



MASTER
FUND

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 23, 2019

MASTER FUND



1. 特長		5. 参考資料	
• 本投資法人の特長	4	• 各種指標の推移	26
• ポートフォリオサマリー	5	• 2019年2月期（第7期）決算ハイライト	27
• ポートフォリオの分布状況	6	• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	28
• スポンサーが開発するブランドシリーズの紹介	7	• 貸借対照表	29
• 良質な開発物件の供給を中心とした強力なスポンサーサポート	8	• 2019年8月期（第8期）業績予想	30
2. 主要物件		• 2020年2月期（第9期）業績予想	31
• 主要物件（オフィス）	10	• 設立以降の成長の軌跡	32
• 主要物件（商業）	11	• 第2回公募増資の概要と効果	33
• 主要物件（物流）	12	• 多様な戦略的資産入替（SPR）の実施	34
• 主要物件（居住用施設）	13	• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	35
3. 運用実績		• ファイナンスの状況	37
• 取得価格・稼働率の推移	15	• 鑑定評価の状況	38
• 賃貸事業損益・分配金の推移	16	• ESGへの取り組み（第三者評価）	39
4. 運用状況		• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	40
• 第2回公募増資 取得物件一覧	18	• ESGへの取り組み（E:環境）	41
• 内部成長の状況	19	• ESGへの取り組み（S:社会）	42
• ファイナンスの状況	24	• ESGへの取り組み（G:ガバナンス）	43
		• 売却益相当額の留保について	44
		• 投資主の状況	45
		• マーケットレビュー ～賃貸・売買マーケット～	46



1

特長



POINT 1

多様な不動産への投資を通じ
持続的な成長を可能とする総合型REIT

POINT 2

ポートフォリオの分散効果により
安定した運用を実現できる大型REIT

POINT 3

地域分散を図りながらもアップサイド
を見込める東京圏中心のポートフォリオ

POINT 4

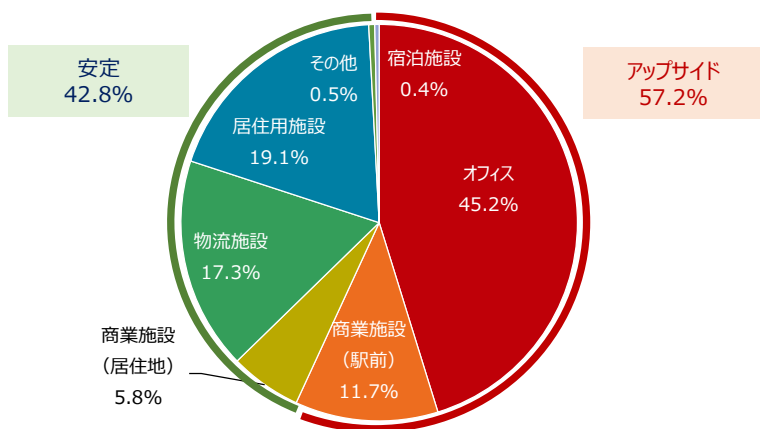
豊富な開発物件の供給や運営面において
得られる強力なスポンサーサポート

ポートフォリオサマリー（2019/4月末時点）

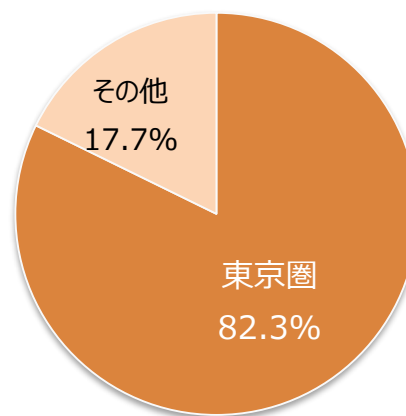
▶ ポートフォリオ概要

	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 (㎡)
ポートフォリオ合計	288	1,008,644	1,096,934	18.5	2,416,699.71
オフィス	65	456,025	487,770	24.5	806,893.79
商業施設	50	176,527	199,165	16.8	465,055.63
商業施設（駅前立地）	23	117,641	130,880	16.2	242,922.12
商業施設（居住地立地）	27	58,886	68,285	18.2	222,133.51
物流施設	20	174,690	201,550	9.9	775,570.71
居住用施設	151	192,902	199,309	13.4	364,831.35
宿泊施設	1	3,600	3,850	11.0	4,348.23
その他	1	4,900	5,290	-	-

