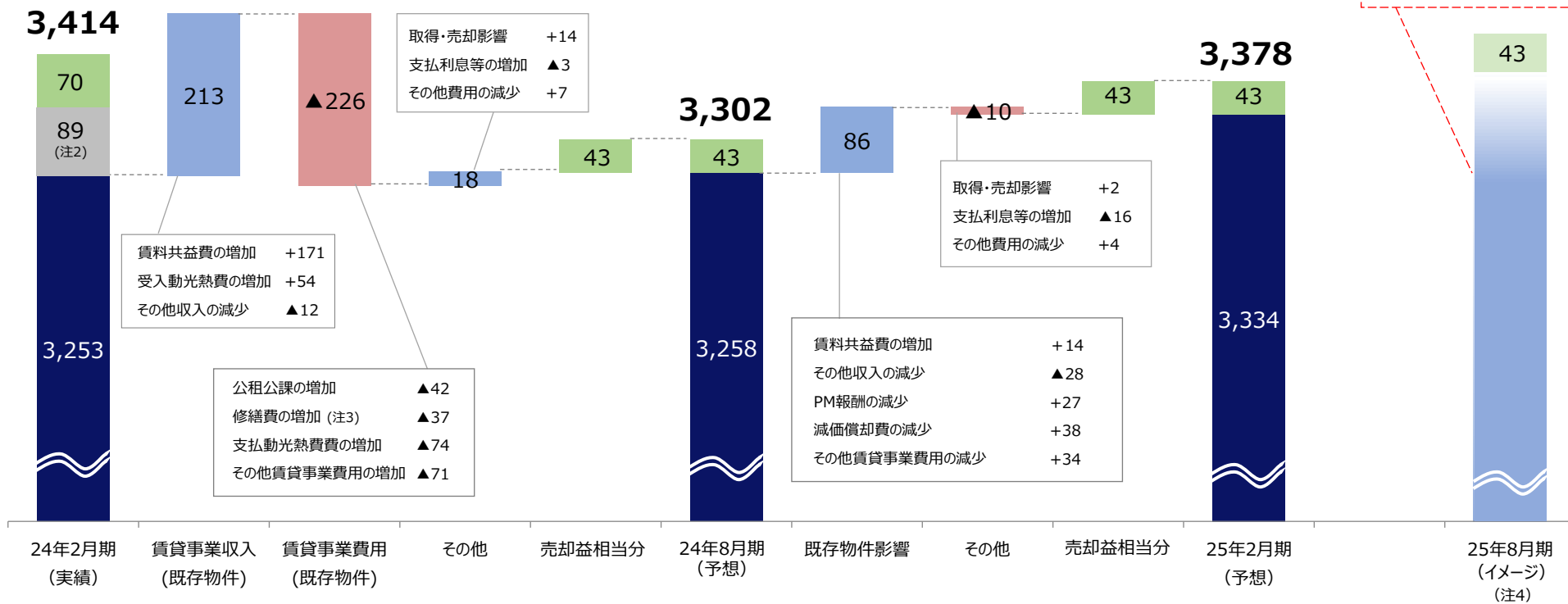
▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注1)
- : 繰越利益

< 売却益4期分割分配 第1弾～第3弾 >

| 売却物件 | 売却益相当分配予定額 | | | | |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 24年2月期 | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
| ① PU金山 他2物件 | 70円 | 12円 | 12円 | 12円 | — |
| ② 野村不動産上野ビル | — | 14円 | 14円 | 14円 | 14円 |
| ③ PU飯田橋 | — | 17円 | 17円 | 17円 | 17円 |
| 合計 | 70円 | 43円 | 43円 | 43円 | 31円 |

【収益寄与(予定)】
 渋谷公園通り：25年1月～
 中座くだおれ：25年4月～



(注1) 当期売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。(注2) 23年8月期からの繰越利益144円/口のうち、修繕工事に充当した55円/口を除いた金額です。(注3) 24年2月期に繰越利益から充当した修繕工事を除いた比較です。(注4) 25年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際とは異なります。

24年8月期、25年2月期 業績予想



(単位：百万円)

| | 24年2月期 | 24年8月期 | 差異 | 25年2月期 | 差異 |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| | 実績(A) | 予想(B) | (B)-(A) | 予想(C) | (C)-(B) |
| 営業収益 | 39,375 | 40,541 | 1,166 | 39,850 | ▲ 691 |
| 賃貸事業収入 | 35,631 | 36,524 | 893 | 36,589 | 64 |
| その他賃貸事業収入 | 3,202 | 3,394 | 192 | 3,260 | ▲ 134 |
| 不動産等売却益 | 542 | 622 | 79 | - | ▲ 622 |
| 営業費用 | 24,203 | 25,028 | 825 | 24,489 | ▲ 539 |
| 賃貸事業費用 | 17,404 | 18,221 | 817 | 17,733 | ▲ 487 |
| うち修繕費 | 1,843 | 1,748 | ▲ 94 | 1,766 | 17 |
| うち公租公課 | 3,427 | 3,625 | 198 | 3,602 | ▲ 22 |
| うち減価償却費 | 5,775 | 5,765 | ▲ 10 | 5,584 | ▲ 180 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,358 | 7,081 | 723 | 6,779 | ▲ 302 |
| 資産運用報酬 | 3,451 | 3,456 | 5 | 3,446 | ▲ 9 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 725 | 728 | 2 | 686 | ▲ 41 |
| 営業利益 | 15,172 | 15,513 | 341 | 15,361 | ▲ 151 |
| 営業外収益 | 8 | - | ▲ 8 | - | - |
| 営業外費用 | 2,221 | 2,239 | 18 | 2,318 | 78 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,209 | 2,226 | 16 | 2,306 | 79 |
| その他営業外費用 | 11 | 12 | 1 | 11 | ▲ 0 |
| 経常利益 | 12,958 | 13,273 | 314 | 13,043 | ▲ 230 |
| 特別損益 | - | - | - | - | - |
| 当期純利益 | 12,958 | 13,272 | 314 | 13,042 | ▲ 230 |
| (売却損益除く当期純利益) | (12,416) | (12,650) | (234) | (13,042) | (391) |
| 利益分配金 a | 13,626 | 13,249 | ▲ 377 | 13,042 | ▲ 207 |
| 利益超過分配金 b | 2,470 | 2,319 | ▲ 150 | 2,885 | 565 |
| 分配総額 a+b | 16,097 | 15,569 | ▲ 528 | 15,927 | 358 |
| 内部留保総額 (注1) | 6,578 | 6,578 | - | 6,578 | - |
| 一口当たり分配金 (円) | 3,414 | 3,302 | ▲ 112 | 3,378 | 76 |
| うち利益分配(円) | 2,890 | 2,810 | ▲ 80 | 2,766 | ▲ 44 |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 511 | 186 | ▲ 325 | 452 | 266 |
| うちその他の利益超過分配(円) | 13 | 306 | 293 | 160 | ▲ 146 |
| 総資産 | 1,187,285 | 1,185,466 | ▲ 1,819 | 1,181,980 | ▲ 3,486 |
| 有利子負債 | 521,334 | 521,292 | ▲ 42 | 521,249 | ▲ 42 |
| LTV | 43.9% | 44.0% | 0.1% | 44.1% | 0.1% |
| 時価総額 | 702,093 | - | - | - | - |
| NOI | 27,204 | 27,463 | 258 | 27,701 | 238 |
| FFO | 20,823 | 21,048 | 224 | 21,259 | 210 |

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

24年8月期予想-24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

| | |
|------------------------------|-------|
| 営業収益 | 1,166 |
| 賃貸事業収入の増加 | 893 |
| 既存物件の賃料共益費の増加 | 809 |
| 物件取得・売却による影響 | 84 |
| その他賃貸事業収入の増加 | 193 |
| 受入動光熱費の増加 | 256 |
| その他収入の減少 | ▲ 63 |
| 不動産等売却益の増加 | 79 |
| 営業費用 | 825 |
| 賃貸事業費用の増加 | 817 |
| 水道光熱費の増加 | 349 |
| PM報酬の増加 | 95 |
| 修繕費の減少 | ▲ 94 |
| 公租公課の増加 | 198 |
| 減価償却費の減少 | ▲ 10 |
| その他費用の増加 ※UCW売上運動フィーの年度支払い含む | 279 |
| 資産運用報酬・その他営業費用の増加 | 8 |
| 営業外損益 | ▲ 26 |
| 支払利息その他融資関連費用の増加 | 17 |
| 当期純利益 | 314 |
| 売却益相当額分割分配合計 | 207 |

25年2月期予想-24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

| | |
|---------------------------------|-------|
| 営業収益 | ▲ 691 |
| 賃貸事業収入の増加 | 64 |
| その他賃貸事業収入の減少 | ▲ 134 |
| 不動産等売却益の剥離 | ▲ 622 |
| 営業費用 | ▲ 539 |
| 賃貸事業費用の減少 ※UCW売上運動フィーの年度支払い剥離含む | ▲ 487 |
| 営業外損益 | ▲ 78 |
| 支払利息その他融資関連費用の増加 | 79 |
| 当期純利益 | ▲ 230 |
| 売却益相当額分割分配合計 | 207 |



ESGへの取り組み





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

社会 (S) 分野の新たなマテリアリティ

<策定プロセス>

社会課題解決に向け、**不動産運用を通じた本質的な取り組み**につき、以下を踏まえて検討

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

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

■不動産を通じた社会課題解決（4段階）



| 段階 | 解決したい社会課題 | 方針・目標 | 本投資法人の具体的な取組み・KPI |
|---------|----------------------|---|--|
| ① 安全・尊厳 | ● 自然災害等への備え (レジリエンス) | 自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。 | 災害時リスクアラートの活用 (整備状況) 倉庫・エレベーター等への防災備品設置 (設置物件数・設置率) 水害リスクの高い物件への防水板の設置 (設置物件数・設置率) |
| | ● こども・少子高齢化への対応 | 「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。 | GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画 (実施回数、参加テナント数、提供食事数) |
| | ● 多様性・包摂性の実現 | 資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。 | 資産運用会社における多様性豊かな人材構成 (社員のバックグラウンド等の状況) |
| | ● 人権への対応 | 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。 | 居住用施設における外国人への居住空間の提供 (外国人入居戸数・割合) 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化 (対応棟数・対応率) |
| | | | バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。 バリアフリートイレの設置 (実施物件数・割合) |

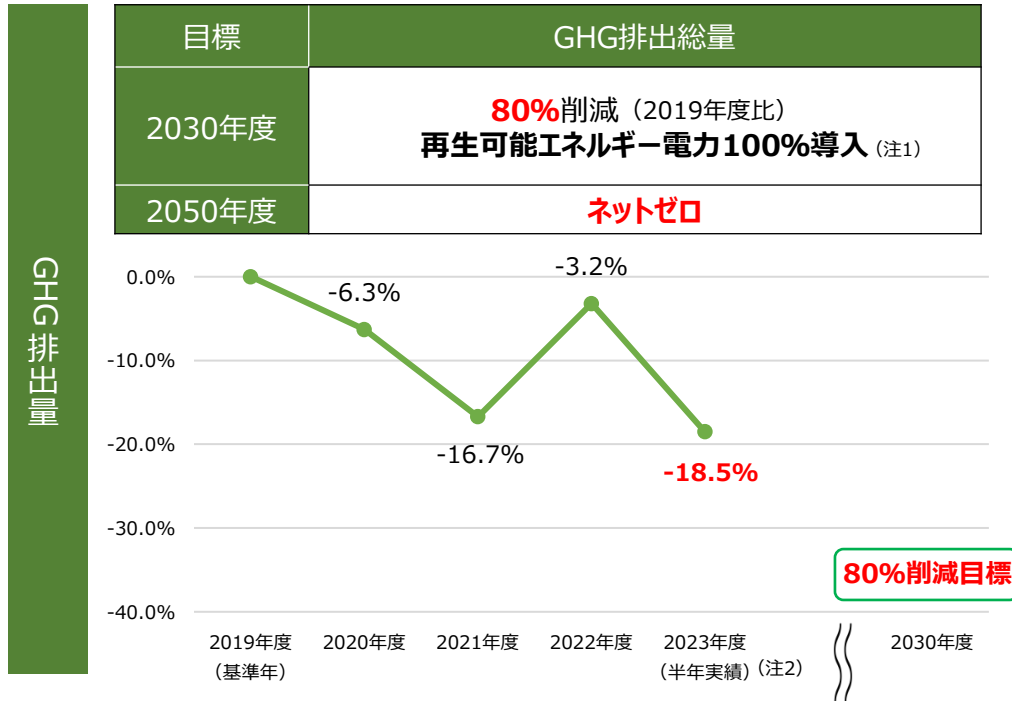
| 段階 | 解決したい社会課題 | 方針・目標 | 本投資法人の具体的な取組み・KPI |
|----------|--------------------------------|---|---|
| ② 心身の健康 | ● 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ) | 各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。 資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。 | 保有物件における献血イベントの誘致 (実施物件数、参加人数) 資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨 (有休取得率他) |
| | ● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス) | 設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者へ快適で利便性の高い環境を提供します。 テナント満足度調査を定期的実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。 | 居住用施設における宅配ボックスの設置 (設置物件数・設置率) 及び置き配システムの導入 (導入物件数・導入率) これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 テナント満足度評価の調査 (総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合) |
| ③ 豊かな経済 | ● 人材活躍と生産性向上 | PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。 資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。 | PM褒賞制度の実施 (開催日、受賞事例) 資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 |
| | ● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション) | リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。 不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。 | リサイクル品のタイルカーペット活用の (実施面積、CO2削減量) 居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収 (回収量、CO2削減量) |
| ④ 魅力ある地域 | ● 地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ) | 「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。 | GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催 (実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数) |
| | ● コミュニティの再生・形成 | 保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。 | 保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催 (開催回数、参加企業数) |
| | ● 移動しやすい環境 (モビリティ) | シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。 また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。 | シェアモビリティの設置 (総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量) |

※ 具体的な取り組み等の詳細は本投資法人の公式HP ([こちら](#)) をご覧ください。



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

温室効果ガス（GHG）削減目標と進捗



GHG排出削減への具体的取り組み

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

- ・ NMF博多駅前ビル
- ・ NMF芝公園ビル
- ・ 川口領家ロジスティクスセンター
- ・ 野村不動産吉祥寺ビル
- ・ プライムアーバン三軒茶屋 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲663Mwh/年の削減（▲61.5%）



野村不動産吉祥寺ビル

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ NMF新宿南口ビル
- ・ Landport浦安
- ・ nORBESA 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲3,043Mwh/年の削減（▲6.9%）

TCFDに基づく定量評価

気候変動による財務的影響（リスク・機会）を定量的に分析・開示

➔ リスクの低減及び機会の創出を目指し、各取り組みを継続推進

※ 分析結果や推進施策の詳細は本投資法人の公式HP（[こちら](#)）をご覧ください。

SBT^(注3)の取得検討

23年10月「中小企業版SBT」申請も、受理されず。
事務局より指定された「通常版SBT」の取得も踏まえ検討中。

(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。(注2) 23年3月～23年8月につき、前年同月比の削減率を記載しています。

(注3) Science Based Targets（科学的根拠に基づく目標）。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



APPENDIX



各種指標の推移



| 項目 | | 19年8月期 | 20年2月期 | 20年8月期 | 21年2月期 | 21年8月期 | 22年2月期 | 22年8月期 | 23年2月期 | 23年8月期 | 24年2月期 |
|--------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業収益 | 百万円 | 36,617 | 36,927 | 37,577 | 38,064 | 37,519 | 37,520 | 39,022 | 39,986 | 43,645 | 39,375 |
| うち、不動産等売却益 | 百万円 | 6 | - | - | - | - | 162 | 757 | 1,638 | 4,706 | 542 |
| 賃貸NOI | 百万円 | 25,859 | 26,357 | 27,268 | 27,573 | 27,008 | 26,995 | 27,350 | 26,951 | 27,097 | 27,204 |
| NOI利回り(取得価格ベース) | % | 5.1 | 5.2 | 5.2 | 5.2 | 5.1 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 4.9 |
| 償却後NOI利回り(取得価格ベース) | % | 4.1 | 4.2 | 4.2 | 4.2 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.9 | 3.9 | 3.9 |
| インプライドキャップレート | % | 3.9 | 4.2 | 4.8 | 4.4 | 4.2 | 4.5 | 4.2 | 4.4 | 4.1 | 4.5 |
| 営業利益 | 百万円 | 14,265 | 14,673 | 15,212 | 15,370 | 14,741 | 14,593 | 15,584 | 16,113 | 18,931 | 15,172 |
| 当期純利益 | 百万円 | 11,690 | 12,188 | 12,799 | 13,016 | 12,434 | 12,377 | 13,499 | 13,948 | 16,746 | 12,958 |
| 分配総額 | 百万円 | 14,592 | 15,461 | 15,640 | 15,701 | 15,503 | 15,296 | 15,560 | 15,616 | 16,041 | 16,097 |
| 1口当たり分配金 | 円/口 | 3,209 | 3,279 | 3,317 | 3,330 | 3,288 | 3,244 | 3,300 | 3,312 | 3,402 | 3,414 |
| うち、利益分配等 | 円/口 | 2,571 | 2,585 | 2,714 | 2,761 | 2,637 | 2,625 | 2,863 | 2,958 | 3,402 | 2,890 |
| うち、一時差異等調整引当額 | 円/口 | 342 | 368 | 377 | 374 | 387 | 444 | 403 | 330 | - | 511 |
| うち、その他の利益超過分配 | 円/口 | 296 | 326 | 226 | 195 | 264 | 175 | 34 | 24 | - | 13 |
| F F O | 百万円 | 19,447 | 19,953 | 20,798 | 21,167 | 20,651 | 20,755 | 21,001 | 20,614 | 20,434 | 20,823 |
| 1口当たりF F O | 円/口 | 4,276 | 4,231 | 4,410 | 4,489 | 4,379 | 4,401 | 4,453 | 4,371 | 4,333 | 4,416 |
| F F O配当性向 | % | 75.0 | 77.5 | 75.2 | 74.2 | 75.1 | 73.7 | 74.1 | 75.8 | 78.5 | 77.3 |
| 資本的支出 | 百万円 | 2,535 | 2,781 | 3,261 | 3,528 | 3,105 | 2,654 | 2,609 | 2,341 | 3,154 | 3,524 |
| A F F O | 百万円 | 16,912 | 17,171 | 17,536 | 17,639 | 17,546 | 18,100 | 18,391 | 18,272 | 17,279 | 17,299 |
| 1口当たりA F F O | 円/口 | 3,719 | 3,641 | 3,719 | 3,740 | 3,721 | 3,838 | 3,900 | 3,875 | 3,664 | 3,668 |
| A F F O配当性向 | % | 86.3 | 90.0 | 89.2 | 89.0 | 88.4 | 84.5 | 84.6 | 85.5 | 92.8 | 93.1 |
| E B I T D A | 百万円 | 21,549 | 21,979 | 22,773 | 23,049 | 22,504 | 22,376 | 23,512 | 23,956 | 26,904 | 23,123 |
| 総資産 | 百万円 | 1,164,767 | 1,193,471 | 1,197,766 | 1,196,357 | 1,192,507 | 1,187,420 | 1,187,581 | 1,185,099 | 1,192,127 | 1,187,285 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 510,770 | 510,727 | 517,884 | 517,841 | 517,798 | 517,756 | 517,463 | 517,420 | 521,377 | 521,334 |
| 純資産 | 百万円 | 600,910 | 627,868 | 625,505 | 623,014 | 619,901 | 616,878 | 615,128 | 613,540 | 614,690 | 611,611 |
| L T V | % | 43.9 | 42.8 | 43.2 | 43.3 | 43.4 | 43.6 | 43.6 | 43.7 | 43.7 | 43.9 |
| 1口当たり純資産(分配金控除後) | 円/口 | 128,937 | 129,879 | 129,340 | 128,799 | 128,180 | 127,583 | 127,156 | 126,807 | 126,961 | 126,296 |
| 1口当たりNAV(分配金控除後) | 円/口 | 156,215 | 159,827 | 161,096 | 162,019 | 164,159 | 168,648 | 173,441 | 175,965 | 178,683 | 179,526 |
| 総資産経常利益率(ROA) | % | 2.0 | 2.1 | 2.1 | 2.2 | 2.1 | 2.1 | 2.2 | 2.4 | 2.8 | 2.2 |
| 純資産当期利益率(ROE) | % | 4.0 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.0 | 4.0 | 4.3 | 4.6 | 5.4 | 4.2 |
| 物件数 | 物件 | 289 | 294 | 298 | 299 | 299 | 298 | 300 | 293 | 290 | 291 |
| 取得価格合計 | 百万円 | 1,011,279 | 1,031,039 | 1,051,686 | 1,066,269 | 1,068,409 | 1,081,389 | 1,091,759 | 1,086,378 | 1,098,534 | 1,103,573 |
| 貸借対照表計上額 | 百万円 | 999,049 | 1,017,019 | 1,035,946 | 1,048,917 | 1,048,702 | 1,059,049 | 1,067,176 | 1,059,060 | 1,070,367 | 1,074,275 |
| 鑑定価格合計 | 百万円 | 1,123,089 | 1,158,232 | 1,185,682 | 1,205,558 | 1,218,347 | 1,252,678 | 1,285,418 | 1,290,848 | 1,314,248 | 1,325,265 |
| 含み損益 | 百万円 | 124,039 | 141,212 | 149,735 | 156,640 | 169,644 | 193,628 | 218,241 | 231,787 | 243,880 | 250,989 |

