

野村不動産マスターファンド投資法人

運用状況報告会

May 30, 2023

MASTER FUND

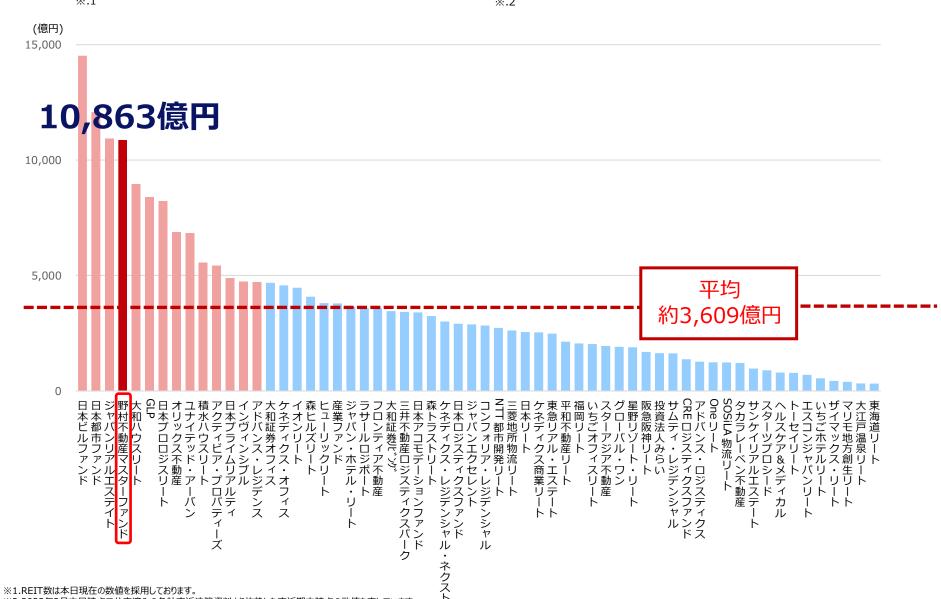


プロローグ		鑑定およびファイナンス	
• J-REIT 取得価格合計の比較	3	■ 鑑定評価	32
J-REIT 利回りの比較	4	• デットファイナンス (リファイナンス等の状況)	33
資産規模1兆円を超える大型REIT		ESGへの取り組み	
大規模かつ高度に分散されたポートフォリオ(大型・多物件・エリア分散)	7	ESGへの取り組み(E:環境)	35.36
• リスク許容度の高さ	8	ESGへの取り組み(S: 社会)	37
• 安定成長 (NAV・DPU・LTVの推移)	9	ESGへの取り組み(G:ガバナンス)	38
多様な不動産への投資を行う総合型REIT		今期および翌期の業績予想	
セクター比率	11	• 2023年8月期(第16期)、2024年2月期(第17期)業績予想	40 · 41
• 資産入替(2023年2月期·2023年8月期)	12		
• コロナ禍以降の入替実績	13	APPENDIX	
• 設立以降の成長の軌跡	14	• 2023年2月期(第15期)決算ハイライト	43.44
• 新たなセクターへの投資 2023年8月期の外部交換取引による取得物件	15	• 損益計算書(セクター毎の差異分析)	45
		• 貸借対照表	46
野村不動産グループの強力なスポンサーサポート		• 各種指標の推移	47
• スポンサーが開発する主なブランドシリーズ	17	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	48
• 2023年2月期・2023年8月期のスポンサー取得物件	18	• オフィスセクターの運用状況	49
• ポートフォリオのセクター別期末稼働率	19	物流セクターの運用状況	50
各セクターの運用状況	20.21	住宅セクターの運用状況	51
物件ご紹介①: PMO田町Ⅱ	22	ヘルスケア施設への投資開始の背景	52
各セクターの運用状況	23	商業セクターの運用状況	53
物件ご紹介②:ユニバーサル・シティウォーク大阪	24	• 主要テナントの状況	54
物件ご紹介③: nORBESA	25	ポートフォリオサマリー (2023年2月期末時点)	55
各セクターの運用状況	26	ポートフォリオ一覧(鑑定評価額等)	56~62
● 物件ご紹介④: Landport柏沼南 II	27	• ファイナンスの状況	63
各セクターの運用状況	28·29	ESGへの取り組み	64~66
物件ご紹介⑤:プライムアーバン東中野コート	30	• 投資主の状況	67
		• マーケットレビュー	68~70
		● 運用体制及びIR活動実績	71

J-REIT 取得価格合計の比較



全 60 REITのうち、上位 14 銘柄でJ-REIT全体の取得価格合計の 5 割を占めており、2 極化が進展



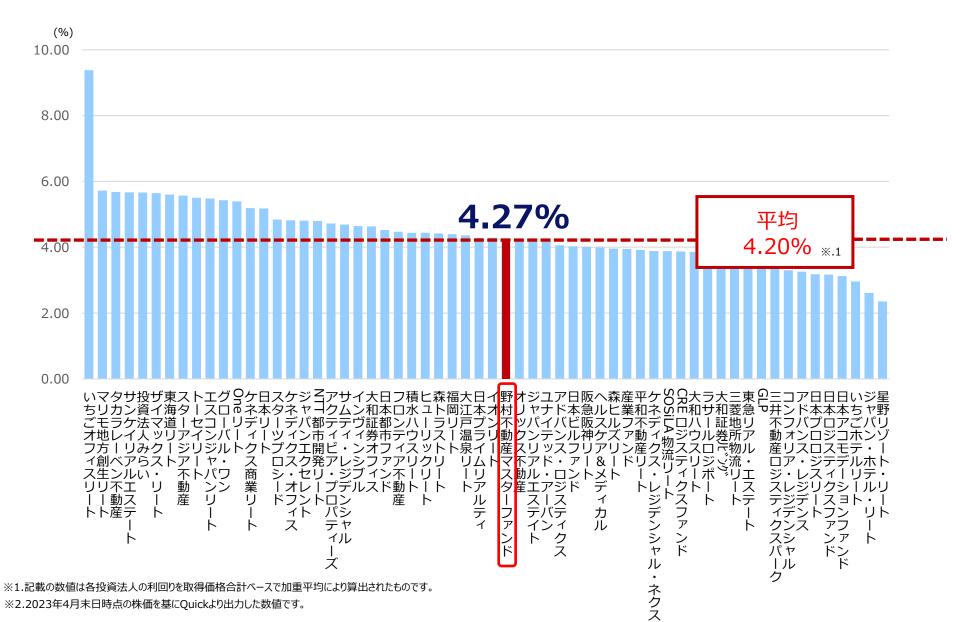
^{※2.2023}年2月末日時点で公表済みの各社直近決算資料より抜粋した直近期末時点の数値を表しています。

^{※3.}記載未満の数値については切捨てて表記しています。

J-REIT 利回りの比較



利回りは4%前後の投資法人が多数を占める



NMF 3つの特長

POINT 1 資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2 多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想

NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える大型REIT

POINT 2

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

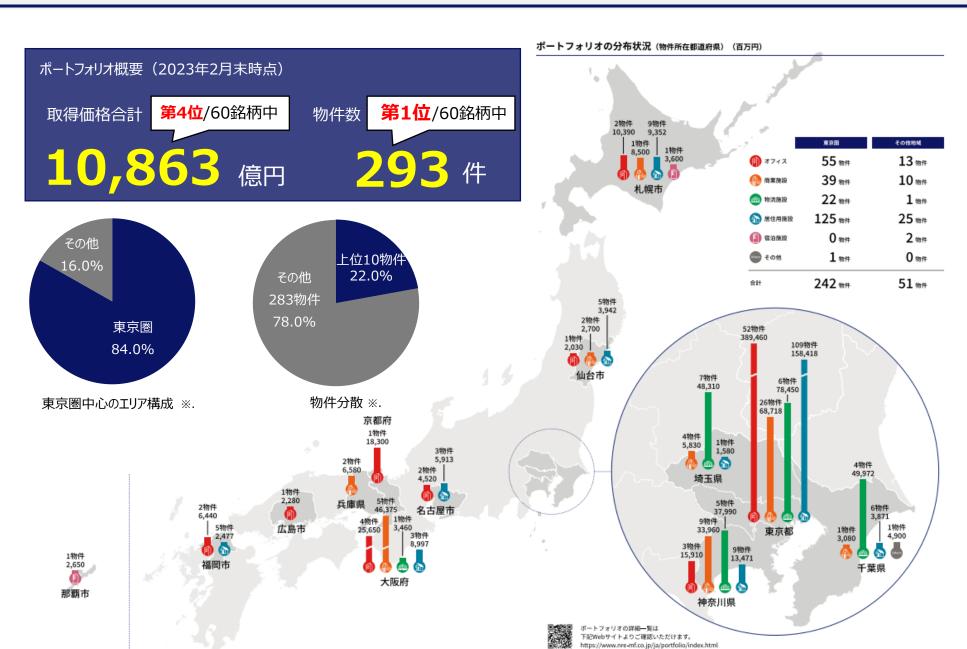
鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想

大規模かつ分散されたポートフォリオ(大型・多物件・エリア分散)



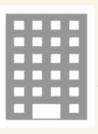


リスク許容度の高さ



大規模なREITほど、テナント退去等のリスクの影響を受けにくくなります。

<例> 保有するオフィスビルで、テナント退去の発生



テナント退去による収益の減少 **1**億円

分配金への影響を NMFと小規模リートAで比較

NMF

資産規模 : 10,800億円

投資口数 : 471万口

分配金: 3,312円/口

テナント退去の1口あたり分配金に与える影響

▲1億円 ÷ 471万口 = ▲ **21**円

テナント退去後の分配金

3,312円-21円=3,291円 (▲0.6%)

分配金への影響額に 大きな差が発生

小規模リート A

資産規模 : 1,080億円

投資口数 : 47万口

分配金 : 3,312円/口

NMFØ

約10分の1

テナント退去の1口あたり分配金に与える影響

▲1億円 ÷ 47万口 =▲**212円**

テナント退去後の分配金

3,312円-212円=3,100円 (▲6.4%)



分散の効いた大型REITの特性を生かし安定した成長を継続



167億円

320億円

NMF 3つの特長

POINT 1

資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2

多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

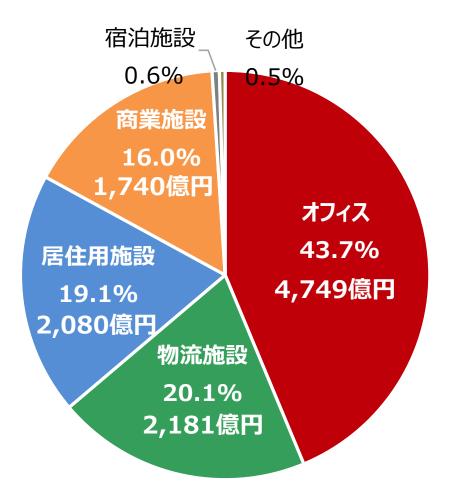
鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想



多様な不動産への投資を行う総合型REIT



	物件数	取得価格 (百万円)	築年数 (年)
オフィス	68	474,980	27.2
商業施設	49	174,044	20.6
商業施設(駅前立地)	22	115,195	20.0
商業施設(居住地立地)	27	58,848	22.0
物流施設	23	218,182	11.6
居住用施設	150	208,021	16.2
宿泊施設	2	6,250	14.8
その他	1	4,900	-
ポートフォリオ合計	293	1,086,378	20.8

資産規模:約1兆863億円

(2023年2月末時点)



総合型の特性を生かしてセクターを跨いだ入替を定期的に実施

23年2月期・23年8月期の取得(予定)物件

合計10物件 253億円

(平均築年数 3.9年、平均NOI利回り 4.7%) (注1) (注2)

物流施設



Landport東雲·安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町

"It makes **me full** of happiness!"

MEFULL

時代のニーズを的確にと らえ、「モノ消費からコト 消費へ」。サービス業種 特化型商業施設

居住用施設(ヘルスケア施設含む)



プラウドフラット 根津谷中



プラウドフラット菊川



プラウドフラット浅草



プラウドフラット錦糸町 Ⅱ



(ヘルスケア施設) SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス用賀



(ヘルスケア施設) グレイプス辻堂西海岸



(ヘルスケア施設) SOMPOケア そんぼの家 大森西



(ヘルスケア施設) SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス湘南计学

23年2月期・23年8月期の売却 (予定) 物件

合計20物件 249億円

(平均築年数 21.8年、平均NOI利回り 4.1%)(注1)(注3)

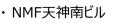
居住用施設(計17物件)

築古、地方、狭小や3点ユニット等、競争力に懸念がある物件 の売却を実現



オフィス(計3物件)

・NMF名古屋柳橋ビル 将来的エリア動向、築年数経過による競争力低下等を 勘案して売却



好立地なヘルスケア施設との交換取引

・野村不動産東日本橋ビル

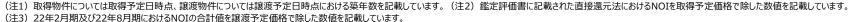
好立地かつ大規模な居住用施設との交換取引



<売却益>

23年2月期・23年8月期で計63億円の売却益を実現(予定)

分配金の上積み及び内部留保の拡充に活用



コロナ禍以降の入替実績



スポンサーパイプラインを活用しながら資産入替を継続、ポートフォリオクオリティは向上

コロナ禍以降(20年3月~)の資産入替による変化(注1)

取得:948億円



売却:343億円

	オフィス	物流施設	居住用施設	商業施設
20年2月期末 (第9期末)	45.5%	16.9%	19.3%	17.1%
1	/	<i>,</i>	1	101 111 111 111 111
23年8月期末(第16期末)	42.7%	20.4%	19.8%	16.2%

平均築年数	東京圏比率	グリーン認証比率 (★3相当以上) _(注2)
18.9年	82.4%	50.1%
(入替なし: 22.4年)	↓	

外部成長方針

スポンサー開発物件を中心に厳選投資(スポンサーパイプライン:8,800億円(注4))

売 却

将来競争力に鑑み**オフィスを中心に**入替・交換を活用して機動的に売却 含み益の顕在化により分配金水準の維持・向上を目指す

⁽注1) 公表済の取得予定物件及び売却予定物件の取得及び売却による影響を含みます。また、第3回公募増資による取得済物件を含みます。 (注2) 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。

⁽注3) 23年2月期末時点の数値を記載しています。(注4) 野村不動産ホールディングス株式会社の2023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。

設立以降の成長の軌跡



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



スポンサー開発取得物件例









1.2年

取得時平均築年数

東京圏比率

98.3%

Landport柏沼南 I

プラウドフラット三軒茶屋 Ⅱ

新たなセクターへの投資 2023年8月期の外部交換取引による取得物件



ヘルスケア施設への投資をセクターを跨いだ物件売却により実施

【取得物件】

SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀



SOMPOケア そんぽの家 大森西

2017年3月

竣工年月



グレイプス辻堂西海岸



SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂



【売却物件】

NMF天神南ビル(オフィス)

譲渡予定価格	3,040百万円
NOI利回り (注2)	5.0%
竣工年月	2008年2月



プライムアーバン大塚(居住用施設)

譲渡予定価格	772百万円
NOI利回り ^(注2)	5.0%
竣工年月	2006年9月



事業会社との強固なリレーション により実現した総合型REITなら ではのセクターを跨いだ資産入替 (取引予定日: 2023年5月31日)

NMF 3つの特長

POINT 1 資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2 多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想





竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約8,800億円のスポンサーパイプライン(注)



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

- 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バラ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



GFMS三軒苯层

PROUD -

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



プラウドフラット渋谷富ヶ谷

2023年2月期・2023年8月期のスポンサー取得物件



築浅かつ好立地のスポンサー開発物件を取得

居住用施設 プラウドフラット根津谷中

「根津」駅徒歩6分の好立地に所在 主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスも良好



取得日	2023年1月6日
取得価格	1,400百万円
NOI利回り ^(注1)	4.2%
竣工年月	2020年7月



居住用施設 プラウドフラット菊川

「菊川」駅徒歩5分の好立地に所在 1K~2LDKの多様なニーズに対応する商品性



取得日	2023年4月3日
取得価格	2,720百万円
NOI利回り ^(注1)	4.0%
竣工年月	2020年10月



物流施設

Landport東雲·安田倉庫(注2)

「東雲」駅徒歩5分の好立地で高い雇用優位性を発揮 首都圏を広域にカバーする高機能型物流施設





取得日	2023年3月24日	NOI利回り ^(注1)	4.0%
取得価格	5 750百万円	竣工年月	2020年5月

プラウドフラット浅草

「浅草」駅徒歩10分の好立地に所在 花火大会が鑑賞できるルーフテラスの設置・屋上緑化を採用



取得日	2023年4月3日
取得価格	2,410百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
竣工年月	2020年7月