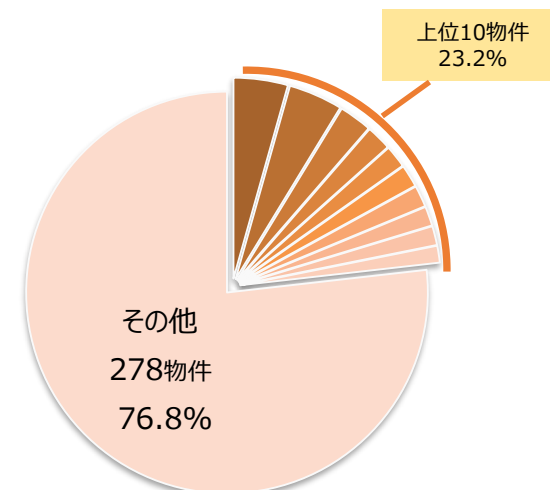
▶ ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオの分布状況

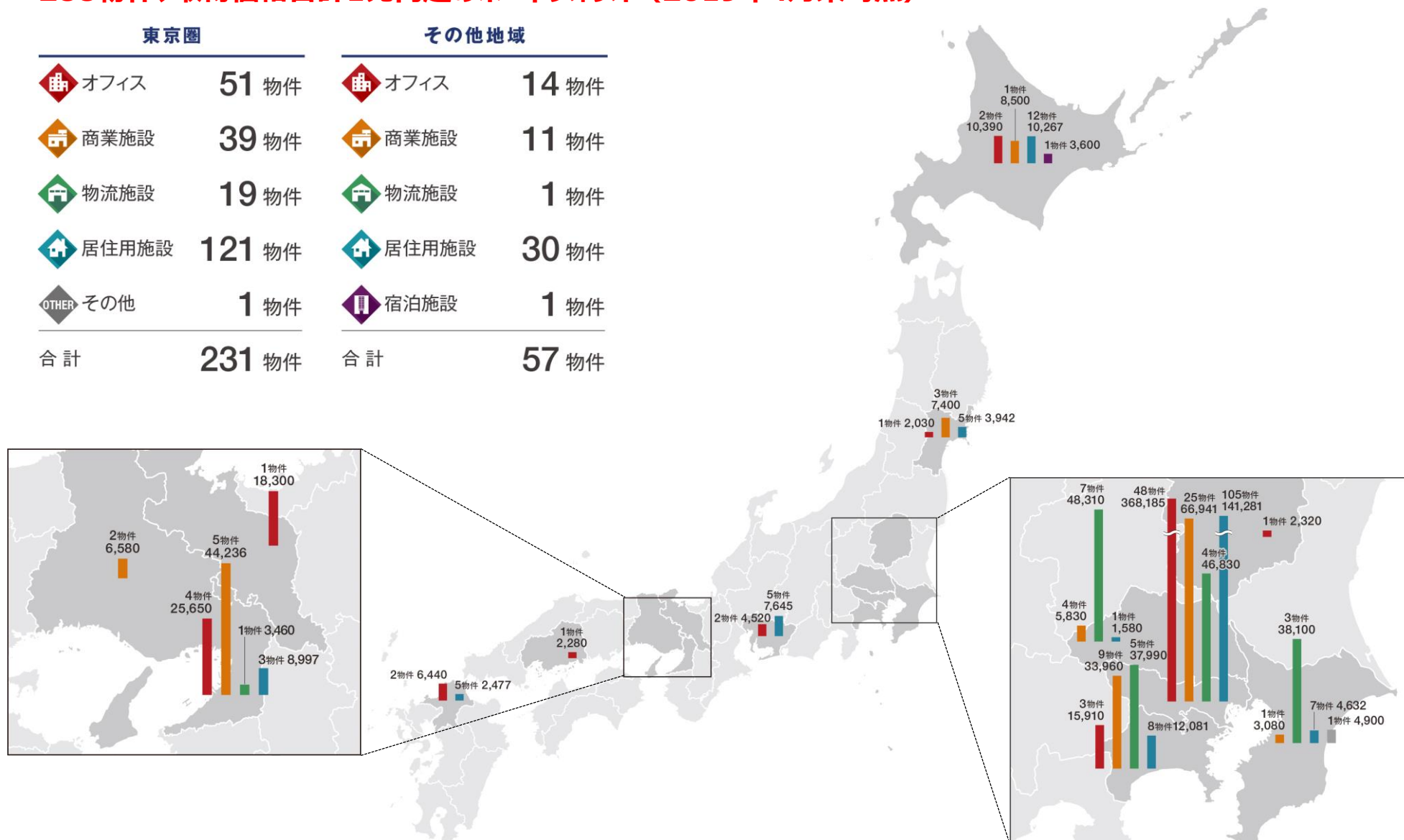
288物件、取得価格合計1兆円超のポートフォリオ（2019年4月末時点）

東京圏

 オフィス	51 物件
 商業施設	39 物件
 物流施設	19 物件
 居住用施設	121 物件
 その他	1 物件
合 計	231 物件

その他地域

 オフィス	14 物件
 商業施設	11 物件
 物流施設	1 物件
 居住用施設	30 物件
 宿泊施設	1 物件
合 計	57 物件



スポンサーが開発するブランドシリーズの紹介

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

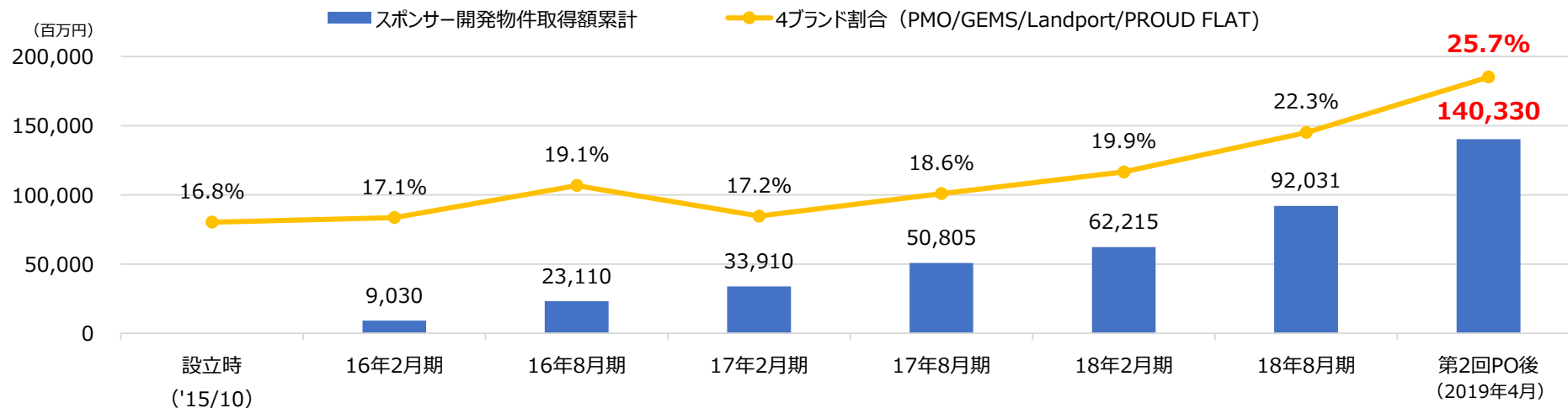
