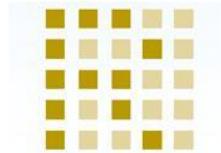


NOMURA  
MASTER  
F U N D



NOMURA NOMURA  
Office Fund Residential Fund



野村不動産マスターファンド投資法人  
野村不動産オフィスファンド投資法人  
野村不動産レジデンシャル投資法人

合併説明会資料  
2015年5月27日

# 目次

## 1. エグゼクティブ・サマリー

- 3REIT合併の意義
- 合併後の「新REIT」の姿

## 2. 本合併の概要

- 合併スキーム及びスケジュール
- 合併の意義① 《「特化型」から「総合型」への戦略転換》
- 合併の意義② 《合併によるスケールメリットの活用》
- 合併の意義③ 《「賃貸バリューチェーン」の確立》

## 3. 合併の背景

- 合併の背景

## 4. 新REITの成長戦略

- 新REITの成長戦略
- 新投資方針（主要項目）
- 外部成長戦略
- 内部成長戦略
- 財務戦略（強固な財務基盤の確立）
- 正のれんへの対応
- 新REITの仕組み図

## APPENDIX

- 業績予想
- ファンド概要
- 資産規模及びLTV(総資産)の推移
- 含み損益及びNOI利回りの推移
- 分配金及び投資口価格の推移
- ポートフォリオ一覧/ポートフォリオマップ
- 有利子負債の概要
- のれん償却費の損金算入と利益超過分配

# 1. エグゼクティブ・サマリー

- ① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速



**投資主価値の向上**

(中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長)

# 合併後の「新REIT」の姿

	新REIT <sup>注1</sup>	NMF <sup>注2</sup> (15/2期)	NOF <sup>注2</sup> (14/10期)	NRF <sup>注2</sup> (14/11期)
資産規模（百万円：取得価格ベース）	779,174 <sup>注3</sup>	255,603	409,529	159,310
物件数（件）	257	56	54	150
総資産（百万円）	924,504	276,539	435,644	164,852
含み損益（百万円）	+ 25,566 <sup>注4</sup>	+ 25,148	▲ 53,314	+ 563
LTV（総資産ベース）	42.7% (46.7%) <sup>注5</sup>	35.9% (38.3%) <sup>注6</sup>	44.1% (44.7%) <sup>注6</sup>	52.7% (52.9%) <sup>注6</sup>

注1： 新REITの資産規模・物件数・総資産・LTV・含み損益は合併直後の見込み数値を記載しており、総資産には、のれん80,116百万円（見込額）を含みます。  
2015年10月及び2016年3月に取得予定の資産は含まれておりません。

注2： 単独時における直近開示資料を基に記載しています。（NMF：2015年2月期、NOF：2014年10月期、NRF：2014年11月期）

注3： パーチェス法によりNMFを取得企業とし、NOFとNRFの資産を時価で承継する見込みのため、NMFの取得価格とNOF及びNRFの期末算定価額の合計値を記載しています。

注4： NMFで取得及び売却予定の物件の含み損益（想定額）を加減算したNMFにおける含み損益を記載しています。

注5： 新REITの総資産からのれん80,116百万円（見込額）を除いて算出した見込み数値を記載しています。

注6： 直近期末以降で既に決定・公表している不動産等の取得及び売却等に伴い予定されている借入・返済を考慮して試算した見込み数値を記載しています。

	新REIT	NMF	NOF	NRF
発行投資口数(口)	3,722,010	1,665,260	372,553	160,800
1口当たり分配金（円）	2,710 <sup>注7</sup>	2,480 <sup>注8</sup>	9,120 <sup>注8</sup>	11,600 <sup>注8</sup>
比率調整後分配金（新REIT） <sup>注9</sup>	<b>2,710</b>	<b>9,756</b>	<b>12,059</b>	
分配金増減率	(+ 9.3%)	(+ 7.0%)	(+ 4.0%)	

注7： 合併1期目は5ヶ月間と変則決算となるため、合併後第2期目の見込み数値を記載しています。

注8： 単独時における業績予想数値を記載しています。（NMF：2015年8月期、NOF：2015年10月期、NRF：2015年11月期）

注9： 新REITの1口当たり分配金（2,710円）に合併比率を乗じた数値を記載しています。

（略称）NMF = 野村不動産マスタートラスト投資法人、NOF = 野村不動産オフィスファンド投資法人、NRF = 野村不動産レジデンシャル投資法人

## 2. 本合併の概要

# 合併スキーム及びスケジュール

## ■ スキーム

合併の方式	・NMF・NOF・NRFを消滅投資法人とする新設合併方式 (企業結合会計基準に基づく取得企業はNMF)
合併比率	・NMF : NOF : NRF = 1 : 3.6 : 4.45 (NMFの投資主に対して1口、NOFの投資主に対して3.6口、NRFの投資主に対して4.45口を割当て (1口当たりの割当口数))
投資主総会決議	・各投資法人の投資主総会において、合併に係る議案の特別決議 <sup>注1</sup> が必要 (NMF・NOF・NRF全ての投資主総会決議による承認が本合併の条件となります)



## ■ スケジュール（予定）

2015年	5月27日	合併契約締結、合併比率の決定	2015年	9月28日	NMF・NOF・NRF 上場廃止
	6月12日	投資主総会基準日 <sup>注2</sup> (NMF・NRF)		10月 1日	合併効力発生 (新REIT成立)
	7月30日	NMF・NOF 投資主総会		10月 2日	新REIT 上場
	7月31日	NRF 投資主総会	2016年	2月29日	新REIT 初回決算期末 (2月・8月決算)

注1：投資主の過半の出席及び議決権の2/3以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が利用されます。

注2：NOFの投資主総会基準日は2015年4月30日

# 合併の意義 ① 《「特化型」から「総合型」への戦略転換》

「ミドルリスク・ミドルリターン」というREIT本来の商品特性に立ち返り、「持続的成長」を実現する

## 特化型から総合型への戦略転換

### I セクター分散により収益の安定性と成長性の両面を追求

- ・収益の安定化が図れるセクター<sup>注1</sup>とアップサイドが狙えるセクター<sup>注2</sup>を組み合わせることで、ミドルリスク・ミドルリターンの商品特性を実現

注1：物流施設・商業施設（居住地立地）・居住用施設

注2：オフィス・商業施設（駅前立地）

### I 幅広いセクターから優良な物件に厳選投資し、継続的かつ安定的に成長

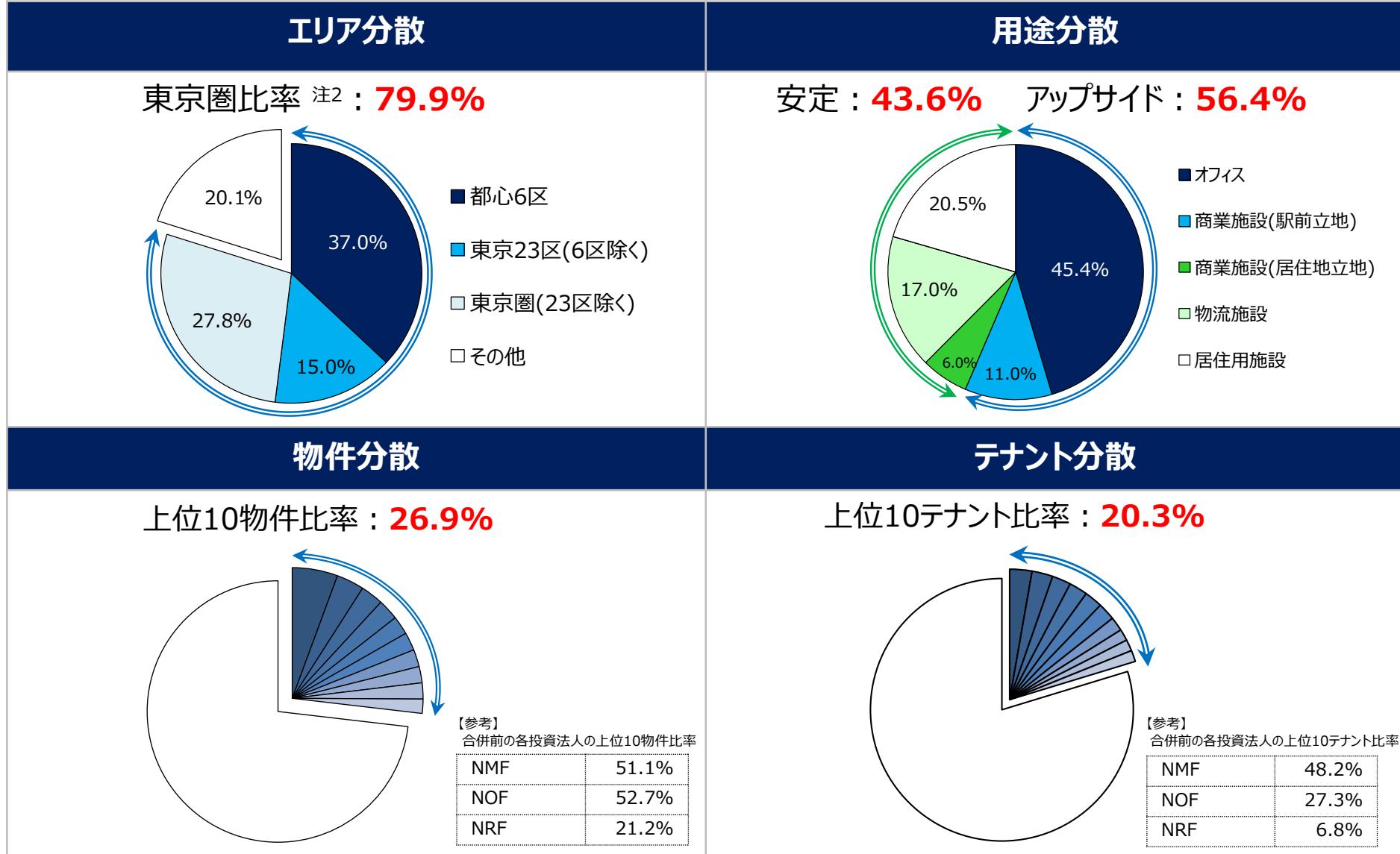
- ・セクターにより異なる適切な投資タイミングを踏まえて投資し、ポートフォリオの継続的かつ安定的な成長を追求

### I 投資対象セクターの多様化による投資機会の拡大

- ・複合施設、ホテル、工場、ヘルスケアなど、J-REITの投資対象セクターの多様化に対応し投資機会の拡大を追求

持続的な成長を追求

# 新REITのポートフォリオ<sup>注1</sup>



注1：エリア分散・用途分散・物件分散は取得予定価格(NOFRは期末算定期)ベース、テナント分散は賃料(共益費込)ベース

注2：東京圏は東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県を指します。

## 合併の意義 ② 《合併によるスケールメリットの活用》

J-REIT市場は、創設以来13年が経過し、リーマンショック等の危機を乗り越え、時価総額にして10兆円を超える水準に拡大しかし、小～中型のREITが大半を占め、大型REITは少数という二極化が進む

### 合併により大型REITへ

#### ■ スケール拡大による安定性の飛躍的向上

- ・新REITの資産規模(取得価格)は約7,800億円となり、物件及びテナントの分散が進み、ポートフォリオの安定性が飛躍的に向上

#### ■ ポートフォリオ価値向上に向けた施策を積極推進

- ・保有資産の入替えやスポンサーと協働した物件建替えなど、ポートフォリオ価値を向上させる施策を積極推進
- ・大型REITになることにより、大規模物件や複合施設の取得も容易に