商業施設

MEFULL茶屋町

「大阪梅田」駅徒歩3分の好立地に所在 "健康・学び・くらし"のサービスをメインとした商業施設



取得日	2023年4月3日
取得価格	3,735百万円
NOI利回り ^(注1)	3.7%
竣工年月	2020年3月



居住用施設

プラウドフラット錦糸町 II

「錦糸町」駅徒歩9分の好立地に所在 伝統工芸品「江戸切子」をモチーフにした外観デザイン



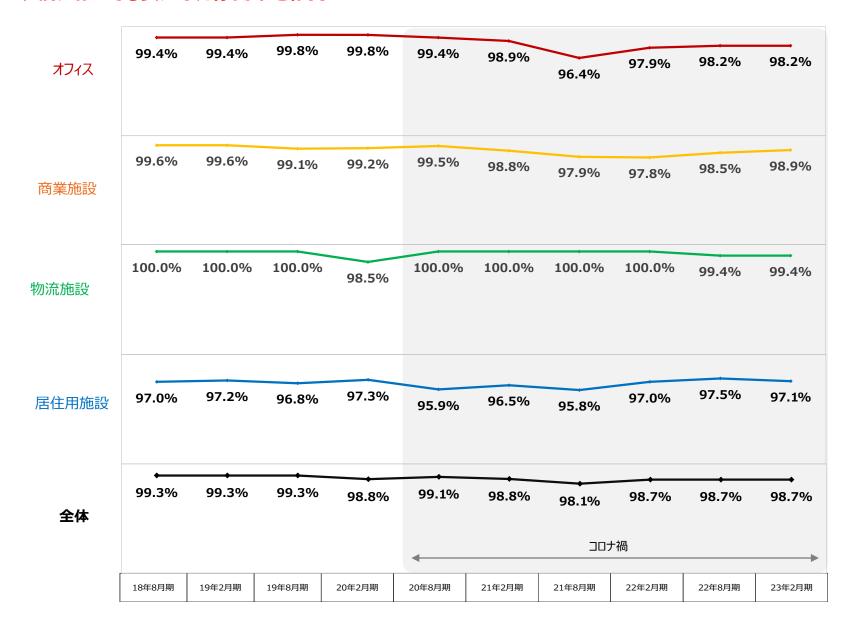
取得日	2023年4月3日
取得価格	2,030百万円
NOI利回り ^(注1)	3.9%
竣工年月	2020年1月



ポートフォリオのセクター別期末稼働率



コロナ禍においても安定した稼働率を維持





Office

不透明なマーケット下においても、賃料水準をコントロールしながら高稼働を維持

入退去面積·期末稼働率推移

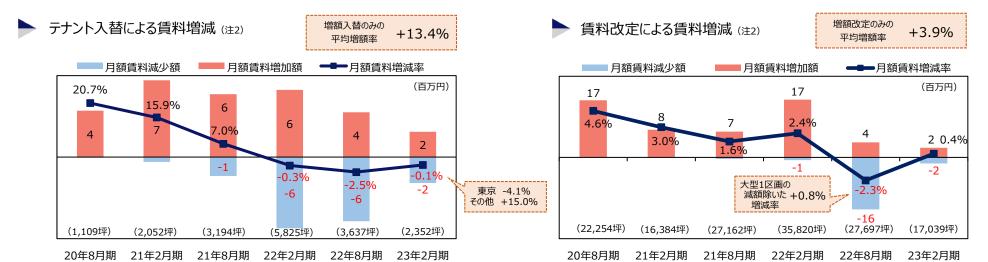
■入居面積(入居率) **──** 期末稼働率(%) ■退去面積(退去率) 98.9 98.2 99.4 96.4 97.9 98.2 97.9 1,713坪 5,825 (23/3末時点) うち契約済 3,637 3,194 2,052 2,352 1,352坪 1,351 (1,809)(2,547)(2,786)(3,130)(3,670)(6,944)(4,041坪) (23/3末時点)

→ 賃料ギャップ (23年2月末時点) (注1)

: 2.9% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年2月期	22年8月期	差異	
全体	2.9%	4.0%	▲ 1.1%	
東京	1.1%	2.3%	▲ 1.3%	
その他	10.9%	11.1%	▲0.2%	

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



各セクターの運用状況



Office

<23年8月期> テナント入替の進捗 (23年3月末時点)

ポートフォリオ全体

解約面積: 4,041坪

(23/3末時点)

入居面積: 1,713坪

(23/3末時点)

(内訳) 契約済・・・ 1,352坪

申込済・・・ 361坪

入替による賃料増減率 +2.4%

> (東京 +1.7%) (その他 +11.4%)

うち、PMO

解約面積: 612坪

(23/3末時点)

入居面積: 586坪

(23/3末時点)

(内訳) 契約済・・・ 516坪

申込済・・・ 70坪

入替による賃料増減率

+4.4%

- <23年8月期> リーシング事例
 - PMO田町II

空室1フロア(182坪)につき、 本エリアをビジネスの重点エリアとする 館内入居中の複数テナントから 増床の申し込みを受領

 \downarrow

空室期間、フリーレントなく、 マーケット賃料を上回る賃料水準で成約

また、新旧テナントとのコミュニケーションにより 居抜きによる内装譲渡を実施し、 工事期間短縮やコスト、廃棄物の削減を実現



リーシング強化施策 ~居抜き募集の取り組み~

テナントニーズを引き出す営業力を背景に、前テナント入居中に後継テナントを 誘致し、居抜き(内装譲渡)によるテナント入れ替えを複数件実施

所有者(NMF)

・他物件との差別化、賃料単価の追求

・工事期間短縮による、ダウンタイムやフリーレントの短縮

Wing

旧テナント

・原状回復工事費の削減



新テナント

・入居工事費の削減

入居工事期間の短縮

Wjn! ⊦⇔⇔≆≆

社会的意義

・廃棄物削減

物件ご紹介①:PMO田町II



Office



立地特性

・都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅から徒歩 2 分、JR 山手線・京浜東北線 「田町」駅から徒歩 5 分の距離に所在しており、2 駅 4 路線が利用可能となる高い交通利 便性を有していること。

> 物件特性

- ・基準階面積 604.61 ㎡で構成されており、高い交通利便性及びエリア特性を背景として、外資系企業や地方に本社を構える企業を中心に、高いテナント需要が見込まれること。
- ・新耐震基準(注 1)の 1.5 倍相当である構造体を採用。加えてテナント専有部向けの非常用発電機を設置する等、BCP(事業継続計画)対応 を行うなど、優れた躯体・設備水準を備えていること。



取得日	2019年3月1日
取得価格	10,900百万円
鑑定評価額 ※.	13,100百万円



リフレッシュスペース



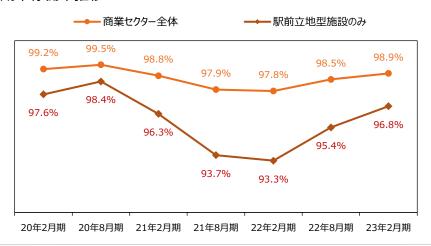
※.23年2月期末時点の数値です。



Retail

駅前立地型施設の運営状況回復により、入替え賃料水準を維持向上しつつ着実なリーシングを推進

期末稼働率推移



GEMS大門 定借満了対応状況

9フロアが定借期間満了となるも、全て飲食業態にて迅速な埋戻しを実現
⇒ 平均空室期間・・・0.3ヶ月 平均賃料増減率・・・▲6.1%

	従前
9F	23/2/15迄
8F	23/2/15迄
7F	23/2/15迄
6F	23/2/15迄
5F	23/2/15迄
4F	23/2/15迄
3F	賃貸継続中
2F	23/2/15迄
1F	23/2/15迄
B1F	23/2/15迄





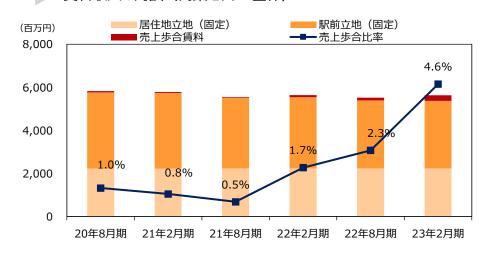
< エントランスリニューアル >



テナント入替による賃料増減(駅前立地型商業施設)

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

賃料収入の内訳(商業セクター全体)



物件ご紹介②:ユニバーサル・シティウォーク大阪



Retail



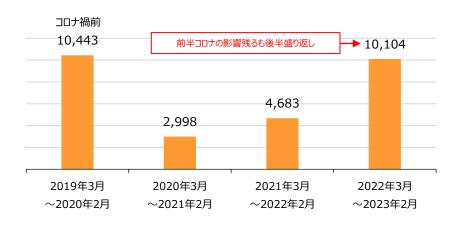
ユニバーサル・シティウォーク大阪



取得日	2014年9月30日
取得価格	17,639百万円
鑑定評価額 ※.	18,400百万円

※.23年2月期末時点の数値です。

ー ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移 (百万円)



ン USJストアの段階的な増床

希少なパーク外の大型オフィシャルストアとして、売上歩合賃料を牽引

		契約時期	面積(坪)
当初契約		2018年4月	143
第1回增原	Ē	2019年7月	+61
第2回增原	Ē	2022年9月	+23
合計		-	228



り USJ新エリア開業によるさらなる来場者増加期待

『スーパー・ニンテンドー・ワールド』の第二期エリア拡張として、 「ドンキーコング」をテーマにした新エリアを2024年に開業予定

物件ご紹介③: nORBESA



Retail



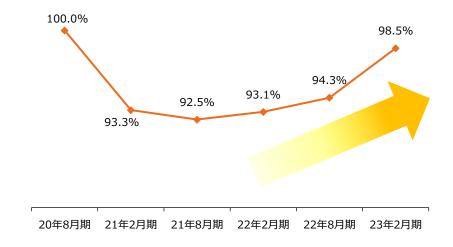




取得日	2017年3月17日
取得価格	8,500百万円
鑑定評価額※.	8,440百万円

※.23年2月期末時点の数値です。

nORBESAの期末稼働率推移



> テナント入替え事例

ニーズorマーケットに合わせて区画を分割、計260坪を賃料増額とともに埋戻し

従前		従後
2F 69坪	\Rightarrow	2F 69坪
1F 191坪		1F 23坪
1テナント	-	1F 39坪
		1F 129坪
		4 テナント

合計賃料増減率… +3.1%

> 改定増額事例

サービス系テナント (150坪) · · · +8.3% アパレル系テナント (23坪) · · · +7.3%

11月~2月合計
28,012千円
23,250千円
+4,762千円

※4ヶ月実績



Logistics

改定・更新時の賃料増額、退去区画の早期リースアップを実現(稼働率は23年4月に100%へ回復)

改定・更新時の賃料増額

<23年2月期改定>

· Landport柏沼南 Ⅱ:約15,200坪

入居テナントの拠点計画を踏まえ、 2年以上にわたる粘り強い交渉により 増額を実現

(月額賃料増加率 +5.2%)



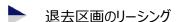
<23年8月期契約更新>

・相模原大野台ロジスティクスセンター:約17,300坪

LED化工事実施を前提とするグリーンリース 契約により、5年間の再契約、賃料増額 及びGHG排出量削減を実現

(月額賃料増加率 +2.3%) (注)





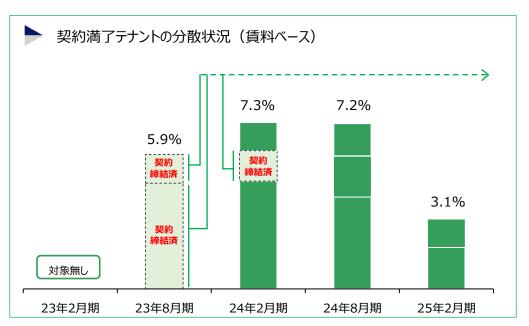
<23年8月期契約開始>

・Landport厚木:約5,400坪(2区画)→ 全区画を埋め戻し

獲得した新規顧客より 更なるニーズを引き出し、増床を提案 エリアマーケットが軟調な中、 早期の全区画リースアップを実現

(月額賃料増加率 +7.2%)





物件ご紹介④:Landport柏沼南Ⅱ

Logistics



Landport柏沼南 I





カフェテリア

オフィス区画

> 立地特性

・常磐自動車道「柏 IC」から約 12km、及び国道 16 号線近傍に 位置する好立地であり、工業専用地域に立地しているため、24時 間の物流業務が可能であること。

> 物件特性

・1階、2階両フロアのバースへ接車可能な3階建のスロープ型施設。 余剰容積率を活用したメザニン設置などで増床が可能なため、季節 による需要の増減や入居後の物流量の増加に対応できるので、様々 なテナント需要に対応可能であること。







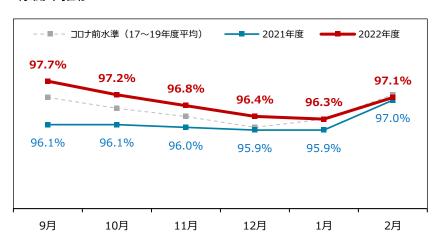




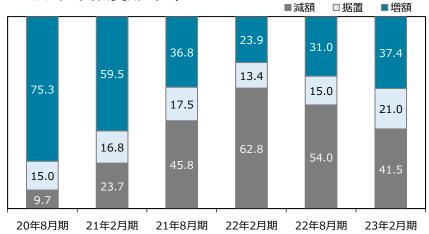
Residential

安定高稼働の維持に加え、マーケット回復の追い風を受けて入替時賃料増減率もプラス圏へと改善

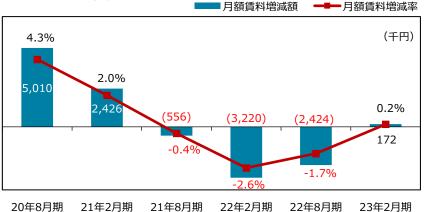
稼働率推移



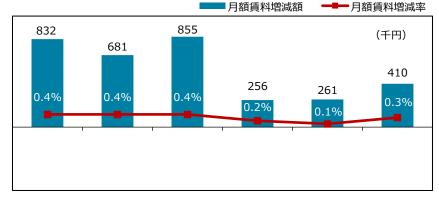
入替時の賃料変動(%)



▶ 入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



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

⁽注)「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、麹町ミレニアムガーデン(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。



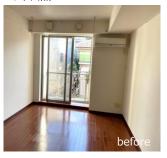
Residential

円滑なリーシング推進と賃料増額に向けた様々な取り組み事例

競争力の向上とコストコントロールを両立する表層リニューアルを積極的に推進

リーシング推進に費用対効果の高い表層リニューアルを23年2月期中で128件実施通常の原復工事と変わらない工期かつ少ない追加投資により収益性を向上

PU中目黒





< 表層リニューアル工事内容例 > ・フロアタイル上貼り ・ 巾木交換 ・ 玄関タイル上貼り etc

工事実施 対象戸数	工事金額	対象住戸 入替時賃料増減率 (注)	東京圏かつリニューア ル対象住戸除く 賃料増減率	
128戸	120千円/戸	+2.9%	+0.0%	

▶ 22年3月に取得したプライムアーバン東中野コートにて、ファミリータイプ住戸のリニューアル工事によりアップサイドを実現

高いアップサイド期待の持てるファミリータイプ住戸に特化し、 表層リニューアル+aの美装改修を通じ、より高い賃料増額を実現

< 表層リニューアル+g工事内容例 >

- ・フロアタイル上貼り・アクセントクロス施工
- ・浴室壁面シート貼り ・照明設置 etc

工事戸数	賃料増減率	賃料増減額	工事総額	
2戸	+12.7%	48千円/月	1,216千円	

⇒他に工事対象6住戸についてもリーシング中or現在工事推進中

before











物件ご紹介⑤:プライムアーバン東中野コート



Residential



プライムアーバン東中野コート



取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額 ※.	8,490百万円



立地特性

- ・JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、3駅複数路線が利用可能な 優れた交通アクセス
- ・最寄駅前に各種商業施設が集積する高い生活利便性

> 物件特性

- ・全173戸のスケールメリットを活かした共用部や充実したセキュリティ
- ・コロナ禍で需要の高まるファミリータイプ (2LDK・3LDK) が充実









NMF 3つの特長

POINT 1 資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2 多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想





6割以上の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,317億円に拡大(前期比+135億円)

▶ セクター別鑑定評価額の状況

22年8月期				23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	68	559,170	78,127	68	557,005	78,689
商業	49	194,973	23,284	49	196,014	24,739
物流	23	278,090	74,293	23	281,970	79,243
住宅	157	241,465	42,272	150	244,099	48,833
宿泊施設	2	6,260	-60	2	6,260	-81
その他	1	5,460	323	1	5,500	363
合計	300	1,285,418	218,241	293	1,290,848	231,787

