

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 26, 2017

高さ186m、総貯水量2億m³と日本一の大きさを誇る黒部ダム。
戦後の経済復興を支える電力源として、数々の苦難を知恵と技術で
乗り越え、7年の歳月をかけ1963年に完成しました。
私たちはニッポンを代表する不動産投資信託として、安定したインカム
を提供してまいります。



NMFの軌跡

それぞれ用途の異なる3 REITを運用

旧・野村不動産マスターファンド	旧・野村不動産オフィスファンド	旧・野村不動産レジデンシャル
複合型（物流施設・商業施設）	特化型（オフィス）	特化型（居住用施設）
2013年6月上場 取得価格合計 2,663億円	2003年12月上場 取得価格合計 4,144億円	2007年2月上場 取得価格合計 1,637億円
		

2015年10月、3REITが合併し、「総合型」REITへ

新・野村不動産マスターファンド		
<u>総合型</u>	257物件	取得価格合計7,849億円



あらゆる用途を
投資対象とすることができ、
持続的な外部成長が可能に

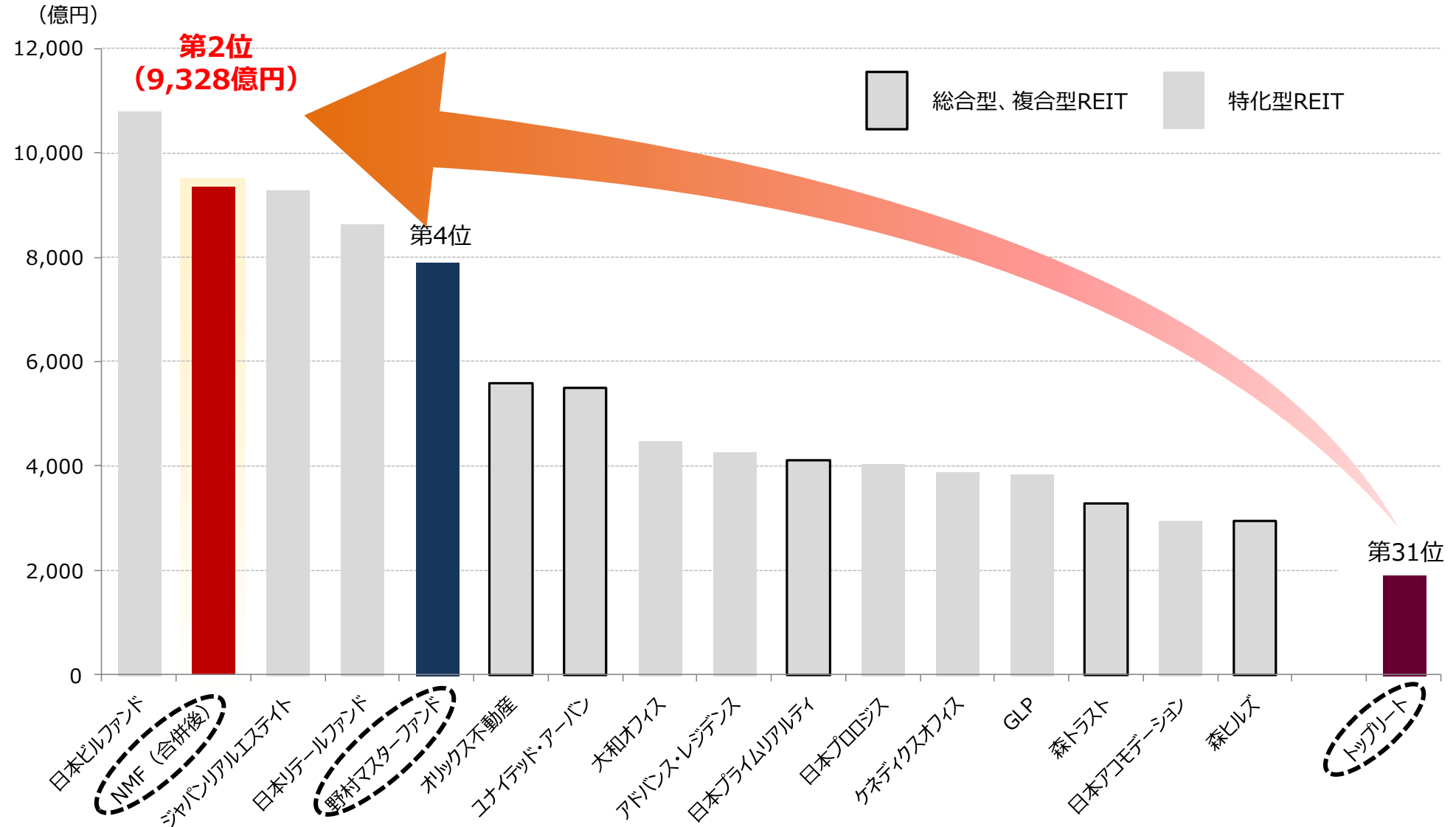
2016年9月、三井住友信託銀行系のトップリートと合併し、更に資産規模拡大。国内最大級のREITへ

トップリート投資法人		
<u>総合型</u>	19 物件	取得価格合計 1,859億円

野村不動産マスターファンド	
272物件	取得価格合計9,328億円 (国内J-REIT第2位)

※合併時点の物件数です。

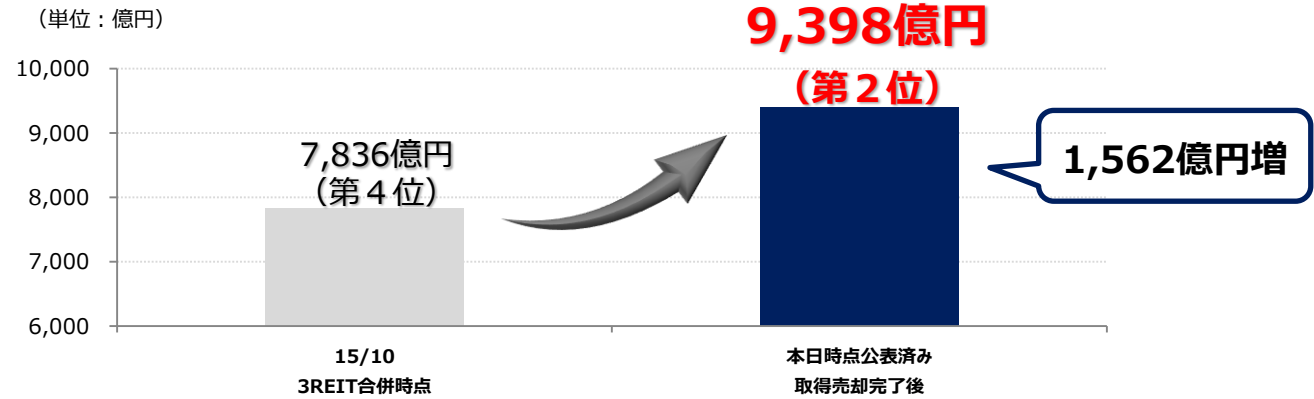
トップリートとの合併により、J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ進化



注：2016年9月30日時点で各投資法人が公表の最新の決算短信に記載の取得価格に基づき記載しています。なお、NMF（合併後）の数値については、2016年8月31日現在において保有する資産及び9月1日付で取得した Landport 柏沼南Ⅱの合計値と、NMFにおけるTOP保有資産の想定受入価格（1,374億円）の合計値を記載しています。

資産規模

新NMF上場後1年半で
REIT全銘柄中**第2位**へ



戦略的資産入替 (SPR)

- 売却：「**22物件・640億円**」(築年数**39.2年**)
 - 取得：「**18物件・827億円**」(築年数**4.9年**)
 - トップリートとの合併：「**19物件・1,374億円**」(築年数**22.5年**)
- 2,202億の物件取得を実現

(注)築年数は、取引日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

スポンサーとの相互売買 (賃貸バリューチェーン)

戦略的資産入替のうち、スポンサーとの取引は、

- 売却：「**6物件・313億円**」
- 取得：「**11物件・508億円**」

分配金



PMO

オフィス

- 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



PROUD FLAT

居住用施設

- 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



Landport

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



GEMS

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





2017年2月期（第3期） 決算について

	第2期	第3期	第4期（予想）※
確定分配金（利益超過分配金含む）	3,036円	3,028円	2,950円
営業収益	30,976百万円	34,714百万円	35,869百万円
営業利益	11,682百万円	11,244百万円	13,412百万円
経常利益	9,356百万円	8,672百万円	10,777百万円
当期純利益	9,355百万円	8,670百万円	10,776百万円
取得資産合計	784,607百万円	932,896百万円	939,838百万円
総資産	935,964百万円	1,105,979百万円	1,109,104百万円
有利子負債	409,771百万円	498,784百万円	504,941百万円
LTV	43.8%	45.1%	45.5%

※上記の予想分配金は、2017年4月14日付「平成29年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