- 都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する



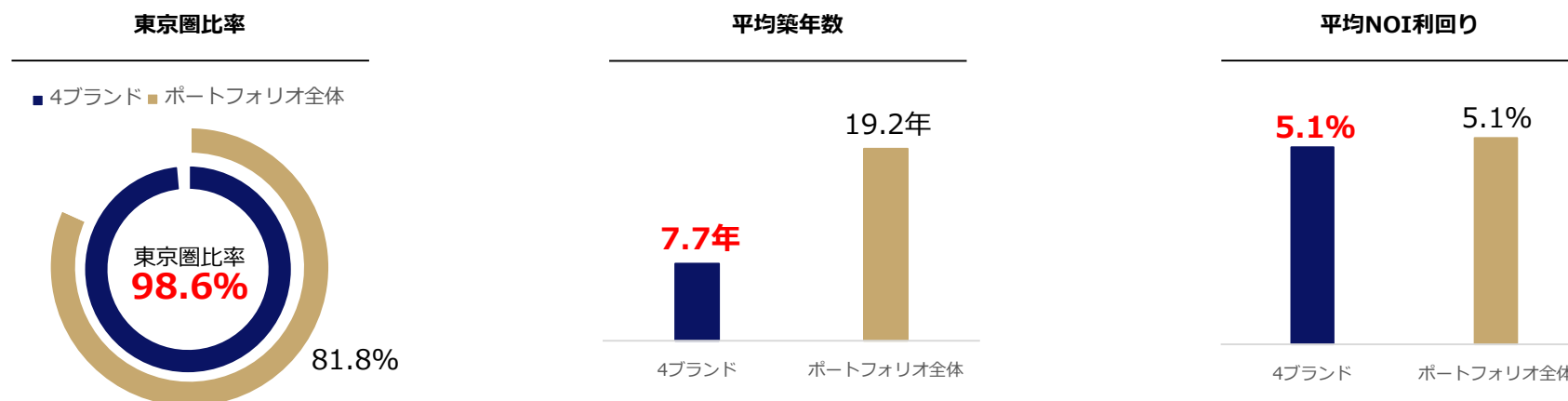
良質な開発物件の供給を中心とした強力なスポンサーサポート

賃貸バリューチェーン契約締結以降、現在までに1,400億円超のスポンサー開発物件を取得

▶ スポンサー開発物件の取得実績 (注1)



▶ 良質なスポンサー開発物件 (注2)



(注1) 「4ブランド割合」は、本投資法人の設立時、各期末時点及び第2回PO後におけるポートフォリオの取得価格合計に占める4ブランドの取得価格合計の割合を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) 2019年2月期末時点のポートフォリオを対象として、「東京圏比率」は取得価格に基づく比率、「平均築年数」は2019年2月期末時点の築年数を取得価格に基づき加重平均した数値、「平均NOI利回り」は2019年2月期のNOIを年換算した金額の合計額を各対象物件の取得価格合計で除した数値を、それぞれ記載しています。