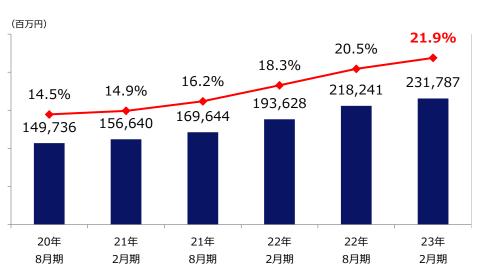
鑑定評価(前期比) (注1)

鑑定CAP	22年8月期	23年2月期
低下	249 物件	174 物件
維持	48 物件	116 物件
上昇	0 物件	2 物件

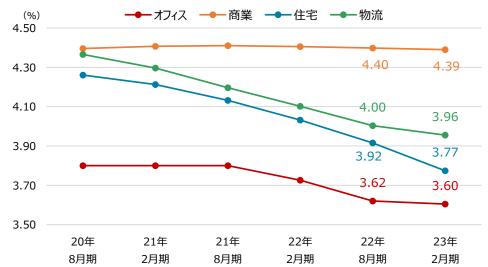
鑑定価格	22年8月期	23年2月期		
上昇	237 物件	189 物件		
維持	37 物件	65 物件		
下落	23 物件	38 物件		

(注1) 期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



▶ セクター毎の平均鑑定CR推移 (注2)



デットファイナンス (リファイナンス等の状況)



引き続き安定した財務基盤の構築を推進

▶ 23年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		
総額	33,550百万円	
平均金利	0.70%	
平均借入年数	6.9年	

調達概要(注2)				
総額	33,550百万円			
平均金利	0.86%			
平均借入年数	6.9年			

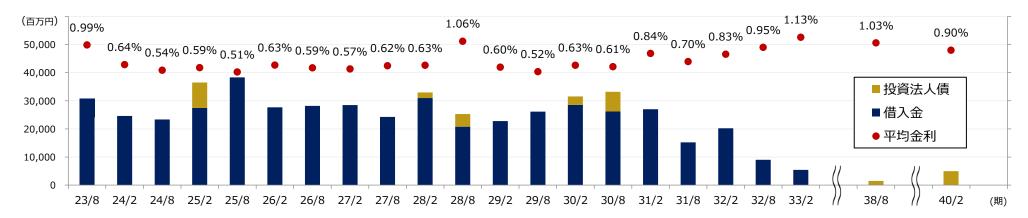
▶ 23年8月期の返済予定

返済予定 (注3)			
総額	30,800百万円		
平均金利	0.99%		
平均借入年数	8.0年		

有利子負債の状況(期末時点)

	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)	22年8月期 (第14期)	23年2月期 (第15期)
有利子負債の残高	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円	517,420 百万円
平均残存年数	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年
平均借入金利	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %
長期借入比率	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %
LTV水準	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %

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、金利は2023年2月末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。

NMF 3つの特長

POINT 1 資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2 多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

今期および翌期の業績予想

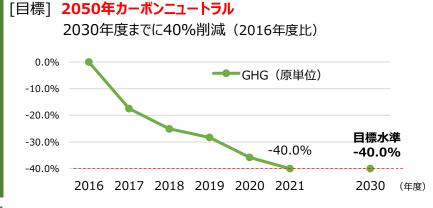
ESGへの取り組み(E:環境)



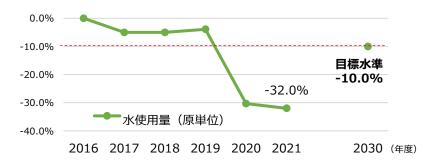
環境指標(マテリアリティ)推移

温室効果ガス

水使用量



「目標】 2030年度までに10%削減(2016年度比)



[目標] 2030年度までに70%へ向上(延床面積ベース)



環境負荷軽減への具体的取り組み

- 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施(当期完了事例)
- ① LED化による省エネ促進
 - ・NMF新宿EASTビル
 - ・PMO日本橋本町
 - ・ 札.幌ノースプラザ
 - ·Landport春日部
 - ·Landport川越
 - FESTA SQUARE
 - · covirna machida 等

<当期実施丁事 エネルギー使用量削減> ▲325Mwh/年の削減(▲52.8%)



NMF新宿EASTビル

- ② 空調設備更新による省エネ促進
 - 札幌ノースプラザ
 - 厚木南ロジスティクスセンターB棟
 - · EQUINIA新宿 等
- ③ トイレ機器更新による節水
 - NMF横浜西口ビル
 - NMF竹橋ビル 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲279Mwh/年の削減(▲5.8%)

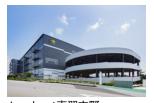
<当期実施工事 水使用量削減>

▲209KI/年の削減(約▲17.6%)

ZEB認証(ZEB Ready)の取得

Landport東習志野において ZEB Ready認証を取得





Landport東習志野

ESGへの取り組み(E:環境)



- 温室効果ガス排出量削減への具体的取り組み
 - 先進的な省エネ化の取り組み ~ダブルスキン(2重サッシの導入)による多角的効果の実現~ 既存ビルで最も効率的な省エネ施策:空調負荷の低減(ビル全体消費エネルギーの約4割)
 - 耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、 費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

<2重サッシ導入による効果>

熱性能				
断熱性能 (熱貫流率)	6.1W/㎡·K	.1W/㎡·K 4.7倍向上		
遮熱性能 (日射熱取得率)	0.45	1.7倍向上	0.26	
遮音性能				
騒音レベル (交通騒音65dB)	31dв	▲ 10dB (人間の聴覚で 半分以下の音量)	21ав	
	導入前		導入後	

熱性能向上による **省エネ効果**

(注1) 空調機ダウンサイジング等 による<mark>コスト圧縮</mark>

(更新コスト: ▲約10百万円) (ランニングコスト: ▲約4百万円/年)

> 遮音性能・温熱環境 (窓廻りの寒暖/結露 解消)改善による 快適性の向上

(札幌ノースプラザに続き、野村不動産四ツ橋ビルで導入)



野村不動産四ツ橋ビル

設置したインナーガラス

窓フレームのスリム化により デザイン性が向上し、 物件価値の向上に寄与。 ガラスは**計3層**: 既存外壁分:1層

- +2重サッシ〔高透過トリプル Low-Eガラス: 1 層
- + 高诱過ガラス: 1 層 〕

〔令和4年度 おおさか気候変動対策賞〕緩和部門 優秀賞 を受賞



(概要)

大阪府が行う、気候変動対策及びヒートアイランド現象の緩和対策に関し、他の模範となる特に優れた取組みを行った事業者等を対象に、その功績を称える賞。

) 再生可能エネルギー由来電力の導入開始

2050年カーボンニュートラル達成に向け、 省エネ施策と並行して再エネ電力の導入を計画的に実施

保有物件において、複数セクター(計4物件)において導入(注2)

<導入物件>



PMO八丁堀Ⅲ



新宿野村ビル



GEMS渋谷



プライムアーバン芝浦LOFT

ESGへの取り組み(S:社会)

- 地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み
- GEMS 地域社会貢献 × ブランド価値向上

<テナント・地方自治体・企業とのコラボイベント>

・「みんな食堂」

子育て家庭支援、子供たちの笑顔のため、 GEMS店舗がオリジナル創作料理を無料配布 ・「地方創生フェア」

地方創生やフードロス対策、テナント売上 支援のため、地方特産品をテナントへ提供

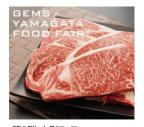


2023年1月28日実施風景

- ・「シャンドンフェア」
- ・「ボジョレーヌーボーフェア」







第3弾 山形フェア

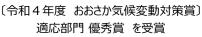
野村不動産グループが運営する 公式SNS(Instagram)で告知、 集客と更なる認知度向上を目指す



GEMS公式アカウント フォローはこちら

GEMSブランドの価値向上 テナントリレーション強化

- > ユニバーサル・シティウォーク大阪 テナント環境改善と廃棄物削減
 - ・廃棄傘の再利用(無料配布)、熱中症対策のドリンク無料配布を実施
 - ・同時に、SDGsポップを掲示・配布
 - → テナント従業員の雇用環境向上だけでなく、廃棄物の削減及び従業員 ひとりひとりのESGに対する意識啓発につながる





で自由にお持ち帰り下さい

| 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000

掲示ポップ

従業員への取り組み

(注)

 野村不動産グループ「出生時育児休業(産後パパ育休)」を100%有給化 (24年3月期末のキーゴール:「男女育児休業取得率100%」)

<変更前>

育児休業給付金の給付率 休業前賃金の67% <変更後(2023年4月~)>

育児休業給付金の給付率 休業前賃金の100%

※通常給与支給で経済的不安緩和

資産運用会社のダイバーシティ推進への取り組みが評価され、 「PRIDE指標2022」で「シルバー」を受賞

work with Pride



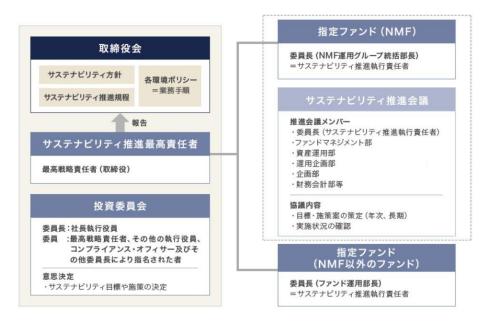
〔PRIDE 指標〕

2016 年に任意団体「work with Pride」が策定した、職場における LGBTQ+などのセクシュアル・マイノリティへの取組みの評価指標

ESGへの取り組み (G:ガバナンス)



実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム (EMS) エコアクション 21 オブザイヤー2022 (ソーシャル部門) 銅賞受賞

(REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価)



〔エコアクション21オブザイヤー2022 (ソーシャル部門)〕

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

▶ コーポレートガバナンス体制

<投資法人役員会の体制>

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



<役員会への出席状況>

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

NMF 3つの特長

POINT 1 資産規模1兆円を超える**大型REIT**

POINT 2 多様な不動産への投資を行う総合型REIT

POINT 3

野村不動産グループの強力なスポンサーサポート (物件取得パイプライン・物件運営)

鑑定およびファイナンス

ESGへの取り組み

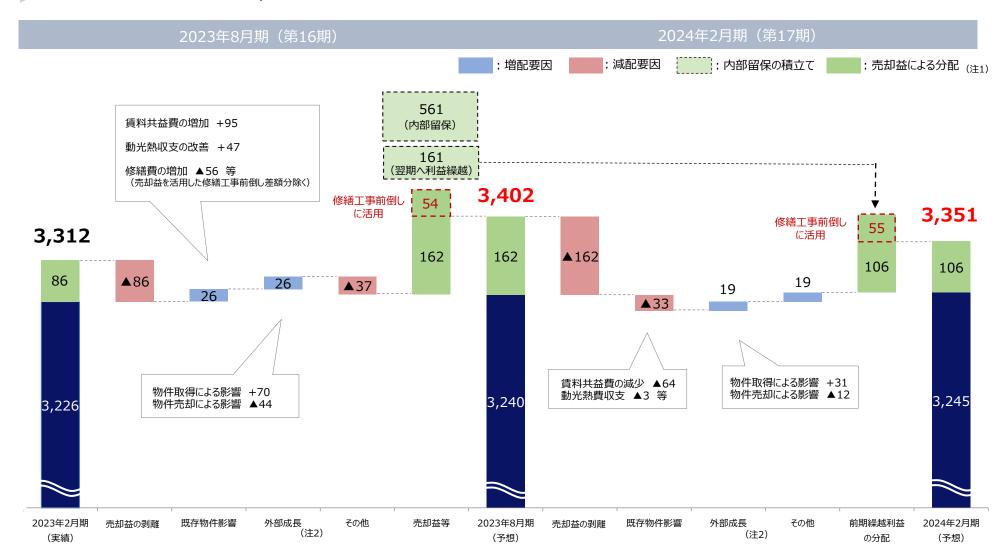
今期および翌期の業績予想

2023年8月期(第16期)、2024年2月期(第17期)業績予想



継続的な資産入替により収益底上げ、物件売却益は中期的な分配金の維持・向上のため活用

▶ 一口当たり分配金の増減要因(円/口)



2023年8月期(第16期)、2024年2月期(第17期)業績予想



(単位:百万円)

	2023年2月期 (第15期)	2023年8月期 (第16期)	差異	2024年2月期 (第17期)	差異
	実 績 (A)	予 想 (B)	(B)-(A)	予 想 (C)	(C)-(B)
営業収益	39,986	44,042	4,056	39,112	-4,930
賃貸事業収入	35,273	35,834	560	35,654	-180
その他賃貸事業収入	3,074	3,518	444	3,457	-60
不動産等売却益	1,638	4,689	3,051	-	-4,689
営業費用	23,872	25,015	1,142	24,452	-562
賃貸事業費用	17,069	17,900	830	17,729	-171
うち修繕費	1,434	1,750	316	1,675	-75
うち公租公課	3,285	3,339	53	3,326	-13
うち減価償却費	5,673	5,774	101	5,770	-4
うちその他賃貸事業費用 	6,676	7,036	359	6,957	-78
資産運用報酬	3,473	3,663	189	3,410	-252
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	706	828	122	689	-138
営業利益	16,113	19,027	2,913	14,659	-4,367
営業外収益	5	-	-5	-	-
営業外費用	2,169	2,214	45	2,236	21
支払利息その他融資関連費用	2,158	2,204	45	2,225	20
その他営業外費用	10	10	0	11	1
経常利益	13,950	16,812	2,862	12,423	-4,389
特別損益	-	17	17	-	-17
当期純利益	13,948	16,829	2,880	12,422	-4,407
(売却損益除<当期純利益)	(12,310)	(12,139)	-170	(12,422)	(282)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093	13,178	-2,862
利益超過分配金 b	1,669	-	-1,669	2,621	2,621
分配総額 a+b	15,616	16,041	424	15,800	-240
内部留保	954	3,407	2,453	-759	-4,166
(内部留保総額)	(3,906)	(7,314)	(3,407)	(6,554)	(-759)
(1 July Ed Monage)	(=/===)	(' / · /	(-/:-:/	(=/== .)	(:)
一口当たり分配金 (円)	3,312	3,402	90	3,351	-51
うち利益分配(円)	2,958	3,402	444	2,795	-607
うち一時差異等調整引当額(円)	330	-	-330	431	431
うちその他の利益超過分配(円)	24	-	-24	125	125
総資産	1,185,099	1,190,943	5,843	1,187,024	-3,918
有利子負債	517,420	521,377	3,957	521,334	-42
LTV	43.7%	43.8%	0.1%	43.9%	0.1%
時価総額	711,995	-	_	_	_
NOI	26,951	27,226	275	27,152	-73
FFO	20,614	20,527	-86	20,823	296

▶ 23年8月期予想-23年2月期実績 主な差異要因(百万円)

営業収益		4,056
賃貸事業収入の増加		560
既存物件の賃料共益費の増加	448	
物件取得・売却による影響	112	
その他賃貸事業収入の増加		444
受入動光熱費の増加	328	
解約違約金の増加等	115	
不動産等売却益の増加		3,051
営業費用		1,142
賃貸事業費用の増加		830
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し+117含む)	316	
減価償却費の増加	101	
水道光熱費の増加	95	
その他費用の増加	318	
資産運用報酬・その他営業費用の増加		312
営業外損益		▲51
支払利息その他融資関連費用の増加		45
特別損益		17
当期純利益		2,880
前期内部留保積立ての剥離		954
当期内部留保積立て(不動産等売却益の一部)	 (翌期への繰越利益含む)	▲ 3,407
		•
つ/年2日間子相_22年2日目	扣字相 全か美毘亜圧	1 /五五四

▶ 24年2月期予想-23年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 4,930
賃貸事業収入の減少	▲180
その他賃貸事業収入の減少	▲60
不動産等売却益の剥離	▲ 4,689
営業費用	▲ 562
賃貸事業費用の減少	▲171
営業外損益·特別損益	▲ 39
支払利息その他融資関連費用の増加	20
当期純利益	▲ 4,407
前期内部留保積立ての剥離	3,407
前期繰越利益の分配	759