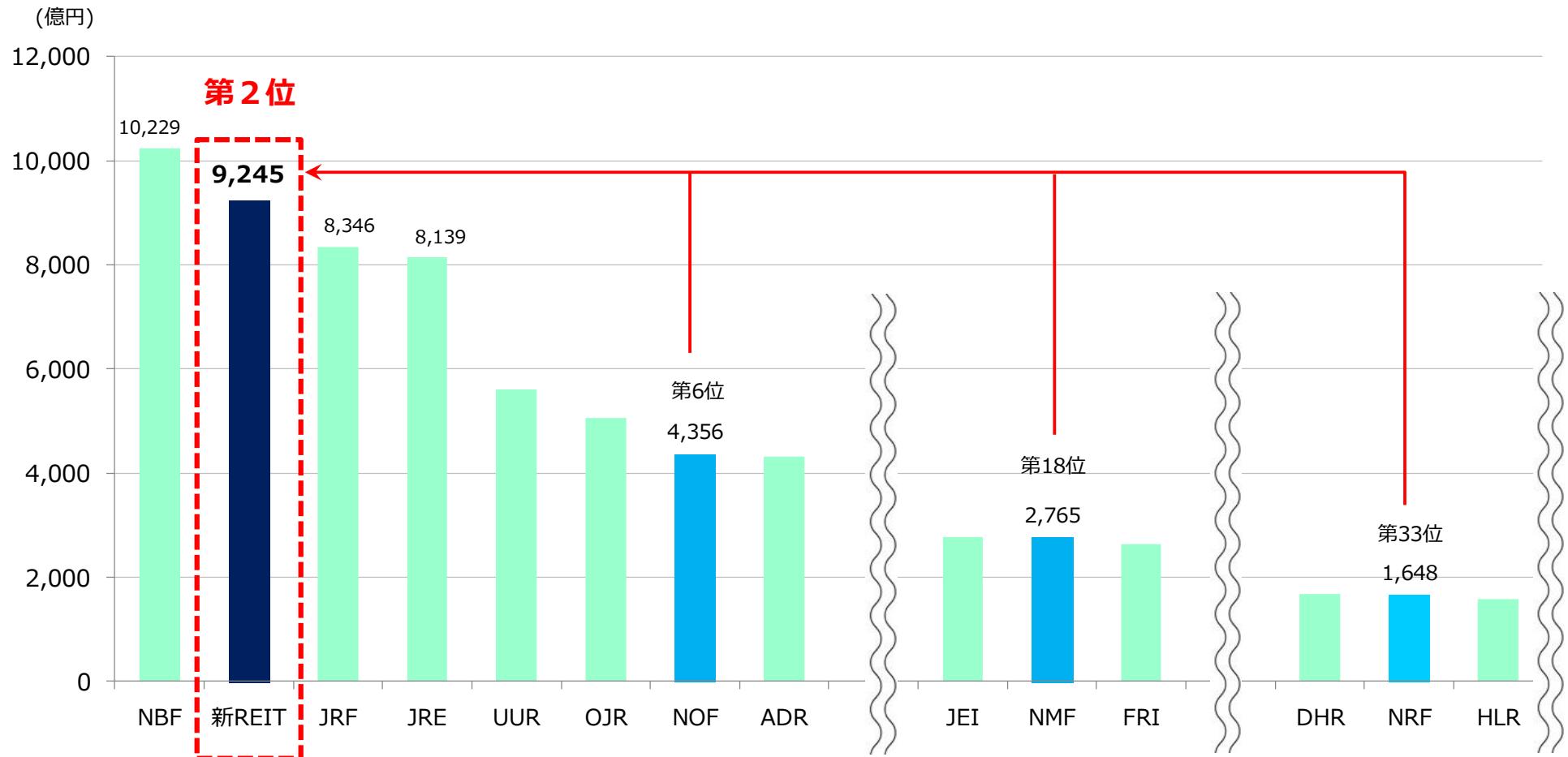
#### ■ 財務安定性の向上

- ・規模拡大により資金調達力を向上させ、金融コスト削減や資金調達手段の多様化を推進

### 安定性の強化と成長戦略の進化

# 新REITは国内最大級の総合型REITへ

## I J-REIT市場におけるポジショニング（総資産ベース）<sup>注</sup>



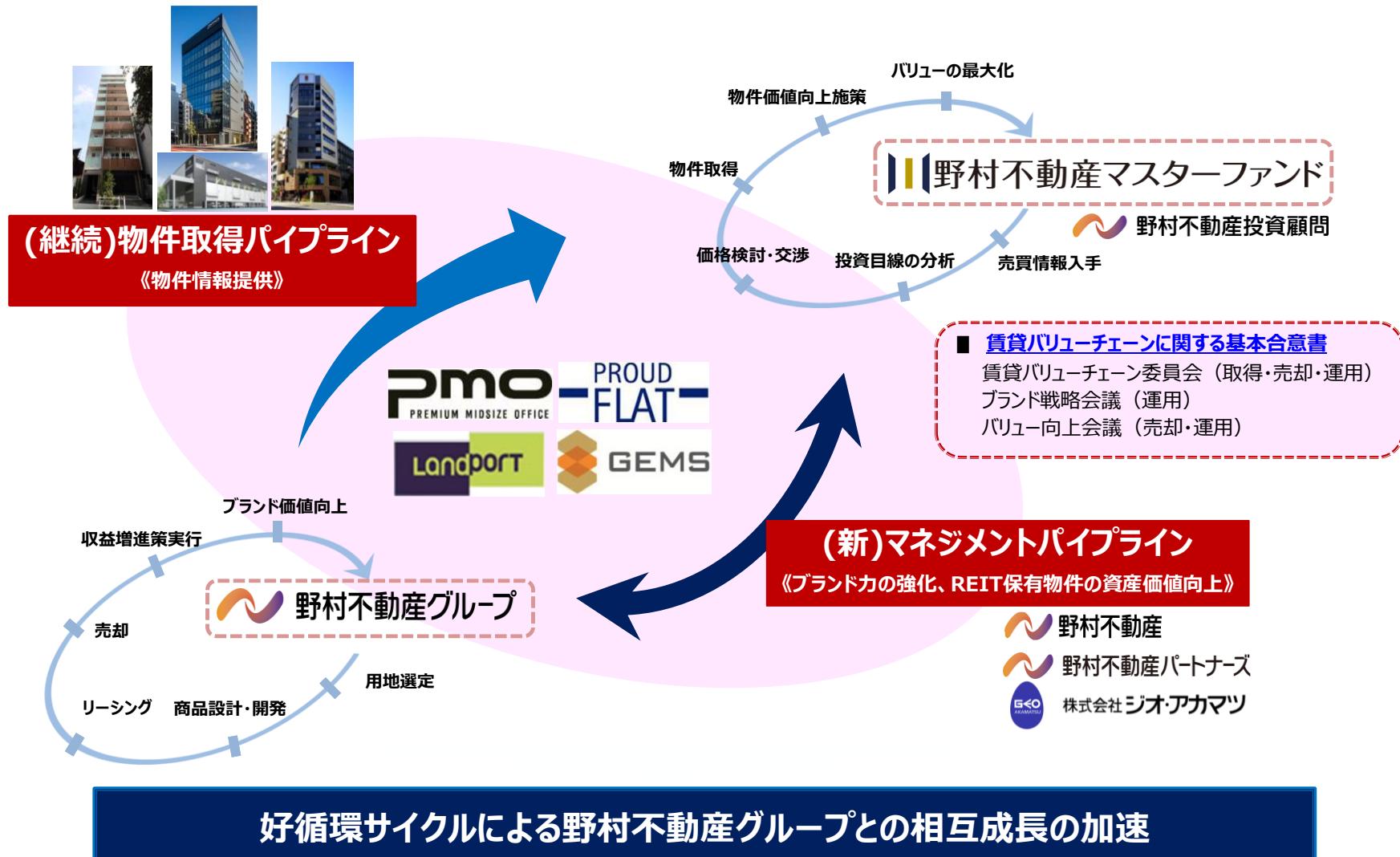
注：2015年4月30日時点で各投資法人が公表している最新の決算情報に基づき記載しています。

また新REITは、のれん801億円（見込額）を含んだ総資産を記載しています。

## J-REIT市場を牽引する国内最大級の総合型REITへ進化

## 合併の意義 ③ 《「賃貸バリューチェーン」の確立》

- 新REITにおいて、「物件取得パイプライン」に加え「マネジメントパイプライン」の双方向機能を確立し、従来の物件情報提供のほか、ブランド力の強化とREIT保有物件の資産価値向上を目的とした賃貸バリューチェーンを確立
- 野村不動産グループ各社と野村不動産投資顧問との間で、2015年5月27日付で「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結



# 賃貸バリューチェーンを担う中核ブランド

## I PMOとは

- 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

**PMO**  
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



オフィス

## I PROUD FLATとは

- 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
- 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

**PROUD  
FLAT**



居住用施設

## I Landportとは

物流施設

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

**Landport**



## I GEMSとは

商業施設

- 都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する

**GEMS**



# 賃貸バリューチェーンの具現化（スポンサーサポート第一弾）

- 合併の効力発生を条件に、野村不動産より商業施設・居住用施設・オフィスの7物件を取得予定（合計231億円）
- 全物件が都内、最寄駅徒歩5分以内のプライムエリアに位置する野村不動産の開発物件

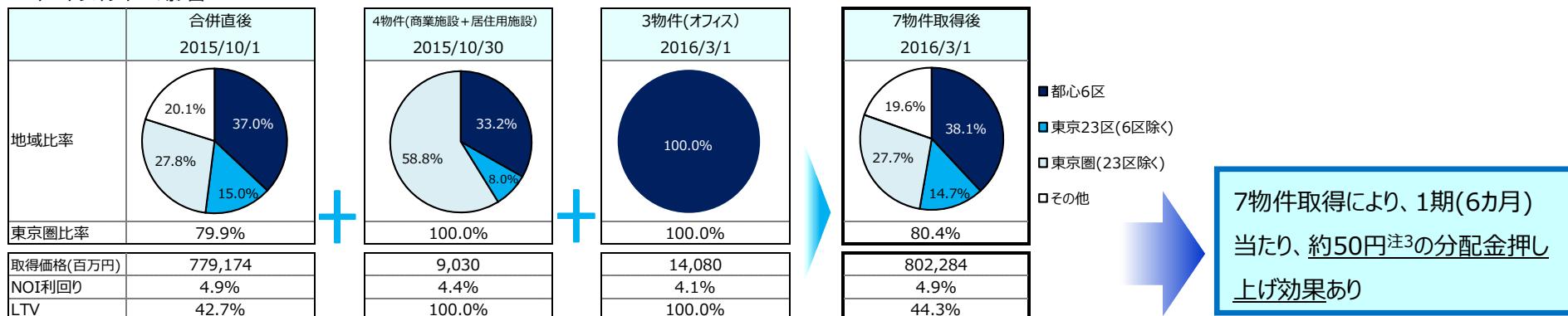
## ■物件概要

物件名	野村不動産吉祥寺ビル <sup>注1</sup>	GEMS市ヶ谷	プラウドフラット八丁堀	プラウドフラット板橋本町	PMO田町	PMO銀座八丁目	PMO芝公園
用途	商業施設	商業施設	居住用施設	居住用施設	オフィス	オフィス	オフィス
写真							
取得予定価格(百万円)	5,310(準共有51.0%)	2,080	920	720	6,210	3,970	3,900
取得時期	2015/10/30	2015/10/30	2015/10/30	2015/10/30	2016/3/1	2016/3/1	2016/3/1
鑑定NOI利回り <sup>注2</sup>	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%	4.1%	4.0%	4.2%
住所	武蔵野市吉祥寺本町2-2-17	千代田区六番町4-3	中央区八丁堀1-8-5	板橋区本町32-9	港区芝5-31-17	中央区銀座8-12-8	港区芝公園1-2-1
交通	JR「吉祥寺」駅 徒歩3分	JR「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ「八丁堀」駅 徒歩3分	都営地下鉄「板橋本町」駅 徒歩4分	都営地下鉄「三田」駅 徒歩1分	都営地下鉄「汐留」駅 徒歩4分	都営地下鉄「御成門」駅 徒歩2分
竣工年月	2014年7月	2014年10月	2014年5月	2014年7月	2014年2月	2014年4月	2014年7月
土地面積(m <sup>2</sup> )	923.7	236.5	179.9	326.0	709.5	321.3	547.0
延床面積(m <sup>2</sup> )	5,550.3	1,477.1	1,163.3	1,401.3	5,171.1	2,487.6	3,362.9

注1：新REITは野村不動産株式会社と51.0%対49.0%の割合にて受益権を準共有しますが、土地面積、延床面積は1棟全体の概要を記載しています。

注2：鑑定NOIは2015年5月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。

## ■ポートフォリオへの影響



注3：あくまでも想定値であり、その達成を保証するものではありません。

### 3. 合併の背景

# 合併の背景

## ① 3REITの運用実績と課題

	NMF	NOF	NRF
投資対象	・物流施設及び商業施設	・オフィス	・居住用施設
投資・運用戦略	・消費活動の安定性に着目 ・需要の厚い東京圏を中心に投資	・オフィス需要の厚い三大都市圏、政令指定都市等を中心とした投資	・賃貸需要の厚いテナント層をターゲット ・賃料水準×沿線×通学・通勤時間を重視した物件選定
運用実績	・国内最大級のIPO実績 ・厳選投資に基づく着実な外部成長 ・運用会社による物流施設事業への早期参入と「Landport」の確立	・11年にわたる安定したポートフォリオ運営 ・取得価格ベースで4,000億円超に成長	・8年にわたる安定したポートフォリオ運営 ・安定した配当実績 ・堅実な物件入替戦略の遂行
現状の課題	・取得機会が限定的 ・分散効果、内部成長力が限定的	・含み損・築古物件への対応 ・LTV水準の高止まり(鑑定ベース)	・資産規模が小さい ・EPS水準維持のための高いLTV水準

## ② 外部環境

- 不動産市場における物件取得競争の激化
- J-REIT市場における大型REITと中小型REITという二極化の進展
- J-REITの投資対象セクターの多様化
- 正ののれん償却費相当の利益超過分配の損金算入が可能となる2015年度税制改正