3 物件売買

第4期以降も、7物件・382億の取得、6物件313億を売却。
ポートフォリオの質的向上に向け、戦略的資産入替を積極推進。

	~2016.8.31 第2期	2016.9.1 ~ 2017.2.28 第3期	2017.3.1~ 第4期
	平成28年8月期 第2期末	TOP19物件承継 LP柏沼南Ⅱ取得	平成29年2月期 第3期末
物件数（件）	252	20	272
資産規模（億円）	7,846	1,482	9,328
オフィス	3,403 (43.4%)	1,083 (73.0%)	4,486 (48.1%)
商業施設	1,401 (17.9%)	112 (7.6%)	1,514 (16.2%)
物流施設	1,362 (17.4%)	108 (7.3%)	1,470 (15.8%)
居住用施設	1,629 (20.8%)	179 (12.1%)	1,808 (19.4%)
その他	49 (0.6%)	0 (0.0%)	49 (0.5%)
築年数（年）	18.7 ※2016/8/末時点	20.9 ※2016/9/1時点	19.5 ※2017/2/末時点
NOI利回り（%）（注2）	5.1	5.3	5.1
東京圏比率（%）	79.7	99.3	82.8

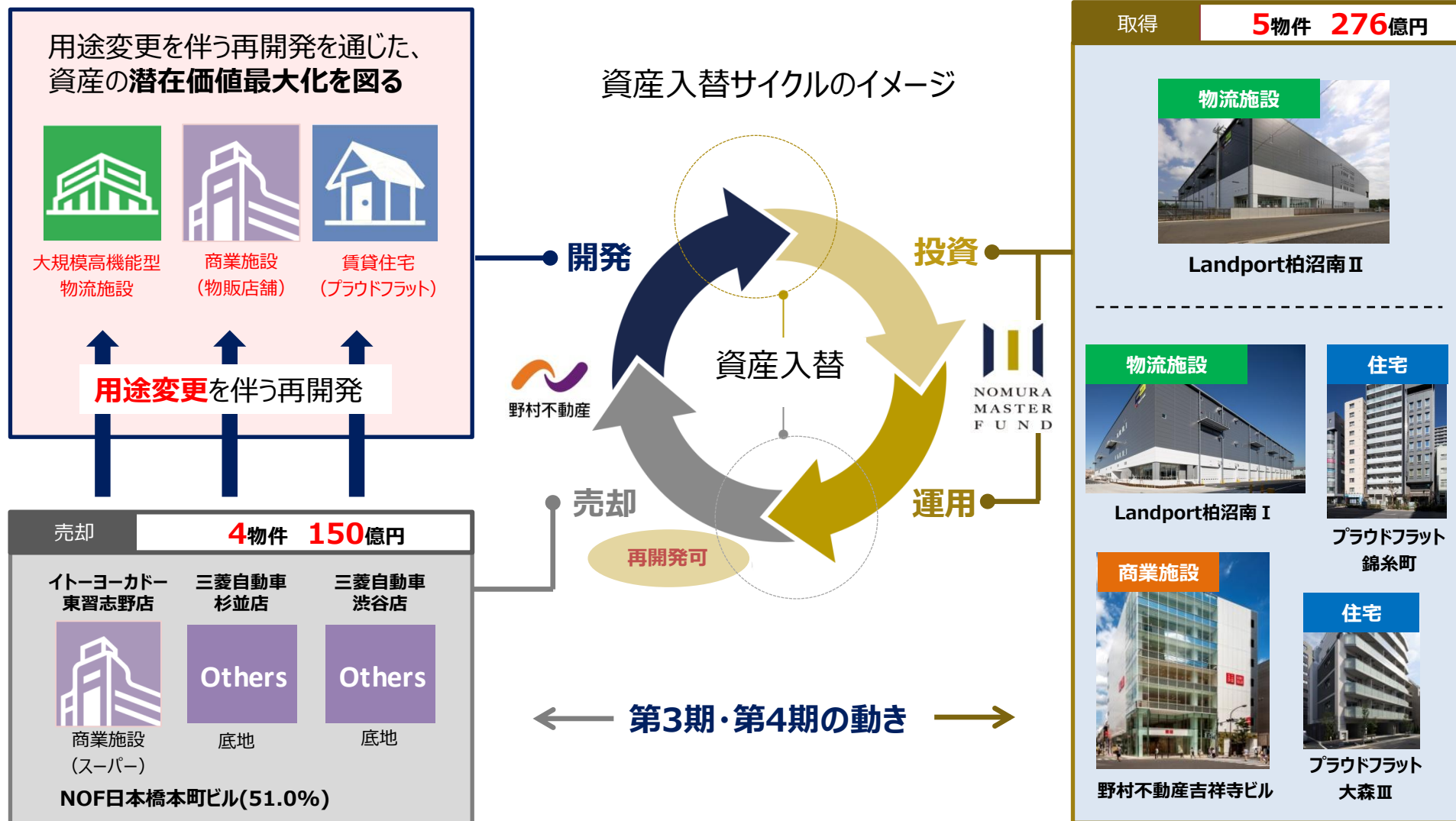
資産入替

公表済 物件取得	公表済 物件譲渡	左記公表済取引 反映後
7	6	272
※追加取得のNRE吉祥寺ビルを含めています。		
382	313	9,398
0 (0.0%)	283 (90.6%)	4,202 (44.7%)
252 (65.8%)	29 (9.4%)	1,736 (18.5%)
99 (25.9%)	0 (0.0%)	1,569 (16.7%)
31 (8.3%)	0 (0.0%)	1,840 (19.6%)
0 (0.0%)	0 (0.0%)	49 (0.5%)
7.4	35.6	19.0
※各取得完了時点（注1） ※各譲渡完了（予定）時点（注1） ※2017/8/末時点		
4.5	5.7	5.1
47.5	100.0	80.8

（注1）「公表済 第4期物件取得」は各取得完了時点の築年数を、「公表済 第4期物件譲渡」は各譲渡完了（予定）時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。
（注2）「平成28年8月期 第2期末」は第2期実績NOIの年換算値、「TOP19物件及びLP柏沼南Ⅱ取得」は第3期実績NOIの年換算値、「公表済 第4期 物件取得」は鑑定NOI、「公表済 第4期物件譲渡」は第3期実績NOIの年換算値、「左記公表済取引反映後 第4期末」は第3期実績NOIの年換算値又は鑑定NOIを用いて算出しています。

戦略的資産入替（SPR）の進捗 ～スポンサーとの相互売買～

野村不動産の多様な開発力を活かした資産入替により、ポートフォリオを強化しながら将来的な外部成長可能性も確保



戦略的資産入替（SPR）の進捗 ～外部との売買～

第4期外部取得

商業施設	nORBESA(ノルベサ)	取得価格 85 億円
取得日	2017年3月17日	竣工日 2006年4月13日



観覧車「ノリア」から見る札幌市内

物件特性

- 基準容積率が800%であるところ消化容積率は632%
- 多様なテナント構成かつ全入居テナントが定期建物賃貸借契約



駅前施設	中座くだおれビル	取得価格 116 億円
取得日	2017年3月31日	竣工日 2004年2月18日



物件特性

- 希少性の高い17フロア200坪超(基準階最小区画25坪)分割により多くのテナントニーズに対応可能
 - 大阪名物をはじめとする日本の食文化の拠点となる店舗が集約
→コト消費に対応したテナント構成
- (注) 本物件取得日時時点の情報です。

住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	取得価格 13 億円
取得日	2017年3月31日	竣工日 2008年2月29日



- 東京都目黒区所在
東急東横線「学芸大学」駅最寄り
- 南側に公園が隣接した良好な住環境

第4期外部譲渡

オフィス



テクノポートカマタセンタービル

譲渡価格 50.2億円
譲渡日 2017年3月31日
所在地 東京都大田区
竣工日 1990年9月5日



天王洲パークサイドビル

譲渡価格 127億円
譲渡予定日 2017年5月12日
所在地 東京品川区
竣工日 1995年1月13日



保有物件の状況

ポートフォリオの分散状況（2017年2月末時点）

物件数

272 物件

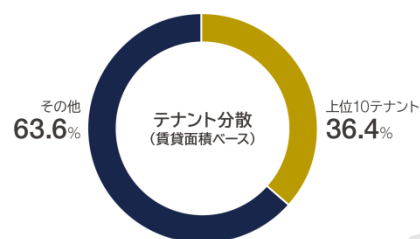
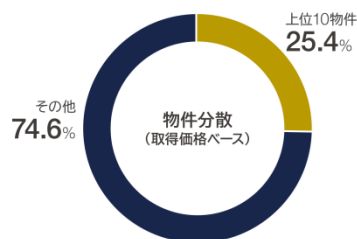
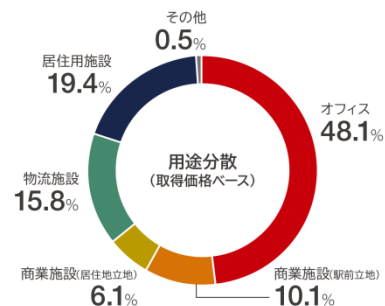
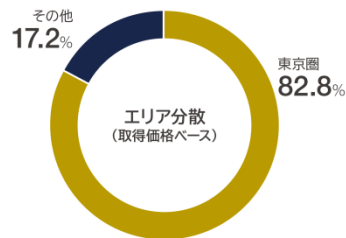
資産規模