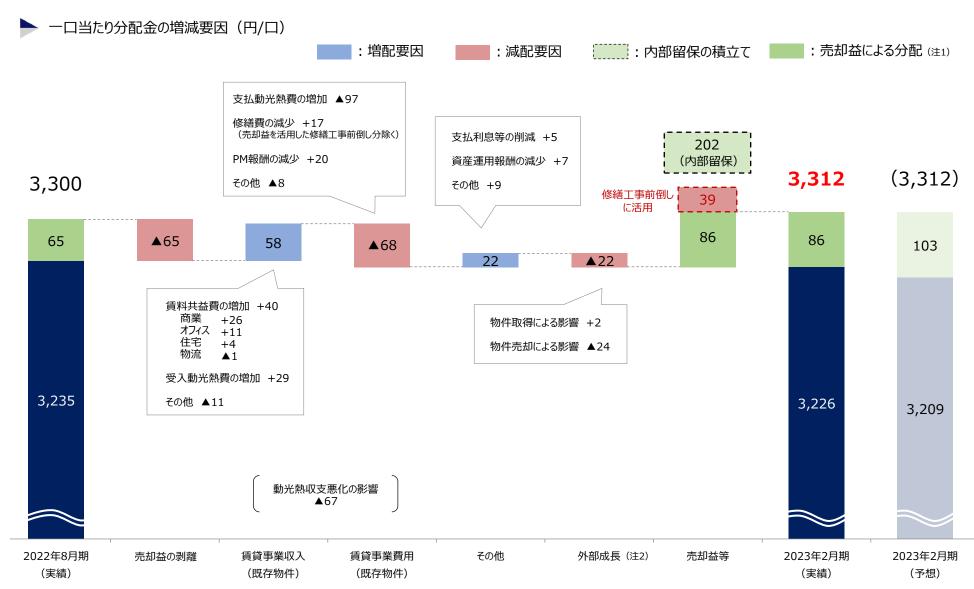
APPENDIX



2023年2月期 (第15期) 決算ハイライト



既存物件収入は回復、物件売却益の一部を投資主還元及び修繕工事前倒しに活用



2023年2月期(第15期)決算ハイライト



(単位:百万円)

	2022年8月期 (第14期)	2023年2月期 (第15期)	差異	2023年2月期 (第15期)	差異
	実 績 (A)	実 績 (B)	(B)-(A)	予 想 (C)	(B)-(C)
営業収益	39,022	39,986	963	40,008	-22
賃貸事業収入	35,249	35,273	24	35,264	9
その他賃貸事業収入	3,015	3,074	58	3,107	-33
不動産等売却益	757	1,638	880	1,636	1
営業費用	23,437	23,872	434	23,768	104
賃貸事業費用	16,652	17,069	417	16,940	128
うち修繕費	1,326	1,434	107	1,294	140
うち公租公課	3,313	3,285	-27	3,286	0
うち減価償却費	5,738	5,673	-65	5,671	2
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,676	402	6,689	-12
資産運用報酬	3,460	3,473	13	3,480	-6
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	703	706	2	724	-18
営業利益	15,584	16,113	529	16,240	-126
営業外収益	3	5	2	-	5
営業外費用	2,195	2,169	-26	2,180	-11
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,158	-26	2,170	-11
その他営業外費用	10	10	-	10	0
経常利益	13,392	13,950	558	14,059	-109
特別損益	109	-	-109	-	-
当期純利益	13,499	13,948	449	14,058	-109
(売却損益除<当期純利益)	(12,741)	(12,310)	(-431)	(12,422)	(-111)
利益分配金 a	13,499	13,947	447	14,037	-89
利益超過分配金 b	2,060	1,669	-391	1,579	89
分配総額 a+b	15,560	15,616	56	15,616	0
内部留保	561	954	392	1,061	-107
(内部留保総額)	(2,952)	(3,906)	(954)	(4,014)	(-107)
一口当たり分配金 (円)	3,300	3,312	12	3,312	0
うち利益分配(円)	2,863	2,958	95	2,977	-19
うち一時差異等調整引当額(円)	403	330	-73	331	-1
うちその他の利益超過分配(円)	34	24	-10	4	20
総資産	1,187,581	1,185,099	-2,482	1,184,825	274
有利子負債	517,463	517,420	-42	517,420	-
LTV	43.6%	43.7%	0.1%	43.7%	0.0%
時価総額	802,527	711,995	-90,531	-	-
NOI	27,350	26,951	-399	27,101	-150
FFO	21,001	20,614	-387	20,723	-109
	,	.,		.,	

▶ 23年2月期実績 - 22年8月期実績 主な差異要因(百万円)

営業収益		963
賃貸事業収入の増加		24
既存物件の賃料共益費の増加	191	
物件取得・売却による影響	▲ 167	
その他賃貸事業収入の増加		58
受入動光熱費の増加	134	
その他収入の減少	▲ 76	
不動産等売却益の増加		880
営業費用		434
賃貸事業費用の増加		417
支払動光熱費の増加	455	
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し184含む)	107	
PM報酬の減少	▲ 112	
減価償却費の減少	▲ 65	
その他費用の増加	32	
資産運用報酬・その他営業費用の増加		16
営業外損益		28
支払利息その他融資関連費用の減少		▲26
特別損益		▲109
前期受贈益及び前期地震被害発生の剥離		▲109
当期純利益		449
前期内部の伊持寺での副隊		E61
前期内部留保積立ての剥離		561
当期内部留保積立て(不動産等売却益の一部)		▲ 954

損益計算書(セクター毎の差異分析)



		22年8月期	23年2月期
+7,7	物件数	68	68
オフィス	取得価格(百万円)	476,765	474,980
	第14期実績(B)	第15期実績(B)	
	自2022年3月1日	自2022年8月1日	(B) - (A)
区分	至2022年8月31日	至2023年2月28日	
	金額	金額	増減額
	(百万円)	(百万円)	(百万円)
不動産賃貸事業収益	17,497	17,534	36
賃貸事業収入	16,036	16,044	8
その他収入	1,461	1,489	27
不動産賃貸事業費用	7,880	8,182	302
外注委託費	1,063	1,112	48
プロパティ・マネジメント報酬	381	343	▲ 37
公租公課	1,802	1,786	▲ 16
水道光熱費	1,177	1,479	301
保険料	30	30	▲0
修繕費	540	512	▲ 28
支払地代	112	113	0
減価償却費	2,181	2,198	16
その他費用	589	607	17
賃貸事業損益	9,617	9,351	▲ 265
NOI	11,799	11,550	▲ 248

22年8月期 23年2月期

▶ 物流施設	物件数	23	23
7/7/11/11世市文	取得価格(百万円)	218,182	218,182
	第14期実績(B)	第15期実績(B)	
	自2022年3月1日	自2022年8月1日	(B) - (A)
区分	至2022年8月31日	至2023年2月28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	7,115	7,142	26
賃貸事業収入	6,854	6,846	▲ 8
その他収入	261	296	35
不動産賃貸事業費用	2,776	2,870	93
外注委託費	284	289	5
プロパティ・マネジメント報酬	139	125	▲ 14
公租公課	633	633	▲0
水道光熱費	168	207	39
保険料	13	13	▲0
修繕費	116	162	45
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,374	1,387	12
その他費用	45	51	5
賃貸事業損益	4,339	4,272	▲ 66
NOI	5 714	5 659	▲ 54

		22年8月期	23年2月期
	物件数	49	49
商業施設	取得価格(百万円)	174,044	174,044
	第14期実績(B)	第15期実績(B)	
	自2022年3月1日	自2022年8月1日	(B) - (A)
区分	至2022年8月31日	至2023年2月28日	
	金額	金額	増減額
不動産賃貸事業収益	(百万円) 6,272	(百万円) 6,461	(百万円) 188
賃貸事業収入	5,516	5,627	111
その他収入	· · · · ·	,	76
	756	833	, 0
不動産賃貸事業費用	2,691	2,842	151
外注委託費	272	275	3
プロパティ・マネジメント報酬	143	135	▲ 8
公租公課	496	490	▲ 6
水道光熱費	442	541	99
保険料	9	7	▲ 1
修繕費	143	191	47
支払地代	76	76	▲0
減価償却費	766	777	10
その他費用	340	345	5
賃貸事業損益	3,581	3,618	37
NOI	4,347	4,396	48

居住用施設	物件数	157	150
一日江川の改	取得価格(百万円)	211,617	208,021
区分	第14期実績(B) 自2022年3月1日 至2022年8月31日	第15期実績(B) 自2022年8月1日 至2023年2月28日	(B) – (A)
	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	7,177	7,011	▲ 165
賃貸事業収入	6,641	6,556	▲ 85
その他収入	535	455	▲ 80
不動産賃貸事業費用	3,251	3,107	▲ 143
外注委託費	234	230	▲ 4
プロパティ・マネジメント報酬	404	352	▲ 52
公租公課	363	359	▲ 4
水道光熱費	90	105	14
保険料	10	10	▲0
修繕費	524	553	28
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,384	1,278	▲ 106
その他費用	238	218	▲ 19
賃貸事業損益	3,925	3,903	▲ 21
NOI	5,310	5,182	▲ 127

22年8月期

23年2月期

(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。

貸借対照表



資産の部

		第14期		第15期	
	区分	2022年8月31日	現在	2023年2月28日現在	
	区 ガ	金額	百分比	金額	百分比
		(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
流	動資産	47,055	4.0	55,286	4.7
	現金及び預金	31,608	2.7	40,445	3.4
	信託現金及び信託預金	13,283	1.1	12,648	1.1
	その他の流動資産	2,163	0.2	2,192	0.2
固治	定資産	1,140,392	96.0	1,129,687	95.3
	有形固定資産	1,053,949	88.7	1,045,833	88.2
	不動産	458,296	38.6	450,017	38.0
	建物	137,483	11.6	132,836	11.2
	土地	320,813	27.0	317,181	26.8
	信託不動産	595,598	50.2	595,760	50.3
	信託建物	167,064	14.1	165,955	14.0
	信託土地	428,531	36.1	429,802	36.3
	信託リース資産	2	0.0	1	0.0
	建設仮勘定	54	0.0	55	0.0
	無形固定資産	83,126	7.0	80,496	6.8
	のれん	69,853	5.9	67,231	5.7
	借地権	5,602	0.5	5,602	0.5
	信託借地権	7,624	0.6	7,624	0.6
	その他の無形固定資産	46	0.0	38	0.0
	投資その他の資産	3,316	0.3	3,356	0.3
	長期前払費用	2,076	0.2	2,111	0.2
	長期預け金	354	0.0	369	0.0
	敷金及び保証金	885	0.1	875	0.1
	デリバティブ債権	-	0.0	-	0.0
繰	延資産	133	0.0	125	0.0
	投資法人債発行費	133	0.0	125	0.0
資	産合計	1,187,581	100.0	1,185,099	100.0

▶ 負債及び純資産の部

	第14期		第15期	
区分	2022年8月31日	現在	2023年2月28日現在	
E 27	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	76,816	6.5	67,010	5.7
営業未払金	2,676	0.2	1,964	0.2
1年内返済予定の長期借入金	64,435	5.4	55,435	4.7
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,613	0.2	2,730	0.2
未払費用	363	0.0	335	0.0
未払法人税等	2	0.0	1	0.0
未払消費税等	1,015	0.1	888	0.1
前受金	5,617	0.5	5,583	0.5
前受収益	12	0.0	7	0.0
災害損失引当金	37	0.0	20	0.0
デリバティブ債務	33	0.0	25	0.0
その他	7	0.0	15	0.0
固定負債	495,637	41.7	504,547	42.6
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	421,027	35.5	429,984	36.3
信託リース債務	1	0.0	1	0.0
長期前受収益	2	0.0	-	0.0
預り敷金及び保証金	14,449	1.2	14,261	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,135	2.4	28,300	2.4
デリバティブ債務	20	0.0	-	0.0
負債合計	572,453	48.2	571,558	48.2
投資主資本	615,175	51.8	613,564	51.8
出資総額	244,996	20.6	245,043	20.7
剰余金	370,179	31.2	368,520	31.1
出資剰余金	394,012	33.2	394,012	33.2
一時差異等調整引当額	▲ 20,286	▲ 1.7	▲ 22,140	▲ 1.9
その他の出資剰余金控除額	▲ 17,142	▲ 1.4	▲ 17,349	▲ 1.5
出資剰余金控除額合計	▲ 37,428	▲ 3.2	▲ 39,489	▲ 3.3
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	13,594	1.1	13,997	1.2
評価・換算差額等	▲ 47	▲ 0.0	▲ 23	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 47	▲ 0.0	▲ 23	▲ 0.0
純資産合計 タスター	615,128	51.8	613,540	51.8
負債純資産合計	1,187,581	100.0	1,185,099	100.0

各種指標の推移



項目		18年8月期	19年2月期	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
営業収益	百万円	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986
うち、不動産等売却益	百万円	-	685	6	-	-	-	-	162	757	1,638
賃貸NOI	百万円	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951
NOI利回り(取得価格ベース)	%	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0
償却後NOI利回り(取得価格ベース)	%	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9
インプライドキャップレート	%	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4
営業利益	百万円	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113
当期純利益	百万円	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948
分配総額	百万円	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616
1口当たり分配金	円/口	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312
うち、利益分配等	円/口	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958
うち、一時差異等調整引当額	円/口	306	361	342	368	377	374	387	444	403	330
うち、その他の利益超過分配	円/口	300	144	296	326	226	195	264	175	34	24
FFO	百万円	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614
1口当たりFFO	円/口	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371
FFO配当性向	%	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8
資本的支出	百万円	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341
AFFO	百万円	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272
1口当たりA F F O	円/口	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875
AFFO配当性向	%	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5
EBITDA	百万円	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956
総資産	百万円	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099
有利子負債総額	百万円	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420
純資産	百万円	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540
LTV	%	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6	43.7
1口当たり純資産(分配金控除後)	円/口	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583	127,156	126,807
1口当たりNAV(分配金控除後)	円/口	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648	173,441	175,965
総資産経常利益率(ROA)	%	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2	2.4
純資産当期利益率(ROE)	%	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3	4.6
物件数	物件	281	278	289	294	298	299	299	298	300	293
取得価格合計	百万円	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378
貸借対照表計上額	百万円	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060
鑑定価格合計	百万円	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848
含み損益	百万円	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787

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・現預金 + 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

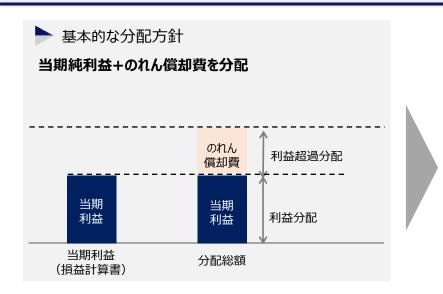
AFFO=FFO - 資本的支出 FFO配当性向=分配総額/FFO AFFO配当性向=分配総額/AFFO EBITDA=税引前当期純利益+ (支払利息+投資法人債利息) +当期減価償却費+投資法人債発行費償却 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用

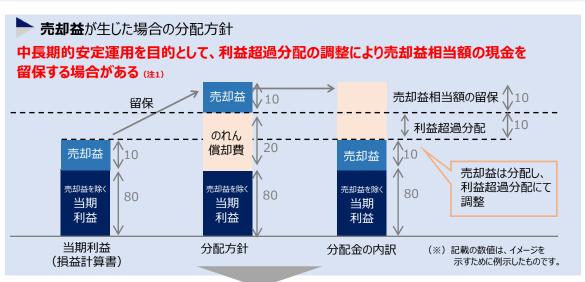
一口当たり純資産 (分配金控除後) = (純資産合計-分配総額) /発行済投資口総数

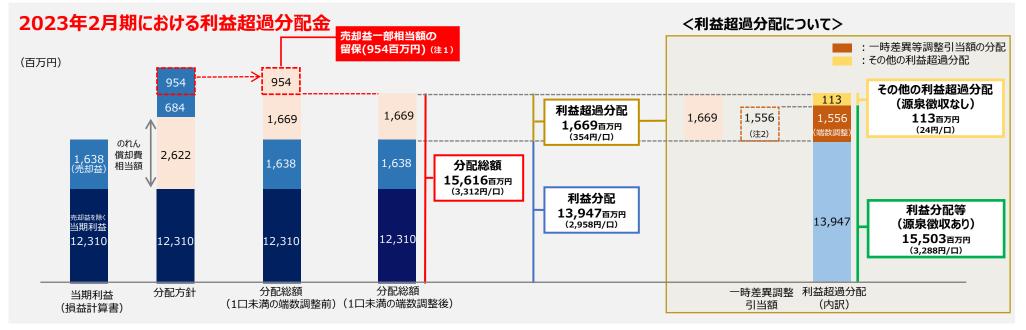
一口当たり記録在《別記述法院》 - 《神色度任日日 - 7月11月12日 - 17月11月12日 - 17月11日 - 17月11