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
 インプライドキャップレート=NOI/(時価総額+有利子負債-現金+敷金+保証金)×年換算値 ※時価総額は期末時点
 なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。
 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+不動産等売却損益
 ±特別損益+減損損失+合併関連費用
 AFFO=FFO-資本的支出
 FFO配当性向=分配総額/FFO
 AFFO配当性向=分配総額/AFFO

EBITDA=税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+当期減価償却費+投資法人債発行費償却
 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用
 一口当たり純資産(分配金控除後)=(純資産合計-分配総額)/発行済投資口総数
 一口当たりNAV(分配金控除後)={純資産(分配金控除後)+(鑑定価格合計+貸借対照表計上額合計)}/発行済投資口総数
 総資産経常利益率(ROA)=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 ※年換算値
 純資産当期利益率(ROE)=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 ※年換算値
 なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

損益計算書（セクター毎の差異分析）



| | 23年8月期 | 24年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 65 | 65 |
| 取得価格（百万円） | 468,685 | 468,685 |

オフィス

| 区 分 | 第16期実績 (A) | 第17期実績 (B) | (B) - (A) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 自23年3月1日 至23年8月31日 | 自23年9月1日 至24年2月29日 | |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 17,398 | 17,173 | ▲ 225 |
| 賃貸事業収入 | 15,921 | 15,652 | ▲ 268 |
| その他収入 | 1,476 | 1,520 | 43 |
| 不動産賃貸事業費用 | 8,111 | 8,243 | 131 |
| 外注委託費 | 1,093 | 1,097 | 3 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 364 | 356 | ▲ 8 |
| 公租公課 | 1,877 | 1,846 | ▲ 30 |
| 水道光熱費 | 1,252 | 1,169 | ▲ 83 |
| 保険料 | 30 | 31 | 0 |
| 修繕費 | 559 | 741 | 182 |
| 支払地代 | 121 | 119 | ▲ 1 |
| 減価償却費 | 2,222 | 2,268 | 45 |
| その他費用 | 588 | 612 | 23 |
| 賃貸事業損益 | 9,286 | 8,929 | ▲ 356 |
| NOI | 11,509 | 11,198 | ▲ 310 |

| | 23年8月期 | 24年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 24 | 24 |
| 取得価格（百万円） | 223,932 | 223,932 |

物流施設

| 区 分 | 第16期実績 (A) | 第17期実績 (B) | (B) - (A) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 自23年3月1日 至23年8月31日 | 自23年9月1日 至24年2月29日 | |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,310 | 7,212 | ▲ 97 |
| 賃貸事業収入 | 7,097 | 6,971 | ▲ 126 |
| その他収入 | 212 | 240 | 28 |
| 不動産賃貸事業費用 | 2,956 | 2,918 | ▲ 38 |
| 外注委託費 | 288 | 297 | 9 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 185 | 125 | ▲ 59 |
| 公租公課 | 700 | 700 | ▲ 0 |
| 水道光熱費 | 156 | 156 | 0 |
| 保険料 | 13 | 14 | 0 |
| 修繕費 | 168 | 213 | 45 |
| 支払地代 | - | - | - |
| 減価償却費 | 1,386 | 1,373 | ▲ 13 |
| その他費用 | 57 | 36 | ▲ 20 |
| 賃貸事業損益 | 4,353 | 4,293 | ▲ 59 |
| NOI | 5,740 | 5,667 | ▲ 72 |

| | 23年8月期 | 24年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 50 | 50 |
| 取得価格（百万円） | 177,779 | 177,779 |

商業施設

| 区 分 | 第16期実績 (A) | 第17期実績 (B) | (B) - (A) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 自23年3月1日 至23年8月31日 | 自23年9月1日 至24年2月29日 | |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 6,785 | 6,830 | 45 |
| 賃貸事業収入 | 5,860 | 5,892 | 31 |
| その他収入 | 924 | 938 | 14 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,063 | 3,005 | ▲ 58 |
| 外注委託費 | 281 | 274 | ▲ 7 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 153 | 128 | ▲ 24 |
| 公租公課 | 507 | 507 | ▲ 0 |
| 水道光熱費 | 500 | 494 | ▲ 6 |
| 保険料 | 8 | 8 | 0 |
| 修繕費 | 252 | 319 | 67 |
| 支払地代 | 76 | 76 | ▲ 0 |
| 減価償却費 | 792 | 804 | 11 |
| その他費用 | 490 | 391 | ▲ 99 |
| 賃貸事業損益 | 3,722 | 3,825 | 103 |
| NOI | 4,514 | 4,629 | 114 |

| | 23年8月期 | 24年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 148 | 148 |
| 取得価格（百万円） | 216,987 | 218,826 |

居住用施設

| 区 分 | 第16期実績 (A) | 第17期実績 (B) | (B) - (A) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| | 自23年3月1日 至23年8月31日 | 自23年9月1日 至24年2月29日 | |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,227 | 7,352 | 124 |
| 賃貸事業収入 | 6,703 | 6,850 | 146 |
| その他収入 | 523 | 501 | ▲ 21 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,435 | 3,158 | ▲ 277 |
| 外注委託費 | 225 | 228 | 3 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 403 | 352 | ▲ 51 |
| 公租公課 | 364 | 355 | ▲ 8 |
| 水道光熱費 | 84 | 82 | ▲ 1 |
| 保険料 | 10 | 10 | 0 |
| 修繕費 | 718 | 557 | ▲ 161 |
| 支払地代 | 33 | 66 | 32 |
| 減価償却費 | 1,345 | 1,283 | ▲ 61 |
| その他費用 | 249 | 220 | ▲ 28 |
| 賃貸事業損益 | 3,791 | 4,194 | 402 |
| NOI | 5,137 | 5,478 | 340 |

(注) 麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。



資産の部

| 区 分 | 第16期 | 第17期 |
|------------|--------------|--------------|
| | 23年8月31日現在 | 24年2月29日現在 |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) |
| 流動資産 | 53,445 | 47,478 |
| 現金及び預金 | 37,831 | 32,540 |
| 信託現金及び信託預金 | 13,203 | 12,559 |
| その他の流動資産 | 2,410 | 2,379 |
| 固定資産 | 1,138,541 | 1,139,675 |
| 有形固定資産 | 1,053,529 | 1,057,474 |
| 不動産 | 456,849 | 458,084 |
| 建物 | 133,661 | 132,206 |
| 土地 | 323,187 | 325,877 |
| 信託不動産 | 596,548 | 598,951 |
| 信託建物 | 165,383 | 165,102 |
| 信託土地 | 431,159 | 433,843 |
| 信託リース資産 | 6 | 4 |
| 建設仮勘定 | 131 | 439 |
| 無形固定資産 | 81,488 | 78,824 |
| のれん | 64,609 | 61,986 |
| 借地権 | 8,392 | 8,366 |
| 信託借地権 | 8,445 | 8,434 |
| その他の無形固定資産 | 42 | 36 |
| 投資その他の資産 | 3,522 | 3,376 |
| 長期前払費用 | 2,097 | 1,942 |
| 長期預け金 | 377 | 395 |
| 敷金及び保証金 | 1,048 | 1,038 |
| 繰延資産 | 140 | 131 |
| 投資法人債発行費 | 140 | 131 |
| 資産合計 | 1,192,127 | 1,187,285 |

負債及び純資産の部

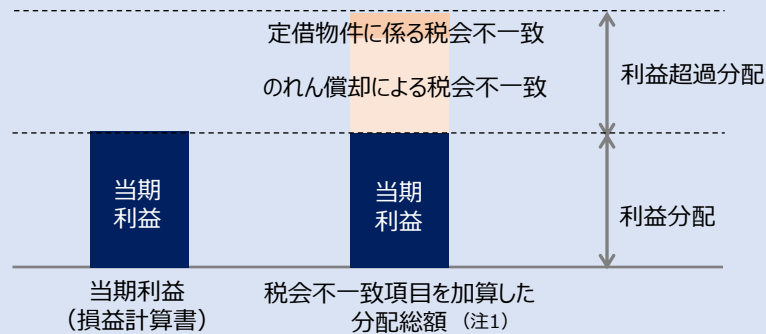
| 区 分 | 第16期 | 第17期 |
|----------------------|--------------|--------------|
| | 23年8月31日現在 | 24年2月29日現在 |
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) |
| 流動負債 | 62,889 | 71,147 |
| 営業未払金 | 3,113 | 1,930 |
| 短期借入金 | 2,000 | - |
| 1年内償還予定の投資法人債 | - | 9,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 47,935 | 50,810 |
| 信託リース債務 | 3 | 3 |
| 未払金 | 3,237 | 2,886 |
| 未払費用 | 363 | 355 |
| 未払法人税等 | 0 | 0 |
| 未払消費税等 | 567 | 540 |
| 前受金 | 5,634 | 5,606 |
| 前受収益 | 2 | - |
| デリバティブ債務 | 4 | - |
| その他 | 26 | 13 |
| 固定負債 | 514,546 | 504,526 |
| 投資法人債 | 34,000 | 25,000 |
| 長期借入金 | 437,442 | 436,524 |
| 信託リース債務 | 3 | 1 |
| 預り敷金及び保証金 | 14,651 | 14,411 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 28,067 | 28,203 |
| 資産除去債務 | 382 | 385 |
| 負債合計 | 577,436 | 575,674 |
| 投資主資本 | 614,694 | 611,611 |
| 出資総額 | 245,067 | 245,114 |
| 剰余金 | 369,626 | 366,497 |
| 出資剰余金 | 394,012 | 394,012 |
| 一時差異等調整引当額 | ▲ 23,672 | ▲ 23,625 |
| その他の出資剰余金控除額 | ▲ 17,486 | ▲ 17,533 |
| 出資剰余金控除額合計 | ▲ 41,158 | ▲ 41,158 |
| 任意積立金 | - | 82 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲) | 16,772 | 13,560 |
| 評価・換算差額等 | ▲ 4 | - |
| 繰延ヘッジ損益 | ▲ 4 | - |
| 純資産合計 | 614,690 | 611,611 |
| 負債純資産合計 | 1,192,127 | 1,187,285 |

基本的な分配方針と24年2月期の分配金内訳について

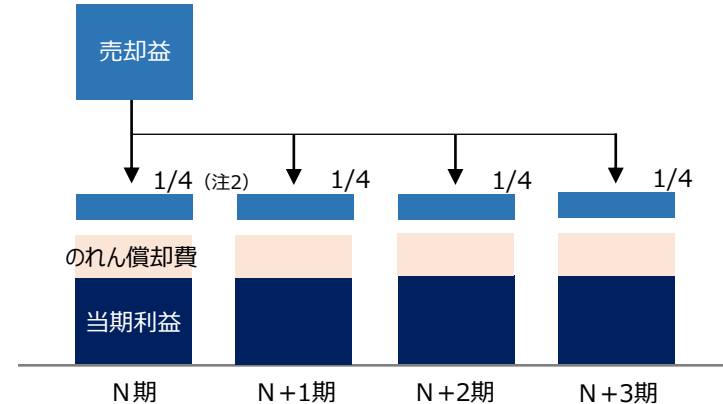


基本的な分配方針イメージ

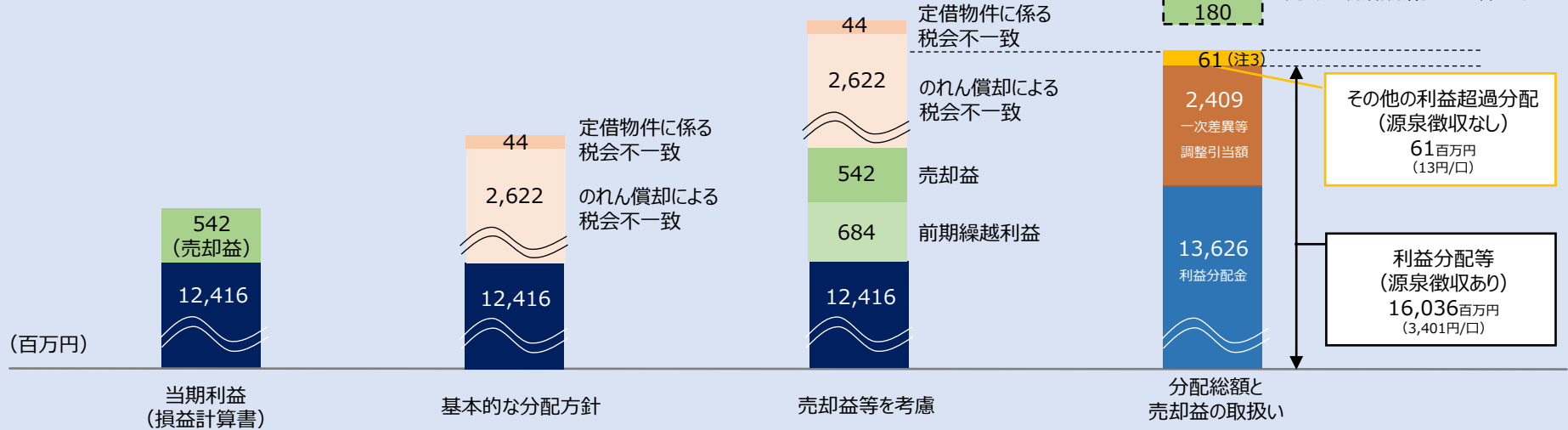
当期純利益+のれん償却費+定借物件に係る税会不一致金額



※ 当面の売却益取扱い (4期分割分配)



24年2月期分配金内訳



(注1) 税会不一致項目 (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) (注2) 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が、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3) 前記 (注1) 記載の利益超過分配は税会不一致加算項目として全て一次差異等調整引当額となりますが、一次差異等調整引当額の戻入れ、吸収合併物件の会計上減価償却不足金額並びに当期売却物件に係る税会簿価差の合計額が、税会不一致項目減算項目としてその他利益超過分配金となります。



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆500億円のスポンサーパイプライン (注1)



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

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



PMO秋葉原北



近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ



Landport東習志野



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

- ① バリエティに富んだこだわりの飲食店を中心に構成されたGEMSシリーズ
- ② サービス業種をメインのテナントとするMEFULLシリーズ



MEFULL茶屋町



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

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



ブラウドフラット渋谷富ヶ谷

(注1) 野村不動産ホールディングス株式会社の2024年3月期 第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



<オフィス>



野村不動産が運営するオフィスビルの入居テナント様のためのサービスプラットフォーム。
サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠やその他豊富なサービスで働く人のワークとライフをサポートします。

< フレキシブルワーク >



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

< ウェルネス >



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

< スキリング >



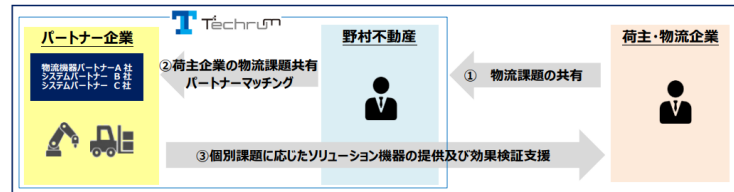
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

<物流>



『荷主・物流企業の課題解決』×『機器パートナーの課題解決』×『オープンな仕組み・場所』により、今まで実現が困難だった新たな価値を創造する仕組みがです。

< テクラムの「共創による課題解決」イメージ >



「Landport習志野」内の効果検証拠点「習志野PoC Hub」では本番環境に近い検証が可能
また、入居テナント様に限定しない幅広い参画基準を特徴として物流課題の解決を目指す

< 目指す価値提供例 >

- ✓ 自動化活用物流の実現
- ✓ 自動化投資リスクの低減
- ✓ 自動化技術のレンタル提供

<住宅>

野村不動産グループ カスタマークラブ

野村不動産グループ3社いずれかでお取引いただいたお客様（野村不動産パートナーズ管理物件の居住者様等）のための会員組織。
暮らしがより楽しく、より便利になる様々なサービス・コンテンツを会員様限定でお届けします。

< 各種暮らしのサービス >



<WONDER STYLE>
宅配型収納サービス、整理収納アドバイザーなどのオリジナルサービス

< イベントご招待 >



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

< ご優待サービス >



100件以上の各種優待・サービスご提供

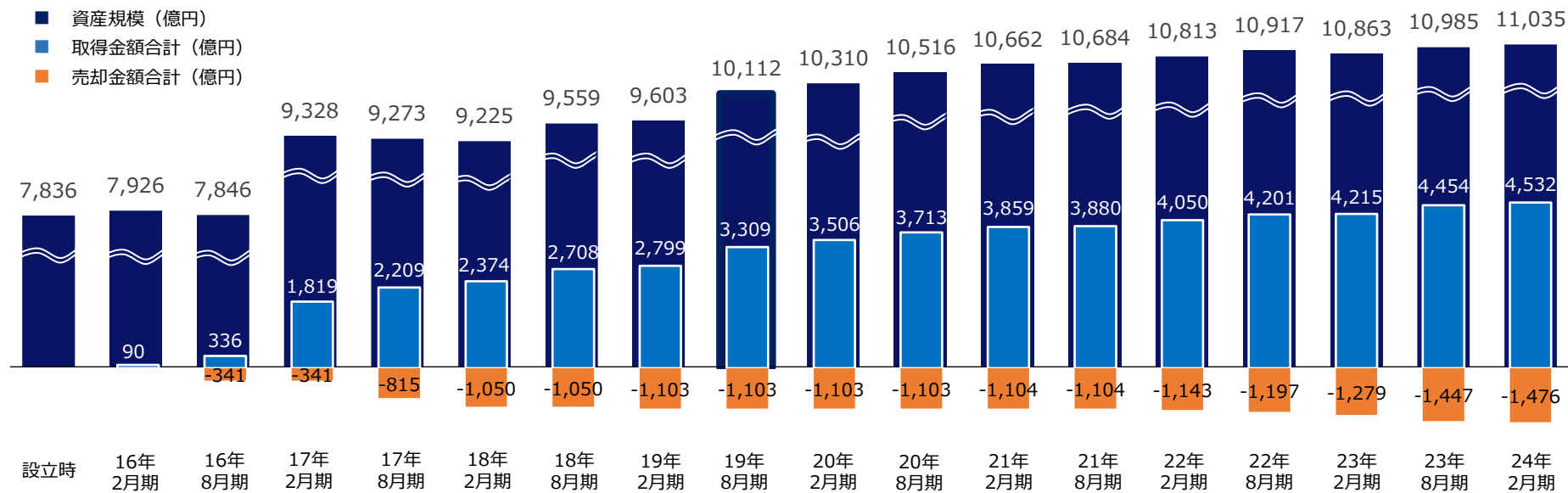


24年2月期・24年8月期 取得売却物件

| 取得物件 | 取得価格 (百万円) | 取得年月 | 対象期 |
|---------------------------|---------------|--------|--------|
| 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 | 23年9月 | 24年2月期 |
| プライドフラット渋谷笹塚 | 2,200 | 23年11月 | |
| プライドフラット浅草ディアージュ | 1,300 | | |
| イリーゼ浦安 | 1,086 | | |
| ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前 | 2,161 | 24年3月 | 24年8月期 |
| MIMARU SUITES 東京浅草 | 2,360 | 24年4月 | |
| MEFULL 千歳烏山 | 1,880 | | |

| 譲渡物件 | 譲渡価格 (百万円) | 譲渡年月 | 対象期 |
|-------------|---------------|-------|--------|
| プライムアーバン金山 | 610 | 23年9月 | 24年2月期 |
| プライムアーバン上前津 | 1,754 | | |
| プライムアーバン千早 | 560 | | |
| 野村不動産上野ビル | 6,930 | 24年4月 | 24年8月期 |
| プライムアーバン飯田橋 | 2,244 | | |