## 4. 新REITの成長戦略

## ポートフォリオの強化

- 分散効果により、安定性・リスク許容度が飛躍的に向上
- ポートフォリオの質的向上を積極推進

## 外部・内部成長力の強化

- 総合型・大型化により成長力を強化
- 「賃貸バリューチェーン」に基づき、新REITと野村不動産グループの相互成長の加速を目指す

ファイナンス力の向上を  
エンジンとして、  
成長サイクルを更に加速

## 本合併により

国内No.1

世界トップクラスREIT

を目指す

## ファイナンス力の向上

- 健全な財務基盤の確立により、機動的なエクイティ&デットファイナンスを可能にする

## 時価総額の増大

- 「ポートフォリオ」及び「成長力」の強化を通じて投資口価格の上昇を目指す
- 投資家層の拡大、流動性の向上

## 新投資方針（主要項目）

### 中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長

#### I 投資対象

- 総合型

既存セクター（物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設）を主たる用途としながら、セクターを限定しない

#### I 対象地域（地域比率）

- 東京圏75%以上

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心（75%以上）とし、三大都市圏及び政令指定都市等に分散投資

#### I LTV水準

- 45%目安（40～50%）

投資主への分配金水準と財務戦略のバランスを考慮したLTV水準を維持

# 外部成長戦略

## ① 投資機会の拡大

### I 投資対象セクターの多様化

- マーケットにおけるプレゼンス向上により、情報収集力が強化され、バルク取引を含め、外部からの取得機会が増加
- セクターにより異なる適切な投資タイミングを踏まえて投資し、ポートフォリオの継続的かつ安定的な成長を追求

### II ポートフォリオの大型化

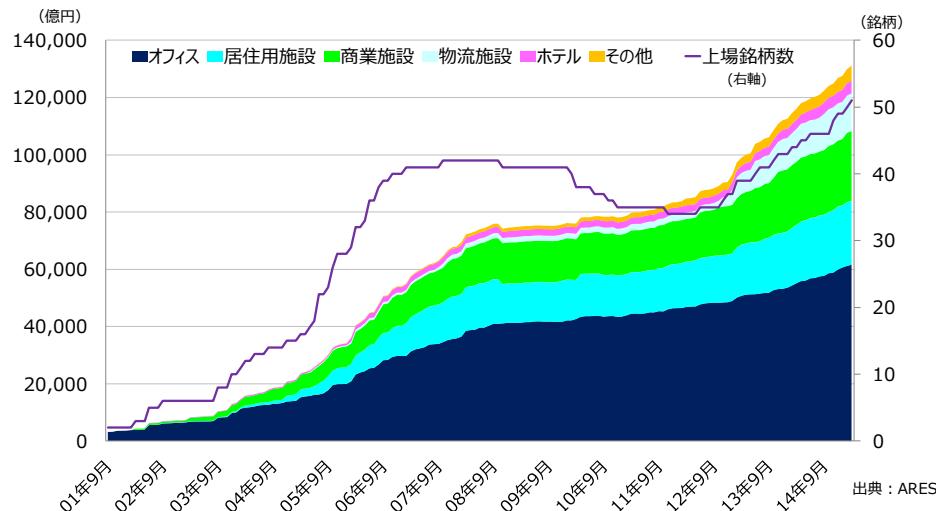
- 大型化により、ポートフォリオのリスク許容度は大幅に向上し、大規模物件の取得も可能となるため積極的に検討



### III 新REITの投資対象

- 新REITは「物流施設・商業施設・オフィス・居住用施設」を主たる用途に位置付け、将来的には新たな投資対象として「複合施設・ホテル・工場・ヘルスケア」等、多様なセクターへの投資を検討し、成長のエンジンとする

<セクター別 J-REIT保有資産残高>



出典：ARES



# 外部成長戦略

## ② スポンサーとの相互成長

### I 収益不動産の安定取得

- 野村不動産が開発する「PMO・PROUD FLAT・Landport・GEMS」を中心とした収益不動産を相対取引により継続的に取得し、持続的な外部成長を実現する



### II 大規模再開発・複合開発事業の取り込み

- 野村不動産が手掛ける資産性・希少性を有する大規模再開発・複合開発施設の取得を新REITで検討、野村不動産グループの総力を結集した国内No.1REITを目指す



横浜野村ビル  
(2017年竣工予定)

【参考】収益不動産開発年表<sup>注1</sup>

竣工(予定)	2014年	2015年	2016年	2017年以降
PMO	田町 日本橋茅場町 銀座八丁目 芝大門 芝公園		平河町 日本橋兜町 日本橋三越前 日本橋本町Ⅱ 日本橋江戸通 岩本町Ⅱ	半蔵門 内神田 西新橋 新宿御苑 渋谷一丁目
PROUD FLAT	三軒茶屋Ⅱ 板橋本町 八丁堀 大森Ⅲ	錦糸町 東中野 神楽坂Ⅲ	東神田 三越前 学芸大学Ⅱ 千歳二丁目 巣鴨Ⅱ	代々木八幡 御茶ノ水 登戸
Landport				柏沼南Ⅰ 岩槻 柏沼南Ⅱ 八王子Ⅱ
GEMS等	野村不動産吉祥寺ビル 市ヶ谷			小牧 高槻 田町 恵比寿 西新宿

注1：上記は現段階での計画であり、今後変更の可能性があります。また名称は仮称のものがあります。

竣工済：黒、未竣工：グレー

【参考】大規模再開発・複合開発主要プロジェクト<sup>注2</sup>

プロジェクト名	主用途	取得予定面積・戸数	フェーズ1 15/3期～16/3期	フェーズ2 17/3期～19/3期	フェーズ3 20/3期～22/3期
横浜野村ビル <sup>注3</sup> 着工済	オフィス	81,656m <sup>2</sup> (延床面積)	着工	着工	
虎ノ門一丁目再開発 (国家戦略特区提案案件)	オフィス	約11,000m <sup>2</sup>	着工	着工	
外神田一丁目再開発	オフィス 商業	約31,000m <sup>2</sup> 約5,500戸		着工	着工
飯田橋東口再開発	オフィス 住宅	約11,000m <sup>2</sup> 約150戸		着工	着工
西新宿三丁目西再開発 <sup>注3</sup>	商業 住宅	約15,000m <sup>2</sup> 約650戸		着工	
西麻布三丁目再開発 <sup>注3</sup> (国家戦略特区提案案件)	商業 住宅	未定			未定
新橋駅西口地区再開発 <sup>注3</sup>	オフィス 商業	未定			未定
芝浦一丁目建替え <sup>注3</sup> (国家戦略特区提案案件)	オフィス 商業	未定			未定
日本橋一丁目中地区再開発 <sup>注3</sup>	オフィス	未定			未定
野村不動産銀座ビル建替え (銀座MTRビル) <sup>注3</sup>	オフィス	未定			未定

注2：各プロジェクトは現段階では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

注3：JV案件

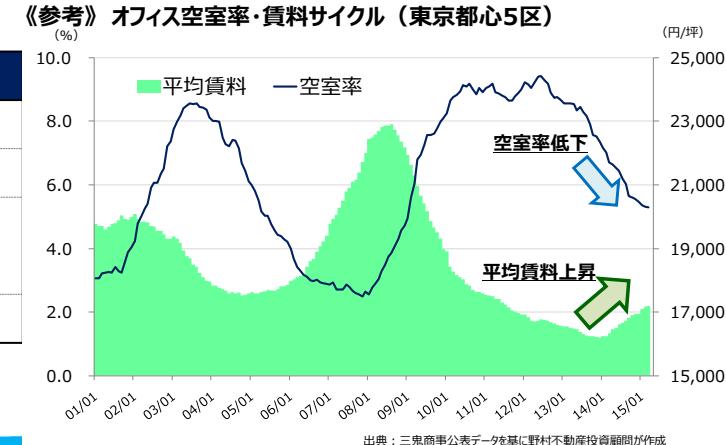
投資機会の拡大×スポンサーとの相互成長により、資産規模1兆円超を目指す

# 内部成長戦略

## ①セクター分散により収益の安定性と成長性の両面を追求

- 賃料動向、契約期間等、様々な特徴があるセクターを組み合わせることにより、ミドルリスク・ミドルリターンの商品特性を実現

(一般的な契約内容)			
	賃料・稼働率	契約期間	契約形態
オフィス	景気感応度高い	2年～ (短期～中期)	普通借家 (直接契約) 〃 (直接契約・一部歩合)
商業施設 (駅前)			
商業施設 (居住地)		10年～ (長期契約が主体)	定期借家 (マスターイース 固定賃料)
物流施設	安定的		
居住用施設		2年～(短期～中期)	普通借家 (マスターイース パスル)



総合型	ミドルリスク・ミドルリターン	長期固定と普通借家のmixにより、景気上昇に伴う内部成長を取り込む
-----	----------------	-----------------------------------

## ②ポートフォリオ価値向上に向けた施策を積極推進

### ■ 安定性・リスク許容度の向上を生かした多様な内部成長施策

- 「築古物件」、「競争力・収益力低下物件」の積極的な入替により、ポートフォリオの質的向上を推進
- 効果的な修繕・リニューアル等への資金配分（減価償却費：1期当たり約42億円）
- 最有效使用の追求（オフィス⇒商業、特化施設⇒複合施設への用途変更など）

# 財務戦略（強固な財務基盤の確立）注

## I バンクフォーメーション

	金融機関名		(億円)
三菱東京UFJ	585	中国	40
三井住友	570	三井住友海上	32
三菱UFJ信託	363	大同生命	26
みずほ	303	あおぞら	25
日本政策投資	296	日本生命	25
三井住友信託	290	八十二	20
みずほ信託	118	西日本シティ	20
農林中金	114	千葉	18
野村信託	77	広島	15
りそな	69	百十四	15
福岡	65	七十七	15
太陽生命	60	京葉	10
第一生命	58	三井生命	10
住友生命	50	損害保険ジャパン日本興亜	10
信金中金	45	横浜	5
伊予	45	東京都民	5
(32社) 借入金計		3,397	
【参考】 投資法人債合計			475

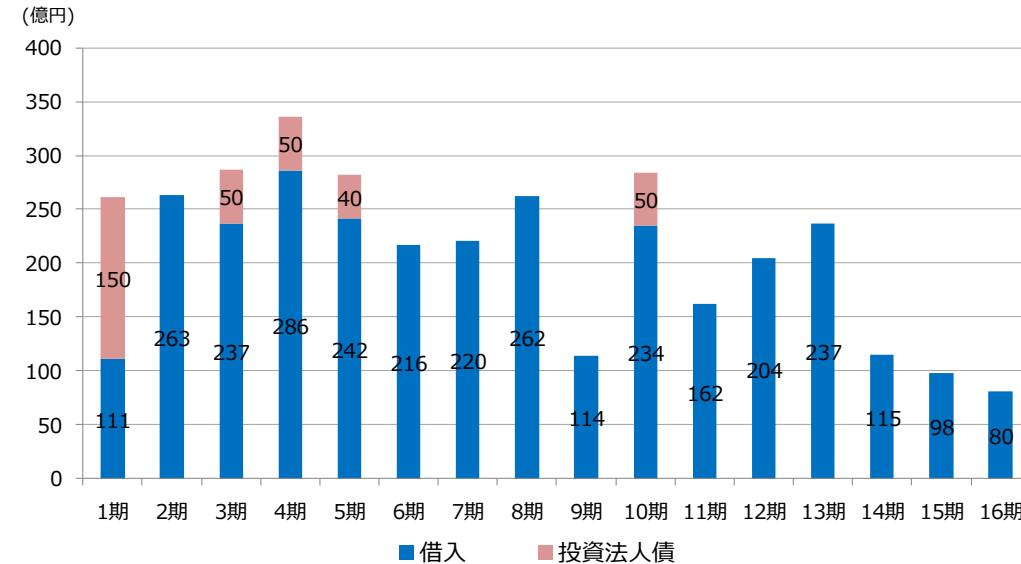
## I 有利子負債の状況

有利子負債の総額 3,872億円	総資産LTV 42.7% (46.7%)	長期借入比率 86.7%
平均残存借入期間 3.9年	平均調達金利 1.18%	固定金利比率 91.7%

総合型+大型化に伴うリスク許容度向上を生かし、  
平均調達金利の低減や借入期間の長期化等合併効果を追求する

注：2015年4月末日時点の3REITの借入内容を基に記載しています。

## I 返済期限の分散状況



## I コミットメントライン

	コミットメントライン①	コミットメントライン②
借入 限度額	300億円 (期間1年)	100億円 (期間1年)
参加 金融機関	三菱東京UFJ・三井住友 みずほ・三菱UFJ信託 三井住友信託	三菱東京UFJ・三井住友 みずほ

※上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン200億円（期間1年）を設定し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しています。

# 正ののれんへの対応

## 【正ののれんの試算】

正ののれん ⇒ 被取得企業（NOF及びNRF）への合併対価<sup>注1</sup>が  
NOF及びNRFの時価純資産<sup>注2</sup>を上回るため計上  
本合併により、正ののれんは801億円となる見込み(2015年5月26日時点)