分配方針と当期の利益超過分配金について









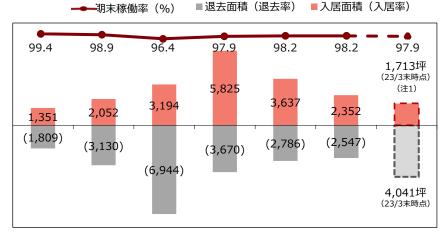
(注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。23年2月期においては、利益超過分配相当額(税法上の出資等減少分配)内であり、売却益の一部相当額の留保分への課税はされない見込みです。

(注2) のれん償却費等(引当加算項目) から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等(引当減算項目) を控除した金額です。

オフィスセクターの運用状況

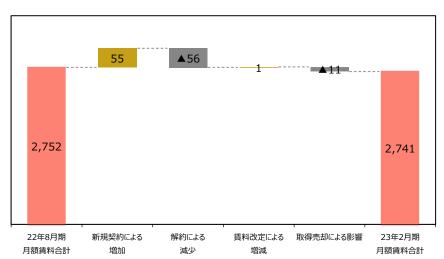


入退去面積(坪)

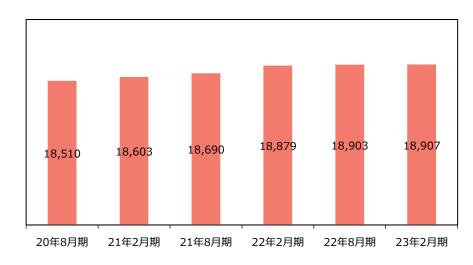


20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期

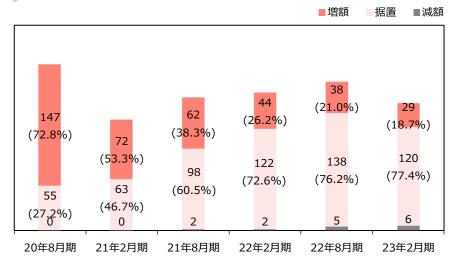
月額契約賃料の増減(百万円)_(注2)



平均賃料単価(円/坪)



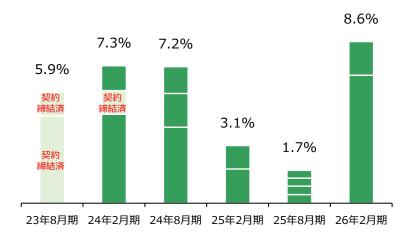
賃料改定(件数)の状況(注3)

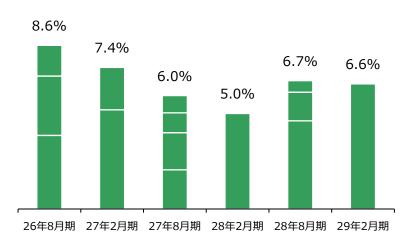


物流セクターの運用状況



契約満了テナントの分散状況(注)(賃料ベース)





物流ポートフォリオマップ(東京圏)

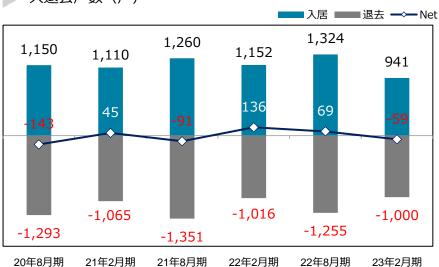
需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



住宅セクターの運用状況



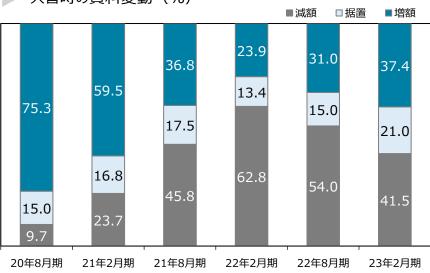
入退去戸数(戸)



▶ 更新時の賃料変動(%)



入替時の賃料変動(%)



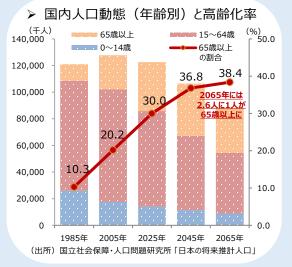
エリア別期末稼働率

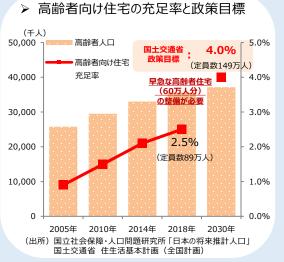
	20年8月末	21年2月末	21年8月末	22年2月末	22年8月末	23年2月末
全体	95.9%	96.5%	95.8%	97.0%	97.5%	97.1%
東京圏	96.5%	97.1%	95.8%	96.8%	97.7%	97.6%
札幌	94.6%	95.7%	95.9%	97.7%	96.6%	97.7%
仙台	91.1%	98.1%	98.4%	99.4%	97.4%	97.5%
名古屋	94.4%	92.3%	96.5%	97.4%	97.3%	93.0%
大阪	95.1%	90.9%	92.5%	95.3%	97.8%	91.1%
福岡	97.2%	99.3%	96.6%	97.4%	97.9%	96.0%



ヘルスケアマーケットの市場性と将来の成長性

- ✓ マーケットにおける売買・運用実績の蓄積 による市場性及び流動性の向上
- ✓ 高齢者人口、要支援・要介護者数の増加 による将来マーケットの成長性
- ✓ トラックレコードの蓄積によるリスク把握の 実現性
- ✓ 政策目標の達成に向けた動き (高齢者住宅の充足率:2030年に4.0%)





スポンサーによるヘルスケア施設の開発・運営

- ✓ 野村不動産グループによる賃貸シニアレジデンス(OUKAS)の継続的な開発とスポンサーパイプラインの活用
- ✓ 野村不動産グループでの運用実績による ノウハウ・知見の蓄積

OUKAS

開発実績累計:8件(予定含む)

内、稼働中:4件

開発済/開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
稼働中	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
彻锁中	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
稼働前	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年(予定)	145戸
43(1¥)/FIJ	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年(予定)	186戸

(出所) 野村不動産ホールディングス株式会社 2023年3月期 第3四半期 決算説明資料



オウカス吉祥寺

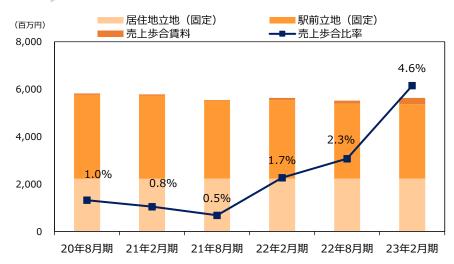


オウカス日吉

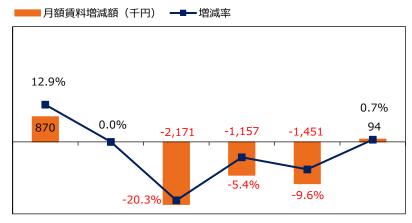
商業セクターの運用状況



▶ 賃料収入の内訳(商業セクター全体)

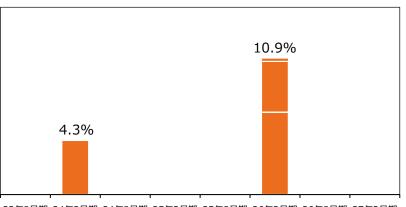


▶ テナント入替による賃料増減(駅前立地型商業施設)



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

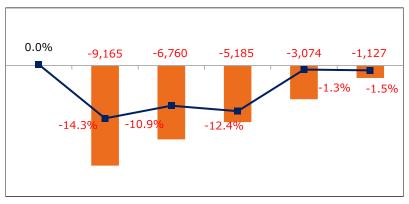
契約期間の分散状況(居住地立地型商業施設)(賃料ベース)



23年8月期 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 26年8月期 27年2月期

賃料改定による賃料増減(駅前立地型商業施設)





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

主要テナントの状況



Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	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	24 556 76	1.6
2	口本电风休式云征	新宿野村ビル	34,556.76	1.6
3	非開示	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	非開示	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

Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
		イズミヤSC八尾店		
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC千里丘店	70,311.49	3.3
		イズミヤSC小林店		
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	48,193.96	2.3
3	休式云社傾洪 四座	川崎モアーズ	46,193.96	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	11-88 —	ニトリ幕張店	10.652.27	0.0
5	非開示	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	t	228,777.91	10.7

Logistics

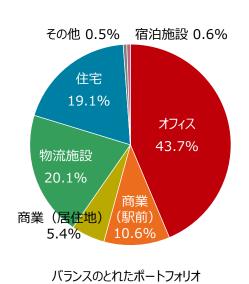
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	Landport川越	139,996.82	6.6
_	21 / 0-2 -	Landport青梅Ⅲ	103,330.02	0.0
2	鴻池運輸株式会社	Landport青梅 II	88,637.52	4.2
	/尚/也)建制(水)以云(红	羽生ロジスティクスセンター	88,037.32	4.2
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	61,088.01	2.9
4	非開示	Landport青梅 I	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクス センター	57,448.03	2.7
	上位5社 合計	t	404,921.65	19.0

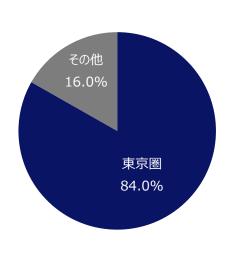
ポートフォリオサマリー (2023年2月期末時点)

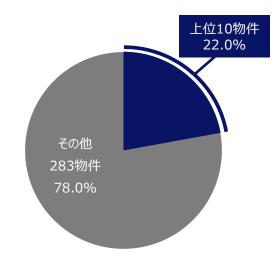


ポートフォリオ概要

	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	68	474,980	557,005	27.2	806,177.42	479,363.03
商業施設	49	174,044	196,014	20.6	380,960.46	360,259.16
商業施設(駅前立地)	22	115,195	123,900	20.0	158,826.95	114,276.22
商業施設(居住地立地)	27	58,848	72,114	22.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	23	218,182	281,970	11.6	974,111.33	963,090.63
居住用施設	150	208,021	244,099	16.2	376,885.08	308,840.44
宿泊施設	2	6,250	6,260	14.8	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,500	ı	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	293	1,086,378	1,290,848	20.8	2,545,833.38	2133760.83







東京圏中心のエリア構成

物件分散



TJJア 用途 物件名称 取得価格 対照表 算定価格 計上額 (百万円) (何万円)	差額 末算定- 轉価) (百万円) 4,916 1,101 20,562 3,764 26,381 3,270 10,115 ▲12 2,432 275 7,095 ▲146 (百万円)	(百万円) 8 51,600 2 21,700 1 30,700 5 13,400 2 10,500	選元 利回り 差額 (期末算定- 海価) (%) (百万円) 3.4 4,83: 3.9 1,13: 3.4 4,316 3.2 3,286	7 0		還元利回り 差異
OF-T-001 東京圏 オフィス 新宿野村ビル 43,900 46,883 51,800 3.4 OF-T-002 東京圏 オフィス 野村不動産天王洲ビル 20,500 20,598 21,700 3.9 OF-T-003 東京圏 オフィス 麹町ミレニアムガーデン 26,700 26,435 30,200 3.5 OF-T-006 東京圏 オフィス NMF新宿南ロビル 10,000 10,129 13,400 3.2 OF-T-007 東京圏 オフィス NMF渋谷公園通りビル 10,400 10,512 10,500 3.5 OF-T-008 東京圏 オフィス ヤコスス ヤコスプイルルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビルル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道立坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-012 東京圏 オフィス 財子・動産渋谷道立坂ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-015 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029	4,916 46,768 1,101 20,562 3,764 26,381 3,270 10,115 ▲12 10,502 2,432 10,543 275 7,095	51,600 2 21,700 1 30,700 5 13,400 2 10,500	3.4 4,83: 3.9 1,13: 3.4 4,31! 3.2 3,284	1 ▲200 7 0	▲0.4	.—.
OF-T-002 東京圏 オフィス 野村不動産天王洲ビル 20,500 20,598 21,700 3.9 OF-T-003 東京圏 オフィス 麹町ミレニアムガーデン 26,700 26,435 30,200 3.5 OF-T-006 東京圏 オフィス NMF新宿南口ビル 10,000 10,129 13,400 3.2 OF-T-007 東京圏 オフィス NMF渋谷公園通ビル 10,400 10,512 10,500 3.5 OF-T-008 東京圏 オフィス セコムメディカルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-015 東京圏 オフィス XMF整河台ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-015 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930	1,101 20,562 3,764 26,381 3,270 10,115 12 10,502 2,432 10,543 275 7,095	2 21,700 1 30,700 5 13,400 2 10,500	3.9 1,13 3.4 4,318 3.2 3,28	7 0		
OF-T-003 東京圏 オフィス 麹町ミレニアムガーデン 26,700 26,435 30,200 3.5 OF-T-006 東京圏 オフィス NMF新宿南ロビル 10,000 10,129 13,400 3.2 OF-T-007 東京圏 オフィス NMF渋谷公園通りビル 10,400 10,512 10,500 3.5 OF-T-008 東京圏 オフィス セコムメディカルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-013 東京圏 オフィス 科の野神不動産渋谷道玄坂ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-015 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 OF-T-018 東京圏 オフィス MMF五反日駅前で、日本信が 4,430 4,573 5,440	3,764 26,381 3,270 10,115 12 10,502 2,432 10,543 275 7,095	1 30,700 5 13,400 2 10,500	3.4 4,318 3.2 3,28		0.0	0.0
OF-T-006 東京圏 オフィス NMF新宿南ロビル 10,000 10,129 13,400 3.2 OF-T-007 東京圏 オフィス NMF渋谷公園通ビル 10,400 10,512 10,500 3.5 OF-T-008 東京圏 オフィス セコムメディカルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-013 東京圏 オフィス 芸術町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-016 東京圏 オフィス PMO目本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 OF-T-017 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 OF-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.	3,270 10,115 ▲12 10,502 2,432 10,543 275 7,095	5 13,400 2 10,500	3.2 3,284	3 500		0.0
OF-T-007 東京圏 オフィス NMF渋谷公園通りビル 10,400 10,512 10,500 3.5 OF-T-008 東京圏 オフィス セコムメディカルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-013 東京圏 オフィス 岩本町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-015 東京圏 オフィス PMO目本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 OF-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 5,010 4,718 6,680 3.2 OF-T-018 東京圏 オフィス MMF五反田駅前ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 OF-T-021 東京圏 オフィス PMO砂本業原 4,240 3,990 5,670 3.4	▲12 10,502 2,432 10,543 275 7,095	2 10,500			1.7	▲0.1
Of-T-008 東京圏 オフィス セコムメディカルビル 11,100 10,567 13,000 3.5 Of-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 Of-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 Of-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 Of-T-013 東京圏 オフィス 営業を設置した 4,050 4,109 4,990 3.4 Of-T-015 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,690 4,688 5,260 3.6 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO目本橋本町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス MMF五反田駅前ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO教業原 4,240 3,990 5,670 3.4 <td>2,432 10,543 275 7,095</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	2,432 10,543 275 7,095				0.0	0.0
OF-T-009 東京圏 オフィス NMF芝ビル 7,040 7,104 7,380 4.0 OF-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 OF-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 OF-T-013 東京圏 オフィス 岩本町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 OF-T-015 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,690 4,688 5,260 3.6 OF-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 OF-T-017 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 OF-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 OF-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 OF-T-021 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 2,480 2,428 2,610 3.6 <td>275 7,095</td> <td></td> <td>3.5</td> <td></td> <td>0.0</td> <td>0.0</td>	275 7,095		3.5		0.0	0.0
Of-T-010 東京圏 オフィス 西新宿昭和ビル 8,140 8,186 8,040 4.1 Of-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 Of-T-013 東京圏 オフィス 岩本町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 Of-T-015 東京圏 オフィス NMF股河台ビル 4,690 4,688 5,260 3.6 Of-T-016 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス ア門極入手でル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-021 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	,	•	3.6 2,056		▲3.1	0.1
Of-T-011 東京圏 オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル 5,310 5,358 5,940 3.5 Of-T-013 東京圏 オフィス 岩本町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 Of-T-015 東京圏 オフィス NMF股河台ビル 4,690 4,688 5,260 3.6 Of-T-016 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	▲ 146 8,1//		4.0 304		0.3	0.0
Of-T-013 東京圏 オフィス 岩本町東洋ビル 4,050 4,109 4,990 3.4 Of-T-015 東京圏 オフィス NMF駿河台ビル 4,690 4,688 5,260 3.6 Of-T-016 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6			4.1		▲0	0.0
Of-T-015 東京圏 オフィス NMF駿河台ビル 4,690 4,688 5,260 3.6 Of-T-016 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	581 5,360		3.5 589		0.2	0.0
Of-T-016 東京圏 オフィス PMO日本橋本町 4,320 4,029 4,930 3.2 Of-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	880 4,090 571 4,670		3.4 899 3.6 579		0.0 ▲0.2	0.0
OF-T-017 東京圏 オフィス PMO日本橋茅場町 5,010 4,718 6,680 3.2 OF-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 OF-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 OF-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 OF-T-021 東京圏 オフィス ハ丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 OF-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	900 4,025		3.2 95		1.0	0.0
Of-T-018 東京圏 オフィス NMF五反田駅前ビル 4,430 4,573 5,440 4.2 Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	1,961 4,695	,	3.2 1,994		0.1	0.0
Of-T-019 東京圏 オフィス 野村不動産東日本橋ビル 1,785 1,876 2,175 3.8 Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	866 4,551		4.2 838		▲0.9	0.0
Of-T-020 東京圏 オフィス PMO秋葉原 4,240 3,990 5,670 3.4 Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	298 1,883		3.8 29:		0.0	0.0
Of-T-021 東京圏 オフィス 八丁堀NFビル 2,480 2,428 2,610 3.6 Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	1,679 3,975		3.4 1,694		0.0	0.0
Of-T-022 東京圏 オフィス NMF神田岩本町ビル 4,160 4,189 4,620 3.6	181 2,431		3.6 178		0.0	0.0
	430 4,182		3.6 43		0.0	0.0
Of-T-023 東京圏 オフィス NMF高輪ビル 2,830 2,864 3,530 3.7	665 2,862	2 3,540	3.7 67	7 10	0.3	0.0
Of-T-024 東京圏 オフィス PMO八丁堀 2,880 2,664 3,530 3.4	865 2,649	9 3,530	3.4 880	0 0	0.0	0.0
Of-T-026 東京圏 オフィス PMO日本橋大伝馬町 2,210 2,072 3,090 3.6	1,017 2,056	5 3,110	3.6 1,053	3 20	0.6	0.0
Of-T-028 東京圏 オフィス PMO東日本橋 1,690 1,533 2,010 3.7	476 1,521	1 2,010	3.7 488	8 0	0.0	0.0
Of-T-029 東京圏 オフィス 野村不動産上野ビル 6,470 6,564 7,270 3.5	705 6,578	3 7,070	3.4 49:	1 ▲200	▲2.8	▲0.1
Of-T-031 東京圏 オフィス NF本郷ビル 4,890 4,897 5,230 4.3	332 4,888	5,230	4.3 34	1 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 3,292 3,290 4.5	▲ 2 3,296	5 3,330	4.5 33		1.2	0.0
Of-T-035東京圏 オフィス NMF吉祥寺本町ビル1,7801,8382,2404.1	401 1,847	,	4.1 392		0.0	0.0
Of-T-036 東京圏 オフィス ファーレ立川センタースクエア 3,850 3,832 4,520 4.1	687 3,815		4.1 704		0.0	0.0
Of-T-037 東京圏 オフィス NMF川崎東口ビル 7,830 7,992 9,650 4.4	1,657 7,972		4.4 1,45		▲2.3	0.0
Of-T-038 東京圏 オフィス NMF横浜西口ビル 5,460 5,559 8,610 3.7	3,050 5,548	,	3.6 3,18		1.4	▲0.1
OF-T-039 東京圏 オフィス NMF新横浜ビル 2,620 2,732 2,950 4.5	217 2,737		4.5 213		0.0	0.0
Of-T-041 東京圏 オフィス PMO田町 6,210 6,055 8,880 3.0	2,824 6,043		3.0 2,830		0.0	0.0
Of-T-042 東京圏 オフィス PMO銀座八丁目 3,970 3,887 5,440 2.9	1,552 3,877		2.9 1,577		0.2	0.0
OF-T-043 東京圏 オフィス PMO芝公園 3,900 3,797 5,530 3.1	1,732 3,779		3.1 1,770		0.4	0.0
Of-T-044 東京圏 オフィス 日本電気本社ビル 44,100 44,556 48,900 3.6 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 17,878 17,400 3.7	4,343 44,468 ▲ 478 17.841		3.6 4,533 3.7 4 343		0.2	0.0
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 17,878 17,400 3.7 Of-T-046 東京圏 オフィス NMF青山一丁目ピル 10,400 10,567 13,900 2.9	▲ 478 17,841 3,332 10,565	,	2.9 3,334		0.0	0.0
Of-T-047 東京圏 オフィス NMF竹橋ビル 8,330 8,528 9,140 3.6	611 8,524	,	3.6 52!		41.0	0.0
0f-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 7,994 8,480 3.7	485 8,024		3.7 41!		▲0.5	0.0
Of-T-049 東京圏 オフィス NMF茅場町ビル 6,070 6,031 8,350 3.6	2,318 6,017	,	3.6 2,352		0.2	0.0
Of-T-050 東京圏 オフィス NMF新宿EASTビル 5,710 5,789 6,600 3.7	810 5,779	,	3.7 770		▲0.8	0.0
Of-T-051 東京圏 オフィス NMF芝公園ビル 3,620 3,756 4,730 3.4	5/1.13	,			0.0	
0f-T-052 東京圏 オフィス NMF銀座四丁目ビル 1,850 1,981 2,270 3.4	973 3,740	J 7./JU	3.4 989			0.0
Of-T-053 東京圏 オフィス ファーレイーストビル 1,850 1,818 2,150 4.1	973 3,740 288 1,974		3.4 989 3.4 289		▲0.4	0.0
Of-T-054 東京圏 オフィス PMO新日本橋 4,440 4,343 5,580 3.2		4 2,260		5 ▲10	▲ 0.4 0.0	