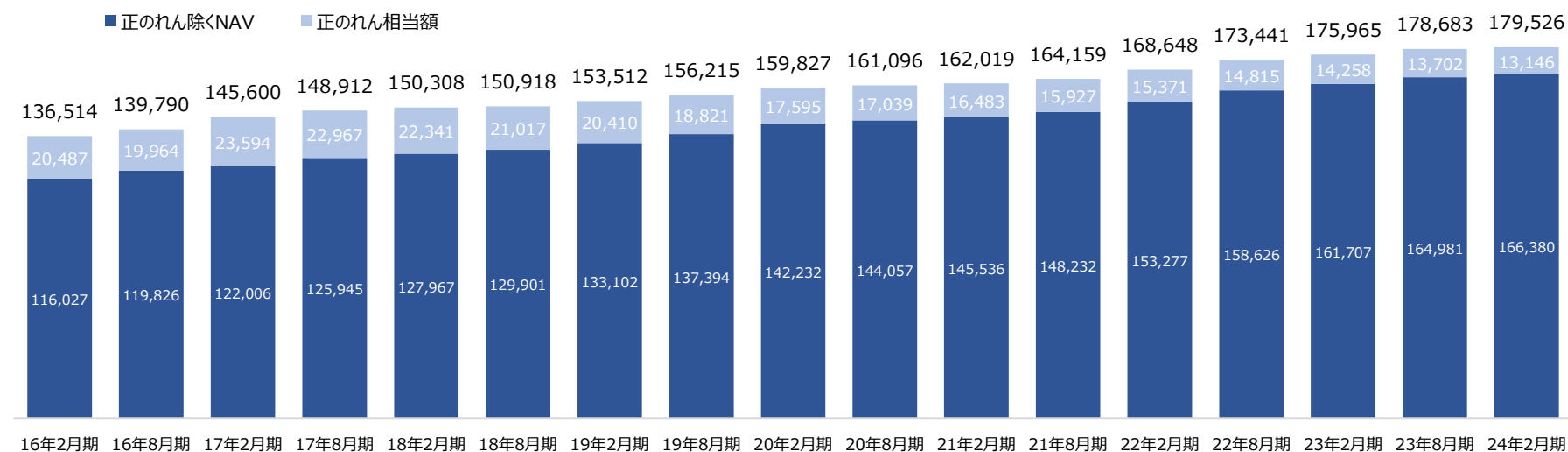
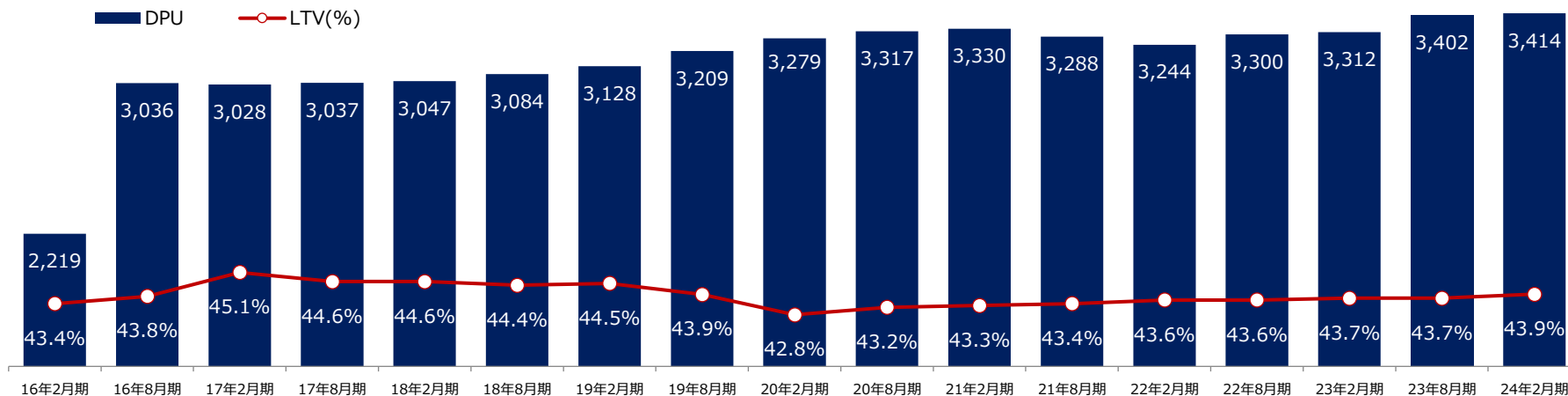
設立以降の資産規模推移と取得売却総額



分配金・LTV・NAVの推移



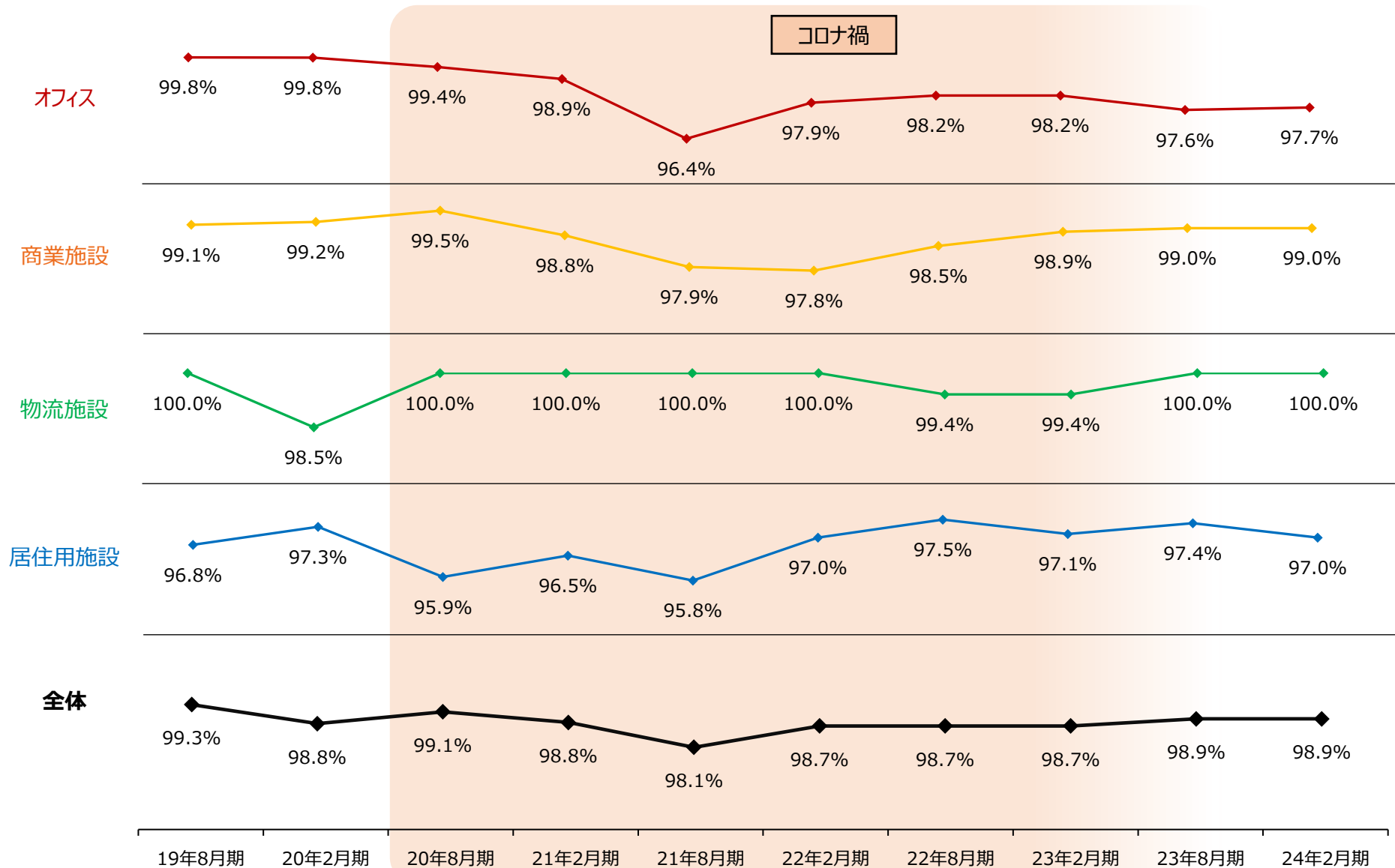
(円)



ポートフォリオのセクター別期末稼働率



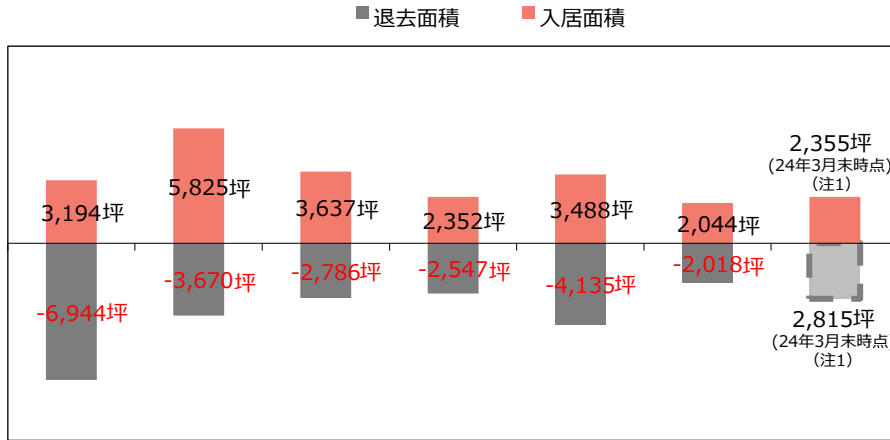
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



オフィスセクターの運用状況

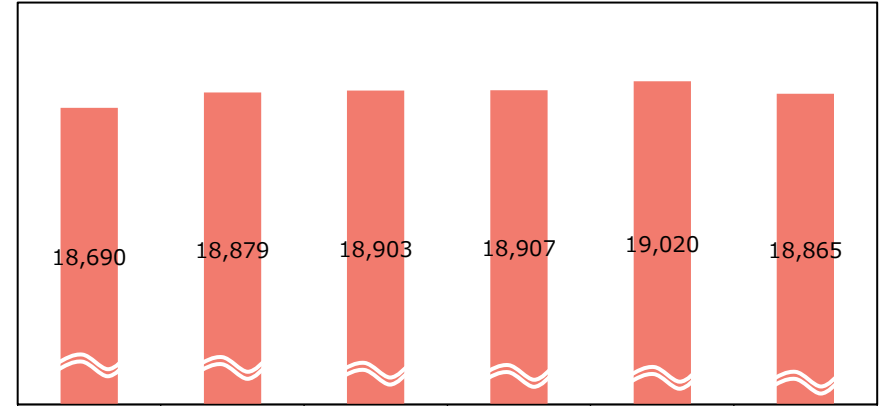


▶ 入退去面積



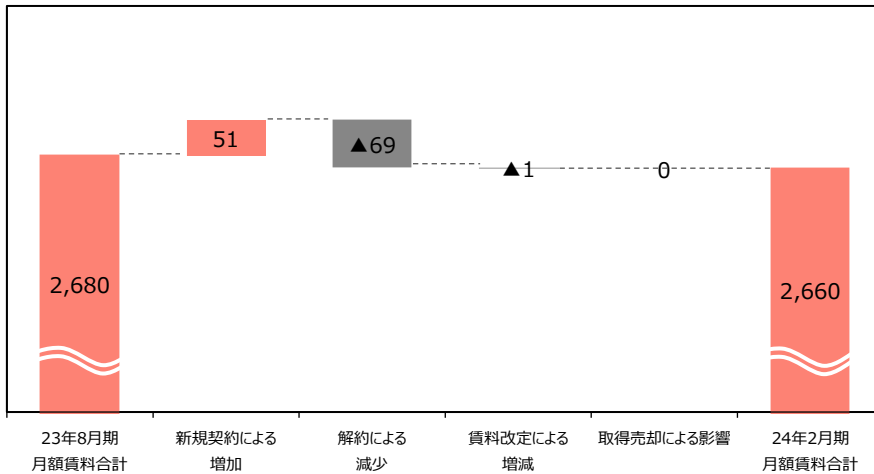
21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期 24年2月期 24年8月期

▶ 平均賃料単価 (円/坪)

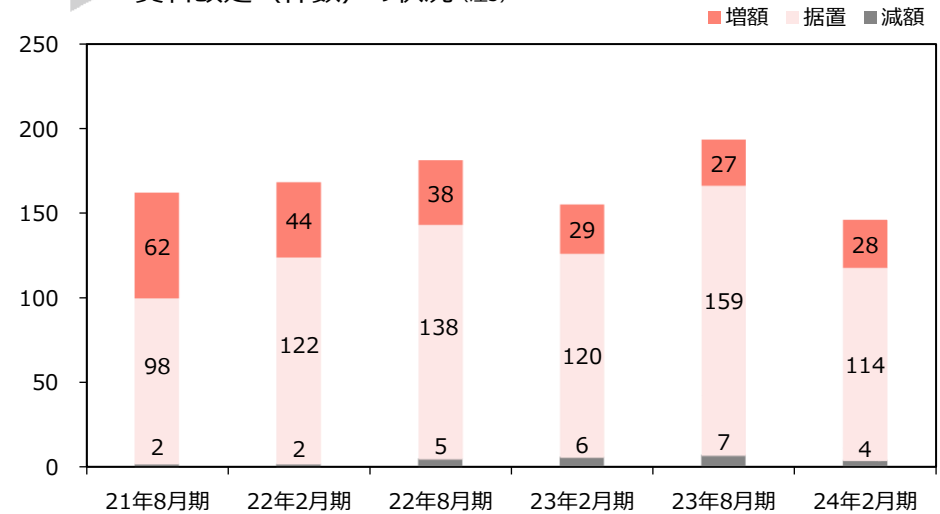


21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期 24年2月期

▶ 月額契約賃料の増減 (百万円) (注2)



▶ 賃料改定 (件数) の状況 (注3)



(注1) 24年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。(注2) 麹町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。(注3) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。



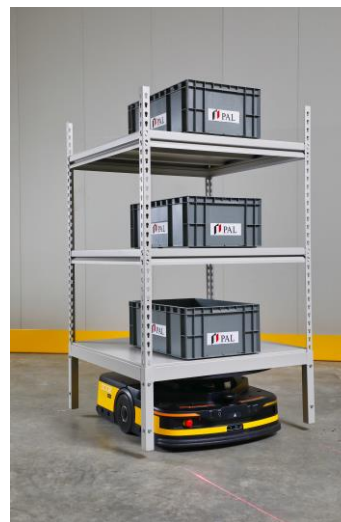
▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



▶ Techrum（テクラム）による人手不足等の課題解決に向けた取り組み



- ✓ パートナー企業（80社）、デモ参加企業（220社）
- ✓ 荷主・物流企業が抱える課題を野村不動産が吸い上げパートナー企業と解決提案

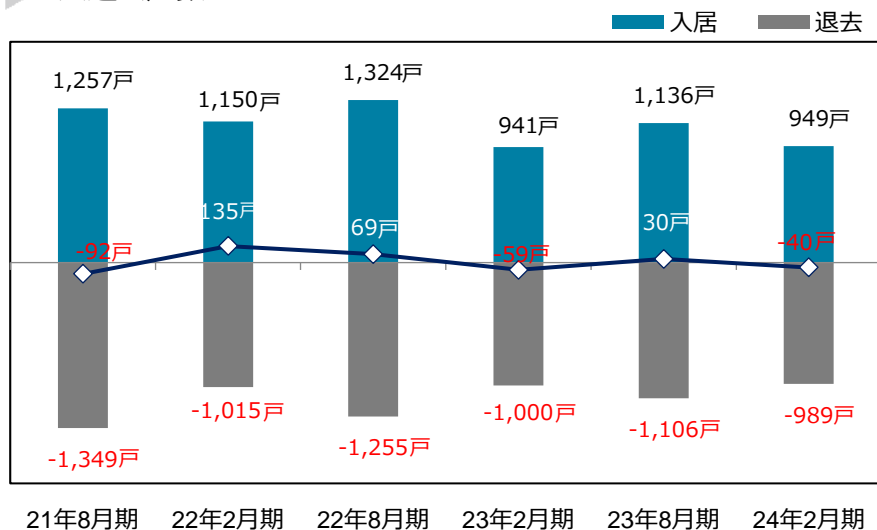


（Landport習志野に設置された「習志野 Techrum Hub」での開発・検証）

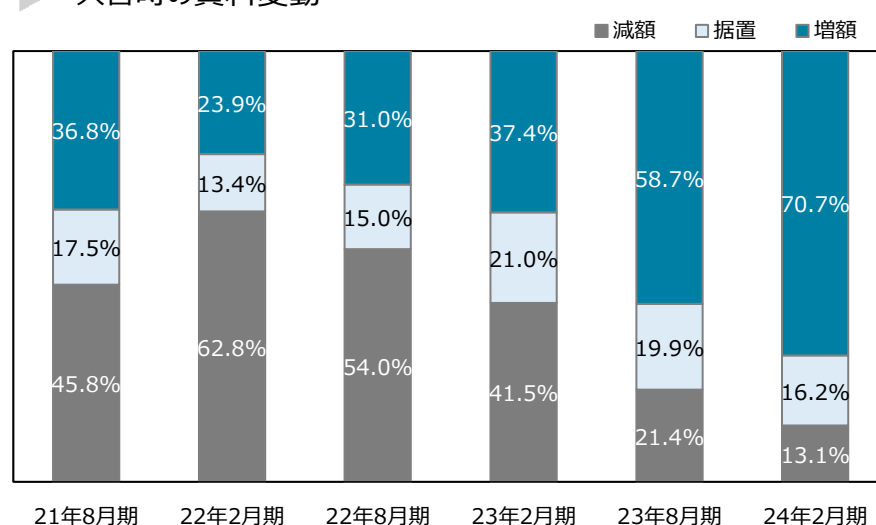
居住用セクターの運用状況



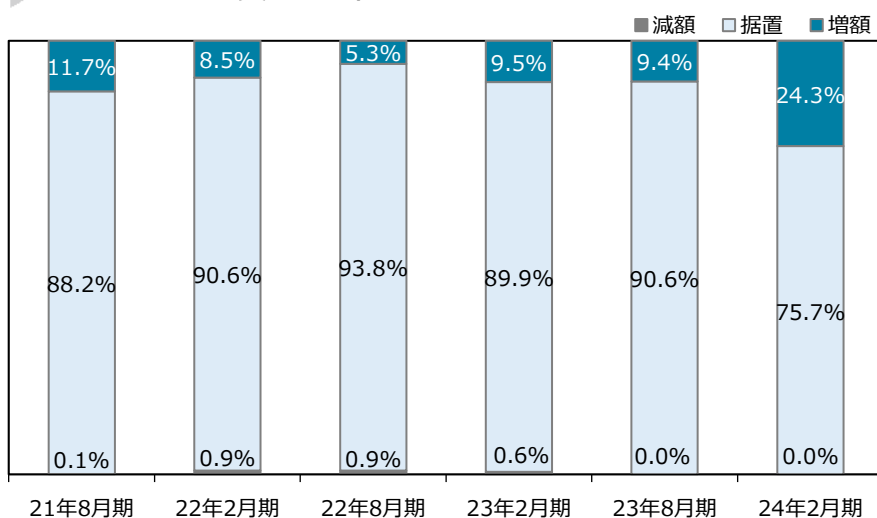
▶ 入退去戸数



▶ 入替時の賃料変動



▶ 更新時の賃料変動 (%)

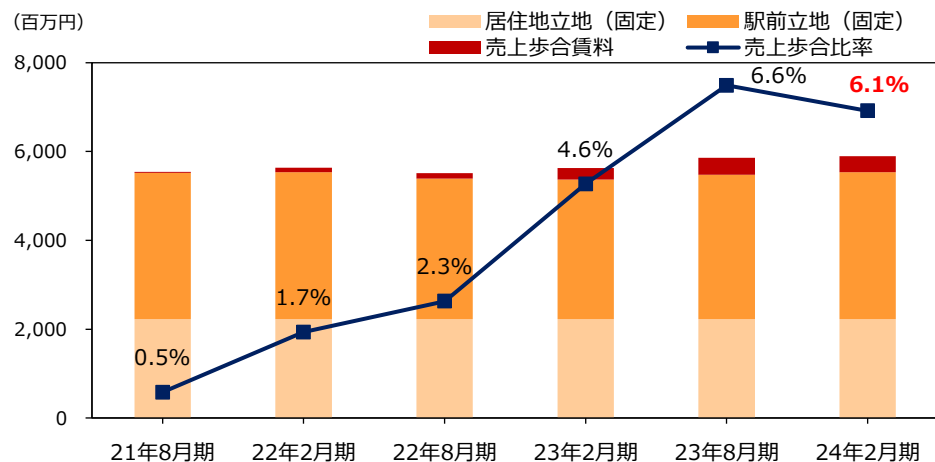


▶ エリア別期末稼働率

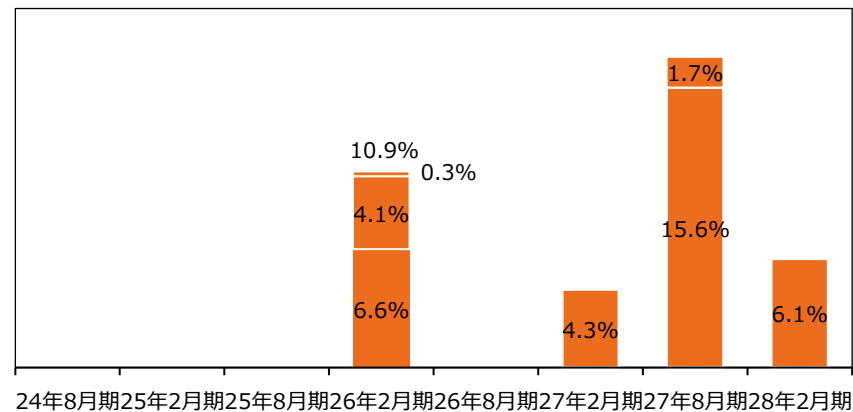
| | 21年8月末 | 22年2月末 | 22年8月末 | 23年2月末 | 23年8月末 | 24年2月末 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全体 | 95.8% | 97.0% | 97.5% | 97.1% | 97.4% | 97.0% |
| 東京圏 | 95.8% | 96.8% | 97.7% | 97.6% | 98.1% | 97.3% |
| 札幌 | 95.9% | 97.7% | 96.6% | 97.7% | 95.0% | 96.3% |
| 仙台 | 98.4% | 99.4% | 97.4% | 97.5% | 97.1% | 96.0% |
| 名古屋 | 96.5% | 97.4% | 97.3% | 93.0% | 93.2% | 93.4% |
| 大阪 | 92.5% | 95.3% | 97.8% | 91.1% | 94.6% | 97.0% |
| 福岡 | 96.6% | 97.4% | 97.9% | 96.0% | 97.1% | 97.3% |