注1：合併対価とは、合併の対価となる新投資法人の1口当たり投資口価格に割当交付口数を乗じた金額です。

注2：「企業結合に関する会計基準」に基づき、NOF及びNRFの資産負債は時価引き継ぎとなります。

### 被取得企業の時価評価

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)
正ののれん	合併対価

## 【正ののれんの会計処理】

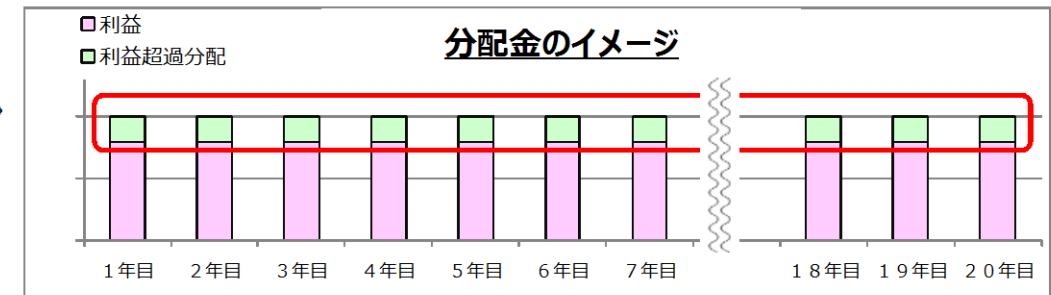
正ののれんは、貸借対照表上、無形固定資産として計上  
※ 会計上、20年間にわたり定額法により規則的に償却  
のれん償却費は、損益計算書上、営業費用として計上

## 【正ののれんの影響】

### 【P/L（第2期の例）】

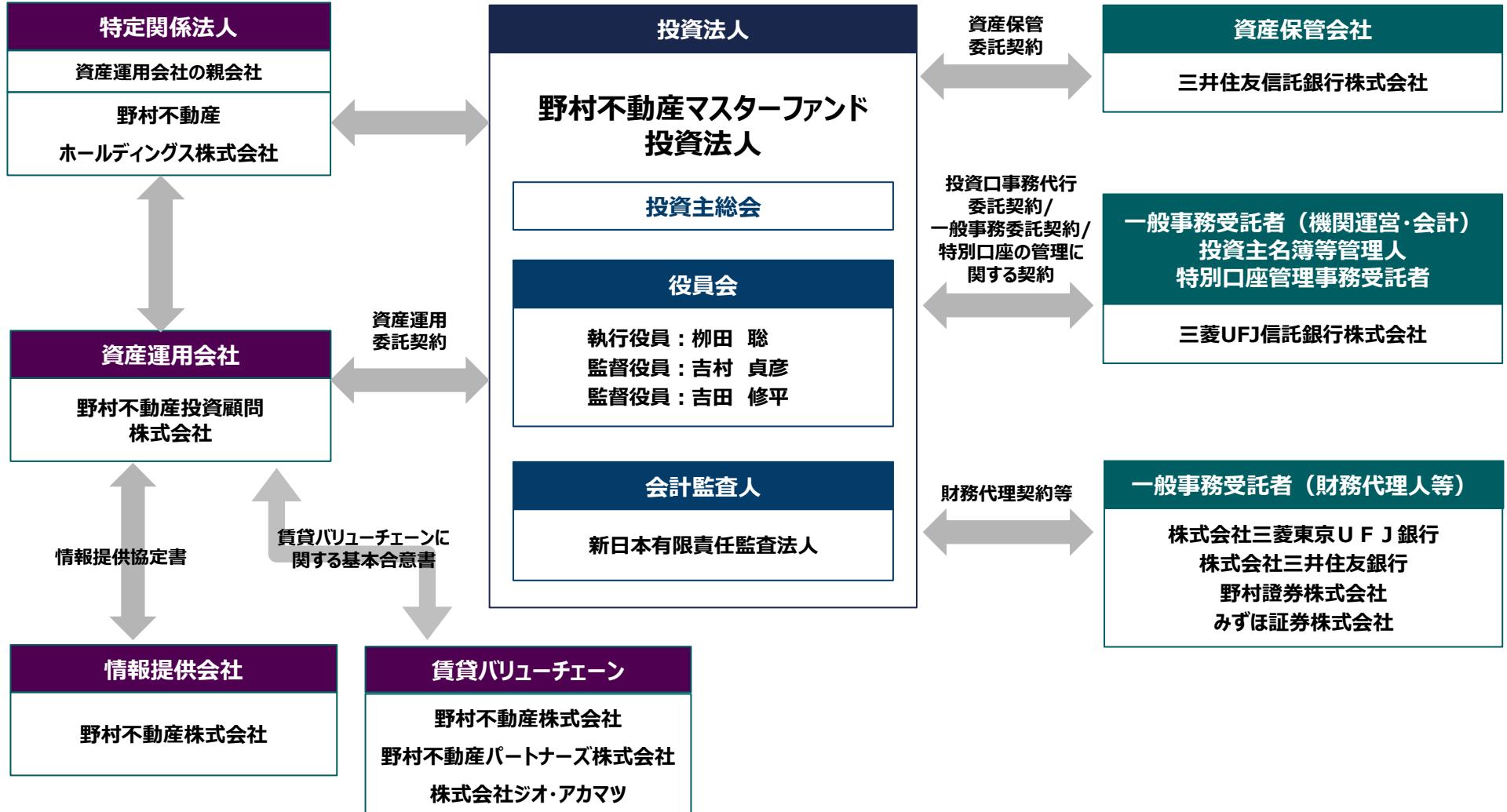
営業収益	296億円
営業費用	▲189億円
(内、のれん償却費)	(▲20億円)
営業利益	106億円
当期純利益	80億円
利益超過分配	20億円
分配金	100億円

のれん償却費は、会計上費用であるが、キャッシュ・アウトを伴わない。



のれん償却費の利益超過分配により、**分配金水準はのれんの影響を受けない**

# 新REITの仕組み図



# APPENDIX

## I 新REITの第1期、第2期の業績予想

	第1期予想（5ヶ月） (2015年10月1日～2016年2月29日)	第2期予想 (2016年3月1日～2016年8月31日)	増減率 (前期比)
営業収益	24,137 百万円	29,642 百万円	22.8 %
営業利益	6,292 百万円	10,662 百万円	69.4 %
経常利益	3,581 百万円	8,088 百万円	125.8 %
当期純利益	3,580 百万円	8,087 百万円	125.9 %
1口当たり当期純利益	962 円／口	2,173 円／口	125.9 %
1口当たり利益超過分配金 <sup>注</sup>	1,138 円／口	537 円／口	-52.8 %
1口当たり分配金	2,100 円／口	2,710 円／口	29.0 %
総資産	928,702 百万円	943,903 百万円	1.6 %
有利子負債	403,664 百万円	418,271 百万円	3.6 %
LTV	43.5 %	44.3 %	0.8 %

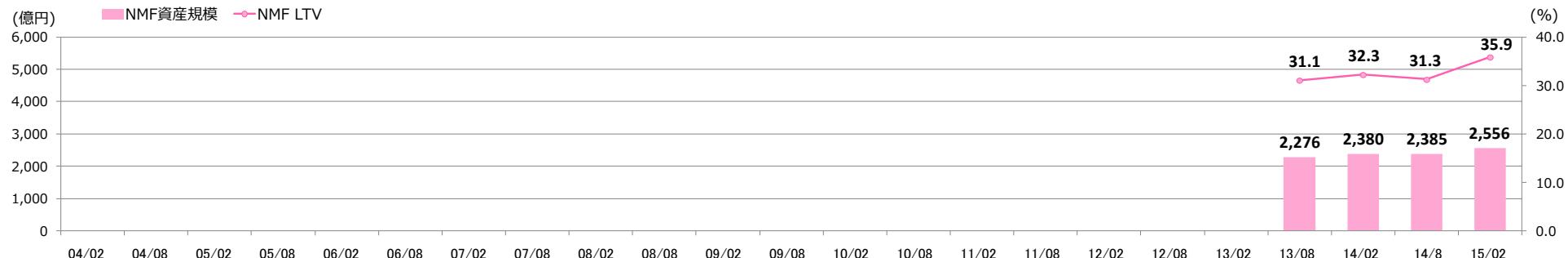
注：1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額の分配と一時差異等調整引当額以外の分配（税法上の出資等減少分配）に分かれます。

## I 合併前3REITの概要

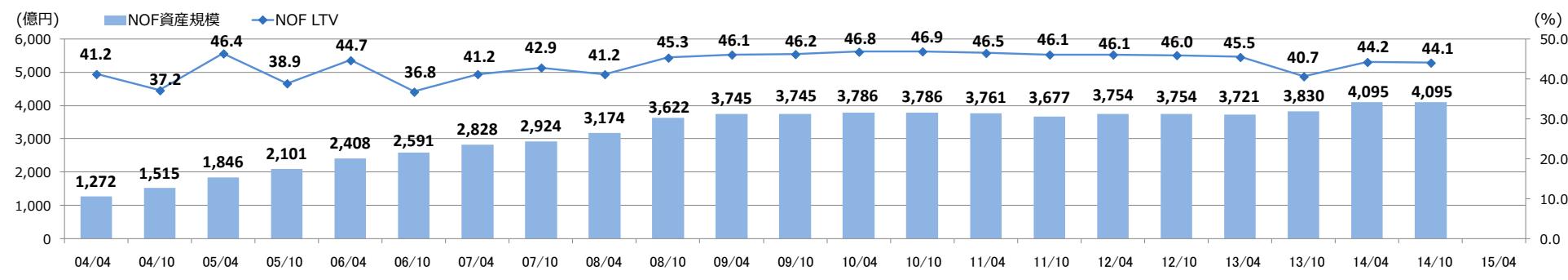
	NMF	NOF	NRF
投資法人名	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人	野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者 (執行役員)	柳田 聰	伊藤 慶幸	松村 省三
監督役員	吉村 貞彦 吉田 修平	一條 實昭 宮 直仁	相川 榮徳 横瀬 元治
証券コード	3285	8959	3240
上場日	2013年6月12日	2003年12月4日	2007年2月14日
決算期	2月、8月	4月、10月	5月、11月
発行済投資口数	1,665,260口	372,553口	160,800口
出資総額	161,120百万円	211,430百万円	73,231百万円
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社	野村不動産投資顧問株式会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託社 (機関運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託社 (財務代理人等)	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社三井住友銀行 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