					2022年8月期末(第14期)						差額				
	エリア	用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	2023年2月期末 算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末算 第14期末算定	章定価格と	還元利回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,354	4,340	3.0	985	3,354	4,360	3.0	1,005	20	0.5	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,289	5,910	2.7	1,620	4,277	5,910	2.7	1,632	0	0.0	0.0
Of-T-057				2,130	2,123	2,650	3.1	526	2,117	2,610	3.1	492	▲40	▲ 1.5	0.0
Of-T-058			PMO田町II	10,900	10,830	13,100	3.0	2,269	10,812	13,100	3.0	2,287	0	0.0	0.0
Of-T-059			PMO八丁堀新川	3,805	3,772	4,380	3.3	607	3,758	4,380	3.3	621	0	0.0	0.0
Of-T-060			PMO八丁堀皿	2,880	2,869	3,350	3.2	480	2,861	3,330	3.2	468	▲20	▲0.6	0.0
Of-T-061			PMO御茶ノ水	3,890	3,867	4,700	3.1	832	3,855	4,700	3.1	844	0	0.0	0.0
Of-T-062				8,450	8,395	9,770	3.2	1,374	8,362	9,780	3.2	1,417	10	0.1	0.0
Of-T-063			PMO東新橋	4,730	4,737	5,610	3.1	872	4,722	5,640	3.1	917	30	0.5	0.0
Of-T-064 Of-T-065			PMO浜松町 II	4,380	4,379	5,280	3.0	900 556	4,365	5,280	3.0 3.2	914 575	0	0.0	0.0
Of-S-001			札幌ノースプラザ	5,500 6,250	5,543 6,700	6,100 9,270	3.2 4.1	2,569	5,524 6,775	6,100 9,400	4.0	2,624	130	0.0 1.4	0.0 △ 0.1
Of-S-001		オフィス		4,140	3,651	5,570	4.1	1,918	3,644	5,440	4.0	1,795	▲ 130	1.4 ▲2.3	▲ 0.1
Of-S-004			NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,178	2,620	5.4	441	2,166	2,420	5.4	253	▲ 200	▲ 7.6	0.0
Of-S-004		オフィス		2,240	1,957	2,650	4.0	692	1,948	2,650	4.0	701	0	0.0	0.0
Of-S-007		オフィス		2,280	2,516	2,260	4.6	▲256	2,533	2,230	4.6	▲ 303	▲ 30	▲1.3	0.0
Of-S-008			オムロン京都センタービル	18,300	18,237	20,200	4.3	1,962	18,188	20,500	4.2	2,311	300	1.5	▲0.1
Of-S-009			SORA新大阪21	12,100	12,009	12,900	4.0	890	12,039	12,800	4.0	760	▲ 100	▲0.8	0.0
Of-S-010			野村不動産大阪ビル	6,100	7,735	7,680	4.4	▲ 55	7,651	7,690	4.4	38	10	0.1	0.0
Of-S-011			野村不動産西梅田ビル	3,450	3,641	3,840	4.2	198	3,656	3,830	4.2	173	▲ 10	▲0.3	0.0
Of-S-012			野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,441	5,140	4.2	698	4,449	5,210	4.2	760	70	1.4	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,455	2,920	5.4	464	2,453	2,920	5.4	466	0	0.0	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,237	6,120	4.2	1,882	4,221	6,280	4.1	2,058	160	2.6	▲0.1
Of-S-015		オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,025	3,030	4.3	1,004	2,011	3,060	4.2	1,048	30	1.0	▲0.1
				474,980	479,131	556,995	-	77,802	478,315	557,005	-	78,689	10	0.0	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,736	15,300	4.8	1,563	13,704	15,300	4.8	1,595	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,175	10,800	3.8	624	10,127	10,900	3.8	772	100	0.9	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,553	8,500	4.1	1,946	6,536	8,500	4.1	1,963	0	0.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,266	5,160	3.7	893	4,301	5,200	3.7	898	40	0.8	0.0
Rt-T-006			EQUINIA池袋	3,990	4,001	4,550	4.1	548	3,993	4,550	4.1	556	0	0.0	0.0
Rt-T-007			covirna machida	3,440	3,821	4,200	4.1	378	3,817	3,960	4.0	142	▲240	▲ 5.7	▲0.1
Rt-T-008			だ ニトリ幕張店	3,080	2,617	3,950	4.6	1,332	2,591	3,970	4.6	1,378	20	0.5	0.0
Rt-T-009			イコナミスポーツクラブ府中	2,730	2,520	3,390	5.0	869	2,512	3,390	5.0	877	0	0.0	0.0
Rt-T-010			FESTA SQUARE	2,600	2,168	3,580	4.8	1,411	2,157	3,660	4.7	1,502	80	2.2	▲0.1
Rt-T-011			GEMS渋谷	2,490	2,338	2,790	4.3	451	2,328	2,790	4.4	461	0	0.0	0.1
Rt-T-013			EQUINIA青葉台	1,560	1,557	2,720	4.5	1,162	1,551	2,840	4.4	1,288	120	4.4	▲0.1
Rt-T-014			と メガロス神奈川店	1,000	944	1,550	5.2	605	940	1,550	5.2	609	0	0.0	0.0
Rt-T-015	-		(三菱自動車 目黒店(底地)(注1)	2,740	2,764	3,460	5.1	695	2,764	3,490	5.0	725	30	0.9	▲0.1
Rt-T-016			ご 三菱自動車 調布店(底地)(注1)ご 三菱自動車 練馬店(底地)(注1)	1,760 1,240	1,776 1,251	1,740	5.1 5.1	▲36 248	1,776	1,730	5.1 5.0	▲ 46 268	▲10 20	▲ 0.6	0.0 ^ 0.1
Rt-T-018 Rt-T-019			ご菱自動車 練馬店(底地) (注1)ご菱自動車 川崎店(底地) (注1)	1,240 950	959	1,500 1,300	6.1	248 340	1,251 959	1,520 1,300	6.1	340	0	0.0	0.0
Rt-T-019			(三変目動車 川崎店(底地) (注1) (三菱自動車 高井戸店(底地) (注1)	950 850	959 859	1,300 859	5.0	340	959 859	1,300	5.0	340 ▲3	U ▲3	40.3	0.0
Rt-T-020			(三変自動車 高弁戸店(底地)(注1) ご 三菱自動車 葛飾店(底地)(注1)	762	770	880	5.2	109	770	882	5.1	111	2	0.2	40.1
Rt-T-021			(三変目劉単 曷即店(底地) (注1) (三菱自動車 東久留米店(底地) (注1)	800	808	916	6.0	109	808	921	5.9	111	5	0.2	▲0.1
Kt-1-022	木小園	中未爬政	(二叉口到于 木八田小白 (瓜也) (注1)	000	000	310	0.0	107	000	921	3.9	112	5	0.3	▲0.1



					2022年8月期末(第14期)						差額				
	エリア	' 用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	2023年2月期末 算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末 第14期末算定	章定価格と	還元利回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rt-T-02	東京圏	圏 商業施設 三菱阜	目動車 世田谷店(底地)(注1)	770	779	1,190	4.9	410	779	1,210	4.8	430	20	1.7	▲0.1
Rt-T-02	東京圏	圏 商業施設 三菱自	自動車 関町店(底地)(注1)	600	606	740	5.3	133	606	752	5.2	145	12	1.6	▲0.1
Rt-T-02			B動車 東大和店(底地)(注1)	450	455	537	7.6	81	455	537	7.6	81	0	0.0	0.0
Rt-T-02			B動車 元住吉店(底地)(注1)	370	375	425	5.7	49	375	431	5.7	55	6	1.4	0.0
Rt-T-028			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			動車 江戸川店(底地)(注1)	200	204	179	5.4	▲25	204	178	5.4	▲26	▲ 1	▲0.6	0.0
Rt-T-03			自動車 狭山店(底地) (注1)	160	163	188	7.9	24	163	188	7.9	24	0	0.0	0.0
Rt-T-03		图 商業施設 野村 图 商業施設 GEM:		10,410 2,080	10,102 2,017	11,400	3.8	1,297 102	10,069	11,400 2,120	3.8	1,330 109	0	0.0	0.0
Rt-T-03		■ 商業施設 GEM3 ■ 商業施設 相模/			6,753	2,120	3.8	796	2,010	,	3.8 5.8	843	10		0.0
Rt-T-03			京ショッピングピンダー 浦和ショッピングスクエア	6,840 2,720	2,538	7,550 2,820	5.8 6.8	281	6,716 2,519	7,560 2,820	6.8	300	0	0.1	0.0
Rt-T-03			トストア成田東店(底地)	700	747	801	3.6	53	747	801	3.6	53	0	0.0	0.0
Rt-T-03		■ 商業施設 GEM:		2,060	1,989	2,030	3.8	40	1,989	2,000	3.8	10	▲30	41.5	0.0
Rt-T-03		圖 商業施設 GEM		1,500	1,454	1,440	3.9	▲ 14	1,455	1,500	3.9	44	60	4.2	0.0
Rt-T-039		■ 商業施設 サミット		5,100	5,035	5,330	4.3	294	5,023	5,330	4.3	306	0	0.0	0.0
Rt-T-04		図 商業施設 GEM:		2,810	2,802	2,690	3.8	▲112	2,793	2,690	3.8	▲ 103	0	0.0	0.0
Rt-T-04		圏 商業施設 GEM:		2,594	2,549	2,660	4.1	110	2,537	2,600	4.1	62	▲ 60	▲2.3	0.0
Rt-T-04:		圏 商業施設 サミット		2,160	2,153	2,960	4.4	806	2,149	2,960	4.4	810	0	0.0	0.0
Rt-T-04:	東京圏	圏 商業施設 GEM:	S新横浜	1,820	1,765	1,840	5.1	74	1,753	1,840	5.1	86	0	0.0	0.0
Rt-T-04	東京圏	圏 商業施設 GEM:	S三軒茶屋	1,815	1,809	1,790	3.9	▲19	1,803	1,790	3.9	▲ 13	0	0.0	0.0
Rt-S-00	その他	也 商業施設 ユニバ	「ーサル・シティウォーク大阪	17,639	17,041	18,300	4.3	1,258	16,932	18,400	4.3	1,467	100	0.5	0.0
Rt-S-00	その他	也 商業施設 イズミ	ヤSC千里丘店	8,930	8,474	11,700	4.7	3,225	8,450	12,400	4.7	3,949	700	6.0	0.0
Rt-S-004	その他	也 商業施設 イズミ	ヤSC八尾店	4,406	3,978	5,630	5.1	1,651	3,969	5,710	5.1	1,740	80	1.4	0.0
Rt-S-00	その他	也 商業施設 イズミ	ヤSC小林店	3,020	3,123	3,850	5.1	726	3,106	3,850	5.1	743	0	0.0	0.0
Rt-S-00	その他	也 商業施設 EQUI	INIA青葉通り	1,640	1,274	1,830	4.8	555	1,267	1,820	4.8	552	▲10	▲0.5	0.0
Rt-S-008	その他	む 商業施設 メルビ	ル	1,060	1,046	1,200	5.2	153	1,053	1,210	5.1	156	10	0.8	▲0.1
Rt-S-009		也 商業施設 nORE		8,500	8,700	8,440	4.6	▲260	8,747	8,440	4.5	▲307	0	0.0	▲0.1
Rt-S-01		也 商業施設 中座ぐ		11,600	12,148	9,760	3.4	▲2,388	12,143	9,750	3.4	▲ 2,393	▲10	▲0.1	0.0
Rt-S-01		也 商業施設 NMF		3,560	3,580	3,680	4.4	99	3,574	3,680	4.4	105	0	0.0	0.0
Rt-S-01	2 その他	也 商業施設 GEM:	Sなんば	3,800	3,767	4,310	3.8	542	3,764	4,300	3.8	535	▲10	▲0.2	0.0
		- 4/		174,044	171,688	194,973	-	23,284	171,274	196,014	-	24,739	1041	0.5	-
Lg-T-00		图 物流施設 Land	•	17,400	15,776	23,900	3.5	8,123	15,683	24,600	3.4	8,916	700	2.9	▲0.1
Lg-T-00		图 物流施設 Land	•	15,710	14,381	21,600	3.7	7,218	14,311	22,200	3.6	7,888	600	2.8	▲0.1
Lg-T-00		圏 物流施設 Land	•	13,700	11,508	19,400	4.2	7,891	11,390	19,800	4.1	8,409	400	2.1	▲0.1
Lg-T-00		圏 物流施設 Land 圏 物流施設 担増し	Iport学不 原田名ロジスティクスセンター	11,410	9,827	13,300	3.8	3,472	9,718	13,500	3.7	3,781 4,790	200	1.5	▲0.1 ▲0.1
Lg-T-00			京田名ロンステイクスセンター 京大野台ロジスティクスセンター	10,600 8,700	9,490 7,976	13,800 12,600	4.1 4.1	4,309 4,623	9,409 8,001	14,200 12,600	4.0 4.1	4,790	400	2.9	0.0
Lg-1-00		图 物流施設 伯侯/ 图 物流施設 Land		8,700 8,250	7,976			4,623	6,990	12,600	4.1	4,598 4,209	100	0.0	0.0
Lg-T-00		图 物流施設 Land 图 物流施設 Land	•	8,250 7,340	6,037	11,100 9,410	4.1 4.2	3,372	5,983	9,640	4.1	3,656	230	2.4	40.1
Lg-T-00			port各口部 南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,027	6,490	3.9	2,462	4,023	6,640	3.8	2,616	150	2.4	▲0.1
La-T-01		圖 物流施設 羽生[圖 物流施設 羽生[3,810	3,188	4,980	4.5	1,791	3,153	5,110	4.4	1,956	130	2.6	▲0.1
La-T-01			コジスティクスセンターB棟	3,750	3,511	4,860	4.1	1,348	3,497	4,990	4.0	1,492	130	2.7	▲0.1
La-T-01			コジスティクスセンターA棟	2,830	2,724	3,860	4.3	1,135	2,711	3,940	4.2	1,228	80	2.1	▲0.1
_9			南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,494	3,790	3.9	1,295	2,487	3,860	3.8	1,372	70	1.8	▲0.1
29-1-01	>1<>1<	- 17/10/10/10/10 /T-/1VI		2,050	2,151	3,730	5.5	1,233	2,107	3,000	5.0	1,5,2	, 0	1.0	-0.1