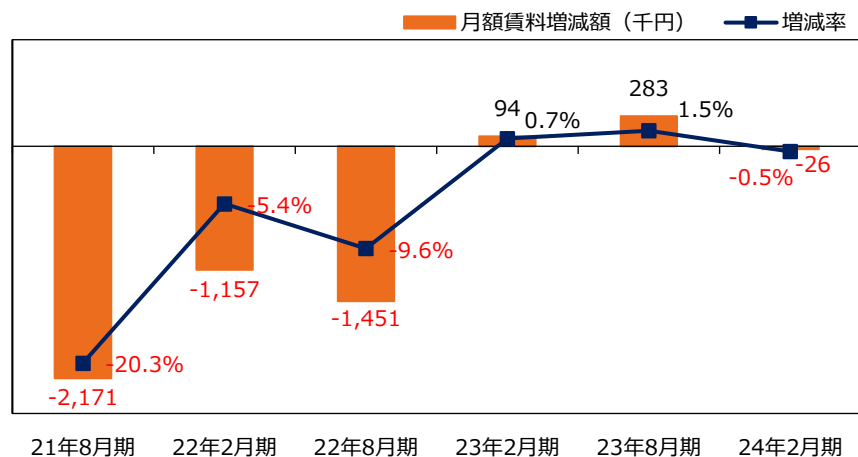
賃料収入の内訳（商業セクター全体）



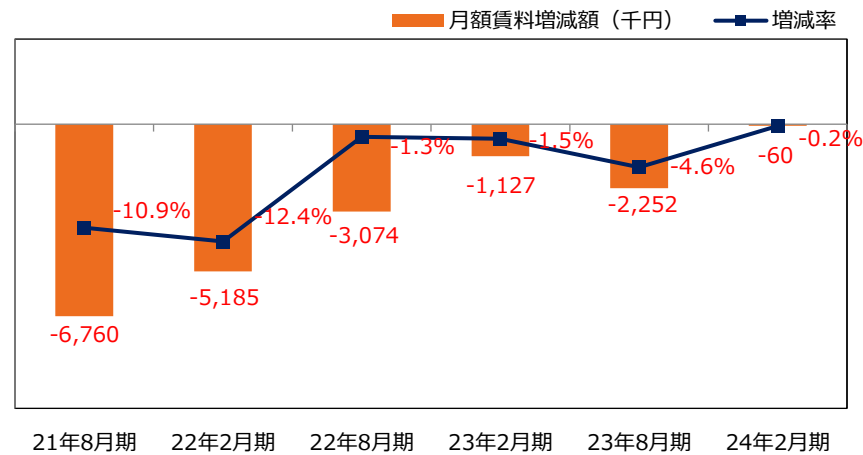
契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



テナント入替による賃料増減（駅前立地型）



賃料改定による賃料増減（駅前立地型）





Office

| No | テナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) |
|---------|-------------------|--------------------|--------------|-----------|
| 1 | オムロン株式会社 | オムロン京都センタービル | 34,616.84 | 1.6 |
| 2 | 日本電気株式会社 | 日本電気本社ビル 新宿野村ビル | 34,556.76 | 1.6 |
| 3 | 日本航空株式会社 | 野村不動産天王洲ビル | 14,507.40 | 0.7 |
| 4 | 株式会社オリエントコーポレーション | 麹町ミレニアムガーデン | 11,678.05 | 0.5 |
| 5 | 非開示 | 野村不動産天王洲ビル | 10,334.55 | 0.5 |
| 上位5社 合計 | | | 105,693.60 | 5.0 |

Logistics

| No | テナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) |
|---------|-----------------|------------------------------|--------------|-----------|
| 1 | 非開示 | Landport川越 Landport青梅Ⅲ | 139,996.82 | 6.6 |
| 2 | 鴻池運輸株式会社 | Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター | 88,637.52 | 4.2 |
| 3 | JP楽天ロジスティクス株式会社 | Landport東習志野 | 61,088.01 | 2.9 |
| 4 | 非開示 | Landport青梅Ⅰ | 57,751.27 | 2.7 |
| 5 | 福山通運株式会社 | 相模原大野台ロジスティクスセンター | 57,448.03 | 2.7 |
| 上位5社 合計 | | | 404,921.65 | 19.0 |

(注) バス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

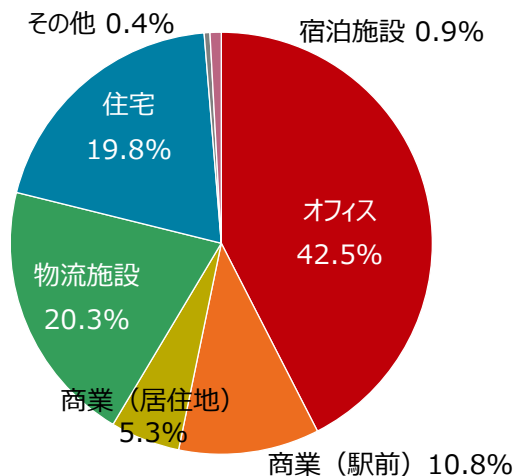
Retail

| No | テナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) |
|---------|-------------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
| 1 | 株式会社エイチ・ツー・オー商業開発 | イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店 | 70,311.49 | 3.3 |
| 2 | 株式会社イトーヨーカ堂 | 相模原ショッピングセンター | 60,991.12 | 2.9 |
| 3 | 株式会社横浜岡田屋 | 横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ | 48,193.96 | 2.3 |
| 4 | 非開示 | 三菱自動車 目黒店 (底地) 他12物件 | 29,627.97 | 1.4 |
| 5 | 非開示 | ニトリ幕張店 武蔵浦和ショッピングスクエア | 19,653.37 | 0.9 |
| 上位5社 合計 | | | 228,777.91 | 10.7 |

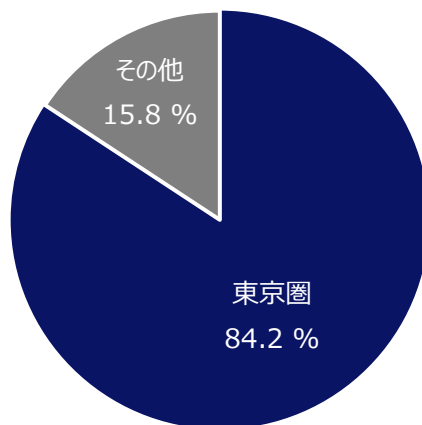


▶ ポートフォリオ概要

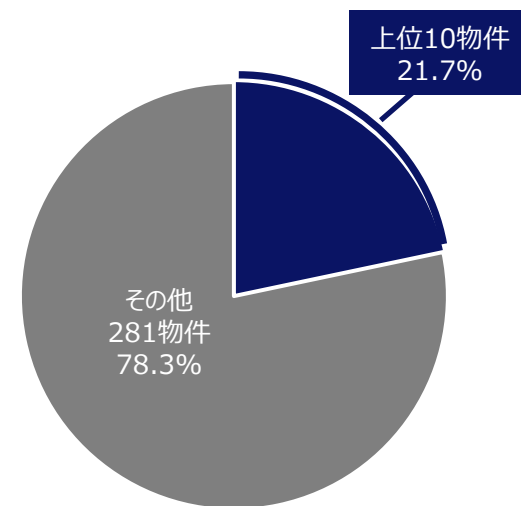
| | 物件数 | 取得価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 築年数 (年) | 延床面積 (㎡) | 賃貸面積 (㎡) |
|------------------|------------|------------------|------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| オフィス | 65 | 468,685 | 549,170 | 28.2 | 790,858.29 | 466,262.76 |
| 商業施設 | 50 | 177,779 | 201,161 | 21.2 | 382,530.19 | 361,702.29 |
| 商業施設 (駅前立地) | 23 | 118,930 | 128,130 | 20.5 | 160,396.68 | 115,719.35 |
| 商業施設 (居住地立地) | 27 | 58,848 | 73,031 | 23.0 | 222,133.51 | 245,982.94 |
| 物流施設 | 24 | 223,932 | 296,280 | 12.4 | 996,200.12 | 978,855.29 |
| 居住用施設 | 148 | 218,826 | 263,104 | 16.0 | 395,757.58 | 327,933.72 |
| 宿泊施設 | 3 | 9,450 | 9,970 | 11.6 | 10,740.00 | 10,821.00 |
| その他 | 1 | 4,900 | 5,580 | - | - | 14,431.35 |
| ポートフォリオ合計 | 291 | 1,103,573 | 1,325,265 | 21.3 | 2,576,086.18 | 2,160,006.41 |