# 資産規模及びLTV（総資産）の推移

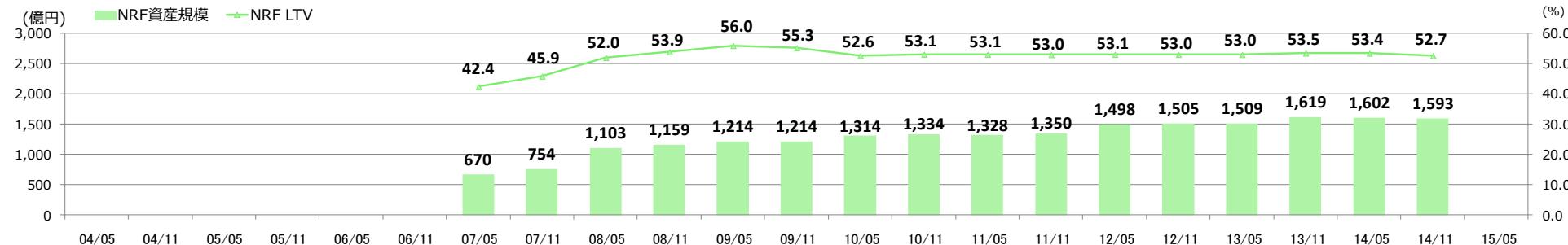
## ■ NMF



## ■ NOF

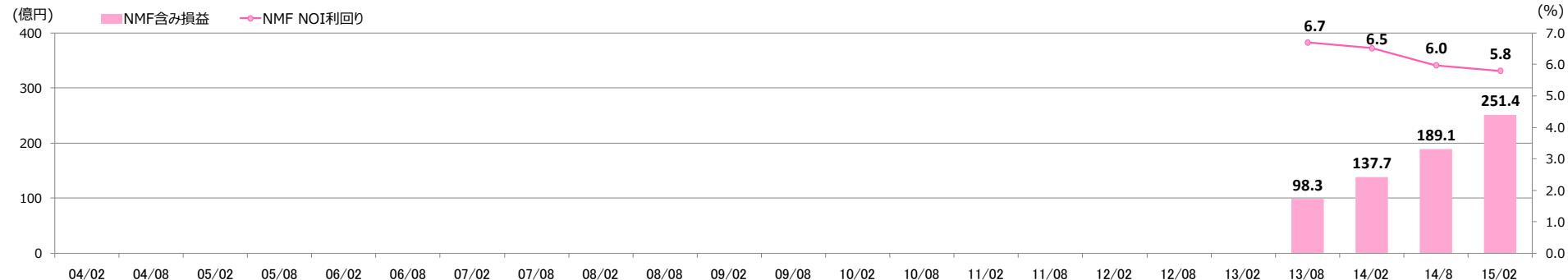


## ■ NRF

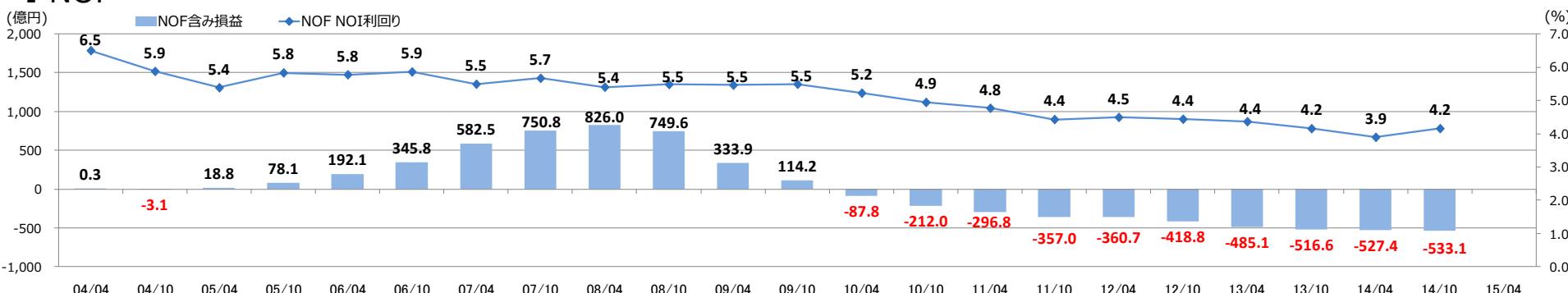


# 含み損益及びNOI利回りの推移

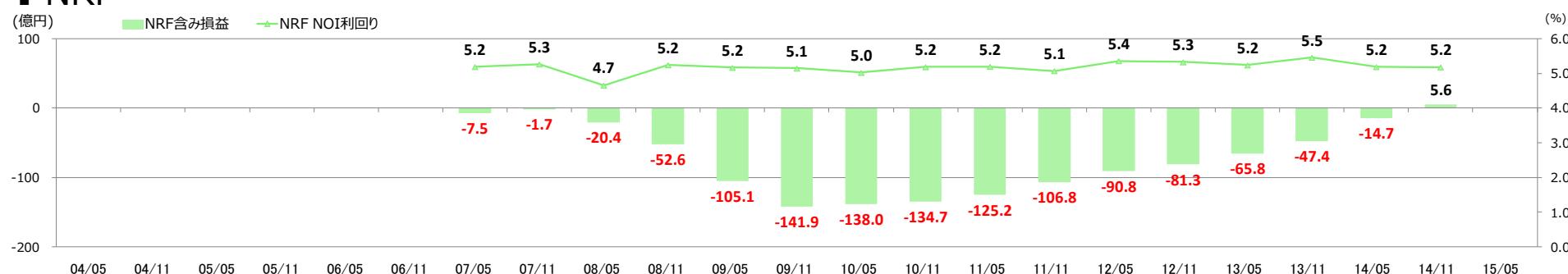
## ■ NMF



## ■ NOF

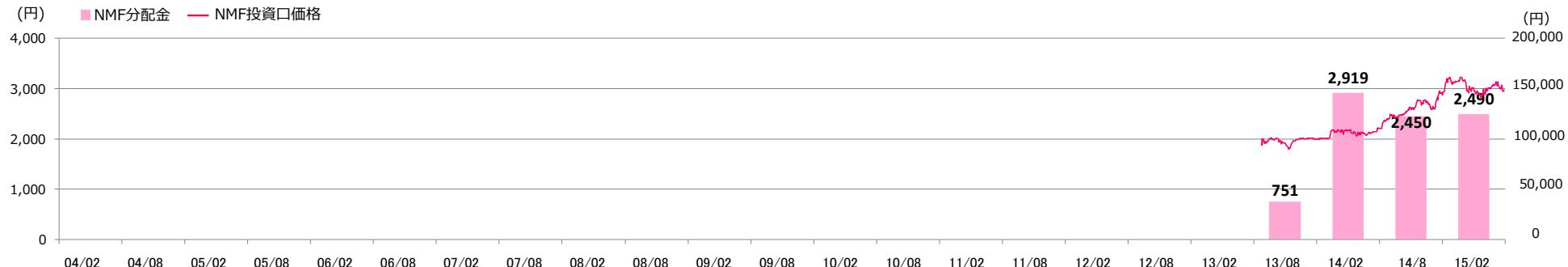


## ■ NRF



# 分配金及び投資口価格の推移

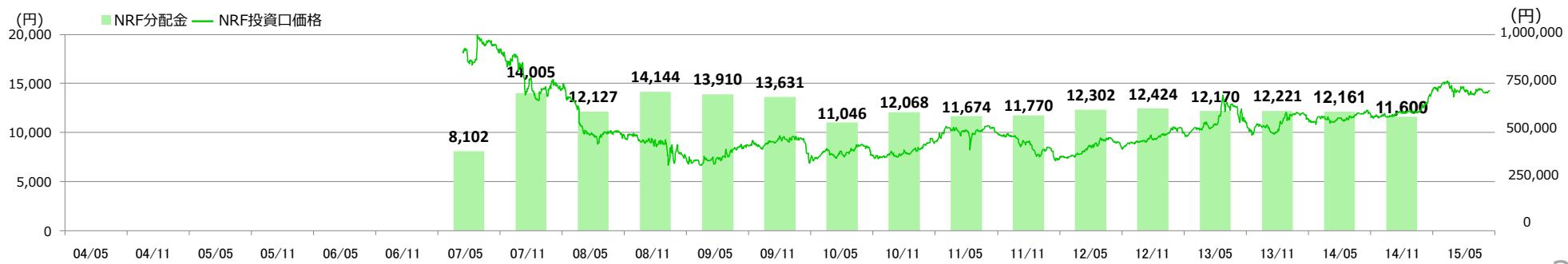
## ■ NMF



## ■ NOF



## ■ NRF



# ポートフォリオ一覧 (NMF)

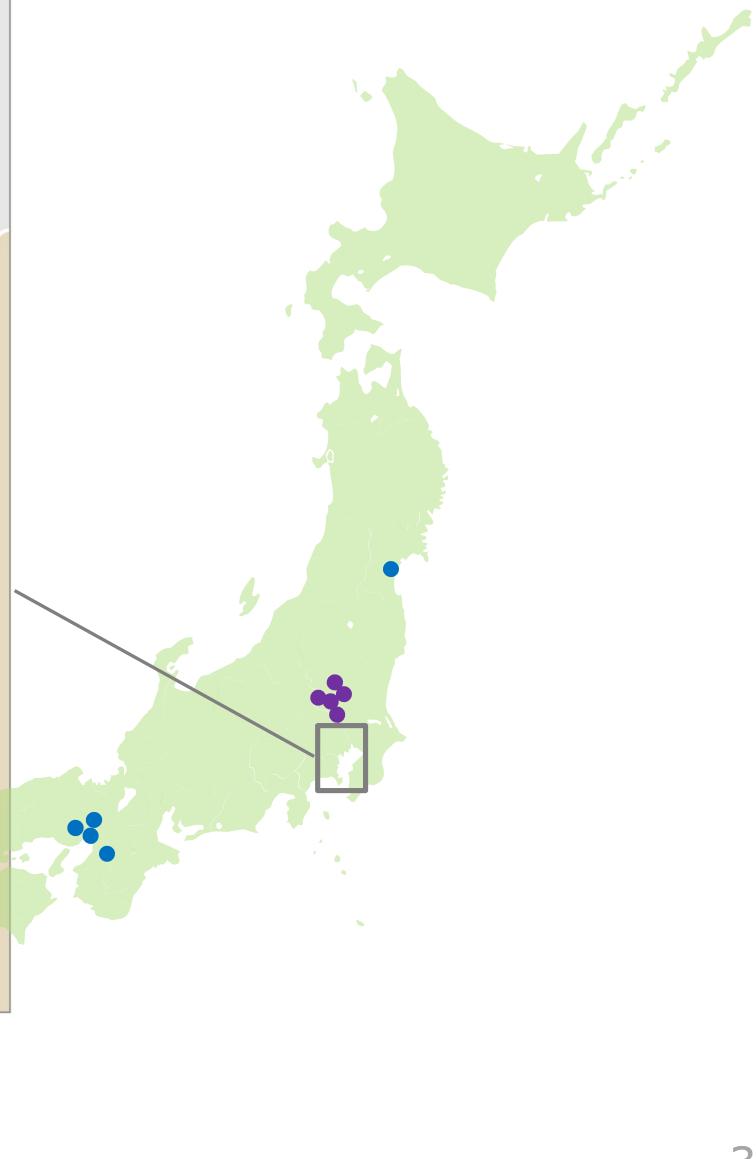
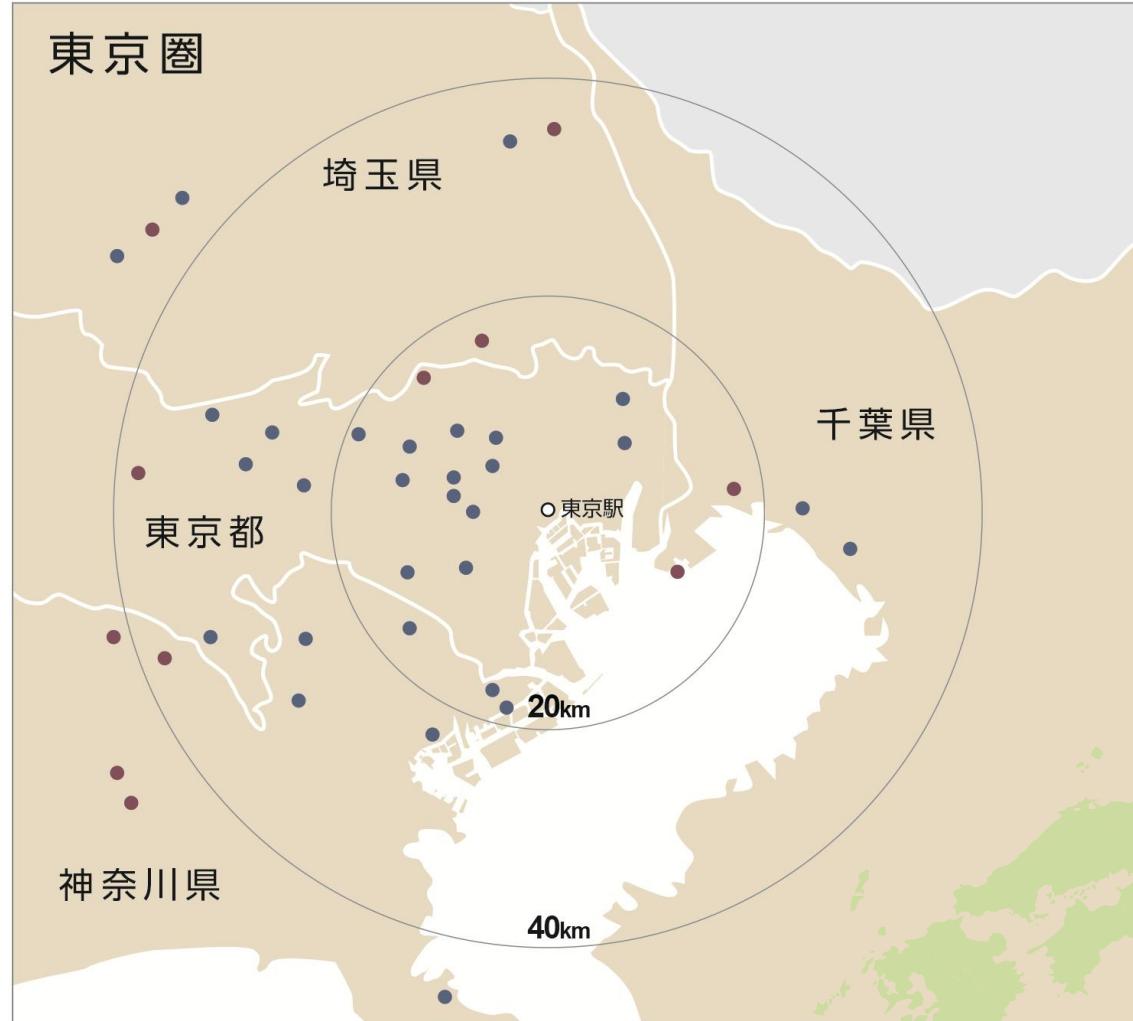
用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>	用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	2.2	70,045.85	100.0	商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	2.1	39,736.87	98.0
		Landport板橋	東京都板橋区	15,710	2.0	52,794.55	100.0			横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	1.7	29,383.65	100.0
		Landport川越	埼玉県川越市	13,700	1.7	71,569.89	100.0			Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	1.3	6,295.22	100.0
		Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	1.4	47,995.23	100.0			川崎モアーズ	川崎市川崎区	6,080	0.8	18,810.31	100.0
		相模原田名ロジスティクスセンター	相模原市中央区	10,600	1.3	50,450.00	100.0			EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	0.5	3,611.59	100.0
		相模原大野台ロジスティクスセンター	相模原市南区	8,700	1.1	57,448.03	100.0			EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	0.5	2,693.93	100.0
		Landport八王子	東京都八王子市	8,250	1.0	34,896.32	100.0			covirna machida	東京都町田市	3,440	0.4	2,891.32	100.0
		Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	0.9	29,630.48	100.0			ニトリ幕張店	千葉市美浜区	3,080	0.4	14,367.98	100.0
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	0.6	30,641.98	100.0			コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	0.3	12,385.18	100.0
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	4,590	0.6	24,909.96	100.0			FESTA SQUARE	さいたま市岩槻区	2,600	0.3	7,480.63	100.0
その他	近畿圏	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	0.5	24,850.80	100.0			GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	0.3	1,791.34	100.0
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	3,750	0.5	13,648.70	100.0			駿台あざみ野校	横浜市青葉区	1,700	0.2	2,286.47	100.0
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,830	0.4	12,003.57	100.0			EQUINIA青葉台	横浜市青葉区	1,560	0.2	2,457.36	100.0
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	2,690	0.3	9,825.52	100.0			メガロス神奈川店	横浜市神奈川区	1,000	0.1	6,217.85	100.0
		太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	3,430	0.4	42,328.00	100.0			ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪市此花区	15,500	1.9	9,733.28	87.2
その他	その他	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	0.3	23,584.72	100.0			イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	1.1	24,399.12	100.0
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.1	9,397.38	100.0			Merad 大和田	大阪市西淀川区	6,640	0.8	14,941.54 (店舗)	100.0
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.0	4,592.00	100.0			イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	0.5	34,198.01	100.0
		物流合計 ( 18物件 )		122,020	15.2	610,612.98	100.0			イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	0.4	11,714.36	100.0
東京圏	近畿圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	0.3	3,381.19	100.0			一番町stear	仙台市青葉区	4,700	0.6	4,582.81	100.0
		三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.2	4,183.63	100.0			EQUINIA青葉通り	仙台市青葉区	1,640	0.2	4,030.37	100.0
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.2	1,421.31	100.0			三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	0.3	3,381.19	100.0
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.2	1,725.61	100.0			三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.2	4,183.63	100.0
		三菱自動車 川崎店	川崎市幸区	950	0.1	3,057.02	100.0			三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.2	1,421.31	100.0
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	0.1	1,923.64	100.0			三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.2	1,725.61	100.0
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	0.1	1,930.05	100.0			三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	0.1	4,105.00	100.0
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.1	1,305.78	100.0			三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.1	1,831.00	100.0
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.1	989.77	100.0			三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.1	2,783.79	100.0
		三菱自動車 元住吉店	川崎市高津区	370	0.0	1,646.97	100.0			三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.0	2,462.40	100.0
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	0.0	892.56	100.0			三菱自動車 狹山店	埼玉県狭山市	160	0.0	1,793.00	100.0
		三菱自動車 合計 ( 37物件 )				132,763	16.5			商業合計 ( 37物件 )				295,298.41	99.3
		物流・商業合計 ( 55物件 )				254,783	31.8			物流・商業合計 ( 55物件 )				905,911.39	99.8
		エリア	名称	所在地				商業（底地）	東京圏	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>					
		近畿圏	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分	大阪府枚方市											100