主要物件



主要物件（オフィス）

オフィス

新宿野村ビル

取得価格/43,900百万円



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

取得価格/44,100百万円



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。

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー

Y棟/取得価格/18,200百万円

Z棟/取得価格/8,180百万円



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等が入居しています。

PMO日本橋茅場町

取得価格/5,010百万円



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、複数のPMOがリリースされています。

現在NMFでは、**17棟のPMOシリーズ**を保有しています。

主要物件（商業）

商業

ユニバーサル・シティウォーク大阪

取得価格/15,500百万円



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、2017年にオープンした新エリア「ミニオン・パーク」をはじめ、様々なアトラクション・イベントが目白押しです。

周辺のホテル開発も継続して進んでおり、今後も更なる集客向上が期待できる商業施設です。

野村不動産吉祥寺ビル

取得価格/10,410百万円



本物件の立地する吉祥寺エリアは、JR 中央線・総武線、京王井の頭線及び東京メトロ東西線（JR中央線直通運転）が乗り入れ、周辺は商店街、百貨店、ホテル等の商業施設が集積し、歩行者も多い繁華性の高い立地環境です。

吉祥寺通り沿い駅徒歩3分に位置する本物件は、1階から7階までビル全てがユニクロとなっている大型店舗です。その売り場面積は約800坪あり、ユニクロのグローバル旗艦店として最新の商品を多数取りそろえています。