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|--------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|-------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | | 差異 |
| Of-T-001 | 東京圏 | オフィス | 新宿野村ビル | 43,900 | 46,692 | 51,600 | 3.3 | 4,907 | 46,723 | 50,500 | 3.3 | 3,776 | ▲1,100 | ▲2.1 | 0.0 |
| Of-T-002 | 東京圏 | オフィス | 野村不動産天王洲ビル | 20,500 | 20,504 | 21,700 | 3.9 | 1,195 | 20,507 | 21,700 | 3.9 | 1,192 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-003 | 東京圏 | オフィス | 麹町ミレニアムガーデン | 26,700 | 26,334 | 30,800 | 3.4 | 4,465 | 26,266 | 30,800 | 3.4 | 4,533 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-006 | 東京圏 | オフィス | NMF新宿南口ビル | 10,000 | 10,118 | 13,400 | 3.2 | 3,281 | 10,125 | 13,400 | 3.2 | 3,274 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-007 | 東京圏 | オフィス | NMF渋谷公園通りビル | 10,400 | 10,490 | 10,300 | 3.5 | ▲190 | 10,494 | 10,600 | 3.4 | 105 | 300 | 2.9 | ▲0.1 |
| Of-T-008 | 東京圏 | オフィス | セコムメディカルビル | 11,100 | 10,519 | 12,400 | 3.5 | 1,880 | 10,500 | 12,400 | 3.5 | 1,899 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-009 | 東京圏 | オフィス | NMF芝ビル | 7,040 | 7,086 | 7,400 | 4.0 | 313 | 7,079 | 7,460 | 3.9 | 380 | 60 | 0.8 | ▲0.1 |
| Of-T-010 | 東京圏 | オフィス | 西新宿昭和ビル | 8,140 | 8,171 | 8,080 | 3.9 | ▲91 | 8,162 | 8,110 | 3.9 | ▲52 | 30 | 0.4 | 0.00 |
| Of-T-011 | 東京圏 | オフィス | 野村不動産渋谷道玄坂ビル | 5,310 | 5,354 | 5,930 | 3.5 | 575 | 5,364 | 6,080 | 3.4 | 715 | 150 | 2.5 | ▲0.1 |
| Of-T-013 | 東京圏 | オフィス | 岩本町東洋ビル | 4,050 | 4,095 | 4,820 | 3.4 | 724 | 4,134 | 4,810 | 3.4 | 675 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| Of-T-015 | 東京圏 | オフィス | NMF駿河台ビル | 4,690 | 4,668 | 5,210 | 3.6 | 541 | 4,688 | 5,220 | 3.6 | 531 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Of-T-016 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋本町 | 4,320 | 4,030 | 4,970 | 3.2 | 939 | 4,041 | 4,970 | 3.2 | 928 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-017 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋茅場町 | 5,010 | 4,703 | 6,620 | 3.2 | 1,916 | 4,684 | 6,860 | 3.1 | 2,175 | 240 | 3.6 | ▲0.1 |
| Of-T-018 | 東京圏 | オフィス | NMF五反田駅前ビル | 4,430 | 4,529 | 5,250 | 4.2 | 720 | 4,507 | 5,370 | 4.1 | 862 | 120 | 2.3 | ▲0.1 |
| Of-T-020 | 東京圏 | オフィス | PMO秋葉原 | 4,240 | 3,966 | 5,640 | 3.4 | 1,673 | 3,961 | 5,800 | 3.3 | 1,838 | 160 | 2.8 | ▲0.1 |
| Of-T-021 | 東京圏 | オフィス | 八丁堀N Fビル | 2,480 | 2,436 | 2,540 | 3.6 | 103 | 2,433 | 2,530 | 3.6 | 96 | ▲10 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-022 | 東京圏 | オフィス | NMF神田岩本町ビル | 4,160 | 4,166 | 4,590 | 3.6 | 423 | 4,158 | 4,630 | 3.5 | 471 | 40 | 0.9 | ▲0.1 |
| Of-T-023 | 東京圏 | オフィス | NMF高輪ビル | 2,830 | 2,851 | 3,540 | 3.7 | 688 | 2,844 | 3,610 | 3.7 | 765 | 70 | 2.0 | 0.0 |
| Of-T-024 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀 | 2,880 | 2,645 | 3,500 | 3.4 | 854 | 2,628 | 3,540 | 3.3 | 911 | 40 | 1.1 | ▲0.1 |
| Of-T-026 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋大伝馬町 | 2,210 | 2,052 | 3,080 | 3.6 | 1,027 | 2,038 | 3,130 | 3.5 | 1,091 | 50 | 1.6 | ▲0.1 |
| Of-T-028 | 東京圏 | オフィス | PMO東日本橋 | 1,690 | 1,536 | 2,030 | 3.7 | 493 | 1,520 | 2,060 | 3.6 | 539 | 30 | 1.5 | ▲0.1 |
| Of-T-029 | 東京圏 | オフィス | 野村不動産上野ビル | 6,470 | 6,570 | 6,900 | 3.4 | 329 | 6,604 | 6,900 | 3.4 | 295 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-031 | 東京圏 | オフィス | NF本郷ビル | 4,890 | 4,971 | 5,110 | 4.3 | 138 | 4,976 | 5,110 | 4.3 | 133 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-034 | 東京圏 | オフィス | クリスタルパークビル | 3,390 | 3,288 | 3,410 | 4.4 | 121 | 3,277 | 3,490 | 4.4 | 212 | 80 | 2.3 | 0.0 |
| Of-T-035 | 東京圏 | オフィス | NMF吉祥寺本町ビル | 1,780 | 1,837 | 2,220 | 4.1 | 382 | 1,832 | 2,240 | 4.0 | 407 | 20 | 0.9 | ▲0.1 |
| Of-T-036 | 東京圏 | オフィス | ファースト立川センタースクエア | 3,850 | 3,799 | 4,520 | 4.1 | 720 | 3,788 | 4,490 | 4.1 | 701 | ▲30 | ▲0.7 | 0.0 |
| Of-T-037 | 東京圏 | オフィス | NMF川崎東口ビル | 7,830 | 8,051 | 9,410 | 4.4 | 1,358 | 8,028 | 9,480 | 4.4 | 1,451 | 70 | 0.7 | 0.0 |
| Of-T-038 | 東京圏 | オフィス | NMF横浜西口ビル | 5,460 | 5,521 | 8,730 | 3.6 | 3,208 | 5,512 | 8,730 | 3.6 | 3,217 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-039 | 東京圏 | オフィス | NMF新横浜ビル | 2,620 | 2,715 | 2,940 | 4.5 | 224 | 2,782 | 2,900 | 4.5 | 117 | ▲40 | ▲1.4 | 0.0 |
| Of-T-041 | 東京圏 | オフィス | PMO田町 | 6,210 | 0 | 8,760 | 3.0 | 8,760 | 6,065 | 8,760 | 3.0 | 2,694 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-042 | 東京圏 | オフィス | PMO銀座八丁目 | 3,970 | 3,872 | 5,370 | 2.9 | 1,497 | 3,892 | 5,370 | 2.9 | 1,477 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-043 | 東京圏 | オフィス | PMO芝公園 | 3,900 | 3,779 | 5,490 | 3.1 | 1,710 | 3,787 | 5,480 | 3.1 | 1,692 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| Of-T-044 | 東京圏 | オフィス | 日本電気本社ビル | 44,100 | 44,592 | 48,900 | 3.6 | 4,307 | 44,511 | 50,000 | 3.5 | 5,488 | 1,100 | 2.2 | ▲0.1 |
| Of-T-045 | 東京圏 | 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 | 18,200 | 17,888 | 17,500 | 3.7 | ▲388 | 17,867 | 17,400 | 3.7 | ▲467 | ▲100 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-T-046 | 東京圏 | オフィス | NMF青山一丁目ビル | 10,400 | 10,566 | 13,500 | 2.9 | 2,933 | 10,602 | 13,400 | 2.9 | 2,797 | ▲100 | ▲0.7 | 0.0 |
| Of-T-047 | 東京圏 | オフィス | NMF竹橋ビル | 8,330 | 8,490 | 9,030 | 3.6 | 539 | 8,448 | 8,980 | 3.6 | 531 | ▲50 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-T-048 | 東京圏 | 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Z | 8,180 | 8,003 | 8,390 | 3.7 | 386 | 7,979 | 8,360 | 3.7 | 380 | ▲30 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-049 | 東京圏 | オフィス | NMF茅場町ビル | 6,070 | 5,995 | 8,380 | 3.6 | 2,384 | 5,973 | 8,440 | 3.5 | 2,466 | 60 | 0.7 | ▲0.1 |
| Of-T-050 | 東京圏 | オフィス | NMF新宿EASTビル | 5,710 | 5,778 | 6,400 | 3.8 | 621 | 5,754 | 6,390 | 3.8 | 635 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| Of-T-051 | 東京圏 | オフィス | NMF芝公園ビル | 3,620 | 3,737 | 4,670 | 3.4 | 932 | 3,761 | 4,670 | 3.4 | 908 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-052 | 東京圏 | オフィス | NMF銀座四丁目ビル | 1,850 | 1,971 | 2,250 | 3.4 | 278 | 1,961 | 2,230 | 3.4 | 268 | ▲20 | ▲0.9 | 0.0 |
| Of-T-053 | 東京圏 | オフィス | ファーストビル | 1,850 | 1,795 | 2,150 | 4.1 | 354 | 1,783 | 2,150 | 4.1 | 366 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-054 | 東京圏 | オフィス | PMO新日本橋 | 4,440 | 4,329 | 5,620 | 3.2 | 1,290 | 4,312 | 5,620 | 3.2 | 1,307 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-055 | 東京圏 | オフィス | PMO平河町 | 3,410 | 3,339 | 4,360 | 3.0 | 1,020 | 3,325 | 4,360 | 3.0 | 1,034 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|---------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り（注1） (%) | 差額 （期末算定- 簿価） (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り（注1） (%) | 差額 （期末算定- 簿価） (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | （百万円） | 変化率(%) | 差異 | |
| Of-T-056 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋三越前 | 4,310 | 4,287 | 5,930 | 2.7 | 1,642 | 4,270 | 5,910 | 2.7 | 1,639 | ▲20 | ▲0.3 | 0.0 |
| Of-T-057 | 東京圏 | オフィス | PMO芝大門 | 2,130 | 2,114 | 2,660 | 3.1 | 545 | 2,121 | 2,660 | 3.1 | 538 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-058 | 東京圏 | オフィス | PMO田町Ⅱ | 10,900 | 10,795 | 13,200 | 3.0 | 2,404 | 10,760 | 13,200 | 3.0 | 2,439 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-059 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀新川 | 3,805 | 3,745 | 4,380 | 3.3 | 634 | 3,733 | 4,510 | 3.2 | 776 | 130 | 3.0 | ▲0.1 |
| Of-T-060 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀Ⅲ | 2,880 | 2,853 | 3,340 | 3.2 | 486 | 2,846 | 3,420 | 3.1 | 573 | 80 | 2.4 | ▲0.1 |
| Of-T-061 | 東京圏 | オフィス | PMO御茶ノ水 | 3,890 | 3,842 | 4,700 | 3.1 | 857 | 3,832 | 4,700 | 3.1 | 867 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-062 | 東京圏 | オフィス | PMO秋葉原北 | 8,450 | 8,328 | 9,790 | 3.2 | 1,461 | 8,298 | 9,530 | 3.2 | 1,231 | ▲260 | ▲2.7 | 0.0 |
| Of-T-063 | 東京圏 | オフィス | PMO東新橋 | 4,730 | 4,730 | 5,580 | 3.1 | 849 | 4,711 | 5,580 | 3.1 | 868 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-064 | 東京圏 | オフィス | PMO浜松町 | 4,380 | 4,350 | 5,320 | 3.0 | 969 | 4,338 | 5,320 | 3.0 | 981 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-065 | 東京圏 | オフィス | PMO浜松町Ⅱ | 5,500 | 5,513 | 6,100 | 3.2 | 586 | 5,494 | 6,100 | 3.2 | 605 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-001 | その他 | オフィス | 札幌ノースプラザ | 6,250 | 6,787 | 9,030 | 3.9 | 2,242 | 6,842 | 9,110 | 3.8 | 2,267 | 80 | 0.9 | ▲0.1 |
| Of-S-002 | その他 | オフィス | 野村不動産札幌ビル | 4,140 | 3,630 | 5,340 | 4.0 | 1,709 | 3,627 | 5,510 | 3.9 | 1,882 | 170 | 3.2 | ▲0.1 |
| Of-S-004 | その他 | オフィス | NMF仙台青葉通りビル | 2,030 | 2,209 | 2,220 | 5.3 | 10 | 2,197 | 2,180 | 5.3 | ▲17 | ▲40 | ▲1.8 | 0.0 |
| Of-S-006 | その他 | オフィス | NMF名古屋伏見ビル | 2,240 | 1,932 | 2,650 | 3.9 | 717 | 1,918 | 2,650 | 3.9 | 731 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-008 | その他 | オフィス | オムロン京都センタービル | 18,300 | 18,179 | 20,700 | 4.1 | 2,520 | 18,106 | 20,700 | 4.1 | 2,593 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-009 | その他 | オフィス | SORA新大阪21 | 12,100 | 12,031 | 12,800 | 4.0 | 768 | 12,293 | 13,200 | 4.0 | 906 | 400 | 3.1 | 0.0 |
| Of-S-010 | その他 | オフィス | 野村不動産大阪ビル | 6,100 | 7,577 | 7,710 | 4.4 | 132 | 7,505 | 7,800 | 4.4 | 294 | 90 | 1.2 | 0.0 |
| Of-S-011 | その他 | オフィス | 野村不動産西梅田ビル | 3,450 | 3,680 | 3,840 | 4.2 | 159 | 3,681 | 3,950 | 4.1 | 268 | 110 | 2.9 | ▲0.1 |
| Of-S-012 | その他 | オフィス | 野村不動産四ツ橋ビル | 4,000 | 4,536 | 5,340 | 4.2 | 803 | 4,591 | 5,460 | 4.2 | 868 | 120 | 2.2 | 0.0 |
| Of-S-013 | その他 | オフィス | 野村不動産広島ビル | 2,280 | 2,469 | 2,940 | 5.4 | 470 | 2,462 | 2,940 | 5.4 | 477 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-014 | その他 | オフィス | NMF博多駅前ビル | 4,210 | 4,202 | 6,220 | 4.0 | 2,017 | 4,184 | 6,210 | 4.0 | 2,025 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| | | | | 468,685 | 465,651 | 547,200 | - | 81,548 | 471,518 | 549,170 | - | 77,651 | 1,970 | 0.4 | - |
| Rt-T-002 | 東京圏 | 商業施設 | 横須賀モアーズシティ | 13,640 | 13,679 | 14,600 | 4.8 | 920 | 13,639 | 14,800 | 4.7 | 1,160 | 200 | 1.4 | ▲0.1 |
| Rt-T-003 | 東京圏 | 商業施設 | Recipe SHIMOKITA | 10,407 | 10,086 | 10,800 | 3.8 | 713 | 10,073 | 10,700 | 3.8 | 626 | ▲100 | ▲0.9 | 0.0 |
| Rt-T-004 | 東京圏 | 商業施設 | 川崎モアーズ | 6,080 | 6,500 | 8,390 | 4.1 | 1,889 | 6,602 | 8,570 | 4.0 | 1,967 | 180 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rt-T-005 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA新宿 | 4,260 | 4,300 | 5,200 | 3.7 | 899 | 4,374 | 5,260 | 3.6 | 885 | 60 | 1.2 | ▲0.1 |
| Rt-T-006 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA池袋 | 3,990 | 3,984 | 4,550 | 4.1 | 565 | 4,009 | 4,560 | 4.0 | 550 | 10 | 0.2 | ▲0.1 |
| Rt-T-007 | 東京圏 | 商業施設 | covima machida | 3,440 | 3,838 | 4,010 | 3.9 | 171 | 3,828 | 4,010 | 3.9 | 181 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-008 | 東京圏 | 商業施設 | ニトリ県庁店 | 3,080 | 2,564 | 4,040 | 4.5 | 1,475 | 2,538 | 4,040 | 4.5 | 1,501 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-009 | 東京圏 | 商業施設 | コナミスポーツクラブ府中 | 2,730 | 2,504 | 3,380 | 5.0 | 875 | 2,497 | 3,380 | 5.0 | 882 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-010 | 東京圏 | 商業施設 | FESTA SQUARE | 2,600 | 2,138 | 3,740 | 4.6 | 1,601 | 2,114 | 3,810 | 4.6 | 1,695 | 70 | 1.9 | 0.0 |
| Rt-T-011 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS渋谷 | 2,490 | 2,321 | 2,820 | 4.3 | 498 | 2,311 | 2,880 | 4.2 | 568 | 60 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rt-T-013 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA青葉台 | 1,560 | 1,541 | 2,890 | 4.3 | 1,348 | 1,533 | 2,890 | 4.3 | 1,356 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-014 | 東京圏 | 商業施設 | メガロス神奈川店 | 1,000 | 936 | 1,560 | 5.1 | 623 | 932 | 1,560 | 5.1 | 627 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-015 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 目黒店（底地）（注1） | 2,740 | 2,764 | 3,590 | 4.9 | 825 | 2,764 | 3,630 | 4.8 | 865 | 40 | 1.1 | ▲0.1 |
| Rt-T-016 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 調布店（底地）（注1） | 1,760 | 1,776 | 1,720 | 5.1 | ▲56 | 1,776 | 1,720 | 5.1 | ▲56 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-018 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 練馬店（底地）（注1） | 1,240 | 1,251 | 1,540 | 4.9 | 288 | 1,251 | 1,550 | 4.8 | 298 | 10 | 0.6 | ▲0.1 |
| Rt-T-019 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 川崎店（底地）（注1） | 950 | 959 | 1,300 | 6.1 | 340 | 959 | 1,300 | 6.1 | 340 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-020 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 高井戸店（底地）（注1） | 850 | 859 | 853 | 5.0 | ▲6 | 859 | 850 | 5.0 | ▲9 | ▲3 | ▲0.4 | 0.0 |
| Rt-T-021 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 葛飾店（底地）（注1） | 762 | 770 | 885 | 5.0 | 114 | 770 | 888 | 4.9 | 117 | 3 | 0.3 | ▲0.1 |
| Rt-T-022 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 東久留米店（底地）（注1） | 800 | 808 | 927 | 5.8 | 118 | 808 | 937 | 5.6 | 128 | 10 | 1.1 | ▲0.2 |
| Rt-T-023 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 世田谷店（底地）（注1） | 770 | 779 | 1,230 | 4.7 | 450 | 779 | 1,240 | 4.6 | 460 | 10 | 0.8 | ▲0.1 |
| Rt-T-025 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 関町店（底地）（注1） | 600 | 606 | 765 | 5.1 | 158 | 606 | 766 | 5.1 | 159 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rt-T-026 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 東大和店（底地）（注1） | 450 | 455 | 538 | 7.6 | 82 | 455 | 538 | 7.6 | 82 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|-----------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | 差異 | |
| Rt-T-027 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 元住吉店 (底地) (注1) | 370 | 375 | 440 | 5.6 | 64 | 375 | 457 | 5.4 | 81 | 17 | 3.9 | ▲0.2 |
| Rt-T-028 | 東京圏 | 商業施設 | ウエルシア川越神明店(底地) (注1) | 350 | 355 | 438 | 5.0 | 82 | 355 | 438 | 5.0 | 82 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-029 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 江戸川店 (底地) (注1) | 200 | 204 | 177 | 5.4 | ▲27 | 204 | 176 | 5.4 | ▲28 | ▲1 | ▲0.6 | 0.0 |
| Rt-T-030 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 狭山店 (底地) (注1) | 160 | 163 | 189 | 7.9 | 25 | 163 | 188 | 7.9 | 24 | ▲1 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rt-T-031 | 東京圏 | 商業施設 | 野村不動産吉祥寺ビル | 10,410 | 10,037 | 11,400 | 3.8 | 1,362 | 10,021 | 11,400 | 3.8 | 1,378 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-032 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS市ヶ谷 | 2,080 | 2,006 | 2,130 | 3.7 | 123 | 2,001 | 2,130 | 3.7 | 128 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-033 | 東京圏 | 商業施設 | 相模原ショッピングセンター | 6,840 | 6,697 | 7,540 | 5.8 | 842 | 6,662 | 7,530 | 5.8 | 867 | ▲10 | ▲0.1 | 0.0 |
| Rt-T-034 | 東京圏 | 商業施設 | 武蔵浦和ショッピングスクエア | 2,720 | 2,499 | 2,830 | 6.8 | 330 | 2,501 | 2,850 | 6.7 | 348 | 20 | 0.7 | ▲0.1 |
| Rt-T-036 | 東京圏 | 商業施設 | ザミットストア成田東店 (底地) (注1) | 700 | 747 | 838 | 3.9 | 90 | 747 | 843 | 3.9 | 95 | 5 | 0.6 | 0.0 |
| Rt-T-037 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS大門 | 2,060 | 1,984 | 2,040 | 3.7 | 55 | 1,974 | 2,070 | 3.6 | 95 | 30 | 1.5 | ▲0.1 |
| Rt-T-038 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新日本橋 | 1,500 | 1,451 | 1,500 | 3.8 | 48 | 1,443 | 1,530 | 3.7 | 86 | 30 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rt-T-039 | 東京圏 | 商業施設 | ザミットストア向台町店 | 5,100 | 5,013 | 5,300 | 4.3 | 286 | 5,001 | 5,370 | 4.3 | 368 | 70 | 1.3 | 0.0 |
| Rt-T-040 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新橋 | 2,810 | 2,785 | 2,750 | 3.7 | ▲35 | 2,777 | 2,790 | 3.6 | 12 | 40 | 1.5 | ▲0.1 |
| Rt-T-041 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS茅場町 | 2,594 | 2,527 | 2,620 | 4.0 | 92 | 2,516 | 2,630 | 3.9 | 113 | 10 | 0.4 | ▲0.1 |
| Rt-T-042 | 東京圏 | 商業施設 | ザミットストア本天沼店 | 2,160 | 2,144 | 3,020 | 4.3 | 875 | 2,140 | 3,000 | 4.3 | 859 | ▲20 | ▲0.7 | 0.0 |
| Rt-T-043 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新横浜 | 1,820 | 1,742 | 1,850 | 5.0 | 107 | 1,736 | 1,820 | 4.9 | 83 | ▲30 | ▲1.6 | ▲0.1 |
| Rt-T-044 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS三軒茶屋 | 1,815 | 1,797 | 1,810 | 3.9 | 12 | 1,790 | 1,810 | 3.9 | 19 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-001 | その他 | 商業施設 | ユニバーサル・シティウォーク大阪 | 17,639 | 16,854 | 18,400 | 4.3 | 1,545 | 16,836 | 18,600 | 4.3 | 1,763 | 200 | 1.1 | 0.0 |
| Rt-S-002 | その他 | 商業施設 | イズミヤSC千里丘店 | 8,930 | 8,428 | 12,400 | 4.7 | 3,971 | 8,401 | 12,600 | 4.6 | 4,198 | 200 | 1.6 | ▲0.1 |
| Rt-S-004 | その他 | 商業施設 | イズミヤSC八尾店 | 4,406 | 3,951 | 5,710 | 5.1 | 1,758 | 3,936 | 5,790 | 5.0 | 1,853 | 80 | 1.4 | ▲0.1 |
| Rt-S-005 | その他 | 商業施設 | イズミヤSC小林店 | 3,020 | 3,098 | 3,850 | 5.1 | 751 | 3,078 | 3,910 | 5.0 | 831 | 60 | 1.6 | ▲0.1 |
| Rt-S-007 | その他 | 商業施設 | EQUINIA青葉通り | 1,640 | 1,307 | 1,830 | 4.8 | 522 | 1,326 | 1,830 | 4.7 | 503 | 0 | 0.0 | ▲0.1 |
| Rt-S-008 | その他 | 商業施設 | ALビル | 1,060 | 1,072 | 1,210 | 5.0 | 137 | 1,069 | 1,210 | 5.0 | 140 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-009 | その他 | 商業施設 | nORBESA | 8,500 | 8,807 | 8,440 | 4.4 | ▲367 | 8,962 | 8,460 | 4.3 | ▲502 | 20 | 0.2 | ▲0.1 |
| Rt-S-010 | その他 | 商業施設 | 中座くいだおれビル | 11,600 | 12,138 | 9,760 | 3.4 | ▲2,378 | 12,137 | 9,780 | 3.4 | ▲2,357 | 20 | 0.2 | 0.0 |
| Rt-S-011 | その他 | 商業施設 | NMF神戸名谷ビル | 3,560 | 3,569 | 3,680 | 4.4 | 110 | 3,566 | 3,670 | 4.4 | 103 | ▲10 | ▲0.3 | 0.0 |
| Rt-S-012 | その他 | 商業施設 | GEMSなんば | 3,800 | 3,756 | 4,330 | 3.8 | 573 | 3,750 | 4,210 | 3.8 | 459 | ▲120 | ▲2.8 | 0.0 |
| Rt-S-013 | その他 | 商業施設 | MEFULL茶屋町 | 3,735 | 3,773 | 4,190 | 3.2 | 416 | 3,775 | 4,190 | 3.2 | 414 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | | 177,779 | 174,722 | 200,000 | - | 25,277 | 174,743 | 201,161 | - | 26,417 | 1,161 | 0.6 | - |
| Lg-T-001 | 東京圏 | 物流施設 | Landport浦安 | 17,400 | 15,628 | 25,200 | 3.3 | 9,571 | 15,571 | 25,500 | 3.3 | 9,928 | 300 | 1.2 | 0.0 |
| Lg-T-002 | 東京圏 | 物流施設 | Landport板橋 | 15,710 | 14,241 | 22,600 | 3.5 | 8,358 | 14,166 | 22,600 | 3.5 | 8,433 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-003 | 東京圏 | 物流施設 | Landport川越 | 13,700 | 11,280 | 20,300 | 4.0 | 9,019 | 11,169 | 20,100 | 4.0 | 8,930 | ▲200 | ▲1.0 | 0.0 |
| Lg-T-004 | 東京圏 | 物流施設 | Landport厚木 | 11,410 | 9,663 | 13,900 | 3.6 | 4,236 | 9,599 | 13,900 | 3.6 | 4,300 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-005 | 東京圏 | 物流施設 | 相模原田名ロジスティクスセンター | 10,600 | 9,332 | 14,600 | 3.9 | 5,267 | 9,248 | 14,500 | 3.9 | 5,251 | ▲100 | ▲0.7 | 0.0 |
| Lg-T-006 | 東京圏 | 物流施設 | 相模原大野台ロジスティクスセンター | 8,700 | 8,057 | 12,800 | 4.0 | 4,742 | 8,033 | 12,800 | 4.0 | 4,766 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-007 | 東京圏 | 物流施設 | Landport八王子 | 8,250 | 6,932 | 11,300 | 4.0 | 4,367 | 6,864 | 11,300 | 4.0 | 4,435 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-008 | 東京圏 | 物流施設 | Landport春日部 | 7,340 | 5,920 | 9,870 | 4.0 | 3,949 | 5,850 | 9,860 | 4.0 | 4,009 | ▲10 | ▲0.1 | 0.0 |
| Lg-T-010 | 東京圏 | 物流施設 | 厚木南ロジスティクスセンターB棟 | 4,590 | 4,001 | 6,760 | 3.7 | 2,758 | 3,994 | 6,720 | 3.7 | 2,725 | ▲40 | ▲0.6 | 0.0 |
| Lg-T-011 | 東京圏 | 物流施設 | 羽生ロジスティクスセンター | 3,810 | 3,118 | 5,170 | 4.3 | 2,051 | 3,090 | 5,290 | 4.2 | 2,199 | 120 | 2.3 | ▲0.1 |
| Lg-T-012 | 東京圏 | 物流施設 | 川口ロジスティクスセンターB棟 | 3,750 | 3,480 | 5,070 | 3.9 | 1,589 | 3,463 | 5,100 | 3.9 | 1,636 | 30 | 0.6 | 0.0 |
| Lg-T-013 | 東京圏 | 物流施設 | 川口ロジスティクスセンターA棟 | 2,830 | 2,700 | 3,980 | 4.1 | 1,279 | 2,699 | 4,000 | 4.1 | 1,300 | 20 | 0.5 | 0.0 |
| Lg-T-014 | 東京圏 | 物流施設 | 厚木南ロジスティクスセンターA棟 | 2,690 | 2,482 | 3,950 | 3.7 | 1,467 | 2,477 | 3,950 | 3.7 | 1,472 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-015 | 東京圏 | 物流施設 | 川口領家ロジスティクスセンター | 10,790 | 10,198 | 16,800 | 3.7 | 6,601 | 10,382 | 17,000 | 3.7 | 6,617 | 200 | 1.2 | 0.0 |
| Lg-T-016 | 東京圏 | 物流施設 | Landport柏沼南Ⅱ | 10,800 | 10,369 | 13,000 | 4.2 | 2,630 | 10,329 | 12,900 | 4.2 | 2,570 | ▲100 | ▲0.8 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | 差異 | |
| Lg-T-017 | 東京圏 | 物流施設 | Landport柏沼南 I | 9,900 | 9,477 | 11,700 | 4.3 | 2,222 | 9,457 | 11,600 | 4.3 | 2,142 | ▲100 | ▲0.9 | 0.0 |
| Lg-T-018 | 東京圏 | 物流施設 | Landport八王子 II | 9,230 | 9,234 | 11,900 | 3.9 | 2,665 | 9,186 | 11,900 | 3.9 | 2,713 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-019 | 東京圏 | 物流施設 | Landport岩槻 | 6,090 | 5,947 | 6,940 | 4.1 | 992 | 5,924 | 6,930 | 4.1 | 1,005 | ▲10 | ▲0.1 | 0.0 |
| Lg-T-020 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅 I | 13,640 | 13,403 | 15,600 | 4.0 | 2,196 | 13,340 | 15,300 | 4.0 | 1,959 | ▲300 | ▲1.9 | 0.0 |
| Lg-T-021 | 東京圏 | 物流施設 | Landport東習志野 | 11,872 | 11,522 | 17,300 | 3.9 | 5,777 | 11,450 | 17,300 | 3.9 | 5,849 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-022 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅 II | 14,620 | 14,511 | 17,100 | 3.9 | 2,588 | 14,447 | 17,000 | 3.9 | 2,552 | ▲100 | ▲0.6 | 0.0 |
| Lg-T-023 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅 III | 17,000 | 17,002 | 20,000 | 3.9 | 2,997 | 16,934 | 20,000 | 3.9 | 3,065 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-024 | 東京圏 | 物流施設 | Landport東雲・安田倉庫 | 5,750 | 5,796 | 6,050 | 3.7 | 253 | 5,780 | 6,200 | 3.6 | 419 | 150 | 2.5 | ▲0.1 |
| Lg-S-005 | その他 | 物流施設 | 枚方樟葉ロジスティクスセンター | 3,460 | 3,243 | 4,530 | 4.1 | 1,286 | 3,231 | 4,530 | 4.1 | 1,298 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | | 223,932 | 207,550 | 296,420 | - | 88,869 | 206,693 | 296,280 | - | 89,586 | ▲140 | ▲0.0 | - |