注1：想定取得価格は、NMFは取得価格、NOF及びNRFは直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いています。

注2：想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格合計に占める割合を記載しております。

注3：直近期の期末時点に保有していた物件は当該時点における数値を記載し、当該時点以降に取得をした物件は取得を決定した日における数値を記載しております。

## ポートフォリオマップ (NMF)



# ポートフォリオ一覧 (NOF)

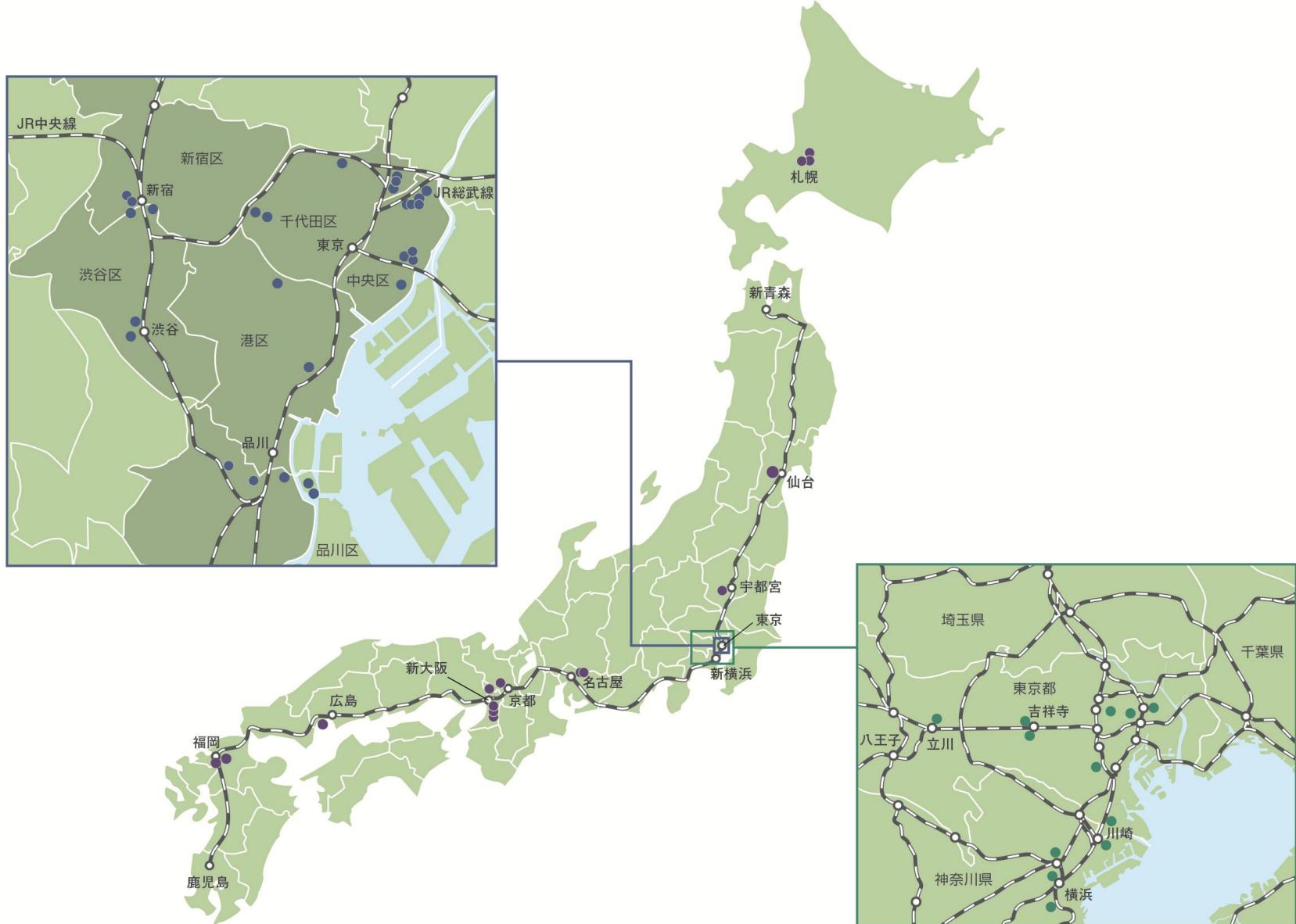
用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>	用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>			
東京都心部	オフィス	新宿野村ビル	東京都新宿区	43,800	5.5	31,500.89	91.9	その他都市	オフィス	札幌ノースプラザ	札幌市中央区	6,020	0.8	13,642.16	100.0			
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	20,100	2.5	25,127.12	100.0			野村不動産札幌ビル	札幌市北区	4,120	0.5	6,559.34	87.5			
		麹町ミニアムガーデン	東京都千代田区	26,700	3.3	16,384.19	96.0			JCB札幌東ビル	札幌市中央区	3,260	0.4	9,062.04	100.0			
		NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	21,800	2.7	19,157.05	100.0			NOF仙台青葉通りビル	仙台市青葉区	1,990	0.2	6,033.70	93.2			
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区	13,100	1.6	18,051.60	84.7			NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,310	0.3	5,882.20	100.0			
		NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	9,790	1.2	6,709.22	87.2			NOF名古屋伏見ビル	名古屋市中区	2,240	0.3	3,282.90	93.3			
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	10,100	1.3	3,419.00	100.0			NOF名古屋柳橋ビル	名古屋市中村区	2,240	0.3	4,655.74	100.0			
		セコムメディカルビル	東京都千代田区	11,100	1.4	8,821.24	100.0			オムロン京都センタービル	京都市下京区	17,900	2.2	34,616.84	100.0			
		NOF芝ビル	東京都港区	6,920	0.9	8,165.10	100.0			SORA新大阪21	大阪市淀川区	11,900	1.5	21,234.65	98.4			
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区	8,020	1.0	5,686.89	100.0			野村不動産天王洲ビル	大阪市中央区	6,090	0.8	16,977.79	100.0			
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	4,710	0.6	3,359.99	100.0			野村不動産西梅田ビル	大阪市北区	3,430	0.4	5,213.02	93.8			
		NOF溜池ビル	東京都港区	6,020	0.8	4,715.20	100.0			野村不動産四ツ橋ビル	大阪市西区	3,980	0.5	11,558.68	100.0			
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区	3,970	0.5	4,117.26	100.0			野村不動産広島ビル	広島市中区	2,270	0.3	7,827.15	98.2			
		NOF品川港南ビル	東京都品川区	4,190	0.5	7,378.55	100.0			NOF博多駅前ビル	福岡市博多区	4,190	0.5	7,529.83	94.0			
		NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,630	0.6	4,160.94	100.0			NOF天神南ビル	福岡市中央区	2,200	0.3	3,769.34	97.9			
		PMO日本橋本町	東京都中央区	4,220	0.5	2,450.06	100.0	オフィス合計 ( 55物件 )										
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区	4,960	0.6	3,472.70	36.4	353,801		44.1	430,940.73	96.6						
		大手町建物五反田ビル	東京都品川区	4,340	0.5	5,545.13	100.0											
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	3,530	0.4	4,554.98	89.6											
		PMO秋葉原	東京都千代田区	4,180	0.5	3,037.37	100.0											
		八丁堀N Fビル	東京都中央区	2,420	0.3	2,854.83	100.0											
		NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,010	0.5	4,076.38	88.2											
		NOF高輪ビル	東京都品川区	2,650	0.3	3,361.48	100.0											
		PMO八丁堀	東京都中央区	2,800	0.3	2,074.66	100.0											
		NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,200	0.3	2,464.71	100.0											
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,160	0.3	2,054.21	100.0											
		セントラル新富町ビル	東京都中央区	1,320	0.2	2,465.86	87.4											
		PMO東日本橋	東京都中央区	1,640	0.2	1,859.43	100.0											
東京周辺部	オフィス	野村不動産上野ビル	東京都台東区	6,230	0.8	4,869.81	100.0											
		NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	4,790	0.6	13,847.84	93.9											
		NF本郷ビル	東京都文京区	4,830	0.6	3,820.09	100.0											
		東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	1,140	0.1	2,058.95	94.5											
		東信目黒ビル	東京都目黒区	911	0.1	1,341.17	100.0											
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,310	0.4	3,900.85	98.6											
		NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,720	0.2	1,936.40	100.0											
		フアレ立川センタースクエア	東京都立川市	3,810	0.5	6,851.48	100.0											
		NOF川崎東口ビル	川崎市川崎区	7,800	1.0	8,266.67	96.7											
		NOF横浜西口ビル	横浜市西区	5,230	0.7	6,866.60	97.2											
		NOF新横浜ビル	横浜市港北区	2,600	0.3	8,074.83	100.0											
		横浜大通り公園ビル	横浜市中区	1,910	0.2	4,234.62	93.9											

注1：想定取得価格は、N M Fは取得価格、N O F及びN R Fは直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いています。

注2：想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格が3 R E I Tの想定取得価格合計に占める割合を記載しております。