物 流

Landport浦安

取得価格/17,400百万円



野村不動産が開発する先進的物流施設、Landportシリーズ。
現在NMFでは、**11棟のLandport**シリーズを保有しています。

Landport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の物件です。

大手製薬会社等が物流拠点として入居しています。

Landport川越

取得価格/13,700百万円



Landport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。

主要物件（居住用施設）

居住用施設

深沢ハウスHI棟

取得価格/7,140百万円



駒沢オリンピック公園に近接し、約4万平米の敷地のうち3分の1程度を緑地空間が占める大規模マンションとして、希少性と知名度を誇ります。

閑静で緑豊かな都内有数の高級住宅地として名高いエリアに佇む物件です。大規模マンション特有の充実した共用施設を備え、他の賃貸住宅と比較して高い競争力を有します。

プライムアーバン札幌リバーフロント

取得価格/4,480百万円



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。

プラウドフラット神楽坂

取得価格/1,590百万円



野村不動産が開発するハイクオリティ賃貸マンション、プラウドフラット。

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。

現在NMFでは、**34棟のプラウドフラット**を保有しています。



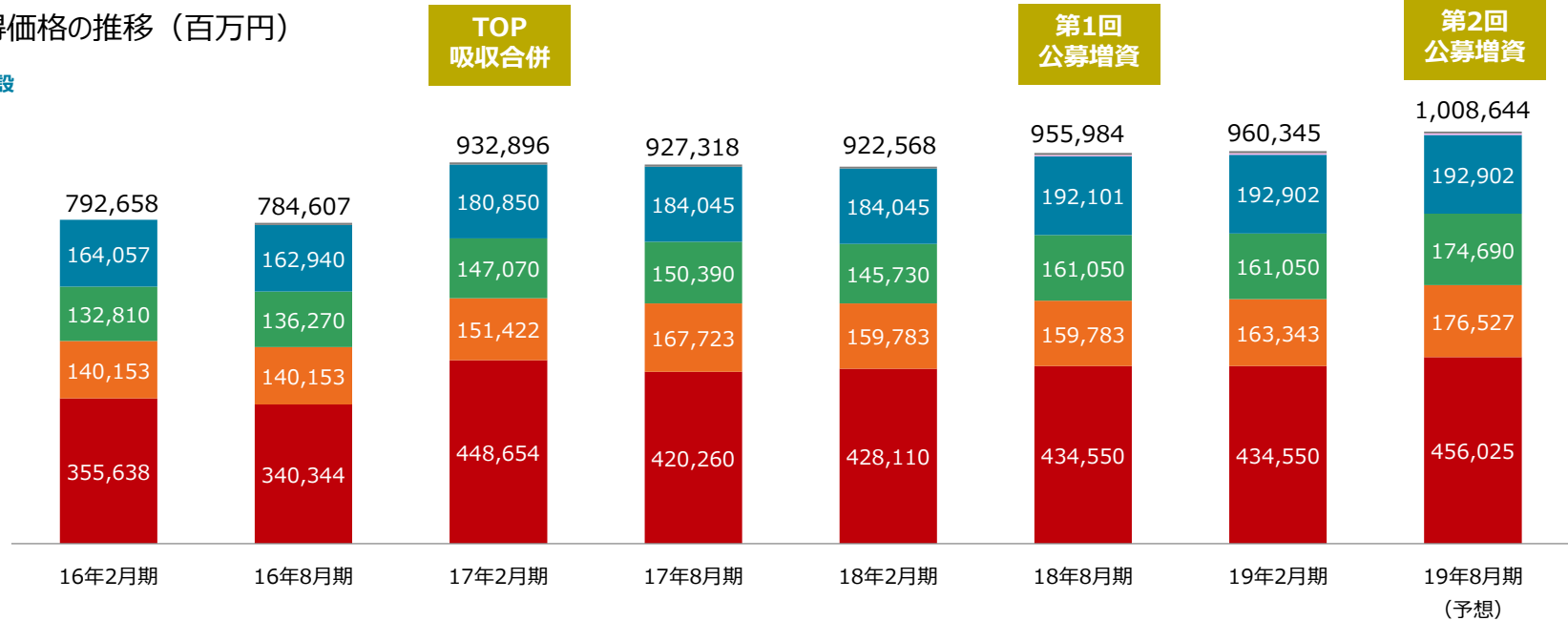
運用実績



取得価格・稼働率の推移

取得価格の推移（百万円）

- 居住用施設
- 物流施設
- 商業施設
- オフィス



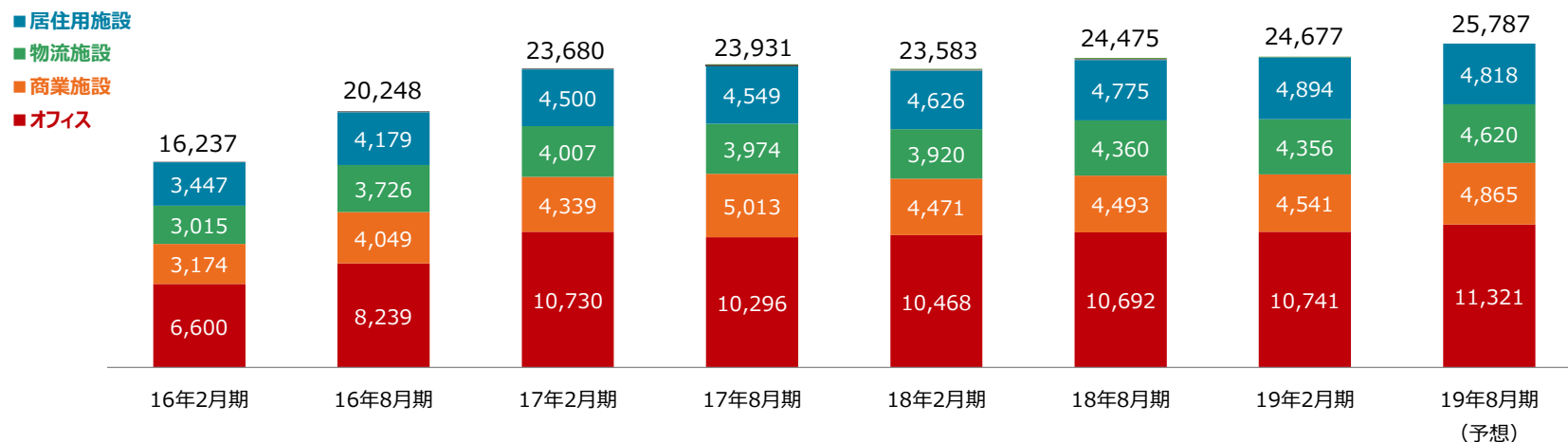
稼働率の推移（％）

	16年2月期	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
オフィス	98.3	99.2	99.1	99.2	99.4	99.4	99.4
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
物流	100.0	100.0	100.0	98.2	98.3	100.0	100.0
住宅	96.9	96.4	97.0	96.7	97.2	97.0	97.2
宿泊施設	-	-	-	-	-	100.0	100.0
その他	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