| Rs-T-001 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット白金高輪 | 3,400 | 3,125 | 4,060 | 3.4 | 934 | 3,109 | 4,170 | 3.3 | 1,060 | 110 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-002 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット代々木上原 | 989 | 938 | 1,130 | 3.5 | 191 | 935 | 1,160 | 3.4 | 224 | 30 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-003 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット初台 | 713 | 670 | 801 | 3.6 | 130 | 669 | 836 | 3.5 | 166 | 35 | 4.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-004 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット渋谷桜丘 | 750 | 693 | 789 | 3.5 | 95 | 688 | 813 | 3.4 | 124 | 24 | 3.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-005 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット学芸大学 | 746 | 686 | 933 | 3.5 | 246 | 684 | 930 | 3.4 | 245 | ▲3 | ▲0.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-006 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット目黒行人坂 | 939 | 867 | 1,170 | 3.5 | 302 | 864 | 1,200 | 3.4 | 335 | 30 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-007 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 2,280 | 2,027 | 2,950 | 3.5 | 922 | 2,020 | 2,950 | 3.4 | 929 | 0 | 0.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-008 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット神楽坂 | 1,590 | 1,424 | 1,840 | 3.5 | 415 | 1,418 | 1,880 | 3.4 | 461 | 40 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-009 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット早稲田 | 1,110 | 995 | 1,330 | 3.5 | 334 | 990 | 1,370 | 3.4 | 379 | 40 | 3.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-010 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット新宿河田町 | 932 | 839 | 1,150 | 3.5 | 310 | 833 | 1,180 | 3.4 | 346 | 30 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-011 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット三軒茶屋 | 1,190 | 1,063 | 1,360 | 3.6 | 296 | 1,060 | 1,390 | 3.5 | 329 | 30 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-012 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット蒲田 | 1,160 | 1,003 | 1,400 | 3.7 | 396 | 997 | 1,430 | 3.6 | 432 | 30 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-013 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット蒲田 II | 3,320 | 2,919 | 3,710 | 3.5 | 790 | 2,894 | 3,800 | 3.4 | 905 | 90 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-014 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット新大塚 | 623 | 545 | 599 | 3.7 | 53 | 540 | 615 | 3.6 | 74 | 16 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-015 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット清澄白河 | 928 | 814 | 1,100 | 3.7 | 285 | 810 | 1,060 | 3.6 | 249 | ▲40 | ▲3.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-016 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット門前仲町 II | 652 | 582 | 686 | 3.7 | 103 | 577 | 704 | 3.6 | 126 | 18 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-017 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット門前仲町 I | 1,030 | 899 | 1,050 | 3.7 | 150 | 891 | 1,060 | 3.6 | 168 | 10 | 1.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-018 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット富士見台 | 1,470 | 1,311 | 2,090 | 4.0 | 778 | 1,305 | 2,090 | 4.0 | 784 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-019 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット浅草駒形 | 1,920 | 1,656 | 2,640 | 3.4 | 983 | 1,639 | 2,700 | 3.3 | 1,060 | 60 | 2.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-020 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット横浜 | 2,090 | 1,840 | 2,630 | 3.9 | 789 | 1,826 | 2,690 | 3.8 | 863 | 60 | 2.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-021 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット上大岡 | 2,710 | 2,380 | 3,110 | 4.1 | 729 | 2,361 | 3,070 | 4.0 | 708 | ▲40 | ▲1.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-022 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット鶴見 II | 1,650 | 1,442 | 2,230 | 3.8 | 787 | 1,432 | 2,230 | 3.8 | 797 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-023 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン麻布十番 | 1,100 | 1,090 | 1,130 | 3.5 | 39 | 1,088 | 1,130 | 3.5 | 41 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-024 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン赤坂 | 938 | 918 | 1,080 | 3.4 | 161 | 917 | 1,080 | 3.4 | 162 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-025 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン田町 | 972 | 913 | 1,120 | 3.7 | 206 | 911 | 1,130 | 3.7 | 218 | 10 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-026 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン芝浦LOFT | 1,830 | 1,677 | 2,180 | 3.7 | 502 | 1,669 | 2,180 | 3.7 | 510 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-029 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン恵比寿 II | 1,140 | 1,096 | 1,720 | 3.0 | 623 | 1,095 | 1,720 | 3.0 | 624 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-030 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン番町 | 1,090 | 1,040 | 1,220 | 3.6 | 179 | 1,038 | 1,220 | 3.6 | 181 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-031 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン千代田富士見 | 679 | 646 | 715 | 3.6 | 68 | 644 | 715 | 3.6 | 70 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-032 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン飯田橋 | 2,040 | 1,888 | 2,100 | 3.6 | 211 | 1,882 | 2,090 | 3.6 | 207 | ▲10 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rs-T-033 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン恵比寿 | 1,260 | 1,230 | 1,400 | 3.7 | 169 | 1,227 | 1,400 | 3.7 | 172 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-034 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン中目黒 | 1,410 | 1,349 | 1,550 | 3.5 | 200 | 1,347 | 1,550 | 3.5 | 202 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-035 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン学芸大学 | 775 | 713 | 917 | 3.5 | 203 | 711 | 909 | 3.4 | 197 | ▲8 | ▲0.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-036 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン洗足 | 474 | 441 | 535 | 3.6 | 93 | 442 | 529 | 3.5 | 86 | ▲6 | ▲1.1 | ▲0.1 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | 差異 | |
| Rs-T-037 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目黒リバーサイド | 414 | 371 | 460 | 3.5 | 88 | 373 | 472 | 3.4 | 98 | 12 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-038 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 2,970 | 2,748 | 3,490 | 3.6 | 741 | 2,730 | 3,500 | 3.6 | 769 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-039 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目黒青葉台 | 1,310 | 1,241 | 2,180 | 3.0 | 938 | 1,237 | 2,200 | 3.0 | 962 | 20 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-040 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン学芸大学Ⅱ | 1,080 | 1,022 | 1,520 | 3.1 | 497 | 1,020 | 1,520 | 3.1 | 499 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-041 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン中目黒Ⅱ | 2,850 | 2,792 | 3,910 | 3.1 | 1,117 | 2,788 | 3,810 | 3.1 | 1,021 | ▲100 | ▲2.6 | 0.0 |
| Rs-T-042 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン勝どき | 2,570 | 2,565 | 2,920 | 3.9 | 354 | 2,565 | 2,910 | 3.9 | 344 | ▲10 | ▲0.3 | 0.0 |
| Rs-T-043 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新川 | 2,100 | 2,092 | 2,680 | 3.9 | 587 | 2,083 | 2,730 | 3.9 | 646 | 50 | 1.9 | 0.0 |
| Rs-T-044 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン日本橋横山町 | 4,220 | 3,814 | 5,320 | 3.7 | 1,505 | 3,785 | 5,360 | 3.7 | 1,574 | 40 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-045 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン日本橋浜町 | 1,550 | 1,441 | 2,260 | 3.3 | 818 | 1,436 | 2,290 | 3.3 | 853 | 30 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-046 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン本郷壱岐坂 | 557 | 509 | 671 | 3.7 | 161 | 511 | 680 | 3.7 | 168 | 9 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-047 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン白山 | 866 | 750 | 992 | 3.6 | 241 | 742 | 994 | 3.6 | 251 | 2 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-048 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン四谷外苑東 | 1,490 | 1,425 | 1,530 | 3.6 | 104 | 1,424 | 1,570 | 3.5 | 145 | 40 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-050 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西新宿Ⅰ | 1,090 | 1,015 | 1,340 | 3.6 | 324 | 1,014 | 1,370 | 3.5 | 355 | 30 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-052 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新宿内藤町 | 430 | 422 | 492 | 3.5 | 69 | 421 | 503 | 3.4 | 81 | 11 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-053 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西早稲田 | 421 | 373 | 517 | 3.5 | 143 | 372 | 517 | 3.4 | 144 | 0 | 0.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-054 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新宿落合 | 594 | 597 | 642 | 4.1 | 44 | 594 | 642 | 4.1 | 47 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-055 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目白 | 1,430 | 1,350 | 1,910 | 3.4 | 559 | 1,346 | 1,910 | 3.4 | 563 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-056 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン神楽坂 | 2,900 | 2,635 | 4,060 | 3.2 | 1,424 | 2,620 | 4,080 | 3.2 | 1,459 | 20 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-T-058 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン千歳鳥山 | 717 | 725 | 742 | 4.0 | 16 | 726 | 749 | 3.9 | 22 | 7 | 0.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-060 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン三軒茶屋 | 724 | 667 | 776 | 3.6 | 108 | 668 | 784 | 3.5 | 115 | 8 | 1.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-061 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン南鳥山 | 667 | 601 | 841 | 3.9 | 239 | 598 | 842 | 3.9 | 243 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-062 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン鳥山ガレリア | 549 | 495 | 657 | 3.7 | 161 | 493 | 673 | 3.6 | 179 | 16 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-063 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン鳥山コート | 338 | 304 | 405 | 3.7 | 100 | 307 | 415 | 3.6 | 107 | 10 | 2.5 | ▲0.1 |
| Rs-T-065 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン千歳船橋 | 746 | 683 | 780 | 3.8 | 96 | 678 | 780 | 3.8 | 101 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-066 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン用賀 | 1,390 | 1,275 | 1,910 | 3.3 | 634 | 1,275 | 1,910 | 3.3 | 634 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-068 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大崎 | 1,860 | 1,745 | 1,870 | 3.6 | 124 | 1,740 | 1,920 | 3.5 | 179 | 50 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-069 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大井町Ⅱ | 1,040 | 1,113 | 1,400 | 3.9 | 286 | 1,111 | 1,420 | 3.8 | 308 | 20 | 1.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-070 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン雪谷 | 951 | 928 | 779 | 4.0 | ▲149 | 932 | 798 | 3.9 | ▲134 | 19 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-071 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大森 | 905 | 820 | 956 | 3.6 | 135 | 816 | 981 | 3.5 | 164 | 25 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-072 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン田園調布南 | 774 | 685 | 702 | 3.9 | 16 | 682 | 706 | 3.9 | 23 | 4 | 0.6 | 0.0 |
| Rs-T-073 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン長原上池台 | 1,720 | 1,616 | 2,180 | 3.3 | 563 | 1,608 | 2,120 | 3.3 | 511 | ▲60 | ▲2.8 | 0.0 |
| Rs-T-075 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン中野上高田 | 498 | 445 | 561 | 4.0 | 115 | 443 | 563 | 4.0 | 119 | 2 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-077 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西荻窪 | 414 | 389 | 473 | 3.8 | 83 | 388 | 483 | 3.7 | 94 | 10 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-078 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西荻窪Ⅱ | 1,790 | 1,708 | 2,250 | 3.2 | 541 | 1,702 | 2,240 | 3.2 | 537 | ▲10 | ▲0.4 | 0.0 |
| Rs-T-081 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン池袋 | 3,800 | 3,468 | 5,380 | 3.3 | 1,911 | 3,455 | 5,380 | 3.3 | 1,924 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-082 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン門前仲町 | 2,420 | 2,229 | 2,710 | 3.7 | 480 | 2,222 | 2,740 | 3.7 | 517 | 30 | 1.1 | 0.0 |
| Rs-T-083 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン亀戸 | 779 | 683 | 783 | 4.0 | 99 | 680 | 784 | 4.0 | 103 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-084 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン住吉 | 632 | 560 | 593 | 3.9 | 32 | 557 | 594 | 3.9 | 36 | 1 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-086 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン錦糸公園 | 1,290 | 1,125 | 1,370 | 3.9 | 244 | 1,118 | 1,370 | 3.9 | 251 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-087 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン錦糸町 | 758 | 684 | 814 | 4.2 | 129 | 680 | 812 | 4.2 | 131 | ▲2 | ▲0.2 | 0.0 |
| Rs-T-088 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン平井 | 722 | 645 | 732 | 4.0 | 86 | 642 | 732 | 4.0 | 89 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-089 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン葛西 | 640 | 567 | 679 | 4.0 | 111 | 563 | 679 | 4.0 | 115 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-091 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン葛西イースト | 1,140 | 999 | 1,410 | 3.9 | 410 | 993 | 1,430 | 3.8 | 436 | 20 | 1.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-093 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン板橋区役所前 | 1,080 | 952 | 1,420 | 4.1 | 467 | 950 | 1,430 | 4.1 | 479 | 10 | 0.7 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|---------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|-------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | 差異 | |
| Rs-T-095 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン町屋サウスコート | 1,910 | 1,790 | 2,490 | 4.1 | 699 | 1,783 | 2,520 | 4.1 | 736 | 30 | 1.2 | 0.0 |
| Rs-T-096 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵小金井 | 1,910 | 1,953 | 1,970 | 4.5 | 16 | 1,950 | 1,970 | 4.5 | 19 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-097 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵野ヒルズ | 1,280 | 1,302 | 1,440 | 4.4 | 137 | 1,306 | 1,440 | 4.4 | 133 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-098 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン小金井本町 | 791 | 737 | 939 | 4.3 | 201 | 734 | 947 | 4.3 | 212 | 8 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-099 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバンクス米川 | 1,520 | 1,273 | 1,730 | 4.5 | 456 | 1,260 | 1,730 | 4.5 | 469 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-100 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵小杉comodo | 1,940 | 1,910 | 2,650 | 4.2 | 739 | 1,903 | 2,660 | 4.2 | 756 | 10 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-101 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン川崎 | 962 | 948 | 1,080 | 4.2 | 131 | 944 | 1,080 | 4.2 | 135 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-102 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新百合ヶ丘 | 1,020 | 901 | 1,390 | 4.1 | 488 | 896 | 1,390 | 4.1 | 493 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-103 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン鶴見寺谷 | 493 | 486 | 516 | 4.2 | 29 | 483 | 516 | 4.2 | 32 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-105 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン浦安 | 804 | 730 | 826 | 3.8 | 95 | 727 | 836 | 3.8 | 108 | 10 | 1.2 | 0.0 |
| Rs-T-106 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン行徳I | 633 | 585 | 716 | 3.9 | 130 | 583 | 717 | 3.9 | 133 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-107 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン行徳II | 730 | 678 | 779 | 3.9 | 100 | 674 | 783 | 3.9 | 108 | 4 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-T-109 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン行徳駅前II | 469 | 441 | 668 | 3.9 | 226 | 439 | 668 | 3.9 | 228 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-110 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン行徳III | 747 | 706 | 1,070 | 3.9 | 363 | 702 | 1,070 | 3.9 | 367 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-112 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン川口 | 1,580 | 1,445 | 1,850 | 4.5 | 404 | 1,444 | 1,850 | 4.5 | 405 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-113 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット八丁堀 | 920 | 899 | 1,290 | 3.2 | 390 | 895 | 1,320 | 3.2 | 424 | 30 | 2.3 | 0.0 |
| Rs-T-114 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット板橋本町 | 720 | 676 | 991 | 3.5 | 314 | 670 | 995 | 3.5 | 324 | 4 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-115 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目黒三田 | 1,058 | 1,103 | 1,180 | 3.6 | 76 | 1,100 | 1,180 | 3.6 | 79 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-116 | 東京圏 | 住宅 | 深沢ハウスHI棟 | 7,140 | 6,900 | 8,920 | 3.6 | 2,019 | 6,878 | 9,160 | 3.5 | 2,281 | 240 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-117 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン豊洲 | 5,290 | 4,924 | 6,380 | 3.7 | 1,455 | 4,917 | 6,660 | 3.6 | 1,742 | 280 | 4.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-118 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン日本橋茅場町 | 2,850 | 2,723 | 3,420 | 3.7 | 696 | 2,719 | 3,560 | 3.6 | 840 | 140 | 4.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-119 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン用賀II | 1,320 | 1,232 | 1,510 | 3.4 | 277 | 1,226 | 1,560 | 3.3 | 333 | 50 | 3.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-120 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵小金井II | 1,310 | 1,200 | 1,620 | 3.7 | 419 | 1,196 | 1,660 | 3.6 | 463 | 40 | 2.5 | ▲0.1 |
| Rs-T-121 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン学芸大学パークフロント | 1,300 | 1,349 | 1,530 | 3.5 | 180 | 1,346 | 1,580 | 3.4 | 233 | 50 | 3.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-122 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット大森III | 1,110 | 1,091 | 1,500 | 3.4 | 408 | 1,085 | 1,520 | 3.4 | 434 | 20 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-123 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット錦糸町 | 785 | 761 | 1,060 | 3.4 | 298 | 756 | 1,060 | 3.4 | 303 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-124 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット三軒茶屋II | 2,750 | 2,729 | 3,200 | 3.5 | 470 | 2,798 | 3,190 | 3.5 | 391 | ▲10 | ▲0.3 | 0.0 |
| Rs-T-125 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット外神田 | 2,280 | 2,268 | 2,930 | 3.3 | 661 | 2,261 | 2,970 | 3.3 | 708 | 40 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-126 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット登戸 | 1,216 | 1,195 | 1,570 | 4.0 | 374 | 1,186 | 1,570 | 4.0 | 383 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-127 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット代々木八幡 | 966 | 967 | 1,220 | 3.3 | 252 | 964 | 1,220 | 3.3 | 255 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-128 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット中落合 | 844 | 838 | 1,020 | 3.4 | 181 | 833 | 1,040 | 3.3 | 206 | 20 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-129 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット渋谷富ヶ谷 | 3,960 | 3,984 | 5,190 | 3.4 | 1,205 | 3,971 | 5,310 | 3.3 | 1,338 | 120 | 2.3 | ▲0.1 |
| Rs-T-130 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット宮崎台 | 1,390 | 1,415 | 1,700 | 3.9 | 284 | 1,407 | 1,740 | 3.8 | 332 | 40 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-131 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット浅草橋III | 1,230 | 1,250 | 1,410 | 3.6 | 159 | 1,244 | 1,450 | 3.5 | 205 | 40 | 2.8 | ▲0.1 |
| Rs-T-132 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット戸越公園 | 2,580 | 2,627 | 2,970 | 3.6 | 342 | 2,618 | 3,040 | 3.5 | 421 | 70 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-133 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット戸越銀座 | 2,550 | 2,617 | 2,840 | 3.7 | 222 | 2,605 | 2,900 | 3.6 | 294 | 60 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-134 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン東中野コート | 7,020 | 7,270 | 8,750 | 3.3 | 1,479 | 7,248 | 8,760 | 3.3 | 1,511 | 10 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-135 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット根津谷中 | 1,400 | 1,455 | 1,710 | 3.3 | 254 | 1,450 | 1,710 | 3.3 | 259 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-136 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット菊川 | 2,720 | 2,817 | 2,960 | 3.6 | 142 | 2,806 | 3,040 | 3.5 | 233 | 80 | 3 | -0 |
| Rs-T-137 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット浅草 | 2,410 | 2,506 | 2,830 | 3.3 | 323 | 2,495 | 2,870 | 3.3 | 374 | 40 | 1 | 0 |
| Rs-T-138 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット錦糸町II | 2,030 | 2,110 | 2,250 | 3.4 | 139 | 2,101 | 2,250 | 3.4 | 148 | 0 | 0 | 0 |
| Rs-T-143 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット渋谷笹塚 | 2,200 | - | - | - | - | 2,281 | 2,470 | 3.3 | 188 | - | - | - |
| Rs-T-144 | 東京圏 | 住宅 | プラウドフラット浅草ディアージュ | 1,300 | - | - | - | - | 1,353 | 1,460 | 3.3 | 106 | - | - | - |
| Rs-S-001 | その他 | 住宅 | プラウドフラット五橋 | 652 | 529 | 716 | 4.5 | 186 | 526 | 632 | 4.4 | 105 | ▲84 | ▲11.7 | ▲0.1 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 23年8月期末（第16期） | | | | 24年2月期末（第17期） | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|-------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り(注1) (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | | 差異 |
| Rs-S-002 | その他 | 住宅 | ブラウドフラット河原町 | 735 | 592 | 554 | 4.4 | ▲38 | 587 | 553 | 4.4 | ▲34 | ▲1 | ▲0.2 | 0.0 |
| Rs-S-003 | その他 | 住宅 | ブラウドフラット新大阪 | 1,620 | 1,326 | 2,200 | 3.9 | 873 | 1,308 | 2,200 | 3.9 | 891 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-005 | その他 | 住宅 | プライムアーバン北14条 | 274 | 233 | 286 | 4.1 | 52 | 234 | 286 | 4.1 | 51 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-006 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通公園 I | 502 | 423 | 447 | 4.3 | 23 | 420 | 457 | 4.2 | 36 | 10 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-S-007 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通公園 II | 334 | 287 | 262 | 4.3 | ▲25 | 284 | 266 | 4.2 | ▲18 | 4 | 1.5 | ▲0.1 |
| Rs-S-008 | その他 | 住宅 | プライムアーバン北11条 | 547 | 452 | 592 | 4.7 | 139 | 446 | 595 | 4.7 | 148 | 3 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-S-009 | その他 | 住宅 | プライムアーバン宮の沢 | 475 | 387 | 477 | 4.8 | 89 | 382 | 477 | 4.8 | 94 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-010 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通東 | 394 | 327 | 429 | 4.8 | 101 | 326 | 431 | 4.8 | 104 | 2 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-S-014 | その他 | 住宅 | プライムアーバン札幌医大前 | 616 | 509 | 635 | 4.7 | 125 | 515 | 637 | 4.7 | 121 | 2 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-S-015 | その他 | 住宅 | プライムアーバン札幌リバーフロント | 4,480 | 3,859 | 4,870 | 4.8 | 1,010 | 3,808 | 4,870 | 4.8 | 1,061 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-016 | その他 | 住宅 | プライムアーバン北3条通 | 1,730 | 1,451 | 2,020 | 4.7 | 568 | 1,440 | 2,020 | 4.7 | 579 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-017 | その他 | 住宅 | プライムアーバン長町一丁目 | 1,140 | 968 | 990 | 4.8 | 21 | 958 | 989 | 4.8 | 30 | ▲1 | ▲0.1 | 0.0 |
| Rs-S-018 | その他 | 住宅 | プライムアーバン八乙女中央 | 466 | 376 | 353 | 4.9 | ▲23 | 370 | 353 | 4.9 | ▲17 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-019 | その他 | 住宅 | プライムアーバン堤通南宮 | 949 | 928 | 1,040 | 4.5 | 111 | 928 | 1,040 | 4.5 | 111 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-024 | その他 | 住宅 | プライムアーバン泉 | 3,770 | 3,223 | 3,820 | 4.3 | 596 | 3,189 | 3,800 | 4.3 | 610 | ▲20 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rs-S-029 | その他 | 住宅 | プライムアーバン堺筋本町 | 1,810 | 1,544 | 2,390 | 3.7 | 845 | 1,535 | 2,390 | 3.7 | 854 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-030 | その他 | 住宅 | プライムアーバン博多 | 588 | 500 | 671 | 4.4 | 170 | 496 | 626 | 4.3 | 129 | ▲45 | ▲6.7 | ▲0.1 |
| Rs-S-031 | その他 | 住宅 | プライムアーバン薬院南 | 265 | 222 | 316 | 4.3 | 93 | 221 | 283 | 4.2 | 61 | ▲33 | ▲10.4 | ▲0.1 |
| Rs-S-032 | その他 | 住宅 | プライムアーバン香椎 | 398 | 322 | 297 | 4.6 | ▲25 | 317 | 299 | 4.5 | ▲18 | 2 | 0.7 | ▲0.1 |
| Rs-S-033 | その他 | 住宅 | プライムアーバン博多東 | 622 | 514 | 506 | 4.5 | ▲8 | 508 | 514 | 4.4 | 5 | 8 | 1.6 | ▲0.1 |
| Rs-S-036 | その他 | 住宅 | セレニテ心斎橋グランデ | 5,567 | 5,530 | 6,410 | 3.6 | 879 | 5,494 | 6,410 | 3.6 | 915 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-139 | 東京圏 | 住宅 | SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀（注1） | 2,850 | 3,266 | 3,370 | 4.4 | 103 | 3,218 | 3,350 | 4.4 | 131 | ▲20 | ▲0.6 | 0.0 |
| Rs-T-140 | 東京圏 | 住宅 | グレイブス辻堂西海岸（注1） | 1,820 | 2,148 | 2,280 | 4.9 | 131 | 2,110 | 2,270 | 4.9 | 159 | ▲10 | ▲0.4 | 0.0 |
| Rs-T-141 | 東京圏 | 住宅 | SOMPO ケア そんぼの家 大森西 | 1,462 | 1,557 | 1,840 | 3.6 | 282 | 1,552 | 1,830 | 3.6 | 277 | ▲10 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rs-T-142 | 東京圏 | 住宅 | SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂 | 1,150 | 1,261 | 1,590 | 4.3 | 328 | 1,265 | 1,580 | 4.3 | 314 | ▲10 | ▲0.6 | 0.0 |
| Rs-T-145 | 東京圏 | 住宅 | イリーゼ浦安 | 1,085 | - | - | - | - | 1,169 | 1,150 | 3.9 | ▲19 | - | - | - |
| | | | | 218,826 | 202,589 | 255,918 | - | 53,328 | 206,518 | 263,104 | - | 56,585 | 2,106 | 0.8 | - |
| Ht-S-001 | その他 | 宿泊施設 | ホテルビスタ札幌大通 | 3,600 | 3,630 | 3,850 | 4.4 | 219 | 3,623 | 3,850 | 4.4 | 226 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Ht-S-002 | その他 | 宿泊施設 | コンフォートイン那覇泊港 | 2,650 | 2,703 | 2,530 | 4.9 | ▲173 | 2,711 | 2,540 | 4.9 | ▲171 | 10 | 0.4 | 0.0 |
| Ht-S-003 | その他 | 宿泊施設 | ホテルウィンクインターナショナルプレミアム京都三条 | 3,200 | - | - | - | - | 3,328 | 3,580 | 4.1 | 251 | - | - | - |
| | | | | 9,450 | 6,333 | 6,380 | - | 46 | 9,664 | 9,970 | - | 305 | 10 | 0.2 | - |
| Ot-T-001 | 東京圏 | その他 | 徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1） | 4,900 | 5,136 | 5,540 | 3.9 | 403 | 5,136 | 5,580 | 3.9 | 443 | 40 | 0.7 | 0.0 |
| | | | | 4,900 | 5,136 | 5,540 | - | 403 | 5,136 | 5,580 | - | 443 | 40 | 0.7 | - |
| | | | | 1,103,573 | 1,061,984 | 1,311,458 | - | 249,473 | 1,074,275 | 1,325,265 | - | 250,989 | 5,147 | 0.4 | - |