注3：直近期の期末時点に保有していた物件は当該時点における数値を記載し、当該時点以降に取得をした物件は取得を決定した日における数値を記載しております。

# ポートフォリオマップ (NOF)



# ポートフォリオ一覧 (NRF)

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>	用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,260	0.4	2,950.11	92.6	居住用施設	東京圏	プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	1,520	0.2	2,026.44	91.2
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	942	0.1	1,151.34	97.9			プライムアーバン本郷高崎坂	東京都文京区	571	0.1	662.58	100.0
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	699	0.1	958.98	100.0			プライムアーバン白山	東京都文京区	876	0.1	1,069.82	100.0
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	716	0.1	638.70	96.7			プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,450	0.2	1,759.11	98.2
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	724	0.1	934.39	95.2			プライムアーバン落合	東京都新宿区	333	0.0	517.53	90.9
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	897	0.1	855.23	100.0			プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,050	0.1	1,459.86	100.0
		ブラウドフラット隅田川バーサイド	東京都中央区	2,170	0.3	3,055.21	97.8			プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	879	0.1	1,162.55	93.9
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,550	0.2	1,793.43	97.5			プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	425	0.1	578.18	86.1
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,070	0.1	1,450.91	91.7			プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	419	0.1	507.11	57.1
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	919	0.1	1,102.20	97.1			プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	571	0.1	1,053.39	96.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,160	0.1	1,277.82	94.3			プライムアーバン目白	東京都新宿区	1,400	0.2	1,755.52	95.3
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,100	0.1	1,541.64	95.8			プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,830	0.4	2,853.82	95.7
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	3,270	0.4	4,051.72	97.5			プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	692	0.1	1,018.72	100.0
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	593	0.1	752.09	100.0			プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	703	0.1	1,774.01	97.3
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	892	0.1	1,209.56	100.0			プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	464	0.1	810.98	78.8
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	626	0.1	830.55	100.0			プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	695	0.1	874.15	97.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	989	0.1	1,191.08	96.3			プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	662	0.1	1,049.73	97.6
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,470	0.2	2,222.05	100.0			プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	526	0.1	835.05	94.0
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,920	0.2	2,685.39	99.0			プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	330	0.0	576.20	95.7
		ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,010	0.3	3,118.12	95.4			プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	591	0.1	1,384.45	86.5
		ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,600	0.3	4,872.17	100.0			プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	743	0.1	1,027.44	97.6
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,610	0.2	2,219.74	95.2			プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,370	0.2	1,773.05	97.6
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,030	0.1	1,222.13	93.2			プライムアーバン品川西	東京都品川区	481	0.1	961.25	97.9
		プライムアーバン赤坂	東京都港区	904	0.1	1,062.05	90.0			プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,780	0.2	2,106.16	99.0
		プライムアーバン田町	東京都港区	937	0.1	1,107.36	100.0			プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.1	1,794.85	96.4
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,830	0.2	1,905.39	91.2			プライムアーバン雪谷	東京都大田区	947	0.1	1,536.59	94.7
		プライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	455	0.1	650.60	94.6			プライムアーバン大森	東京都大田区	869	0.1	1,190.70	98.1
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	351	0.0	439.56	100.0			プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	774	0.1	1,100.17	96.1
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,120	0.1	1,184.85	100.0			プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	1,730	0.2	2,282.62	95.4
		プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,060	0.1	1,277.04	96.0			プライムアーバン中野	東京都中野区	477	0.1	801.30	92.9
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	660	0.1	793.87	93.8			プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	500	0.1	818.75	97.5
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,020	0.3	2,087.70	96.8			プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,050	0.1	1,746.20	89.9
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,220	0.2	1,444.40	92.8			プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	404	0.1	543.09	88.1
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,360	0.2	1,302.42	91.8			プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	1,790	0.2	2,225.33	97.5
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	738	0.1	1,008.39	90.9			プライムアーバン大塚	東京都豊島区	680	0.1	944.99	100.0
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区	467	0.1	655.27	93.7			プライムアーバン駒込	東京都豊島区	428	0.1	991.94	90.5
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	401	0.0	453.77	91.5			プライムアーバン池袋	東京都豊島区	3,740	0.5	4,376.95	96.2
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,970	0.4	2,955.74	97.4			プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,320	0.3	3,207.92	98.3
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,280	0.2	1,464.14	97.7			プライムアーバン亀戸	東京都江東区	769	0.1	1,117.34	96.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	1,040	0.1	1,109.87	95.7			プライムアーバン住吉	東京都江東区	611	0.1	813.52	94.9
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,850	0.4	2,393.45	89.8			プライムアーバン向島	東京都墨田区	518	0.1	1,108.91	94.6
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,470	0.3	4,524.00	97.2			プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,260	0.2	1,886.50	98.7
		プライムアーバン新川	東京都中央区	2,100	0.3	3,600.61	98.3			プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	739	0.1	991.62	100.0
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	4,180	0.5	5,926.17	99.2			プライムアーバン平井	東京都江戸川区	692	0.1	1,095.91	94.3

注1：想定取得価格は、N M F は取得価格、N O F 及びN R F は直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いています。

注2：想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格がR E I T の想定取得価格合計に占める割合を記載しております。

注3：直近期の期末時点に保有していた物件は当該時点における数値を記載し、当該時点以降に取得をした物件は取得を決定した日における数値を記載しております。

# ポートフォリオ一覧 (NRF)

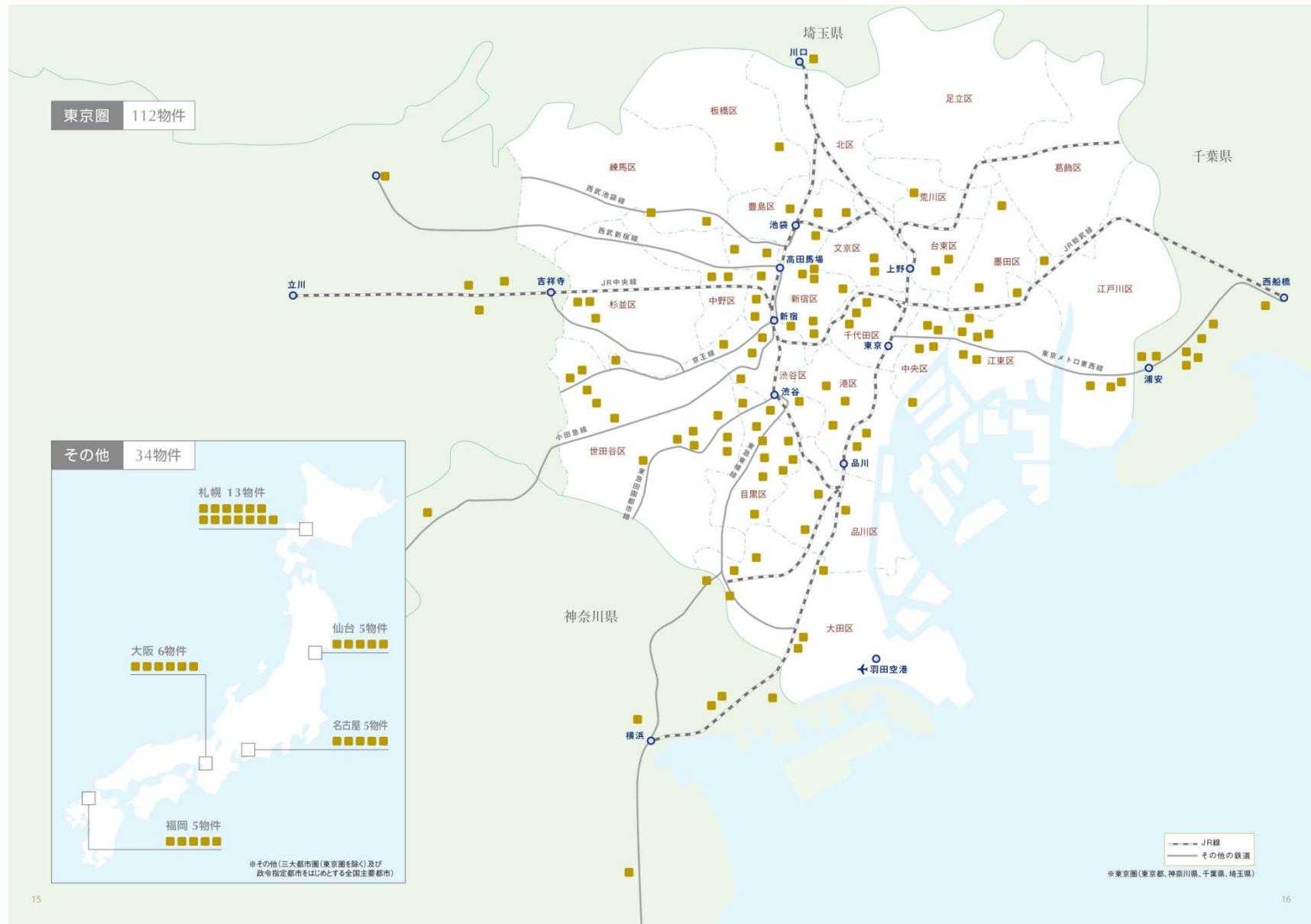
用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>	用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>
居住用施設	東京圏	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	635	0.1	905.81	100.0	居住用施設	その他	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	630	0.1	1,861.56	100.0
		プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	977	0.1	1,437.84	97.1			ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	717	0.1	1,967.54	95.7
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,130	0.1	1,884.62	100.0			ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	1,580	0.2	2,990.68	98.3
		プライムアーバン江古田	東京都練馬区	404	0.1	872.49	100.0			プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	271	0.0	1,518.58	100.0
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,090	0.1	1,742.64	94.9			プライムアーバン北14条	札幌市東区	272	0.0	1,155.60	84.9
		プライムアーバン浅草	東京都台東区	380	0.0	876.70	95.4			プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	488	0.1	1,850.20	100.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,880	0.2	4,141.56	97.7			プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	322	0.0	1,148.72	100.0
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	1,900	0.2	5,999.80	94.9			プライムアーバン北11条	札幌市東区	536	0.1	1,851.39	100.0
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,370	0.2	2,961.06	95.1			プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	462	0.1	2,114.53	96.2
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	782	0.1	1,604.72	86.9			プライムアーバン大通東	札幌市中央区	389	0.0	1,494.36	96.8
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,500	0.2	2,610.05	95.7			プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	247	0.0	1,007.30	95.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	1,900	0.2	3,692.44	98.4			プライムアーバン円山	札幌市中央区	226	0.0	911.07	100.0
		プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	949	0.1	1,706.46	96.9			プライムアーバン北24条	札幌市東区	426	0.1	1,773.90	100.0
		プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,160	0.1	1,708.19	100.0			プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	607	0.1	2,439.90	96.8
		プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	488	0.1	952.06	92.0			プライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	4,410	0.5	15,552.59	96.7
		プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	225	0.0	437.94	100.0			プライムアーバン北3条通	札幌市中央区	1,680	0.2	5,094.29	99.0
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	796	0.1	1,264.84	96.7			プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	1,120	0.1	3,411.24	98.0
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	624	0.1	1,151.36	88.5			プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	457	0.1	1,380.21	100.0
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	719	0.1	1,244.00	100.0			プライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	936	0.1	4,251.91	98.2
		プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	483	0.1	778.19	91.9			プライムアーバン葵	名古屋市東区	692	0.1	1,571.04	98.1
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	511	0.1	927.33	97.8			プライムアーバン金山	名古屋市中区	639	0.1	1,391.02	100.0
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	856	0.1	1,766.47	88.3			プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,150	0.1	2,502.11	97.1
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	751	0.1	1,237.80	100.0			プライムアーバン上津	名古屋市中区	1,560	0.2	3,541.43	96.2
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市	1,590	0.2	2,477.11	100.0			プライムアーバン泉	名古屋市東区	3,710	0.5	7,543.10	96.4
										プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	649	0.1	1,189.12	83.4
										プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	778	0.1	1,392.00	91.4
										プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,160	0.1	2,151.67	90.6
										プライムアーバン玉造	大阪市中央区	1,010	0.1	2,373.10	91.3
										プライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	1,800	0.2	3,909.90	94.8
										プライムアーバン博多	福岡市博多区	586	0.1	2,176.23	92.3
										プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	265	0.0	897.84	93.1
										プライムアーバン香椎	福岡市東区	393	0.0	1,222.34	88.4
										プライムアーバン博多東	福岡市博多区	620	0.1	1,854.13	95.7
										プライムアーバン千早	福岡市東区	593	0.1	1,740.70	94.1
居住用施設合計 (146物件)												159,800	19.9	273,216.29	96.2

注1：想定取得価格は、N M F は取得価格、N O F 及びN R F は直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いています。

注2：想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格が3 R E I T の想定取得価格合計に占める割合を記載しております。