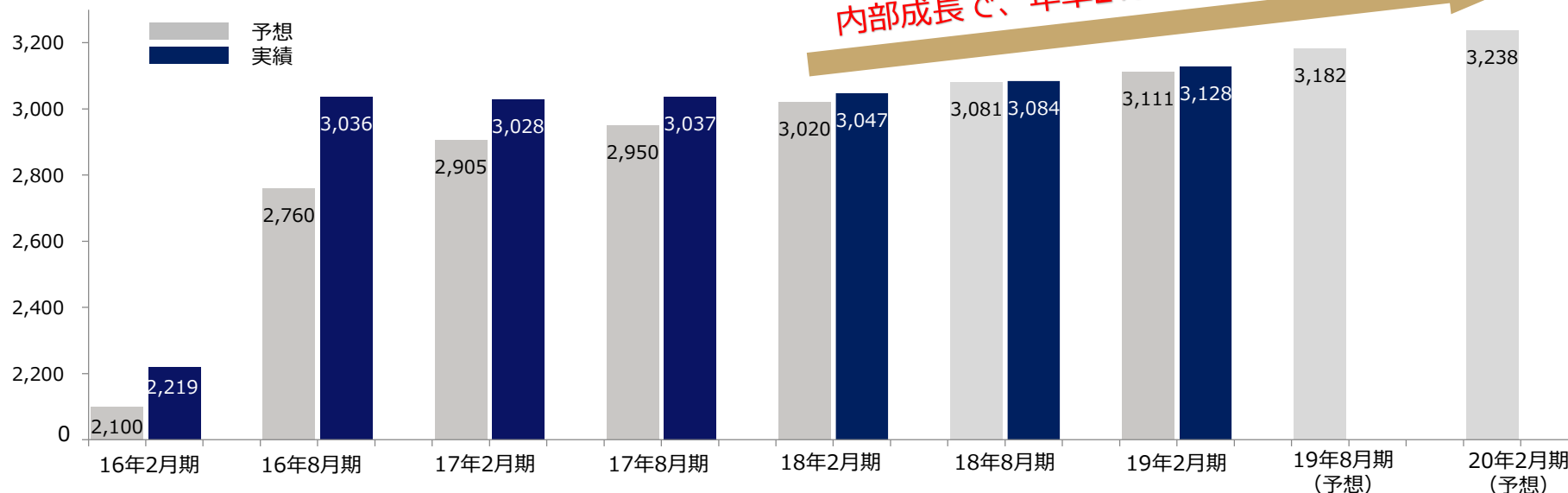
（注）取得価格において、「宿泊施設」及び「その他」の個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。

賃貸事業損益・分配金の推移

▶ 賃貸事業損益(百万円) 減価償却費除く



▶ 1口当たり分配金(円)



(注) 賃貸事業損益において、「宿泊施設」及び「その他」の個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。



運用状況



第2回公募増資（2019年3月） 取得物件一覧

東京圏を中心とした築浅のスポンサー開発物件を中心に取得

取得価格
合計

574 億円

鑑定評価額
合計

605 億円

平均NOI
利回り^(注1)

4.3 %

平均築年数^(注2)

1.4 年

スポンサー開発物件（10物件、東京圏比率：92.1%、平均築年数^(注2)：0.3年）

オフィス

■PMO田町東



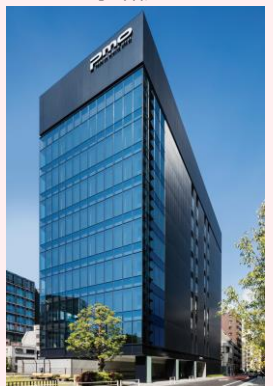
109億円 NOI利回り3.6%

■PMO御茶ノ水



38億円 NOI利回り3.8%

■PMO八丁堀新川



38億円 NOI利回り3.9%

■PMO京橋東



28億円 NOI利回り3.9%

商業施設

■GEMS新橋



28億円 NOI利回り3.9%

■GEMS茅場町



25億円 NOI利回り4.4%

■GEMS新横浜



18億円 NOI利回り5.4%

■GEMSなんば



38億円 NOI利回り4.4%

■サミットストア本天沼店



21億円 NOI利回り6.0%

物流施設

■Landport青梅 I



136億円 NOI利回り4.6%

外部取得物件（2物件）

■セレニティ斎橋グランデ
（居住用施設）



55億円 NOI利回り4.5%

■NMF神戸名谷ビル
（商業施設）



35億円 NOI利回り4.9%

（注1）本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。

（注2）平均築年数は、目録見書記載の数値です。

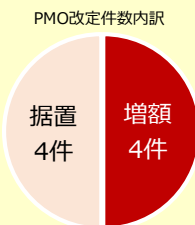
内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

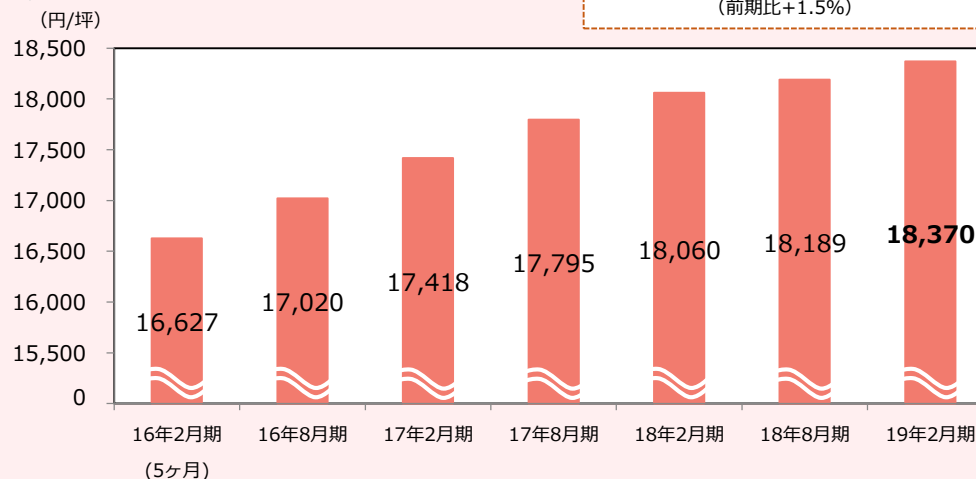
テナント入替や改定を通じて、平均賃料単価の上昇を実現（前期末：18,189円/坪→18,370円/坪（+1.0%））