					2022年8月期末	(第14期)			2023年2月期末	(第15期)			差額	
エリア	用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末算 第14期末算定		還元利回り
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Lg-T-015 東京圏	图 物流施設	: 川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,238	14,600	3.8	4,361	10,200	14,600	3.8	4,399	0	0.0	0.0
Lg-T-016 東京圏	图 物流施設	《Landport柏沼南 I	10,800	10,475	12,100	4.3	1,624	10,422	12,800	4.3	2,377	700	5.8	0.0
Lg-T-017 東京圏	物流施設	I Landport柏沼南 I	9,900	9,572	11,600	4.4	2,027	9,523	11,600	4.4	2,076	0	0.0	0.0
Lg-T-018 東京圏	物流施設	《Landport八王子 II	9,230	9,266	11,500	4.0	2,233	9,287	11,400	4.0	2,112	▲ 100	▲0.9	0.0
Lg-T-019 東京圏	物流施設	: Landport岩槻	6,090	5,997	6,870	4.2	872	5,974	6,860	4.2	885	▲10	▲0.1	0.0
Lg-T-020 東京圏	物流施設	! Landport青梅 I	13,640	13,521	15,200	4.1	1,678	13,457	15,200	4.1	1,742	0	0.0	0.0
Lg-T-021 東京圏	物流施設	· Landport東習志野	11,872	11,667	16,800	4.0	5,132	11,593	16,800	4.0	5,206	0	0.0	0.0
Lg-T-022 東京圏	物流施設	《 Landport青梅 II	14,620	14,639	16,600	4.0	1,960	14,573	16,600	4.0	2,026	0	0.0	0.0
Lg-T-023 東京圏	物流施設	≀ Landport青梅Ⅲ	17,000	17,147	19,400	4.0	2,252	17,075	19,400	4.0	2,324	0	0.0	0.0
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	3,267	4,330	4.3	1,062	3,255	4,430	4.2	1,174	100	2.3	▲0.1
			218,182	203,796	278,090	-	74,293	202,726	281,970	-	79,243	3,880	1.4	-
Rs-T-001 東京圏		プラウドフラット白金高輪	3,400	3,163	3,860	3.6	696	3,144	3,950	3.5	805	90	2.3	▲0.1
Rs-T-002 東京圏		プラウドフラット代々木上原	989	944	1,070	3.7	125	940	1,100	3.6	159	30	2.8	▲0.1
Rs-T-003 東京圏		プラウドフラット初台	713	676	764	3.8	87	672	781	3.7	108	17	2.2	▲ 0.1
Rs-T-004 東京圏		プラウドフラット渋谷桜丘	750	699	752	3.7	52	697	767	3.6	69	15	2.0	▲0.1
Rs-T-005 東京圏		プラウドフラット学芸大学	746	690	907	3.7	216	688	913	3.6	224	6	0.7	▲0.1
Rs-T-006 東京圏		プラウドフラット目黒行人坂	939	870	1,120	3.7	249	870	1,140	3.6	269	20	1.8	▲0.1
Rs-T-007 東京圏		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,055	2,800	3.7	744	2,039	2,860	3.6	820	60	2.1	▲0.1
Rs-T-008 東京圏		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,445	1,750	3.7	304	1,435	1,780	3.6	344	30	1.7	▲0.1
Rs-T-009 東京圏		プラウドフラット早稲田	1,110	1,003	1,260	3.7	256	995	1,290	3.6	294	30	2.4	▲0.1
Rs-T-010 東京圏		プラウドフラット新宿河田町	932	849	1,080	3.7	230	846	1,110	3.6	263	30	2.8	▲0.1
Rs-T-011 東京圏		プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,076	1,310	3.8	233	1,073	1,350	3.7	276	40	3.1	▲0.1
Rs-T-012 東京圏		プラウドフラット蒲田	1,160	1,016	1,330	3.9	313	1,012	1,370	3.8	357	40	3.0	▲0.1
Rs-T-013 東京圏		プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,964	3,530	3.7	565	2,938	3,620	3.6	681	90	2.5	▲0.1
Rs-T-014 東京圏		プラウドフラット新大塚	623	554	571	3.9	16	549	586	3.8	36	15	2.6	▲0.1
Rs-T-015 東京圏		プラウドフラット清澄白河	928	827	1,050	3.9	222	822	1,070	3.8	247	20	1.9	▲0.1
Rs-T-016 東京圏		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	590	657	3.9	66	586	670	3.8	83	13	2.0	▲0.1
Rs-T-017 東京圏		プラウドフラット門前仲町 I	1,030	914	1,000	3.9	85	907	1,020	3.8	112	20	2.0	▲0.1
Rs-T-018 東京圏		プラウドフラット富士見台	1,470	1,330	2,000	4.2	669	1,320	2,090	4.0	769	90	4.5	▲0.2
Rs-T-019 東京圏		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,689	2,500	3.6	810	1,672	2,560	3.5	887	60	2.4	▲0.1
Rs-T-020 東京圏		プラウドフラット横浜	2,090	1,869	2,520	4.1	650	1,855	2,570	4.0	714	50 60	2.0	▲ 0.1
Rs-T-021 東京圏		プラウドフラット上大岡	2,710	2,423	3,010	4.3	586	2,402	3,070	4.2	667 774		2.0	▲0.1
Rs-T-022 東京圏 Rs-T-023 東京圏		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,464	2,120	4.0 3.7	655 ▲16	1,455	2,230	3.8	36	110 50	5.2 4.6	▲ 0.2 ▲ 0.2
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,096	1,080			1,093	1,130	3.5				
Rs-T-024 東京圏 Rs-T-025 東京圏		プライムアーバン赤坂 プライムアーバン田町	938 972	920 915	1,050	3.6 3.9	129 164	919 915	1,080 1,120	3.4 3.7	160 204	30 40	2.9 3.7	▲ 0.2 ▲ 0.2
Rs-T-025 東京圏		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,680	1,080 2,090	3.9	164 409	1,674	2,130	3.7	455	40	1.9	▲ 0.2
Rs-T-026 東京圏		プライムアーバン代々木	359	340	2,090	3.8	409	340	2,130	3.6	16	10	2.9	▲ 0.1
Rs-T-028 東京圏		プライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,101	1,620	3.8	518	1,099	1,720	3.0	620	100	6.2	▲ 0.2
Rs-T-029 東京圏		プライムアーバン番町	1,140	1,101	1,020	3.8	124	1,042	1,720	3.6	177	50	4.3	▲ 0.2
Rs-T-030 東京圏		プライムアーバン千代田富士見	679	1,045	680	3.8	31	1,042	716	3.6	69	36	5.3	▲ 0.2
Rs-T-031 東京圏		プライムアーバン飯田橋	2,040	1,896	1,990	3.8	93	1,890	2,100	3.6	209	110	5.5	▲0.2
Rs-T-032 東京圏		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,238	1,400	3.9	161	1,234	1,400	3.7	165	0	0.0	▲0.2
Rs-T-033 東京圏		プライムアーバン中目黒	1,410	1,354	1,520	3.7	165	1,352	1,550	3.5	197	30	2.0	▲0.2
大水图	II T	ノブログーハンヤロ杰	1,410	1,334	1,520	3./	105	1,332	1,550	3.3	19/	30	2.0	▲0.2



				2022年8月期末(第14期)						差額				
エリア	用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末算 第14期末算定		還元利回り
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-035 東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	722	905	3.7	182	718	905	3.6	186	0	0.0	▲0.1
Rs-T-036 東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	447	521	3.8	73	444	533	3.7	88	12	2.3	▲0.1
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	377	445	3.7	67	374	457	3.6	82	12	2.7	▲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	2,770	3,320	3.8	549	2,756	3,370	3.7	613	50	1.5	▲0.1
Rs-T-039 東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,246	1,860	3.2	613	1,244	1,990	3.0	745	130	7.0	▲0.2
Rs-T-040 東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,024	1,430	3.3	405	1,021	1,520	3.1	498	90	6.3	▲0.2
Rs-T-041 東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,800	3,700	3.3	899	2,796	3,910	3.1	1,113	210	5.7	▲0.2
Rs-T-042 東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,578	2,500	4.1	▲ 78	2,574	2,920	3.9	345	420	16.8	▲0.2
Rs-T-043 東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,106	2,590	4.1	483	2,096	2,610	4.0	513	20	0.8	▲0.1
Rs-T-044 東京圏 Rs-T-045 東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,875	4,970	3.9	1,094	3,845	5,110	3.8	1,264	140	2.8	▲0.1
Rs-T-045 東京圏 Rs-T-046 東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町 プライムアーバン本郷壱岐坂	1,550 557	1,453 511	2,120 638	3.5 3.9	666 126	1,446 511	2,250 653	3.3 3.8	803 141	130 15	6.1 2.4	▲0.2 ▲0.1
Rs-T-046 東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	764	953	3.8	188	757	964	3.7	206	11	1.2	▲ 0.1
Rs-T-047 果示圖 Rs-T-048 東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,432	1,550	3.7	117	1,428	1,520	3.6	91	▲ 30	1.2 ▲ 1.9	▲ 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	3.8	324	1,011	1,370	3.7	358	30	2.2	▲ 0.1
Rs-T-051 東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿 II	885	810	986	3.5	175	803	1,020	3.4	216	34	3.4	▲0.1
Rs-T-052 東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	420	484	3.7	63	418	498	3.6	79	14	2.9	▲0.1
Rs-T-053 東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	380	494	3.7	113	377	507	3.6	129	13	2.6	▲0.1
Rs-T-054 東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	597	624	4.3	26	598	634	4.2	35	10	1.6	▲0.1
Rs-T-055 東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,354	1,810	3.6	455	1,352	1,910	3.4	557	100	5.5	▲0.2
Rs-T-056 東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,669	3,870	3.4	1,200	2,652	4,040	3.2	1,387	170	4.4	▲0.2
Rs-T-057 東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	708	682	4.2	▲ 26	707	694	4.1	▲ 13	12	1.8	▲0.1
Rs-T-058 東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	723	707	4.2	▲16	728	725	4.1	▲ 3	18	2.5	▲0.1
Rs-T-060 東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	672	794	3.8	121	670	811	3.7	140	17	2.1	▲0.1
Rs-T-061 東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	607	798	4.1	190	602	817	4.0	214	19	2.4	▲0.1
Rs-T-062 東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	500	623	3.9	122	497	639	3.8	141	16	2.6	▲0.1
Rs-T-063 東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	310	384	3.9	73	307	395	3.8	87	11	2.9	▲0.1
Rs-T-065 東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	685	761	4.0	75	682	762	3.9	79	1	0.1	▲0.1
Rs-T-066 東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,291	1,820	3.5	528	1,284	1,910	3.3	625	90	4.9	▲0.2
Rs-T-067 東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	505	461	4.2	▲ 44	502	472	4.1	▲30	11	2.4	▲0.1
Rs-T-068 東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,756	2,070	3.7	313	1,752	1,870	3.6	117	▲200	▲9.7	▲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	1,170	4.1	56	1,117	1,180	4.0	62	10	0.9	▲0.1
Rs-T-070 東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	932	761	4.2	▲ 171	931	775	4.1	▲156	14	1.8	▲0.1
Rs-T-071 東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	828	920	3.8	91	824	932	3.7	107	12	1.3	▲0.1
Rs-T-072 東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	696	681	4.1	▲15	691	692	4.0	0	11	1.6	▲0.1
Rs-T-073 東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,630	2,030	3.5	399	1,624	2,180	3.3	555	150	7.4	▲0.2
Rs-T-075 東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	448	553	4.2	104	445	558	4.1	112	5	0.9	▲0.1
Rs-T-077 東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	393	462	4.0	68	391	470	3.9	78	8	1.7	▲0.1
Rs-T-078 東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,716	2,160	3.4	443	1,710	2,250	3.2	539	90	4.2	▲0.2
Rs-T-079 東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	666	767	3.9	100	664	786	3.8	121	19	2.5	▲0.1
Rs-T-080 東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	438	437	4.3	A 1	441	455	4.1	13	18	4.1	▲0.2
Rs-T-081 東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,505	5,050	3.5	1,544	3,489	5,350	3.3	1,860	300	5.9	▲0.2
Rs-T-082 東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,240	2,750	3.9	509	2,232	2,860	3.7	627	110	4.0	▲0.2
Rs-T-083 東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	691	831	4.2	139	687	864	4.0	176	33	4.0	▲0.2