注3：直近期の期末時点に保有していた物件は当該時点における数値を記載し、当該時点以降に取得をした物件は取得を決定した日における数値を記載しております。

# ポートフォリオマップ® (NRF)



# ポートフォリオ一覧

## 取得予定資産

用途	エリア	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>
物流 商業 オフィス	東京圏	川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	10,790	1.3	42,840.91	100.0
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	5,310	0.7	2,042.08	100.0
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	2,080	0.3	1,277.06	100.0
居住用 施設	東京都心部	PMO田町	東京都港区	6,210	0.8	4,019.84	100.0
		PMO銀座八丁目	東京都中央区	3,970	0.5	2,055.53	100.0
		PMO芝公園	東京都港区	3,900	0.5	2,667.77	100.0
	東京圏	プラウドプラット八丁堀	東京都中央区	920	0.1	992.75	89.4
		プラウドプラット板橋本町	東京都板橋区	720	0.1	1,192.07	100.0
取得予定物件合計 (8物件)				33,900	4.2	57,088.01	99.8

## 3REIT合計（取得予定資産含む）

用途	エリア	物件数	想定取得価格 (百万円) <sup>注1</sup>	想定投資比率 (%) <sup>注2</sup>	賃貸可能面積 (m) <sup>注3</sup>	稼働率 (%) <sup>注3</sup>
物流	東京圏	15	126,230	15.7	573,551.79	100.0
	その他	4	6,580	0.8	79,902.10	100.0
	物流合計	19	132,810	16.6	653,453.89	100.0
商業	東京圏	32	95,317	11.9	189,161.56	99.6
	近畿圏	5	38,496	4.8	100,842.81	98.8
	その他	2	6,340	0.8	8,613.18	100.0
オフィス	商業合計	39	140,153	17.5	298,617.55	99.3
	東京都心部	31	249,460	31.1	215,769.18	95.2
	東京周辺部	12	44,281	5.5	66,069.31	97.4
居住用 施設	その他地方都市	15	74,140	9.2	157,845.38	98.2
	オフィス合計	58	367,881	45.9	439,683.87	96.6
	東京圏	114	130,059	16.2	186,169.81	96.1
	その他	34	31,381	3.9	89,231.30	96.3
	居住用施設合計	148	161,440	20.1	275,401.11	96.2
総計		264	802,284	100.0	1,667,156.42	98.4

注1：想定取得価格は、N M F は取得価格、N O F 及びN R F は直近期の期末算定価格を記載しております。なお、譲渡及び償還を予定している資産は除いています。

注2：想定投資比率は、個々の資産の想定取得価格が3R E I T の想定取得価格合計に占める割合を記載しております。

注3：直近期の期末時点に保有していた物件は当該時点における数値を記載し、当該時点以降に取得をした物件は取得を決定した日における数値を記載しております。

# 有利子負債の概要 (NMF・NRF)

## I 借入金 (NMF)

借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)(%)	借入日	返済期限
4金融機関	4,000	0.23000	2014/9/29	2015/9/26
7金融機関	13,000	0.64250	2013/6/13	2016/11/26
1金融機関	1,000	0.31000	2014/5/26	2017/3/26
5金融機関	5,000	0.31000	2014/9/29	2017/8/26
7金融機関	12,200	0.86250	2013/7/18	2018/5/26
4金融機関	4,000	0.72500	2013/12/12	2018/11/26
1金融機関	1,000	0.48250	2014/9/29	2018/11/26
2金融機関	1,700	0.50250	2014/9/29	2018/11/26
6金融機関	9,000	1.11750	2013/6/13	2019/5/26
1金融機関	1,000	1.04875	2013/6/13	2019/5/26
3金融機関	4,000	0.72650	2014/5/26	2019/11/26
5金融機関	10,000	1.33750	2013/6/13	2020/5/26
1金融機関	800	1.25875	2013/6/13	2020/5/26
2金融機関	2,000	0.80832	2014/9/29	2021/2/26
3金融機関	8,000	1.56250	2013/6/13	2021/5/26
1金融機関	1,000	1.46375	2013/6/13	2021/5/26
1金融機関	2,000	1.30289	2013/12/12	2021/11/26
2金融機関	2,000	1.11662	2014/5/26	2021/11/26
3金融機関	5,500	1.25900	2014/3/26	2022/5/26
4金融機関	2,100	0.92280	2014/12/19	2022/11/26
1金融機関	2,000	1.89500	2013/7/30	2023/5/26
1金融機関	2,000	1.86500	2013/7/30	2023/5/26
1金融機関	1,000	1.83875	2013/7/30	2023/5/26
1金融機関	925	2.21812	2013/6/13	2025/5/26 <sup>注2</sup>
1金融機関	925	2.17000	2013/6/13	2025/5/26 <sup>注2</sup>
合計	96,150	-	-	-

## I 投資法人債 (NMF)

投資法人債の名称	発行総額 (百万円)	利率 (年率)(%)	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
合計	3,000	-	-	-

注1：2015年4月末時点の概要を記載しています。

注2：2013年8月26日から2025年2月26までの各元本返済期日に10.7百万円ずつ返済し、最終元本返済期日である2025年5月26日に497.1百万円を返済します。

注3：2010年2月27日から2016年2月27までの各元本返済期日に40百万円ずつ返済し、最終元本返済期日である2016年8月27日に1,080百万円を返済します。

注4：2010年8月26日から2016年8月26までの各元本返済期日に50百万円ずつ返済し、最終元本返済期日である2017年2月26日に1,350百万円を返済します。

## I 借入金 (NRF)

借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)(%)	借入日	返済期限
5金融機関	9,700	1.00900	2012/2/27	2015/8/27
1金融機関	4,700	1.00000	2011/12/26	2015/12/26
2金融機関	9,400	1.11700	2011/12/26	2016/6/26
1金融機関	1,160	2.10000	2009/8/27	2016/8/27 <sup>注3</sup>
1金融機関	1,500	2.03000	2010/2/26	2017/2/26 <sup>注4</sup>
3金融機関	1,800	0.69000	2013/10/25	2017/2/26
1金融機関	750	0.55273	2014/8/27	2017/8/26
3金融機関	3,920	1.08500	2012/8/27	2017/8/27
5金融機関	3,300	0.51000	2014/12/18	2017/11/26
2金融機関	1,500	0.55182	2015/2/27	2018/2/26
6金融機関	5,420	1.12013	2012/8/27	2018/2/27
3金融機関	5,400	0.99000	2013/9/30	2018/8/26
1金融機関	1,100	0.69894	2014/12/18	2019/5/26
4金融機関	1,600	1.16500	2012/12/3	2019/11/26
1金融機関	1,000	1.48625	2013/5/23	2020/5/27
1金融機関	800	1.28277	2013/9/30	2020/8/26
6金融機関	4,700	1.18000	2013/10/25	2020/8/26
1金融機関	500	1.15566	2013/10/25	2020/8/26
1金融機関	2,000	1.17750	2014/2/27	2021/2/26
1金融機関	1,000	1.68200	2013/5/23	2021/5/27
1金融機関	3,500	1.62500	2013/5/23	2021/5/27
1金融機関	2,700	1.24100	2014/2/27	2021/8/26
4金融機関	4,900	0.97410	2015/2/27	2021/11/26
5金融機関	4,500	1.31850	2014/2/27	2022/2/26
4金融機関	2,980	1.19700	2014/9/5	2022/8/26
1金融機関	1,300	1.13250	2015/2/27	2023/2/26
合計	81,130	-	-	-

## I 投資法人債 (NRF)

投資法人債の名称	発行総額 (百万円)	利率 (年率)(%)	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	5,000	1.21	2011/2/25	2016/2/25
第2回無担保投資法人債	5,000	1.03	2012/2/24	2017/2/24
合計	10,000	-	-	-

# 有利子負債の概要 (NOF)

## I 借入金 (NOF)

借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)(%)	借入日	返済期限
3金融機関	8,000	2.31750	2008/6/24	2015/6/24
1金融機関	1,000	1.31125	2010/8/26	2015/8/26
1金融機関	1,500	0.52000	2013/2/26	2015/8/27
1金融機関	1,000	0.52182	2013/8/27	2015/8/27
1金融機関	500	0.55000	2012/12/27	2015/12/26
3金融機関	5,500	0.90800	2012/2/27	2016/2/27
1金融機関	1,000	0.59273	2013/6/24	2016/5/26
1金融機関	7,250	1.97000	2009/6/25	2016/6/25 <sup>注2</sup>
3金融機関	3,000	1.10100	2011/8/26	2016/8/26
2金融機関	2,000	0.79750	2012/9/25	2016/8/26
2金融機関	3,000	0.50000	2014/3/27	2016/8/26
2金融機関	1,000	1.07450	2012/3/16	2017/2/26
3金融機関	2,000	0.88700	2012/8/27	2017/2/26
3金融機関	4,500	0.55000	2014/3/27	2017/2/26
5金融機関	5,000	0.45000	2015/3/11	2017/3/11
2金融機関	3,900	1.43500	2011/6/10	2017/6/10
5金融機関	9,000	1.12850	2012/2/27	2017/8/27
5金融機関	12,900	1.03775	2012/6/25	2017/12/26
1金融機関	1,000	1.84650	2011/2/28	2018/2/26
1金融機関	2,000	1.09000	2013/6/24	2018/6/26
1金融機関	2,000	1.03500	2013/8/26	2018/8/26
2金融機関	2,000	0.93600	2013/12/9	2018/11/26
3金融機関	3,000	0.77650	2014/6/10	2018/11/26
3金融機関	3,000	1.44450	2012/3/16	2019/2/26
1金融機関	2,000	0.90759	2014/3/19	2019/2/26
8金融機関	5,300	0.87695	2014/3/27	2019/2/26
3金融機関	5,700	1.25200	2012/8/27	2019/8/26
1金融機関	2,200	1.22000	2012/8/27	2019/8/26
3金融機関	2,500	1.27625	2012/8/27	2019/8/26
5金融機関	4,700	0.81080	2014/8/26	2019/8/26
3金融機関	5,750	1.01150	2014/3/27	2020/2/26
1金融機関	1,100	1.53674	2012/8/27	2020/8/26
4金融機関	4,500	1.08100	2014/2/26	2020/8/26
3金融機関	5,000	1.35250	2013/2/26	2021/2/26

注1： 2015年4月末日時点の概要を記載しています。

注2： 2009年12月25日から2015年12月25日までの各元本返済期日に250百万円ずつ返済し、最終元本返済期日である2016年6月25日に6,750百万円を返済します。

借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)(%)	借入日	返済期限
2金融機関	2,000	1.19211	2014/3/19	2021/2/26
1金融機関	3,000	0.86350	2015/2/26	2021/2/26
3金融機関	2,120	0.85050	2015/3/3	2021/2/26
2金融機関	4,180	1.23920	2014/3/27	2021/7/26
1金融機関	3,500	1.48300	2013/12/9	2022/1/26
1金融機関	2,750	1.29600	2014/3/27	2022/2/26
2金融機関	4,000	1.16000	2014/8/26	2022/2/26
1金融機関	3,000	1.09133	2015/2/26	2022/8/26
1金融機関	1,800	1.05000	2014/12/24	2022/11/26
4金融機関	4,550	1.11000	2014/12/24	2022/11/26
1金融機関	1,000	1.15850	2015/3/3	2023/8/26
1金融機関	1,000	1.14850	2015/3/3	2023/8/26
1金融機関	1,000	1.18032	2015/3/3	2023/8/26
2金融機関	2,000	1.75900	2013/12/9	2023/11/26
1金融機関	2,750	1.59400	2014/3/27	2024/2/26
合計	162,450	-	-	-

## I 投資法人債 (NOF)

投資法人債の名称	発行総額 (百万円)	利率 (年率)(%)	発行日	償還期限
第2回無担保投資法人債	5,000	2.47	2005/3/16	2020/3/16
第4回無担保投資法人債	10,000	2.05	2005/11/28	2015/11/30
第6回無担保投資法人債	5,000	2.21	2007/3/19	2017/3/17
第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
第9回無担保投資法人債	4,000	1.52	2010/11/26	2017/11/24
第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
合計	34,500	-	-	-

# のれん償却費の損金算入と利益超過分配

(会計上) 正ののれんについては、適切な償却期間(20年以内)において、定額法又はその他合理的な方法により償却  
(税法上) 適格合併の場合、簿価引継ぎのため正ののれん（資産調整勘定）が計上されない



税会不一致



(改正前) 導管体である投資法人に、課税を発生させるため、正ののれんが発生する合併は非現実的であった

(改正後) 利益超過分配を行えば、課税を軽減できるため、REITの成長戦略の1つとして、正ののれんが発生する合併が現実的になった

## 【投資家の会計・税務】

利益超過分配（一時差異等調整引当額）

(会計上) 出資の払戻し

※一般社団法人投資信託協会より、利益超過分配（一時差異等調整引当額）については、

「会計上は、分配を受ける投資家の会計方針等に基づき、配当又は投資の払戻し等として取扱われます」と公表された

(税法上) 配当（源泉徴収の対象）

【参考】 一時差異等調整引当額以外の利益超過分配

(会計上) 出資の払戻し

(税法上) 譲渡収入(一部、みなし配当<sup>注</sup>)

注:出資の払戻しのうち、利益積立金を原資とする部分はみなし配当と扱われ、通常の利益の分配金と同様の課税処理となります。

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、資産運用報告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また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、その情報の正確性およ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。