（注1）還元利回りが算出されていない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。



有利子負債の内訳

| | |
|---------|------------|
| 有利子負債総額 | 521,334百万円 |
| 借入金 | 487,334百万円 |
| 投資法人債 | 34,000百万円 |

格付けの状況

| 信用格付け業者 | 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) |

投資法人債一覧

| 名称 | 発行額 (百万円) | 利率 (%) | 発行日 | 償還期限 |
|---------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|
| NMF 第1回無担保投資法人債 | 3,000 | 0.87 | 2014/10/30 | 2024/10/30 |
| 旧NOF 第10回無担保投資法人債 | 6,000 | 1.02 | 2014/11/25 | 2024/11/25 |
| NMF 第2回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.59 | 2017/11/16 | 2027/11/16 |
| 旧NOF 第7回無担保投資法人債 | 4,500 | 2.90 | 2007/3/19 | 2028/3/17 |
| NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド) | 3,000 | 0.53 | 2019/9/20 | 2029/9/20 |
| NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド) | 7,000 | 0.54 | 2020/8/14 | 2030/8/14 |
| NMF 第7回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.95 | 2023/7/10 | 2033/7/8 |
| NMF 第3回無担保投資法人債 | 1,500 | 1.03 | 2018/5/23 | 2038/5/21 |
| NMF 第5回無担保投資法人債 | 5,000 | 0.90 | 2019/9/20 | 2039/9/20 |



ESG重要課題（マテリアリティ）

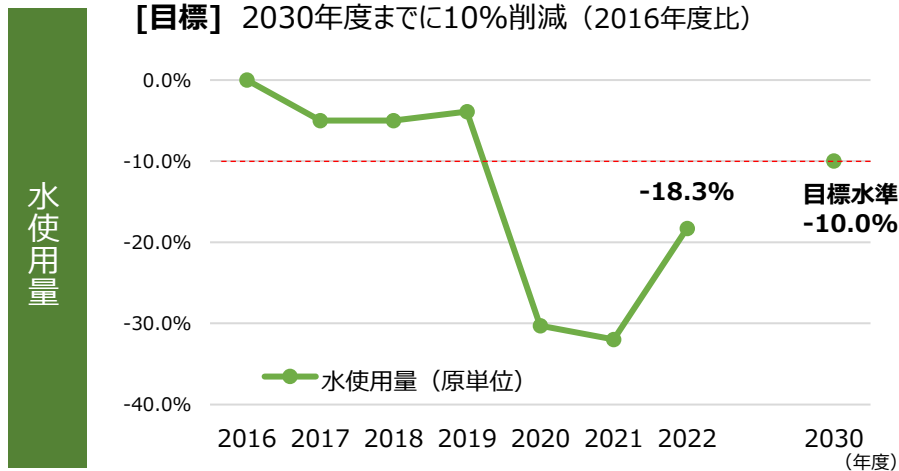
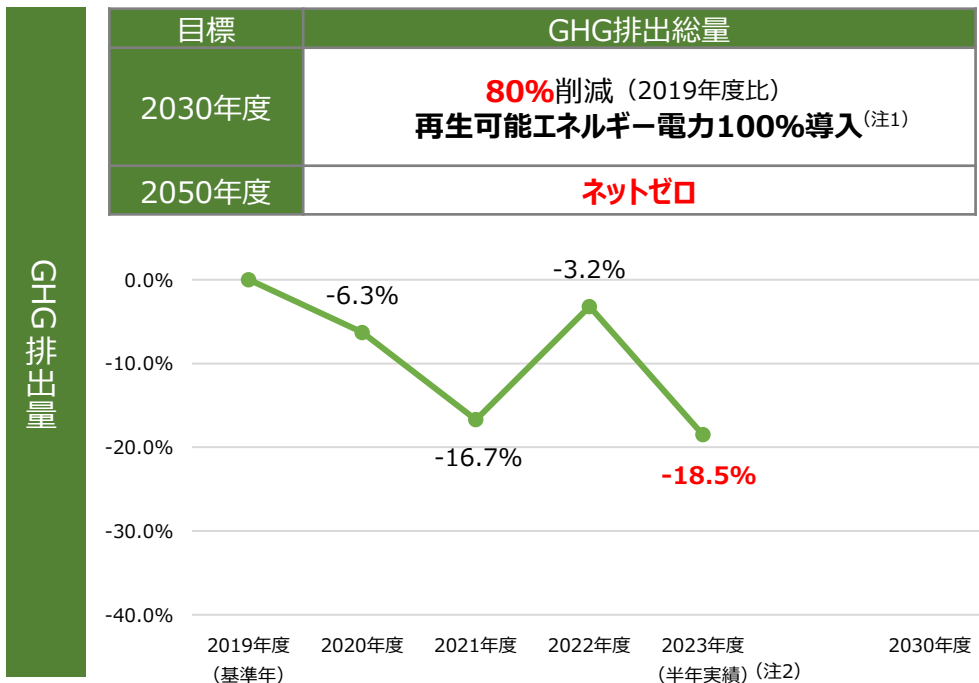
| マテリアリティ及び方針 | |
|-------------|--|
| 環境 (E) | 投資ポートフォリオのグリーン化 方針目標 ・ 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。 KPI ・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合） |
| | 気候変動への対応 方針目標 ・ 2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。 ・ 2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減（2019年度基準）を目指します。 KPI ・ 温室効果ガス（GHG）排出総量 |
| | 水資源への対応 方針目標 ・ ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。 KPI ・ 水における床面積当たり使用量（原単位） |
| | 安全・尊厳の維持 方針目標 ・ 自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少子高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。 KPI ・ 災害時リスクアートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率） GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事数） ・ 資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況） 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）、居住用施設における ・ 共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリーの設置（実施物件数・割合） |
| | 心身の健康の実現 方針目標 ・ 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。 KPI ・ 保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） ・ 資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他） ・ 居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 ・ テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合） |
| | 社会 (S) |

| | |
|--|---|
| 社会 (S) | 豊かな経済の実現 方針目標 ・ 人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。 KPI ・ 保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） ・ 資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 ・ リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） ・ 居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量） |
| | 魅力ある地域の形成 方針目標 ・ 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。 KPI ・ GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） ・ 保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） ・ シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出） |
| | ガバナンスの充実 方針目標 ・ 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・ 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。 KPI ・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価 |
| | 実効性のある内部統制システムの構築 方針目標 ・ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・ 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。 KPI ・ コンプラ研修受講率（目標：100%） ・ リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・ BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・ 内部監査実施回数（目標：1回/年） |
| ステークホルダー・エンゲージメントと適時適切な情報開示 方針目標 ・ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。 KPI ・ IR件数 ・ ESG格付け評価 | |
| ガバナンス (G) | |

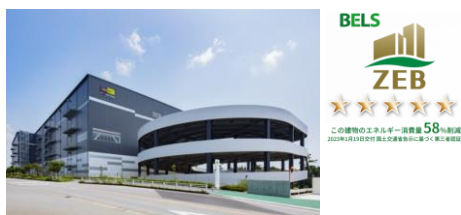


各マテリアリティはKPI達成に向け進捗、省エネ工事も継続推進

マテリアリティ（KPI）の進捗状況



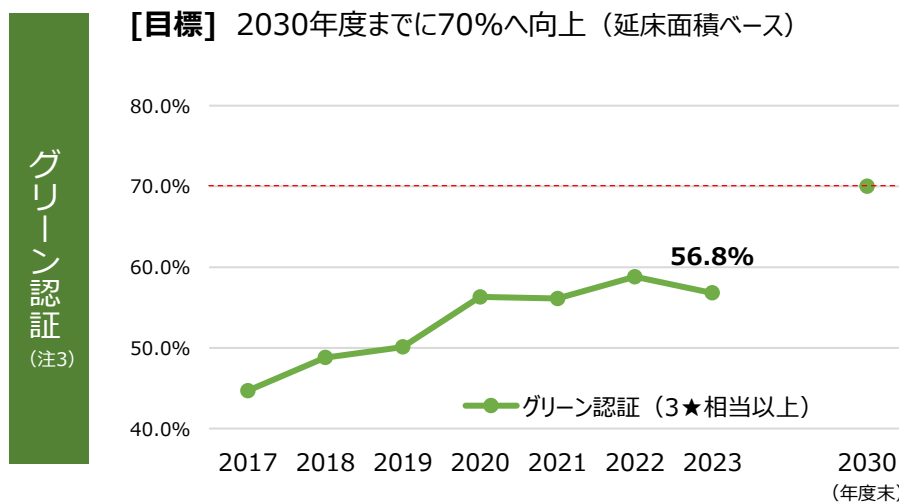
ZEB認証（ZEB Ready）の取得



Landport東習志野



Landport東雲・安田倉庫

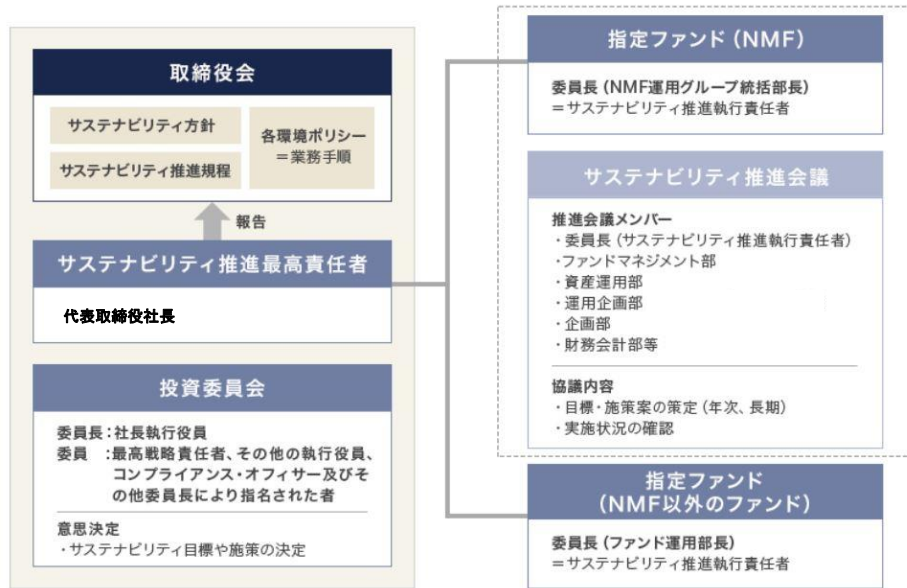


（注1）本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。（注2）23年3月～23年8月につき、前年同月比の削減率を記載しています。

（注3）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。



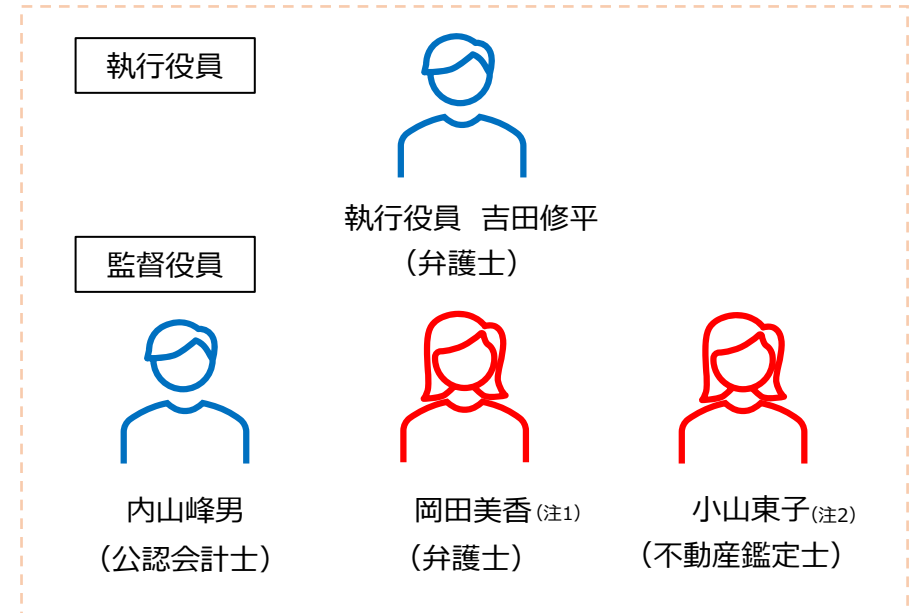
実効性あるサステナビリティ推進体制



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



資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み

<役員会への出席状況>

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

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

〔エコアクション21オブザイヤー2022 (ソーシャル部門) 〕

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

(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。



▶ GRESB評価



GRESB
★★★★☆ 2023

リアルエステイト評価「4 Star」
8年連続「Green Star」



GRESB
Public Disclosure 2023

開示評価
7年連続最高位「A」

▶ 「エコアクション21」認証・登録（J-REIT初） （環境マネジメントシステム）

■ 環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度



®環境省
エコアクション21
認証番号 0012949

▶ 環境認証取得推進



DBJ Green Building



▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介





▶ 責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。アナン元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を実現させるための投資家のネットワーク

Signatory of:



▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



▶ 21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針



▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク

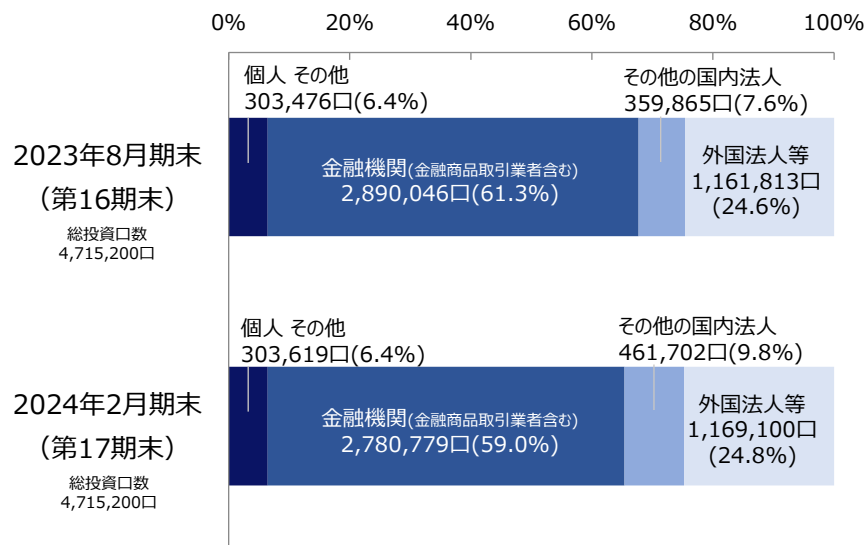


▶ NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

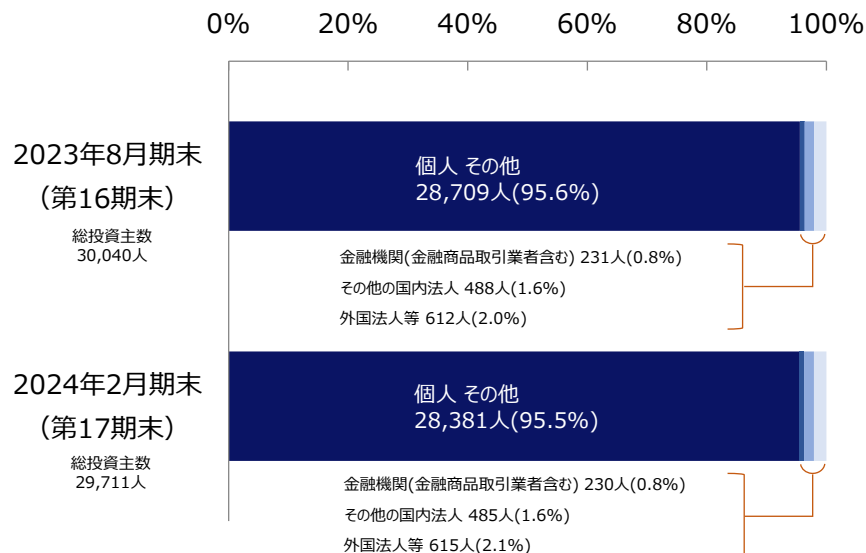
- パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ



所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

| | 23年8月期末 (第16期末) | | 24年2月期末 (第17期末) | |
|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 銀行 | 150,193 | 3.2% | 146,311 | 3.1% |
| 信託銀行 | 2,232,445 | 47.3% | 2,166,679 | 46.0% |
| 生命保険会社 | 74,307 | 1.6% | 76,063 | 1.6% |
| 損害保険会社 | 2,765 | 0.1% | 2,765 | 0.1% |
| その他金融機関、金融商品取引業者 | 430,336 | 9.1% | 388,961 | 8.2% |
| 合計 | 2,890,046 | 61.3% | 2,780,779 | 59.0% |

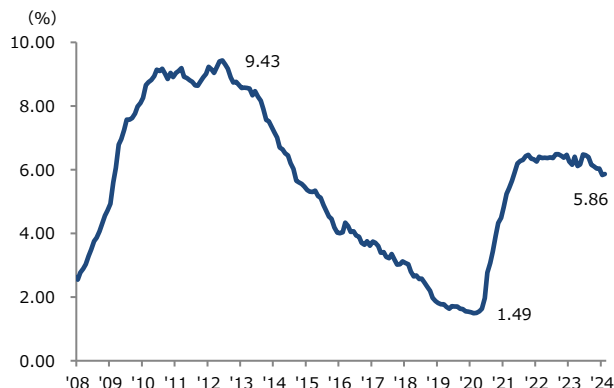
上位10投資主一覧

| | 投資主名 | 所有口数 | 割合 |
|----|---|------------------|--------------|
| 1 | 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 1,207,292 | 25.6% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 682,663 | 14.5% |
| 3 | 野村不動産株式会社 | 330,671 | 7.0% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 227,983 | 4.8% |
| 5 | SMBC日興証券株式会社 | 111,101 | 2.4% |
| 6 | STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234 | 100,132 | 2.1% |
| 7 | SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT | 60,078 | 1.3% |
| 8 | JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 56,426 | 1.2% |
| 9 | 日本証券金融株式会社 | 52,287 | 1.1% |
| 10 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 49,376 | 1.0% |
| | 合計 | 2,878,009 | 61.0% |

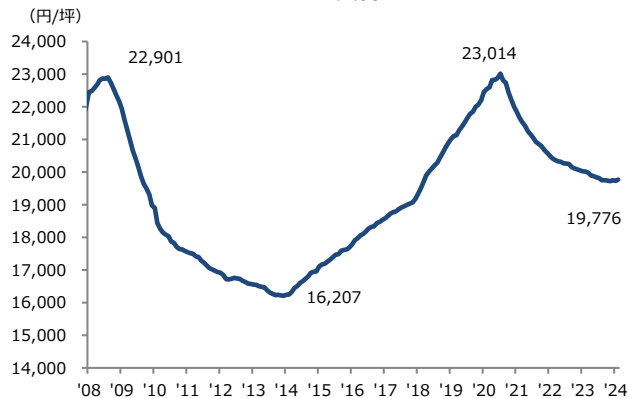


オフィス

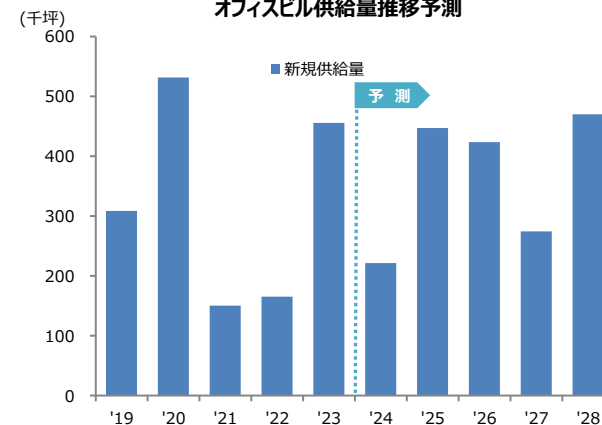
東京都心5区
平均空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測