					2022年8月期末	(第14期)			2023年2月期末	(第15期)			差額	
エリア	用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末算 第14期末算定	草定価格と	還元利回り
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-084 東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	567	675	4.1	107	564	592	3.9	27	▲83	▲ 12.3	▲0.2
Rs-T-086 東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,133	1,310	4.1	176	1,130	1,370	3.9	239	60	4.6	▲0.2
Rs-T-087 東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	688	784	4.4	95	684	809	4.2	124	25	3.2	▲0.2
Rs-T-088 東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	652	765	4.2	112	648	800	4.0	151	35	4.6	▲0.2
Rs-T-089 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	571	682	4.2	110	570	679	4.0	108	▲3	▲0.4	▲0.2
Rs-T-090 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西 II	981	855	990	4.2	134	850	1,030	4.0	179	40	4.0	▲0.2
Rs-T-091 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,007	1,350	4.1	342	1,001	1,380	4.0	378	30	2.2	▲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	963	1,360	4.3	396	955	1,380	4.2	424	20	1.5	▲0.1
Rs-T-094 東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	377	342	4.3	▲35	379	354	4.1	▲25	12	3.5	▲0.2
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	1,807	2,340	4.3	532	1,798	2,460	4.1	661	120	5.1	▲0.2
Rs-T-096 東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,939	1,950	4.7	10	1,948	1,960	4.6	11	10	0.5	▲0.1
Rs-T-097 東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,308	1,420	4.6	111	1,303	1,430	4.5	126	10 9	0.7	▲0.1
Rs-T-098 東京圏 Rs-T-099 東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町 プライムアーバン久米川	791 1,520	735 1,304	906 1,640	4.5 4.7	170 335	741 1,288	915 1,720	4.4 4.5	173 431	80	1.0 4.9	▲ 0.1 ▲ 0.2
Rs-T-1099 東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,923	2,470	4.7	546	1,288	2,570	4.3	651	100	4.9	▲ 0.2
Rs-T-100 東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	955	1,080	4.4	124	948	1,080	4.3	131	0	0.0	▲ 0.1
Rs-T-101 東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	917	1,330	4.3	412	909	1,360	4.2	450	30	2.3	▲0.1
Rs-T-102 果示图	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	497	4.4	7	489	516	4.2	26	19	3.8	▲0.1
Rs-T-105 東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	734	1,000	4.0	265	730	820	3.8	89	▲ 180	▲18.0	▲0.2
Rs-T-106 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳 I	633	590	671	4.1	80	588	702	3.9	113	31	4.6	▲0.2
Rs-T-107 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	683	743	4.1	59	680	779	3.9	98	36	4.8	▲0.2
Rs-T-108 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	436	570	4.0	133	433	575	3.8	141	5	0.9	▲0.2
Rs-T-109 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前 II	469	446	641	4.1	194	443	661	3.9	217	20	3.1	▲0.2
Rs-T-110 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	714	1,030	4.1	315	710	1,070	3.9	359	40	3.9	▲0.2
Rs-T-112 東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,452	1,790	4.7	337	1,447	1,810	4.6	362	20	1.1	▲0.1
Rs-T-113 東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	905	1,250	3.3	344	901	1,290	3.2	388	40	3.2	▲0.1
Rs-T-114 東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	686	967	3.6	280	682	990	3.5	307	23	2.4	▲0.1
Rs-T-115 東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,108	1,140	3.8	31	1,106	1,150	3.7	43	10	0.9	▲0.1
Rs-T-116 東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,953	8,460	3.7	1,506	6,928	8,710	3.6	1,781	250	3.0	▲0.1
Rs-T-117 東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,950	6,100	3.9	1,149	4,935	6,220	3.8	1,284	120	2.0	▲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	2,738	3,340	3.8	601	2,730	3,420	3.7	689	80	2.4	▲0.1
Rs-T-119 東京圏	住宅	プライムアーバン用賀 Ⅱ	1,320	1,246	1,430	3.6	183	1,238	1,470	3.5	231	40	2.8	▲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	1,220	1,540	3.9	319	1,209	1,580	3.8	370	40	2.6	▲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	1,357	1,480	3.7	122	1,351	1,500	3.6	148	20	1.4	▲0.1
Rs-T-122 東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,101	1,450	3.5	348	1,097	1,450	3.5	352	0	0.0	0.0
Rs-T-123 東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	771	1,040	3.5	268	766	1,040	3.5	273	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	2,752	3,350	3.5	597	2,740	3,230	3.5	489	▲ 120	▲ 3.6	0.0
Rs-T-125 東京圏 Rs-T-126 東京圏	住宅住宅	プラウドフラット外神田 プラウドフラット登戸	2,280	2,290	2,890	3.4	599	2,279	2,850	3.4	570	▲ 40	▲ 1.4	0.0
RS-T-126 東京圏 Rs-T-127 東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	1,216 966	1,212 973	1,530	4.1 3.4	317 236	1,203 971	1,570 1,210	4.1 3.4	366 238	40 0	2.6 0.0	0.0
RS-T-127 東京圏 Rs-T-128 東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	966 844	973 847	1,210 994	3.4	146	971 842	1,210	3.4	238 177	26	2.6	0.0
Rs-T-128 東京圏 Rs-T-129 東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,010	4,930	3.6	919	3,997	5,060	3.5	1,062	130	2.6	▲ 0.1
Rs-T-130 東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,430	1,620	4.1	189	1,423	1,660	4.0	236	40	2.5	▲0.1
Rs-T-131 東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,261	1,340	3.8	78	1,256	1,370	3.7	113	30	2.2	▲0.1
10 1 131	11 0	ノ ノ ノ I ノ J / I / I / I I I I I I I I	1,230	1,201	1,5 10	5.0	70	1,230	1,570	5.7	113	30	2.2	-0.1



					2022年8月期末	(第14期)			2023年2月期末	(第15期)			差額	
エリア	用途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第15期末算 第14期末算定		還元利回り
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-132 東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,645	2,820	3.8	174	2,636	2,890	3.7	253	70	2.5	▲0.1
Rs-T-133 東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,633	2,700	3.9	66	2,628	2,760	3.8	131	60	2.2	▲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	7,268	8,250	3.5	981	7,292	8,490	3.4	1,197	240	2.9	▲0.1
Rs-T-135 東京圏	住宅	プラウドフラット根津谷中	1,400	-	-	-	-	1,450	1,660	3.4	209	-	-	-
Rs-S-001 その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	545	705	4.7	159	537	714	4.6	176	9	1.3	▲0.1
Rs-S-002 その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	608	554	4.6	▲ 54	600	556	4.4	▲ 44	2	0.4	▲0.2
Rs-S-003 その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,360	2,110	4.1	749	1,343	2,200	3.9	856	90	4.3	▲0.2
Rs-S-005 その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	236	291	4.3	54	235	295	4.2	59	4	1.4	▲0.1
Rs-S-006 その他	住宅	プライムアーバン大通公園 I	502	430	540	4.4	109	426	553	4.3	126	13	2.4	▲0.1
Rs-S-007 その他	住宅	プライムアーバン大通公園 II	334	290	333	4.4	42	289	340	4.3	50	7	2.1	▲0.1
Rs-S-008 その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	462	580	4.9	117	457	589	4.8	131	9	1.6	▲0.1
Rs-S-009 その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	396	482	5.0	85	391	483	4.9	91	1	0.2	▲0.1
Rs-S-010 その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	335	416	5.0	80	331	421	4.9	89	5	1.2	▲0.1
Rs-S-014 その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	521	631	4.9	109	515	635	4.8	119	4	0.6	▲0.1
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	3,915	4,740	5.0	824	3,864	4,810	4.9	945	70	1.5	▲0.1
Rs-S-016 その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,479	1,950	4.9	470	1,461	1,980	4.8	518	30	1.5	▲0.1
Rs-S-017 その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	987	971	5.0	▲16	978	972	4.9	▲ 6	1	0.1	▲0.1
Rs-S-018 その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	388	346	5.1	▲ 42	382	346	5.0	▲36	0	0.0	▲0.1
Rs-S-019 その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	925	1,010	4.7	84	924	1,040	4.5	115	30	3.0	▲0.2
Rs-S-021 その他	住宅	プライムアーバン金山	553	472	581	4.6	108	468	581	4.5	112	0	0.0	▲0.1
Rs-S-023 その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,385	1,670	4.6	284	1,374	1,670	4.5	295	0	0.0	▲0.1
Rs-S-024 その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,285	3,890	4.5	604	3,258	3,850	4.4	591	▲40	▲ 1.0	▲0.1
Rs-S-029 その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,572	2,290	3.9	717	1,558	2,390	3.7	831	100	4.4	▲0.2
Rs-S-030 その他	住宅	プライムアーバン博多	588	513	645	4.6	131	506	659	4.5	152	14	2.2	▲0.1
Rs-S-031 その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	229	305	4.5	75	225	312	4.4	86	7	2.3	▲0.1
Rs-S-032 その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	331	287	4.8	▲44	326	293	4.7	▲33	6	2.1	▲0.1
Rs-S-033 その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	529	485	4.7	▲ 44	521	497	4.6	▲24	12	2.5	▲0.1
Rs-S-034 その他	住宅	プライムアーバン千早	604	528	522	4.7	A 6	523	533	4.6	9	11	2.1	▲0.1
Rs-S-036 その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,602	6,240	3.7	637	5,566	6,410	3.6	843	170	2.7	▲0.1
			208,021	194,742	236,511	-	41,768	195,265	244,099	-	48,833	5,928	2.5	-
		ひ ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,648	3,740	4.4	91	3,631	3,740	4.4	108	0	0.0	0.0
Ht-S-002 その他	宿泊施設	ひ コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,671	2,520	4.9	▲ 151	2,709	2,520	4.9	▲189	0	0.0	0.0
			6,250	6,320	6,260		▲ 60	6,341	6,260		▲ 81	0	0.0	-
Ot-T-001 東京圏	その他	了德寺大学新浦安キャンパス(底地)(注1)	4,900	5,136	5,460	3.9	323	5,136	5,500	3.9	363	40	0.7	0
			4,900	5,136	5,460		323	5,136	5,500		363	40	0.7	-
			1,086,378	1,062,725	1,280,464		217,738	1,059,060	1,290,848		231,787	10,899	0.9	-

(注1) 還元利回りが算出されない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。(注2) 算定価格の変化率は、2023年2月期取得物件を除く対比です。

ファイナンスの状況



| 有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,420百万円
借入金	485,420百万円
投資法人債	32,000百万円

ト 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
IBNOF 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への取り組み(マテリアリティ)



ESG重要課題(マテリアリティ)

		マテリアリティ及び方針
	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^	の対応
環境 (E)	方針目標	 ポートフォリオの温室効果ガス (GHG) における床面積当たり排出量 (原単位) を2030年度までに40%削減 (2016年度基準) することを目指します。 2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。
	KPI	・ 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)
	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)
	テナントの安	心・安全の確保/快適性の向上
	方針目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の 実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。
	KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施
	公正で働き	がいのある職場づくり
社会 (S)	方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。
	KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数(目標:15日/年以上)・ 従業員満足度調査の結果
	人材育成とダ	リレントマネジメント
	方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の 高度化を目指します。
	KPI	・ 研修受講実績(従業員1人当たり研修時間)・ 資格保有者数

	ガバナンスの	
		・ 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。
	方針 目標	・ 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ュ 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
		・ 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。
ガバナンス (G)	方針 目標	・ 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。
		・ 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)
	KPI	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)
		・ 女白訓練夫加旦女 (日標・192/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



► GRESB評価



リアルエステイト評価 アジア・総合型(上場)「Sector Leader」 最上位「5 Star」 7年連続最高位「Green Star」



開示評価 6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 2 1 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



► 「ESG Annual Report」の作成

▶ 環境認証取得推進





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



ESGへの取り組み ~資産運用会社の取り組み~



▶ 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

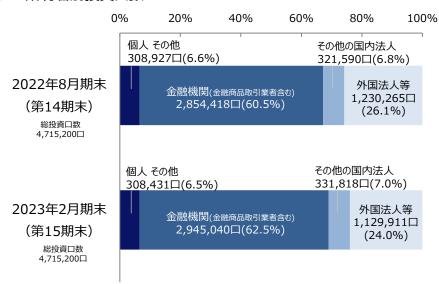
■気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体 (non-state actors) のネットワーク



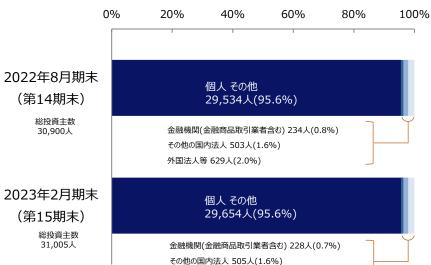
投資主の状況



所有者別投資口数



所有者別投資主数



外国法人等 618人(2.0%)

▶ 金融機関の内訳(投資□数)

	2022年8月 (第14期		2023年2月期末 (第15期末)			
銀行	140,569	3.0%	137,073	2.9%		
信託銀行	2,196,737	46.6%	2,244,091	47.6%		
生命保険会社	68,391	1.5%	69,402	1.5%		
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	445,956	9.5%	491,709	10.4%		
合計	2,854,418	60.5%	2,945,040	62.5%		

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)	1,250,575	26.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	735,726	15.6%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	210,553	4.5%
5	SMBC日興証券株式会社	122,273	2.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	87,614	1.9%
7	日本証券金融株式会社	76,457	1.6%
8	JPモルガン証券株式会社	60,836	1.3%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	60,290	1.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	48,600	1.0%
	合 計	2,863,595	60.7%

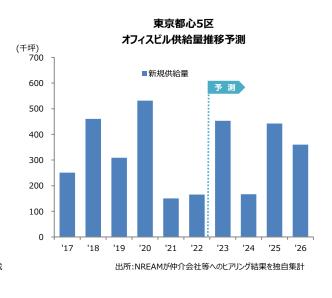
マーケットレビュー ~賃貸マーケット及び関連状況~



オフィス

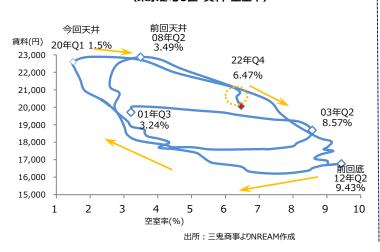






オフィス

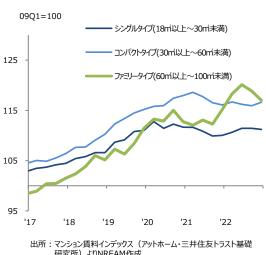
賃料・空室率マトリックス (東京都心5区·賃料·空室率)







賃貸マンションの成約賃料指数(23区)

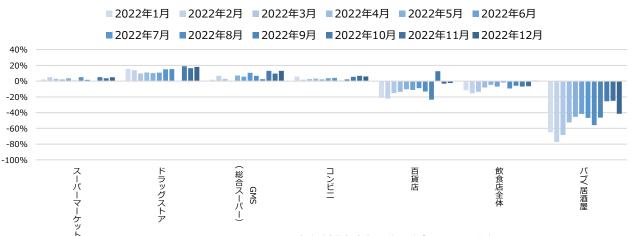


マーケットレビュー ~賃貸マーケット及び関連状況~



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

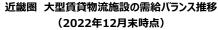
注釈:数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・パブ/居酒屋は、

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 (2022年12月末時点)



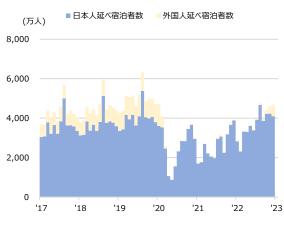




出所:上記いずれもCBREよりNREAM作成 注釈:空室率は各年末時点の数値

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 69

マーケットレビュー ~売買マーケット・不動産業業況・その他~



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。

業況·取引量

不動産業業況

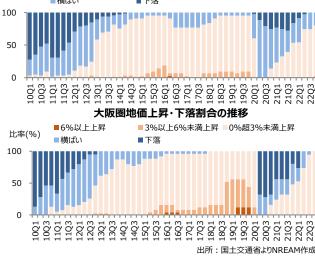


地価·電力先物

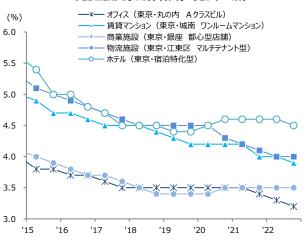
比率(%)

東京圏地価上昇・下落割合の推移

■3%以上6%未満上昇 ■0%超3%未満上昇

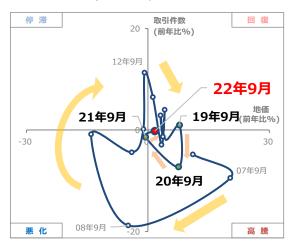


不動産投資家期待利回り(セクター別)



出所:日本不動産研究所よりNREAM作成 注釈:期待利回りは中央値

東京の不動産取引サイクル図



出所:法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

注:売買による土地所有権移転登記件数(東京都)と市街地価格指数(都区部・商業地) の前年変動率をプロット

電力先物価格の推移(23年3月24日時点)



出所:東京商品取引所よりNREAM作成

注: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。

70

運用体制及びIR活動実績

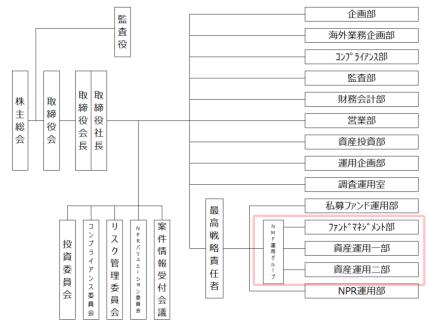


資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)

> 会社概要

設立	2003年1月
資本金	3億円
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%)
従業員数	166名(うち取締役5名、監査役3名、顧問1名) ※2023年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図



▶ 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SDG s 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



FESG Annual Report



- 国内機関投資家等向け2022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)



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。