932,896 百万円

稼働率

99.2%

◆ オフィス ◆ 商業施設 ◆ 物流施設 ◆ 居住用施設 ◆ その他

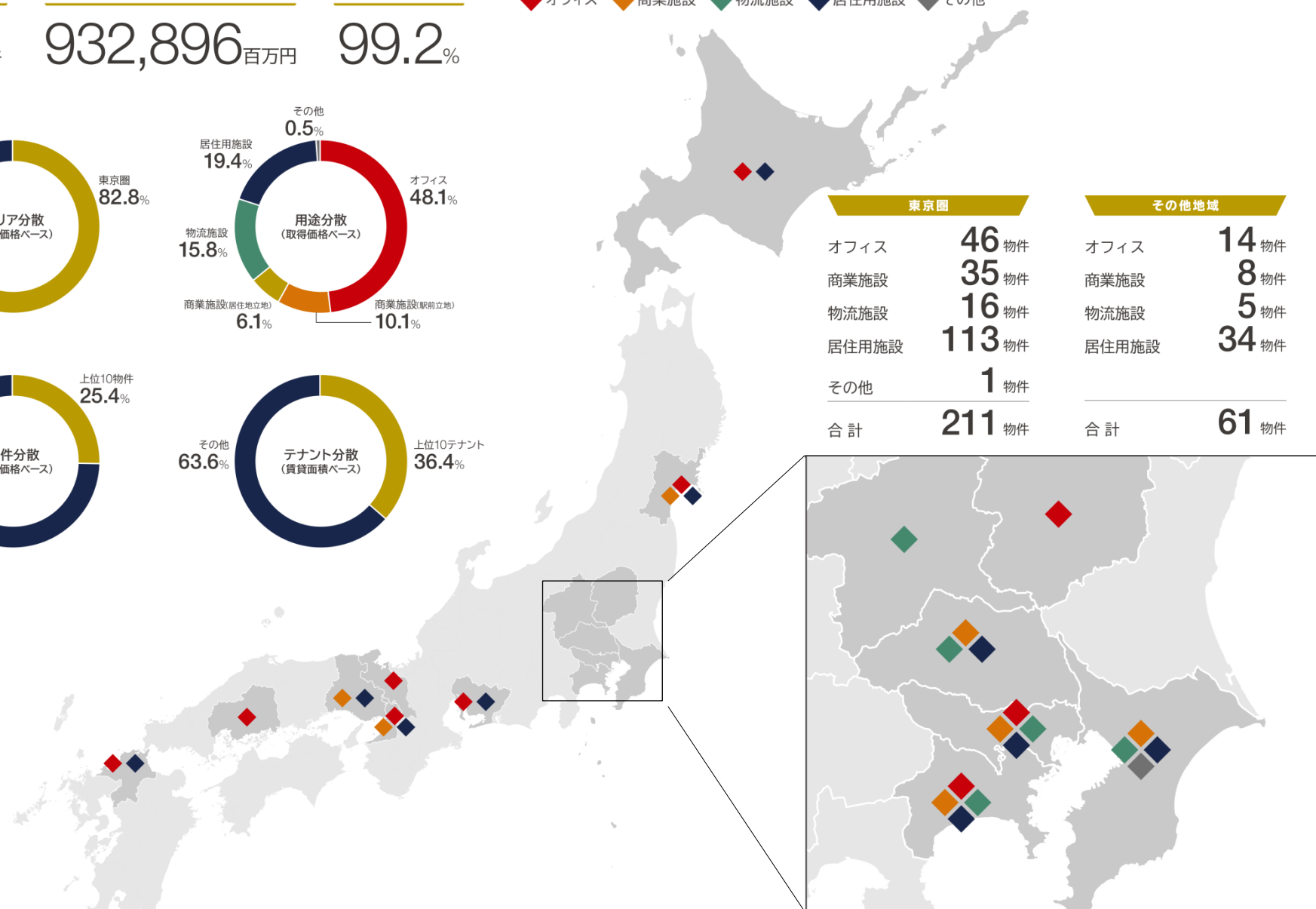


東京圏

オフィス	46 物件
商業施設	35 物件
物流施設	16 物件
居住用施設	113 物件
その他	1 物件
合 計	211 物件

その他地域

オフィス	14 物件
商業施設	8 物件
物流施設	5 物件
居住用施設	34 物件
合 計	61 物件



オフィス

新宿野村ビル



日本屈指のターミナル「新宿駅」に位置する超高層ビル。

スポンサーである野村不動産グループの基幹ビルであり、本投資法人与自然共同保有しています。

人材派遣業、金融機関（生損保）等が本社・支社として拠点を構えています。

NEC本社ビル



トップリートより承継した最大物件、NEC本社ビル。超高層オフィスビルとして高いランドマーク性を有します。

羽田空港、品川駅、東京へのダイレクトアクセス等、立地にも優れ、日本の情報産業をリードする日本電気（NEC）が、本社ビルとして一括利用しています。

PMO日本橋茅場町



野村不動産が開発するハイクレイドオフィスビルシリーズ、PMOシリーズ。

茅場町・八丁堀エリアには本物件含め、4物件のPMOがございます。

外資系企業の日本拠点等が入居しています。

晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー



複合再開発によって誕生した日本最大級のオフィスビル。トップリートより承継しました。

新橋～晴海～豊洲をつなぐBRTをはじめとするインフラ整備が進行中で、エリア人口も拡大しています。
金融機関等の事務拠点や、商社関連企業等が入居しています。

商業施設

ユニバーサル・シティウォーク大阪™



日本を代表するテーマパーク「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®」に隣接する唯一のオフィシャル商業施設。

「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®」では、2014年にオープンした「ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター™」や、本年オープンした「ミニオン・パーク」をはじめ、様々なイベント、アトラクションが目白押しです。

今後も更なる集客力向上が期待できる商業施設です。

Morisia 津田沼



人口増加が続く千葉県の中核都市、習志野市。その中でも津田沼は都心部のベッドタウンとして、再開発が活発に行われています。

津田沼駅直結の商業施設、Morisia津田沼は、大手スーパーや専門店が多数入居しており、本施設独自のキャラクター「ツダマン」に代表されるように、地域住民から愛されています。

後背地では大手不動産会社のマンション開発が活発に行われており、周辺人口がこの10年で20%増加するなど、今後も更なる集客力向上が期待できる商業施設です。

物流施設

ランドポート浦安



ランドポート川越



野村不動産が開発する先進的物流施設、ランドポートシリーズ。

ランドポート浦安は、日本最大のエンターテインメント施設から至近であるなど、東京エリアへの交通アクセスに非常に優れた、希少性の高いマルチテナント型（≡複数テナントが入居する）物件です。大手製薬会社や大手配送会社等が物流拠点として入居しています。

ランドポート川越は、国道16号線、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、関越自動車道に近接し、首都圏への交通アクセスに非常に優れたエリアに位置するマルチテナント型の物件です。世界最大手のECマース企業等が物流拠点として入居しています。

居住用施設

プライドフラット神楽坂



野村不動産が開発するハイクオリティ賃貸マンション、プライドフラット。

本物件が所在する神楽坂エリアは風情ある街並みに加え、こだわりの料理店が軒を連ねる、プチ・パリの面影が漂う魅力あふれる街となっています。

プライムアーバン札幌リバーフロント



北海道最大の都市、札幌の中心地に位置するシンボリックな超高層タワーマンション。

中島公園や豊平川の豊かな緑に囲まれ、優れた住環境を有する希少性の高い物件です。

プライムアーバン武蔵小杉comodo



首都圏で最も人気の高い沿線、東急東横線。その中でも、「住みたい街ランキング」上位にランクインする注目の街、「武蔵小杉」。

超高層タワーマンションや大規模商業施設の開発が進む中で、ひっそりと佇むファミリーマンションです。

建物外観や全居室をフルリニューアルし、競争力が大幅に向上しました。

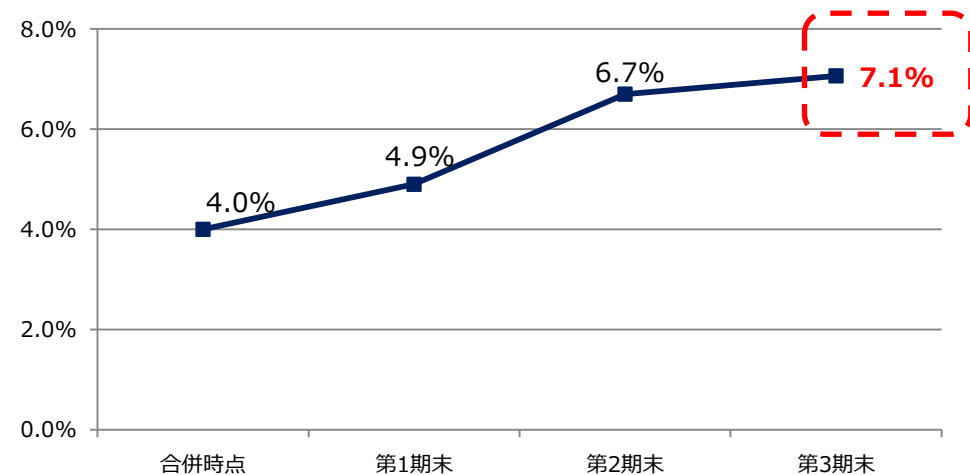
不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は656億円に拡大（前期比+133億円）