2019年2月期 運用ハイライト

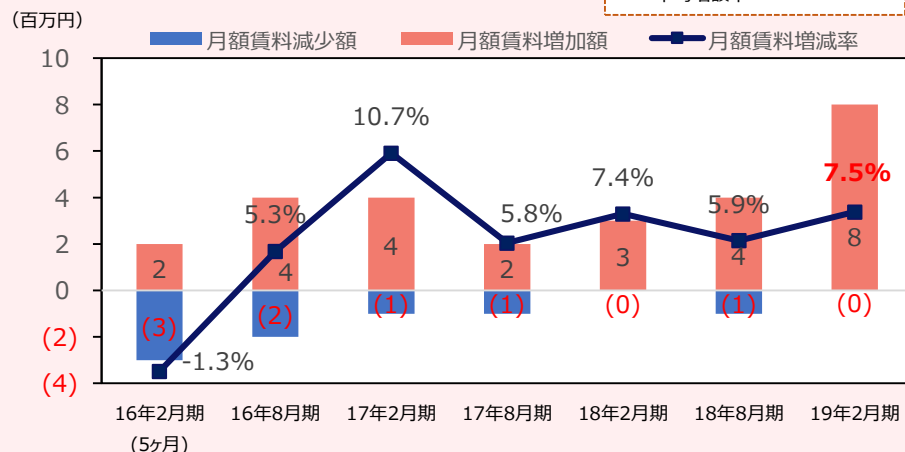
- テナント入替による賃料増減率：+7.5%
（増額入替のみの賃料増額率：+8.6%）
- 賃料改定による賃料増減率：+2.4%
（増額改定のみの賃料増額率：+4.4%）
- PMO賃料改定による賃料増額率：+2.9%
- レントギャップは引き続き拡大傾向（注）
2019/2末時点：+6.0%（前期比+1.5pt拡大）



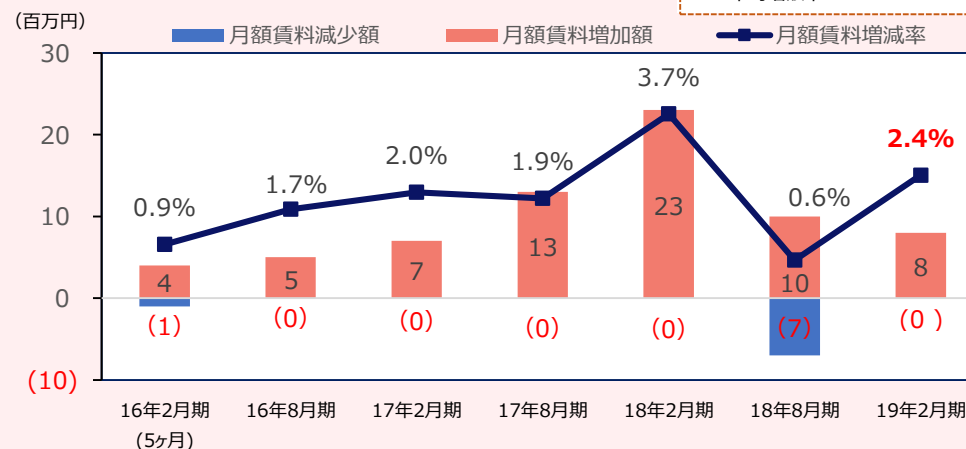
平均賃料単価推移（円/坪）



テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



（注）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

Residential

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2019年2月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動

594件/966件 (61.5%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.8%** (+2,934千円/月)

② 更新時の賃料変動

96件/1,340件 (7.2%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.2%** (+253千円/月)