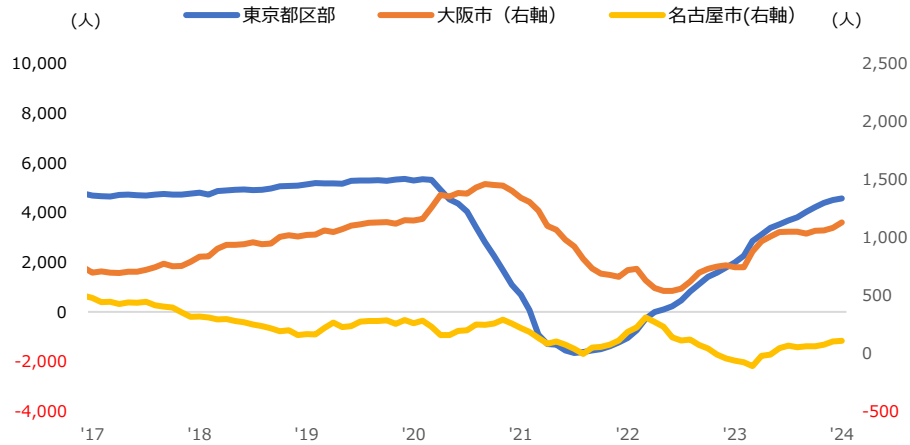


出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

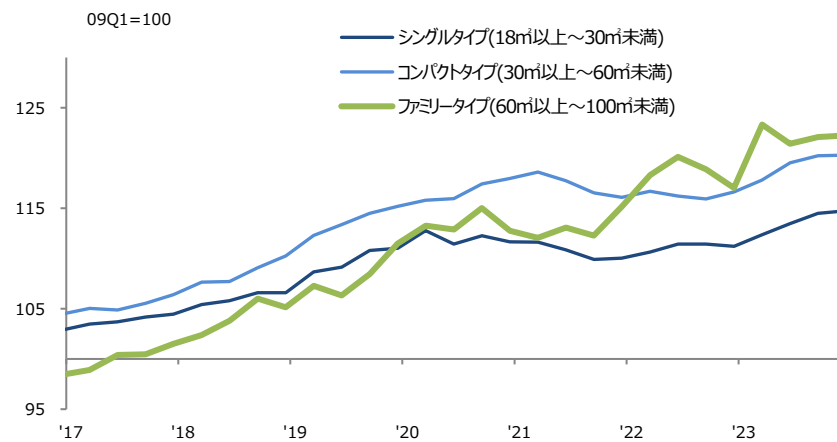
住宅

人口流入超過数 (外国人含む移動者) (12ヶ月移動平均)



出所:総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

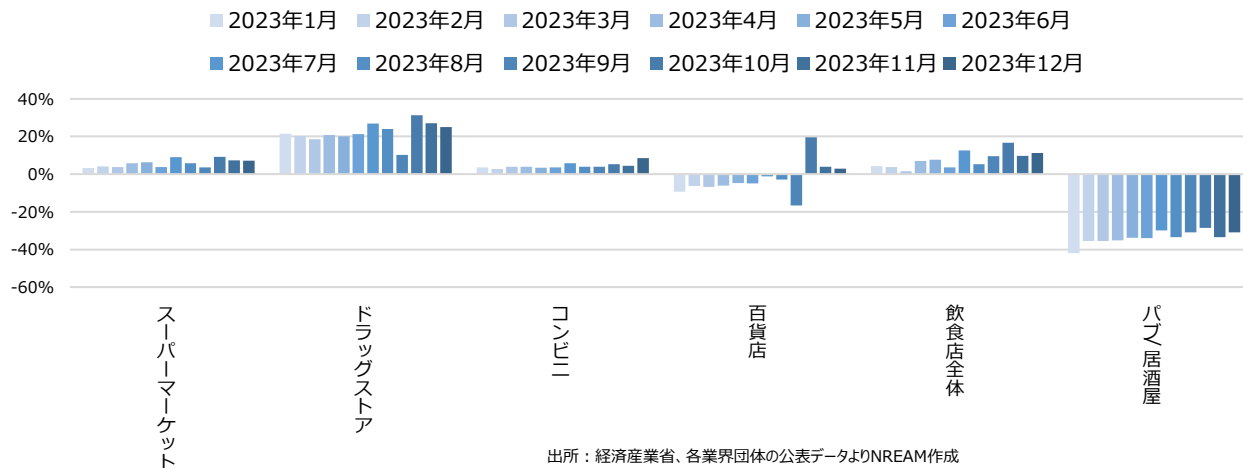


出所:マンション賃料インデックス(アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所)よりNREAM作成



商業

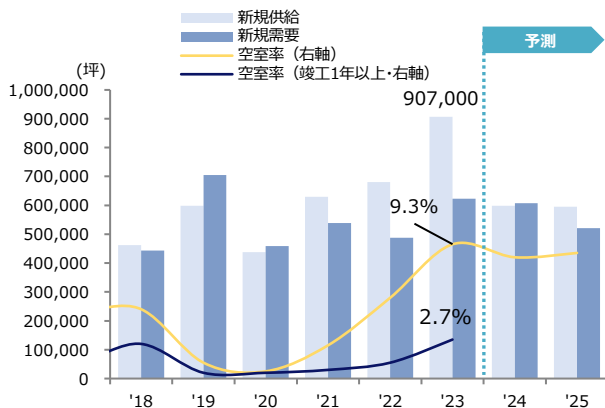
小売・飲食店-業態別の売上高 19年同月比増減率



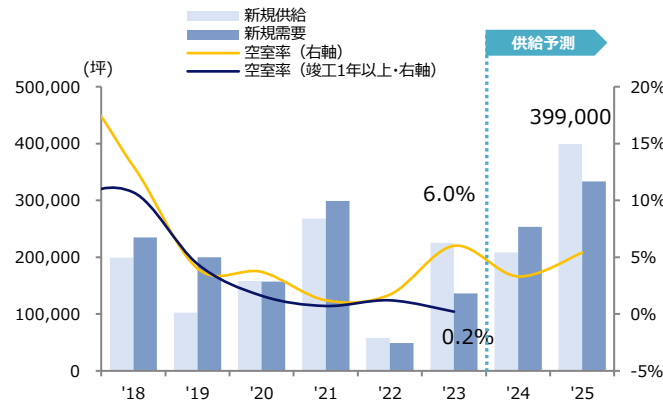
出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、コンビニ、飲食店全体・パブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (23年12月末時点)



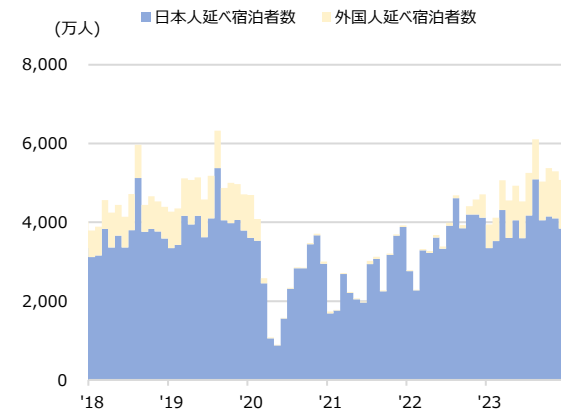
近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (23年12月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
注釈：空室率は直近を除き各年末時点の数値

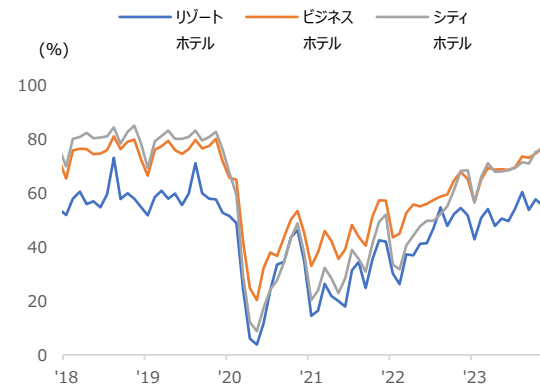
ホテル

全国延べ宿泊数推移



出所：観光庁よりNREAM作成
注釈：速報値含む

客室稼働率 (全国・従業員10人以上施設)

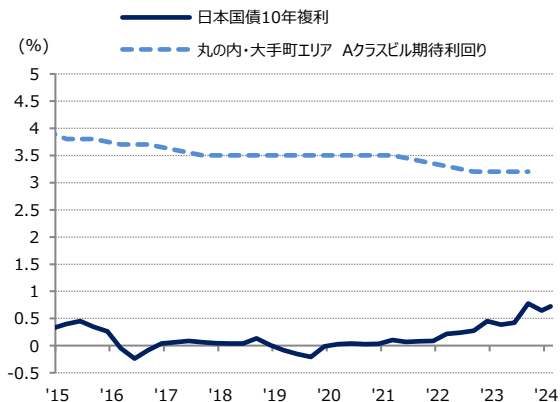


出所：観光庁よりNREAM作成
注釈：速報値含む



期待利回り

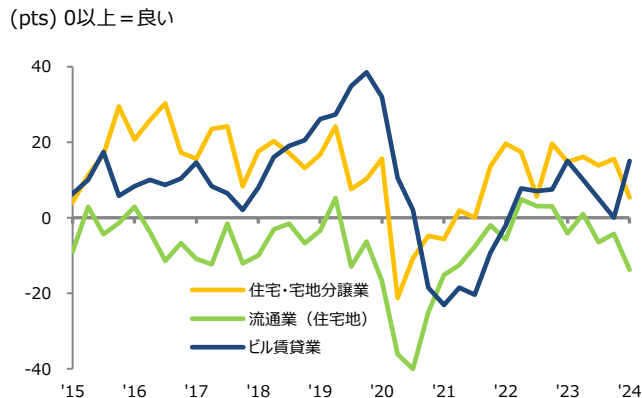
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。直近国債金利は24/2末時点

業況・取引量

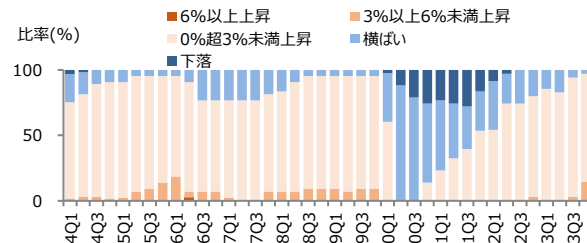
不動産業業況



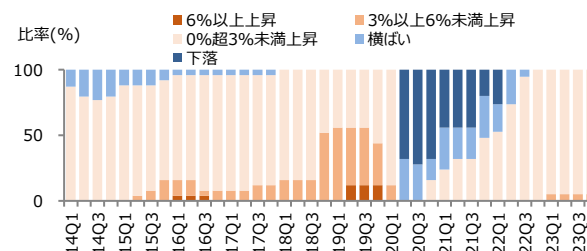
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・電力先物

東京圏地価上昇・下落割合の推移

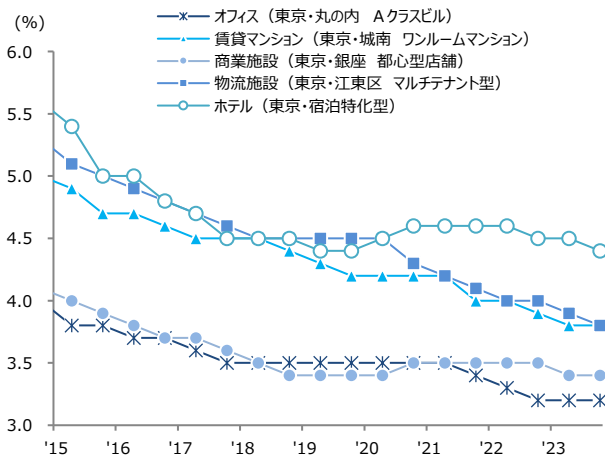


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



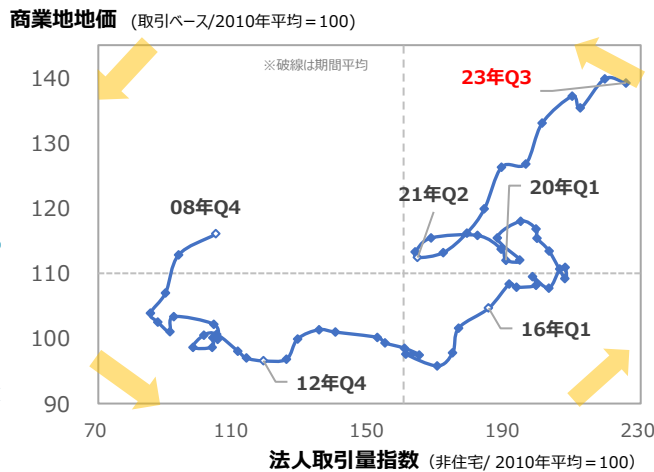
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



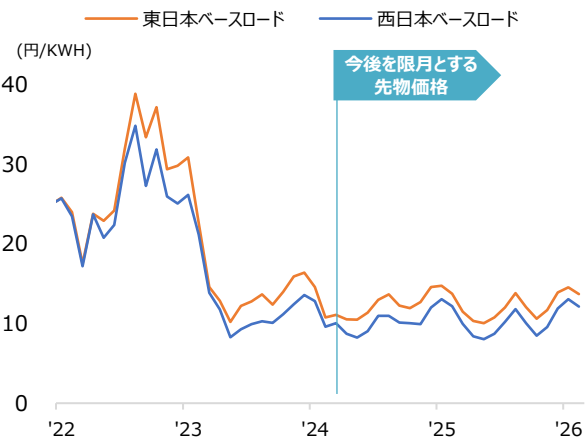
出所：出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注釈：中央値

首都圏・不動産取引サイクル図



出所：国土交通省よりNREAM作成
注釈：横軸に国交省法人取引量指数（南関東・非住宅）、縦軸に国交省不動産価格指数（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

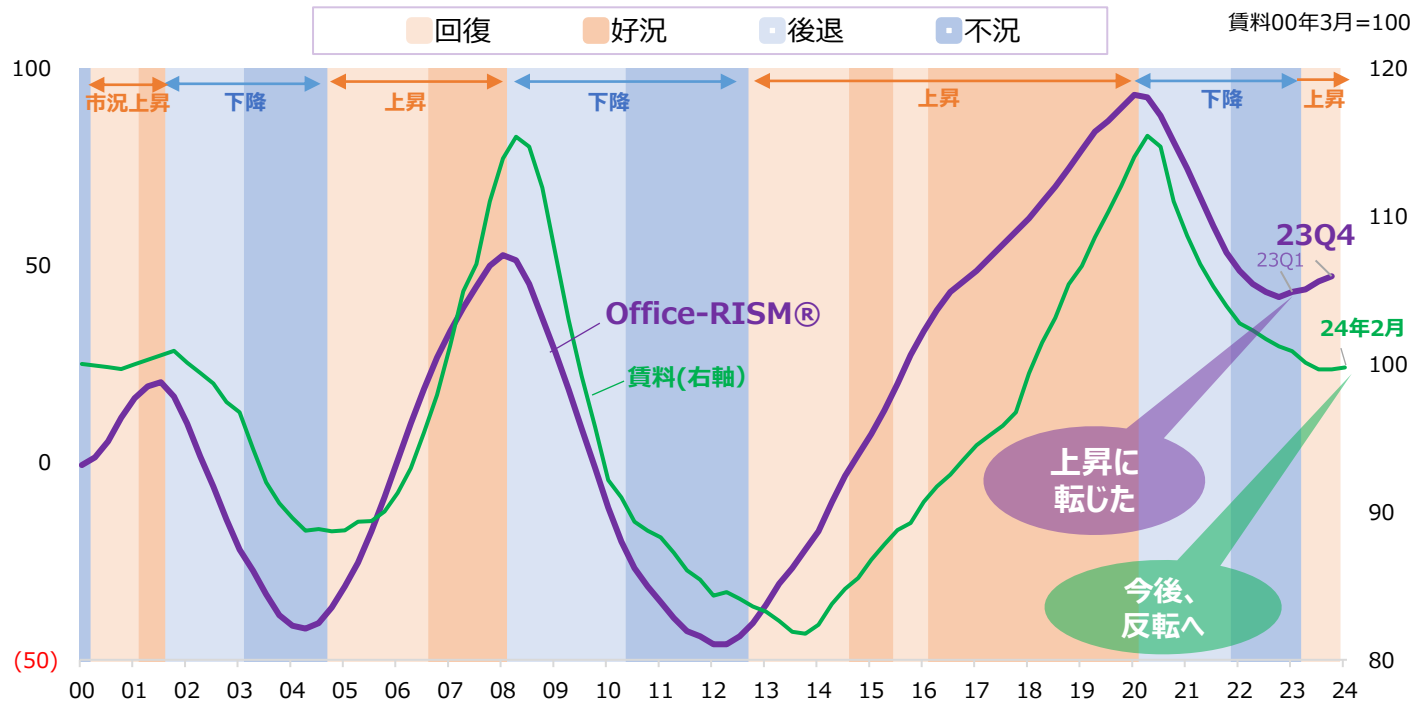
電力先物価格の推移（24年3月21日時点）



出所：東京商品取引所よりNREAM作成
注釈：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。過去分は、限月を翌月とした先物価格の平均値。



オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM®



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）

・「回復→好況→後退→不況」のサイクル「名称」はOECD、景気循環論を参考とした

・4サイクルの局面変化は、Office-RISM®と賃料の変化率の組み合わせにより判断

「Office-RISM®」は、東京都心5区のオフィス賃貸市況を包括的かつ客観的に捉える指標で、野村不動産投資顧問が独自に開発し特許権を取得しています。この指標を活用することで、複雑化したオフィス賃貸マーケットの現状や今後の市況の局面変化、賃料の変動トレンド転換点などを「可視化」することができます。

直近では、2023年始めから「Office-RISM®」が上昇に転じてきており、それに連動し賃料も2024年始めに底を打ち、今後の回復が予想されます。しかしながら、「Office-RISM®」の上昇は過去の回復期に比べて緩やかであることから、賃料も緩やかな回復に止まると見込まれます。

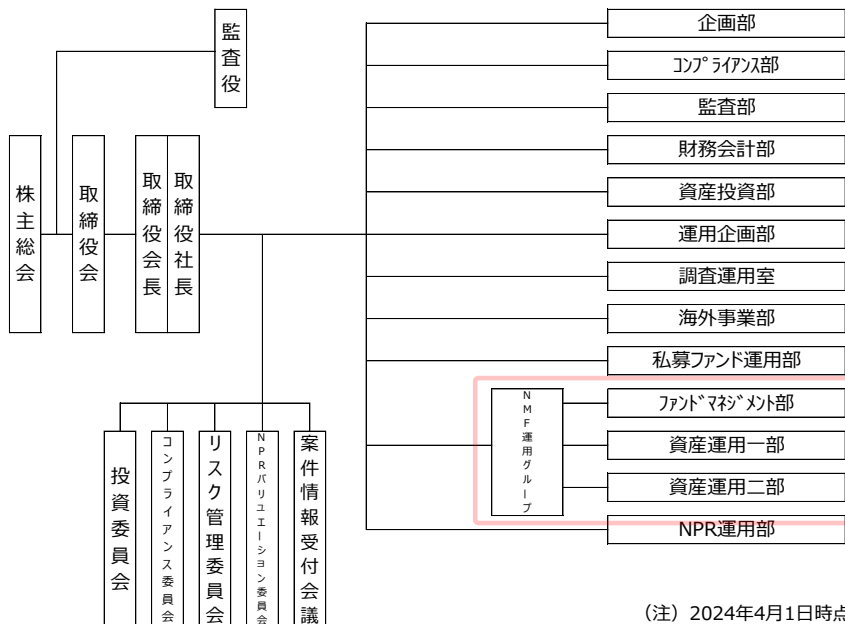


▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

○ 会社概要

| | |
|------|---|
| 設立 | 2003年1月 |
| 所在地 | 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号 |
| 株主 | 野村不動産ホールディングス株式会社（100%） |
| 役職員数 | 172名（うち取締役5名、監査役2名、顧問1名） ※24年4月1日時点 |
| 公式HP | https://www.nre-am.co.jp/ |

○ 組織図(注)

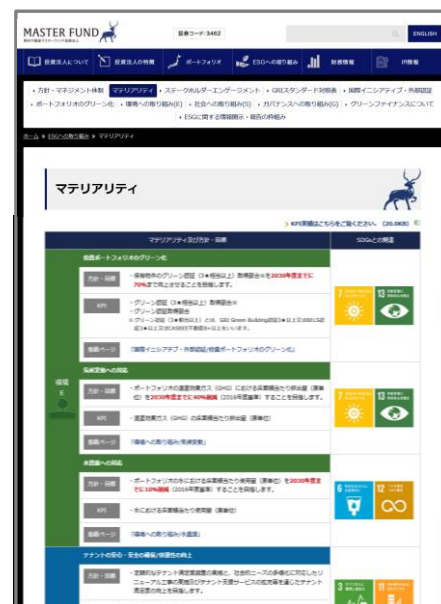


(注) 2024年4月1日時点

▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

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

○ 公式HP



「ESG Annual Report」



- 国内機関投資家等向け23年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。