2017年2月末時点の状況

継続鑑定	994,463百万円
帳簿価格	928,836百万円
含み損益	65,626百万円
含み損益率	7.1%

	第2期	第3期
1口当たりNAV（円）	142,826	148,627
期末投資口価格（円）	170,700	168,300
P-NAV	1.20	1.13

含み損益率の推移



用途別鑑定評価額の状況

	第2期（2016年8月期）			第3期（2017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	50	349,440	6,699	60	462,490	11,394
商業	39	158,380	16,751	43	171,353	18,498
物流	20	156,317	24,823	21	170,245	28,776
住宅	142	165,522	4,051	147	185,275	6,993
その他	1	5,090	▲ 35	1	5,100	▲ 36
合計	252	834,749	52,291	272	994,463	65,626

前期比分析

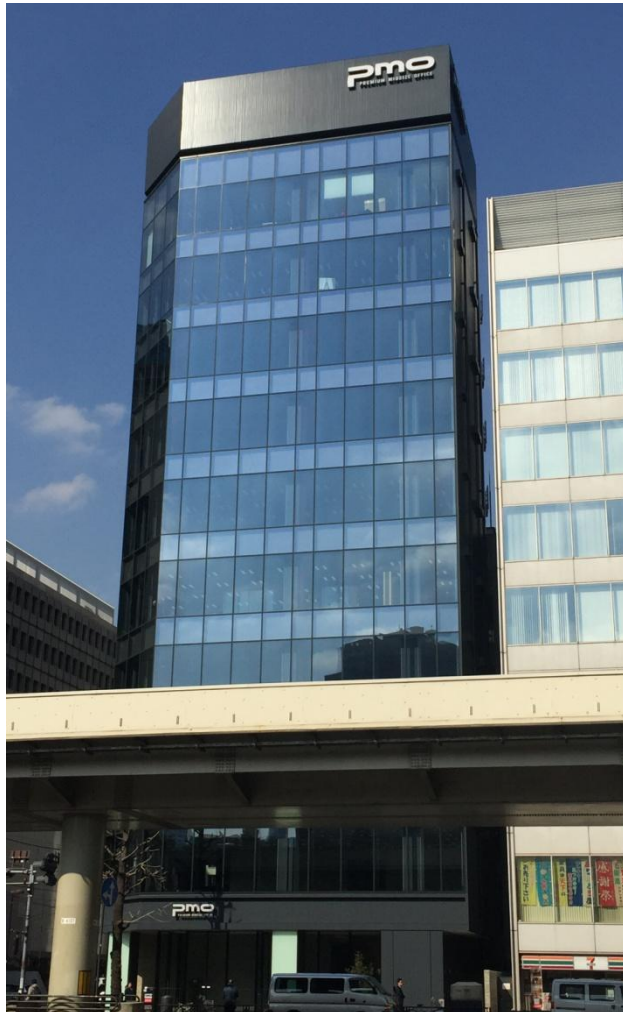
鑑定CAP	第3期
低下	252 物件
維持	20 物件
上昇	0 物件

（注）17/02期末保有物件を対象

5 スポンサーの開発物件

オフィス

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



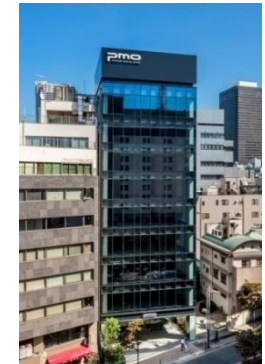
PMO平河町



PMO日本橋江戸通 エントランス



PMO新日本橋



PMO芝大門

物件名	所在地	竣工(予定)時期
PMO芝大門	港区芝大門	2014年竣工済
PMO平河町	千代田区平河町	2016年竣工済
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016年竣工済
PMO日本橋江戸通(※1)	中央区日本橋小伝馬町	2016年竣工済
PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016年竣工済
PMO神田岩本町プロジェクト	千代田区神田須田町	2017年1月竣工済
PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017年3月竣工済
PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017年6月(予定)
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017年6月(予定)
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018年2月(予定)
PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018年2月(予定)
PMO新川二丁目プロジェクト(※1)	中央区新川	2018年3月(予定)
PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018年3月(予定)
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018年7月(予定)
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018年11月(予定)
PMO秋葉原Ⅲプロジェクト	台東区台東	2019年1月(予定)
PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2019年7月(予定)
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020年4月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

住宅

PROUD
FLAT



プライドフラット外神田



プライドフラット宮崎台 イメージ

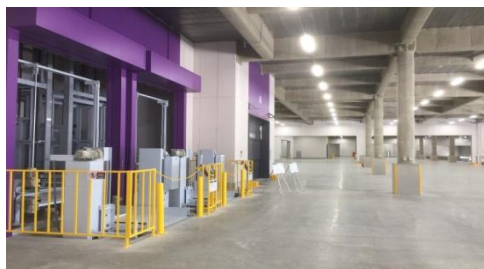


プライドフラット宮崎台 1階共用部イメージ

物件名	所在地	竣工(予定)時期
プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2014年竣工済
プライドフラット東神田	東京都千代田区	2015年竣工済
プライドフラット三越前	東京都中央区	2015年竣工済
プライドフラット巣鴨Ⅱ	東京都豊島区	2015年竣工済
プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	2016年竣工済
プライドフラット外神田	東京都千代田区	2016年竣工済
プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	2016年竣工済
プライドフラット中落合	東京都新宿区	2016年竣工済
プライドフラット浅草橋	東京都台東区	2017年2月竣工済
プライドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	2017年10月(予定)
プライドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	2018年8月(予定)
プライドフラット東日本橋	東京都中央区	2018年9月(予定)
プライドフラット戸越	東京都品川区	2018年10月(予定)
プライドフラット宮崎台	神奈川県川崎市	2018年11月(予定)
プライドフラット両国	東京都墨田区	2018年11月(予定)
プライドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	2019年1月(予定)
プライドフラット浅草雷門	東京都台東区	2019年1月(予定)

物流施設

Landport



Landport柏沼南 I 建物内部



Landport柏沼南 I カフェテリア



Landport 八王子 II PJ



Landport 岩槻PJ



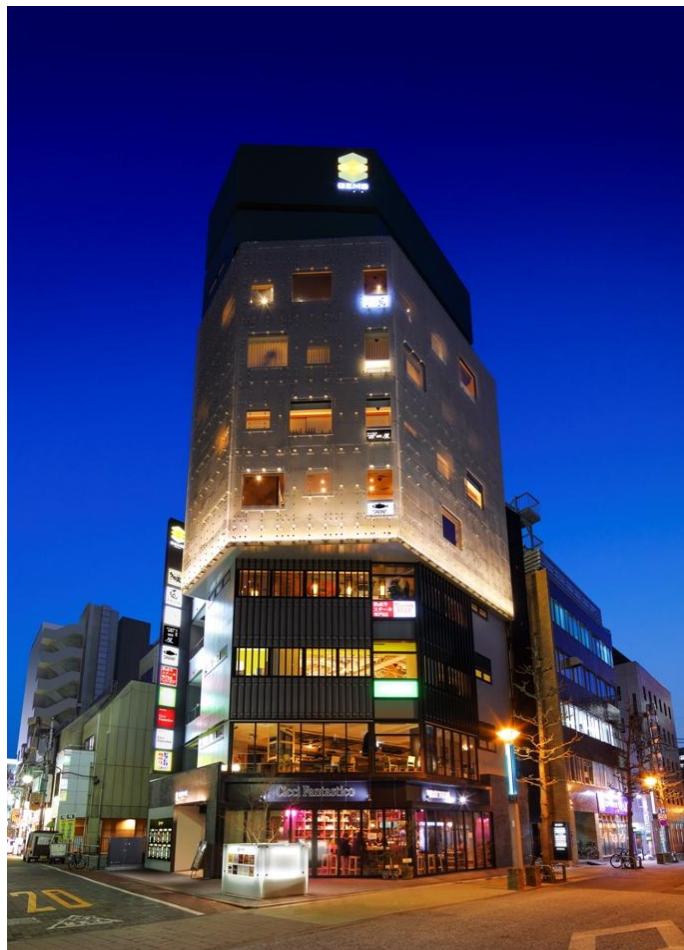
Landport柏沼南 I

物件名	所在地	竣工(予定)時期
Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016年竣工済
Landport八王子 II	東京都八王子市	2016年竣工済
Landport小牧プロジェクト (※1)	愛知県小牧市	2017年1月竣工済
Landport高槻プロジェクト	大阪府高槻市	2017年6月(予定)
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018年11月(予定)
Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019年8月(予定)
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019年11月(予定)
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020年1月(予定)
Landport青梅プロジェクト	東京都青梅市	未定

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

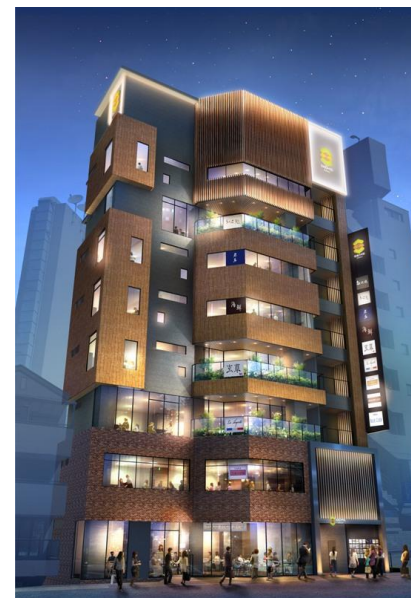
商業施設



GEMS大門



GEMS神田



GEMS恵比寿プロジェクト

物件名	所在地	竣工(予定)時期
GEMS大門	港区芝大門	2016年 竣工済
GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016年 竣工済
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017年7月(予定)
MIRRAZA神宮前プロジェクト (※1)	渋谷区神宮前	2017年9月(予定)
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018年2月(予定)
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018年2月(予定)
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018年5月(予定)
GMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018年5月(予定)
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018年7月(予定)
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018年11月(予定)
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019年2月(予定)
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2020年8月(予定)

※1 MIRRAZA神宮前プロジェクトは、既存の商業施設をリニューアル予定。竣工（予定）時期は、リニューアル完了予定時期。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。



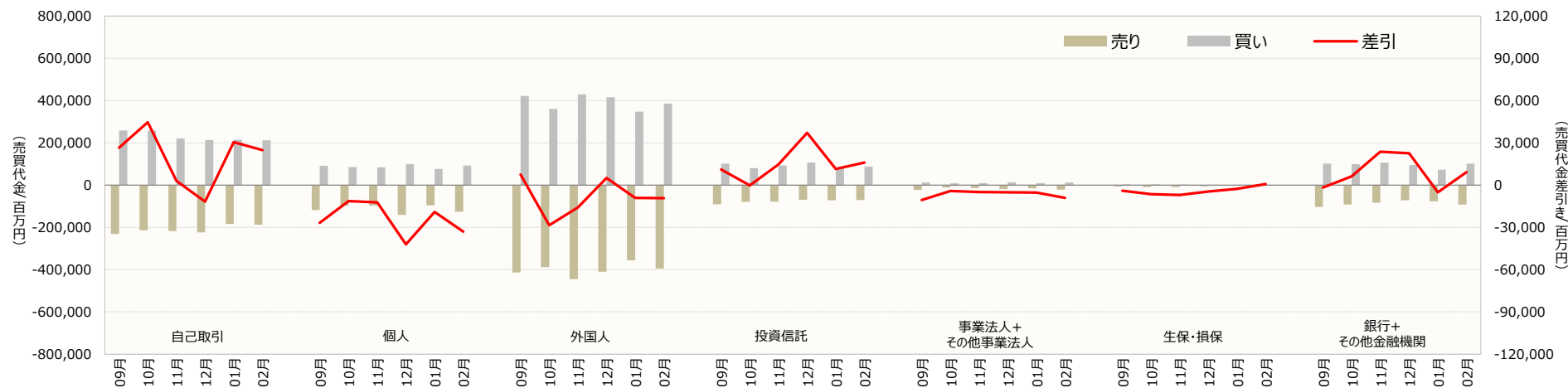
参考資料

投資口価格の推移

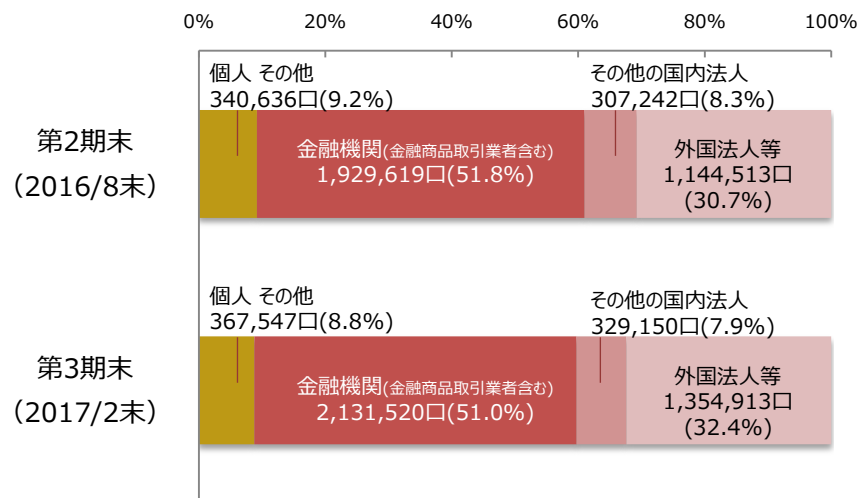
投資口価格の推移



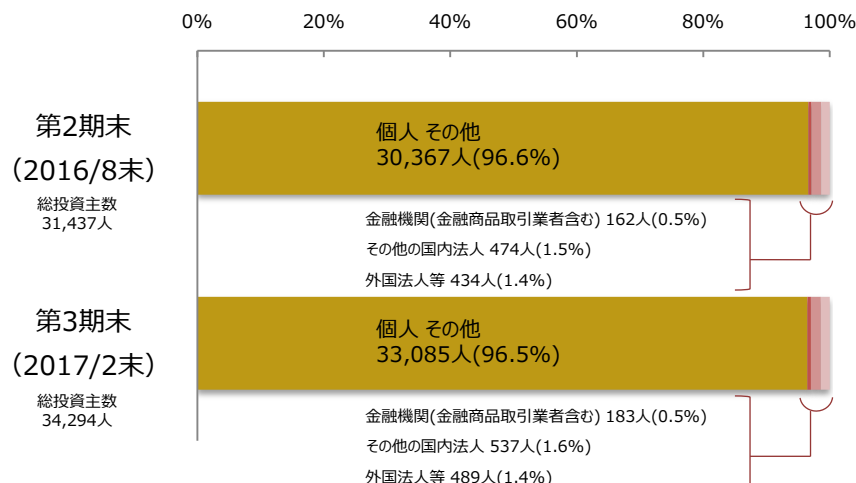
投資主体別売買動向



所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳

	第2期末(2016/8末)		第3期末(2017/2末)	
銀行	110,385	3.0%	133,352	3.2%
信託銀行	1,656,005	44.5%	1,810,626	43.3%
生命保険会社	47,855	1.3%	39,033	0.9%
損害保険会社	23,697	0.6%	27,350	0.7%
その他金融機関	91,677	2.5%	121,159	2.9%
	1,929,619	51.8%	2,131,520	51.0%

上位10投資主一覧

投資主名	所有口数	割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	919,626	21.98%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	366,525	8.76%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	316,097	7.56%
野村不動産株式会社	210,671	5.04%
野村信託銀行株式会社(投信口)	152,141	3.64%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	117,060	2.80%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	109,069	2.61%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	74,500	1.78%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	65,521	1.57%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	42,901	1.03%
合 計	2,374,111	56.75%

2017年2月期（第3期）決算ハイライト

第3期の分配金実績は3,028円（予想比+123円）

第4期の分配金予想は2,950円

（単位：百万円）

	2017年2月期 (第3期)		差異 (B)-(A)	2017年8月期 (第4期)		差異 (C)-(B)
	予 想 (A)	実 績 (B)		予 想 (C)	(C)-(B)	
営業収益	34,527	34,714	187	35,869	1,155	
賃貸事業収入	31,458	31,730	271	31,620	-110	
その他賃貸事業収入	3,068	2,984	-84	3,197	212	
不動産等売却益	-	-	-	1,052	1,052	
営業費用	23,635	23,470	-165	22,457	-1,012	
賃貸事業費用	16,142	15,791	-350	15,841	49	
修繕費	2,170	2,135	-35	1,827	-308	
公租公課	3,016	3,016	0	2,878	-138	
減価償却費	4,797	4,757	-39	4,951	194	
その他賃貸事業費用	6,157	5,881	-275	6,183	301	
減損損失	-	269	269	-	-269	
資産運用報酬	2,779	2,783	3	3,057	274	
合併関連費用	1,374	1,374	0	-	-1,374	
のれん償却額	2,628	2,622	-6	2,622	-	
その他営業費用	710	628	-81	936	308	
営業利益	10,892	11,244	352	13,412	2,167	
営業外収益	-	23	23	-	-23	
営業外費用	2,734	2,596	-138	2,634	38	
支払利息その他融資関連費用	2,727	2,589	-138	2,627	38	
その他営業外費用	7	6	0	6	0	
経常利益	8,157	8,672	515	10,777	2,105	
当期純利益	8,156	8,670	514	10,776	2,105	
利益分配金 a	7,864	8,671	807	10,436	1,765	
利益超過分配金 b	4,287	3,994	-292	1,903	-2,091	
分配総額 a+b	12,151	12,666	514	12,340	-326	
内部留保 c	0	0	0	1,052	1,052	
一口当たり分配金 (円)	2,905	3,028	123	2,950	-78	
うち利益分配 (円)	1,880	2,073	193	2,495	422	
うち一時差異等調整引当額 (円)	653	646	-7	-	-646	
うちその他の利益超過分配 (円)	372	309	-63	455	146	
総資産	1,107,000	1,105,979	-1,021	1,109,104	3,125	
取得価格	932,896	932,896	0	939,838	6,942	
有利子負債	499,846	498,784	-1,062	504,941	6,157	
LTV	45.2%	45.1%	-0.1%	45.5%	0.4%	
時価総額	-	704,020	-	-	-	
NOI	23,182	23,680	498	23,927	247	
FFO	15,583	16,321	738	17,299	977	

第3期実績－予想 主な差異要因

プラス要因

- 内部成長を通じた賃貸事業収入の増加 +187百万円
- 賃貸事業費用の減少 +350百万円
（燃料調整費変動による支払動向熱費の減少含む）
- 金融関連費用の削減 +138百万円

マイナス要因

- 減損損失の計上 ▲269百万円
（天王洲パークサイド、NOFテクノポートカマタセンタービル）

第4期予想－第3期実績 主な差異要因

プラス要因

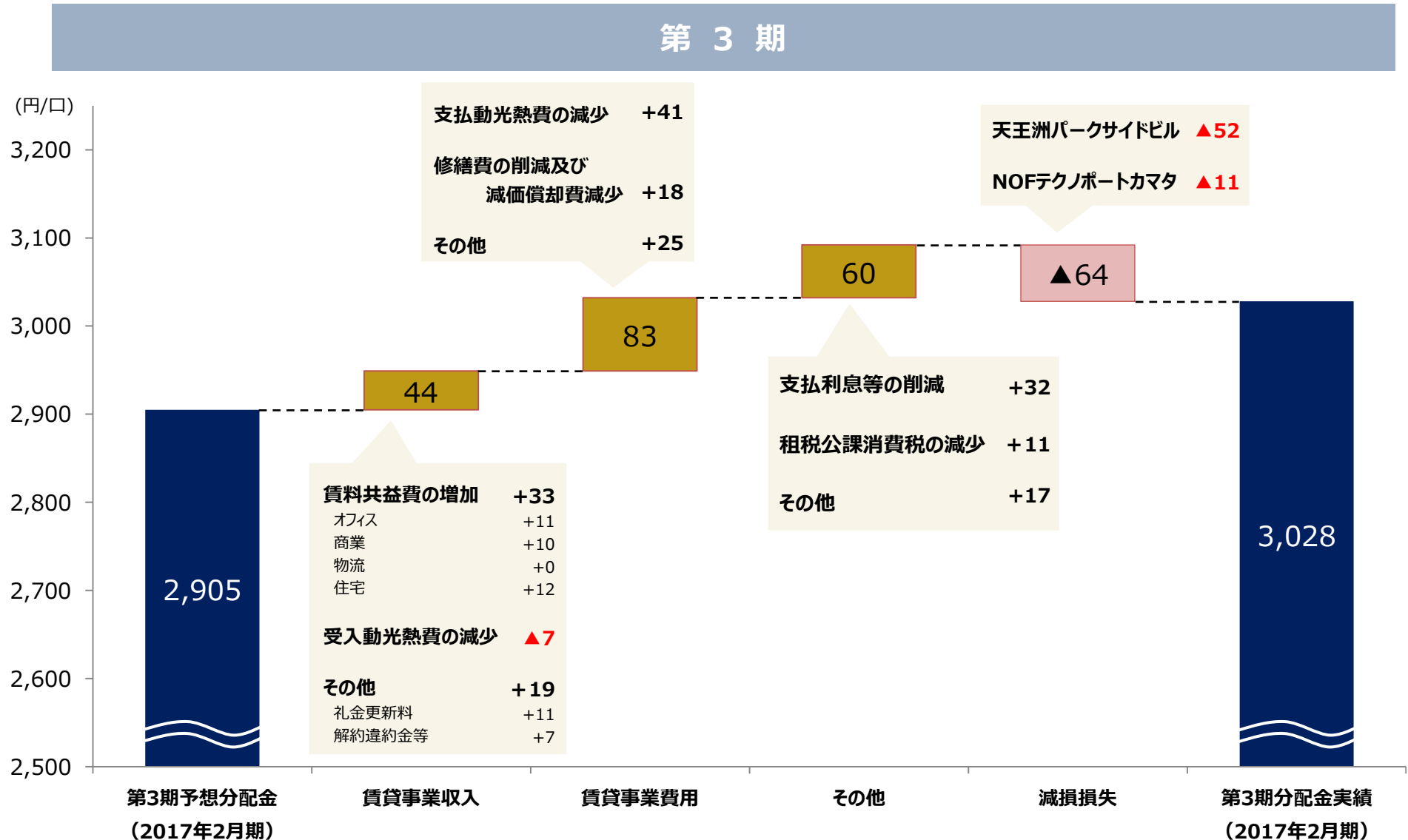
- 売却益の計上（内部留保） +1,052百万円
※詳細は8ページに記載
- 物件取得および売却等による賃貸事業収入の増加 +102百万円

マイナス要因

- 物件取得および売却等による賃貸事業費用の増加 ▲49百万円
- 資産規模拡大による資産運用報酬の増加 ▲274百万円

2017年2月期（第3期）決算ハイライト

分配金の推移(円)



低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進

2017年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要（返済時点）	
総額	49,012百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	4.6年

調達概要（期末時点）	
総額	47,950百万円
平均金利	0.63%
平均借入年数	7.6年

（注）約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

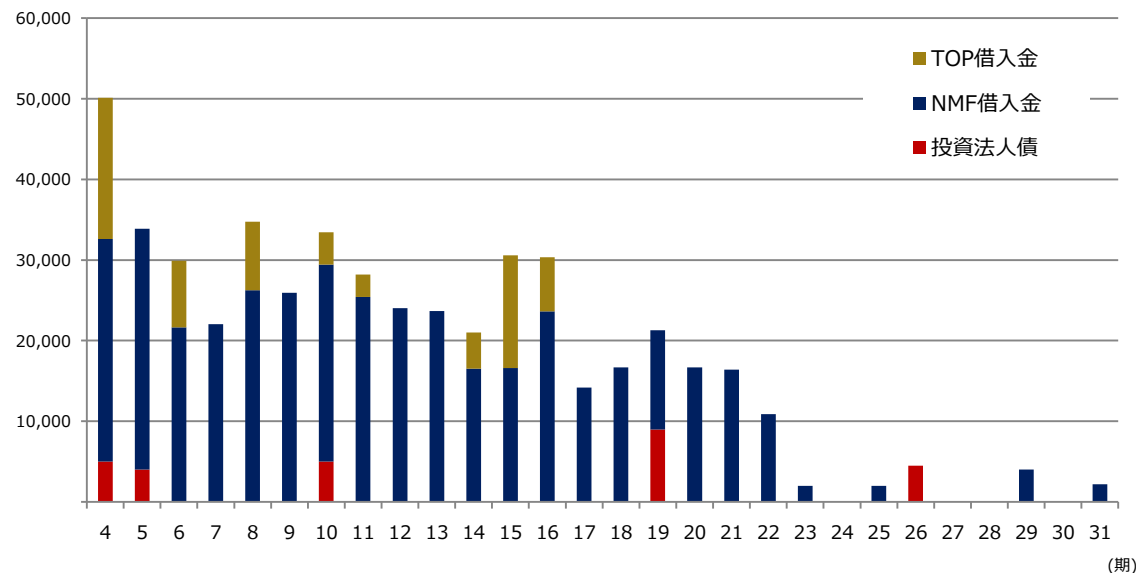
有利子負債の状況

	16/2/29 (第1期末)	16/8/31 (第2期末)	17/2/28 (第3期末)
有利子負債の残高	403,164百万円	409,771百万円	498,784百万円
平均残存年数	3.96年	4.36年	4.31年
平均借入金利	1.09%	1.03%	0.95%
長期借入比率	84.1%	85.9%	83.2%
固定金利比率	91.4%	95.8%	92.2%
LTV水準	43.4%	43.8%	45.1%

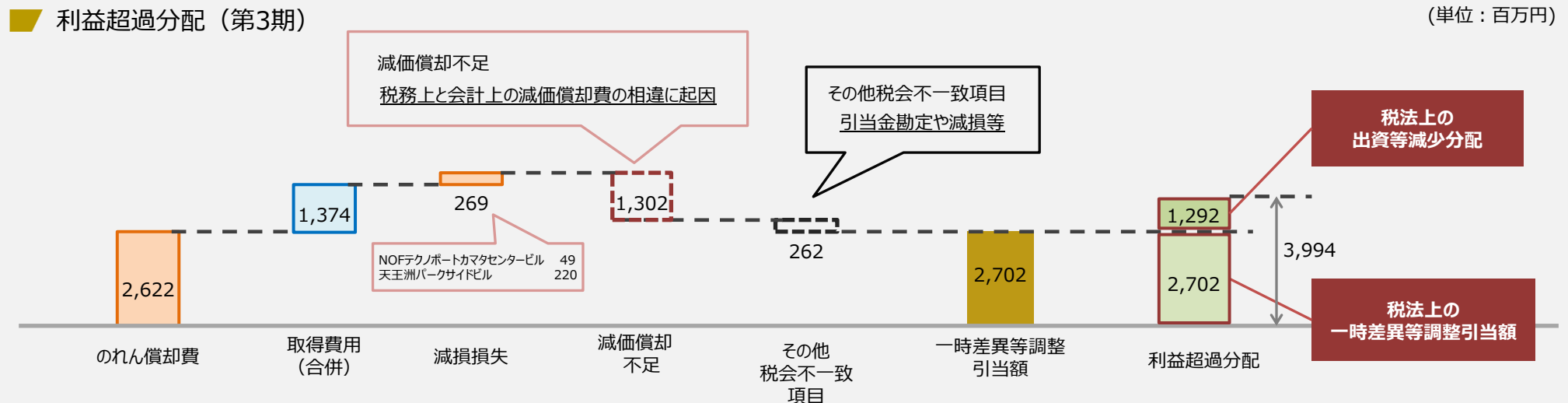
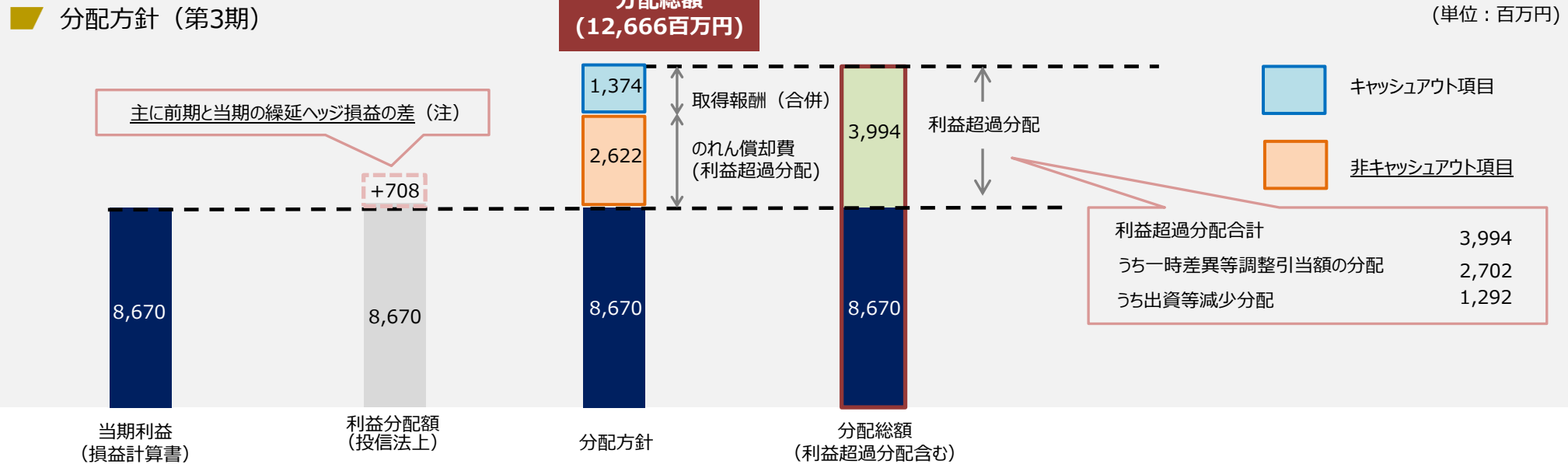
第4期（2017年8月期）の返済予定

総額（百万円）	50,112
平均金利（%）	0.91
平均借入年数（年）	5.15

返済期限の分散化



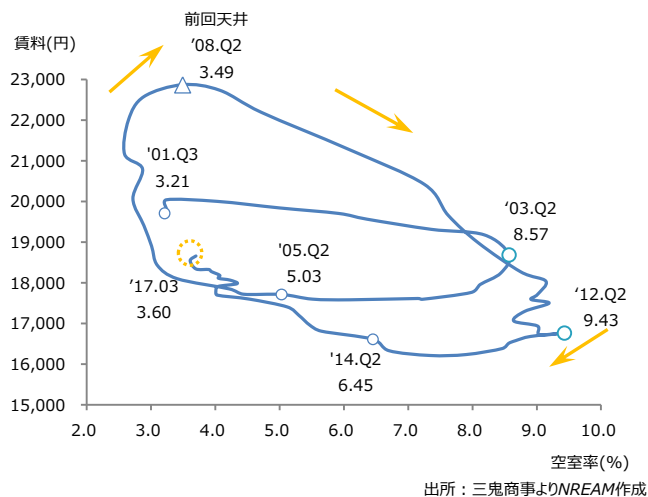
利益超過分配金について



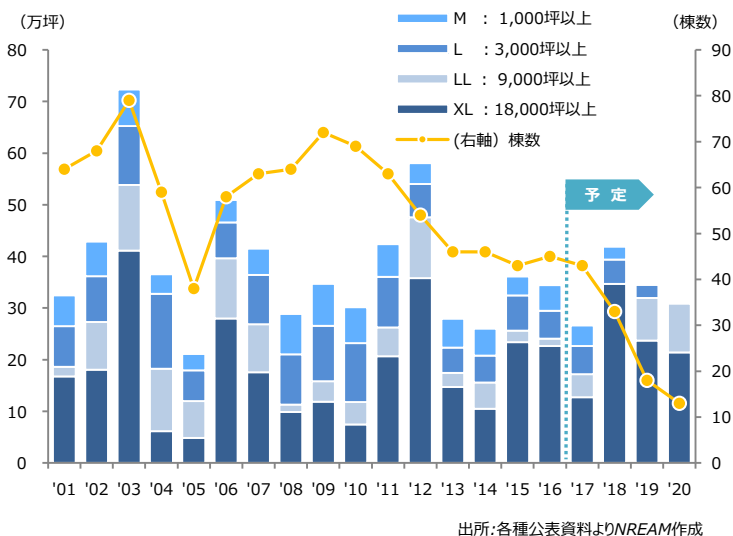
(注) 前期と当期の繰延ヘッジ損益の差がマイナスとなった場合、利益分配額が減ることがあります。

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）

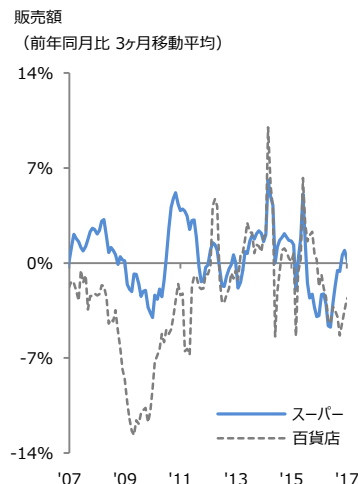


東京23区 賃貸オフィスビル供給量推移予測



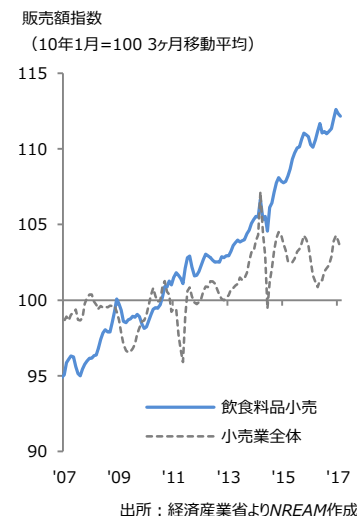
商業

<業態別>



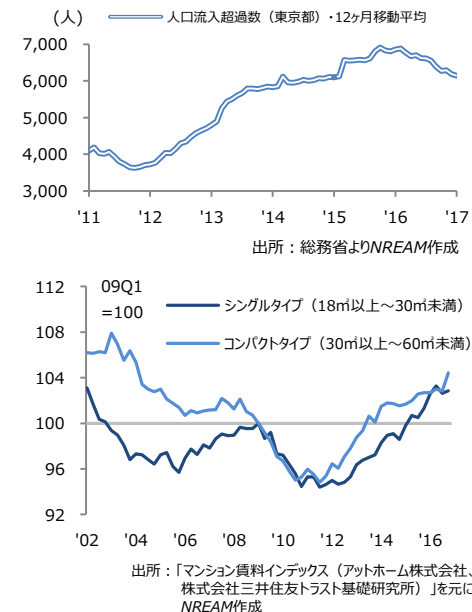
小売販売額

<業種別>



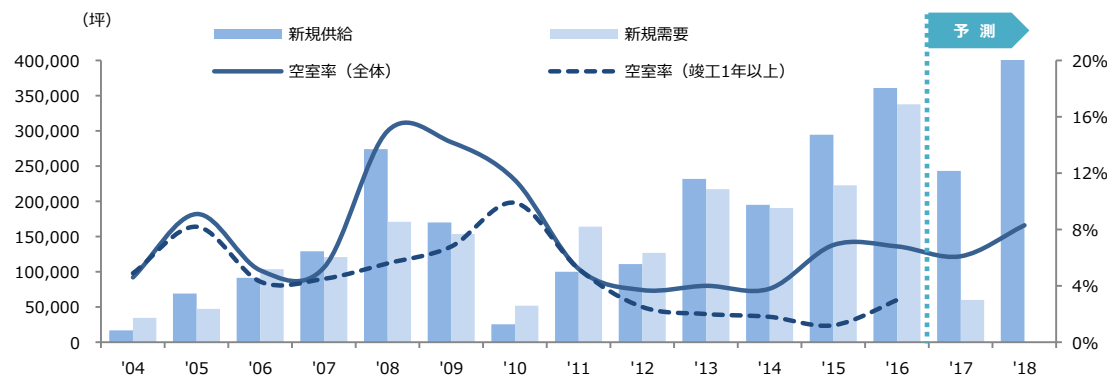
住宅

上段: 人口流入超過数 (東京都)
下段: 賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)



物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (2016年4Q時点)



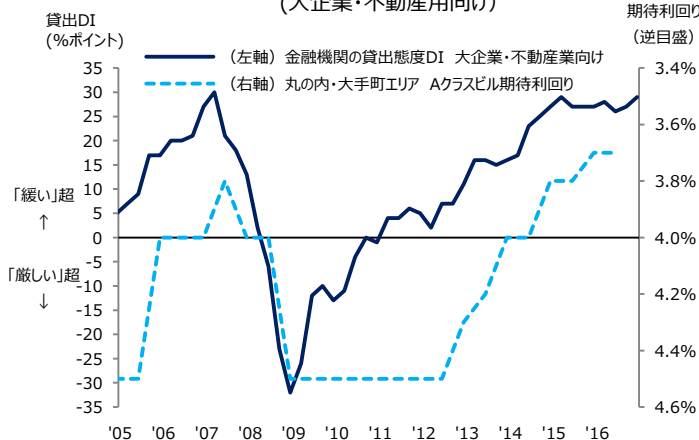
※予測値は各年12月末時点の予想

出所: CBREよりNREAM作成

マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

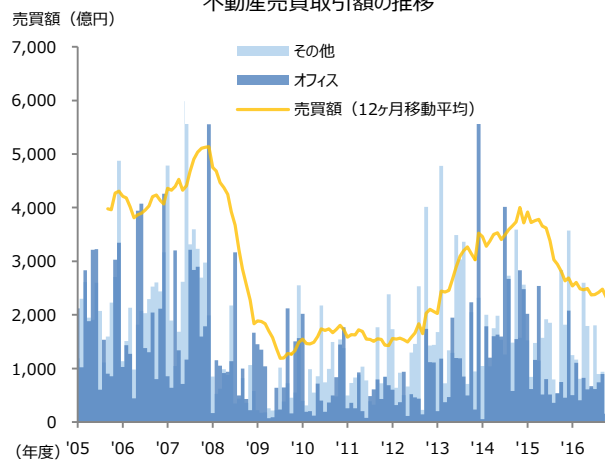
日銀短観・金融機関の貸出態度判断DI
(大企業・不動産向け)



出所：日本銀行、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

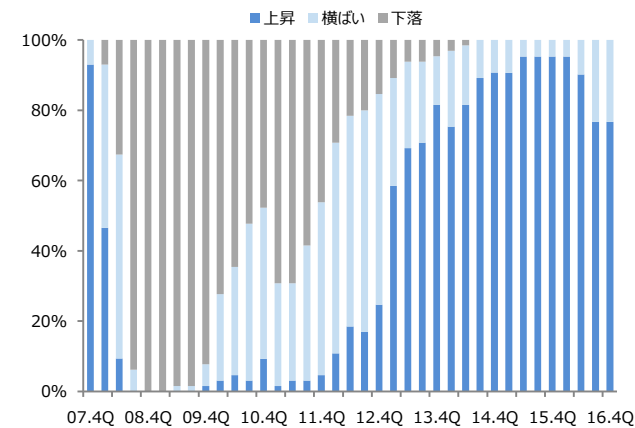
不動産売買取引額の推移



出所：各種公表資料よりNREAM作成

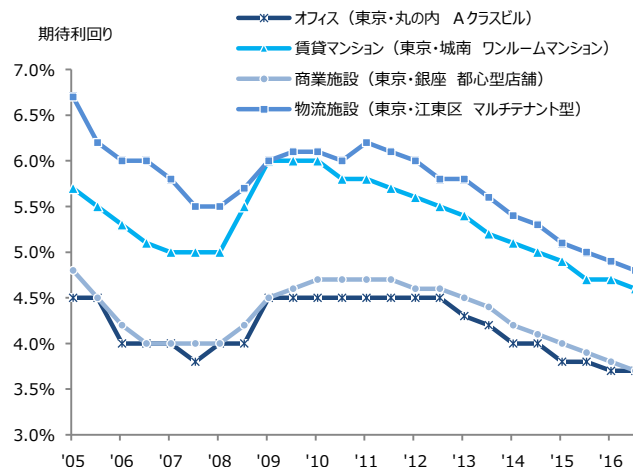
地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移



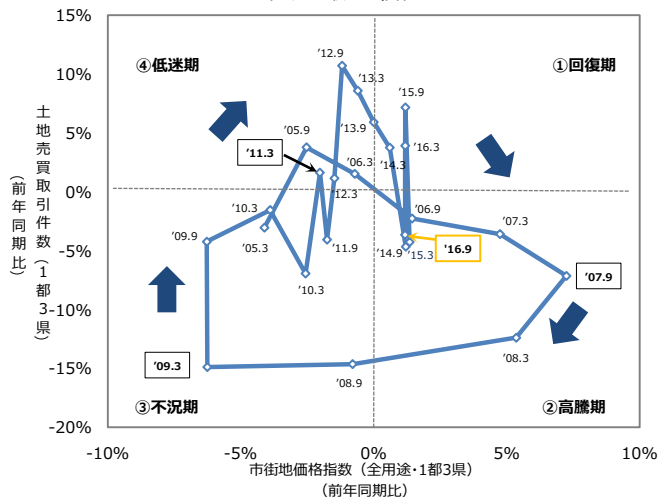
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り (セクター別)



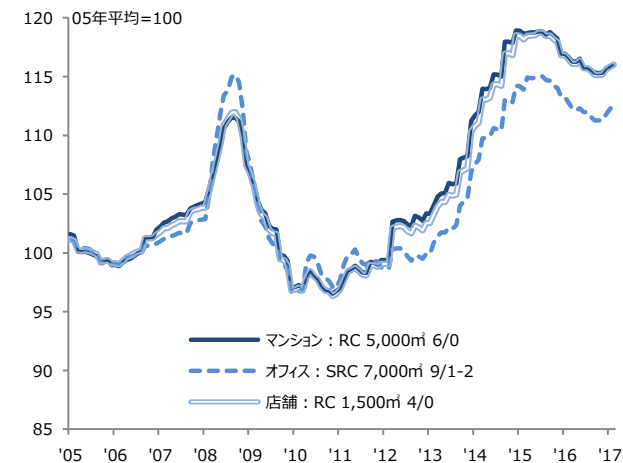
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成

不動産取引・価格サイクル



出所：法務省、日本不動産研究所「市街地価格指数」よりNREAM作成

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会よりNREAM作成

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。