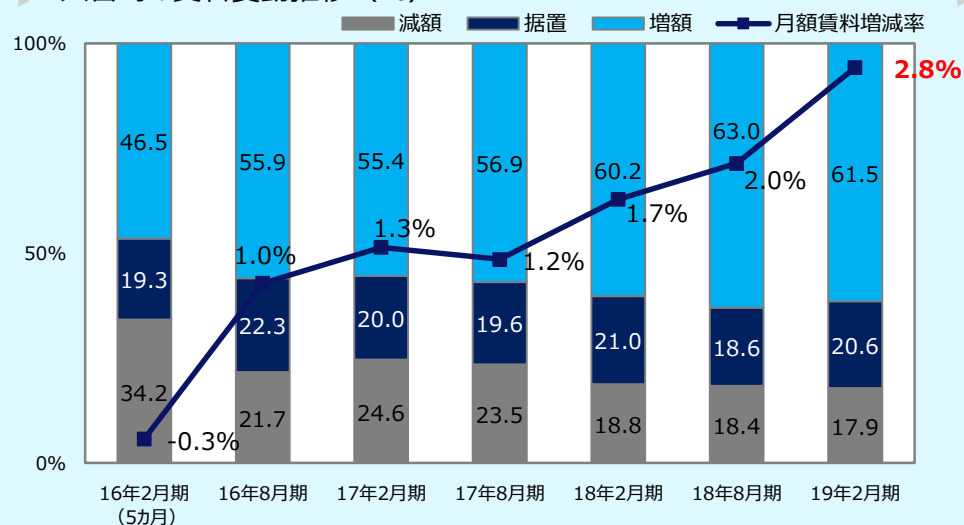
② リニューアルによる賃料増額事例 (プライムアーバン恵比寿)

エントランスや専有部のリニューアルを実施することにより、
テナント入替時に賃料増額を実現

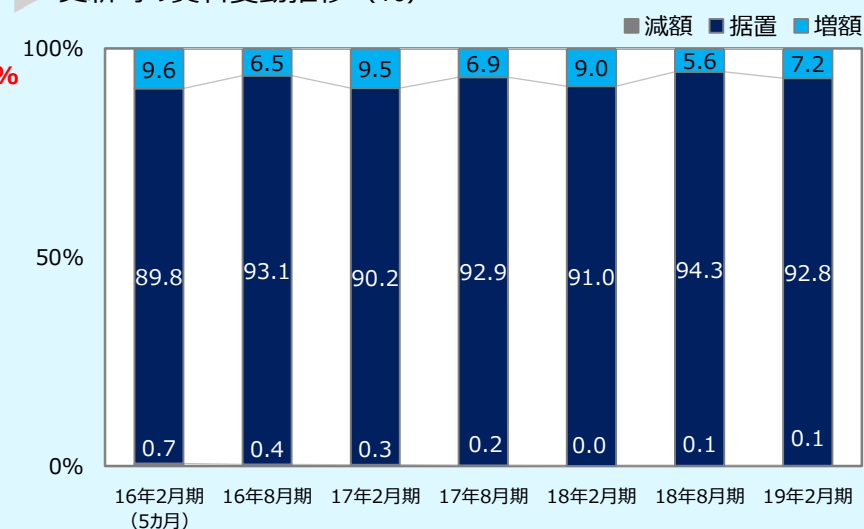
間取り	面積(㎡)	入替後賃料(円/月)	賃料増額率
1LDK	44.03	190,000	6.1%
2LDK	93.31	316,000	5.7%
1LDK	45.79	193,000	5.5%



入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、改定における賃料増額を推進

2019年2月期 運用ハイライト

高位安定した運用を継続

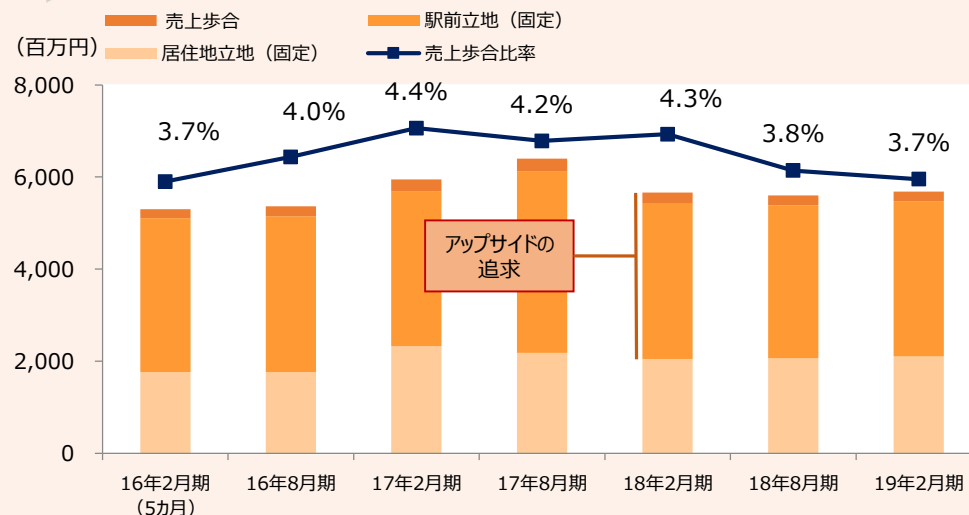
2019年2月期 稼働率 **99.6 %**

	16年2月期	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

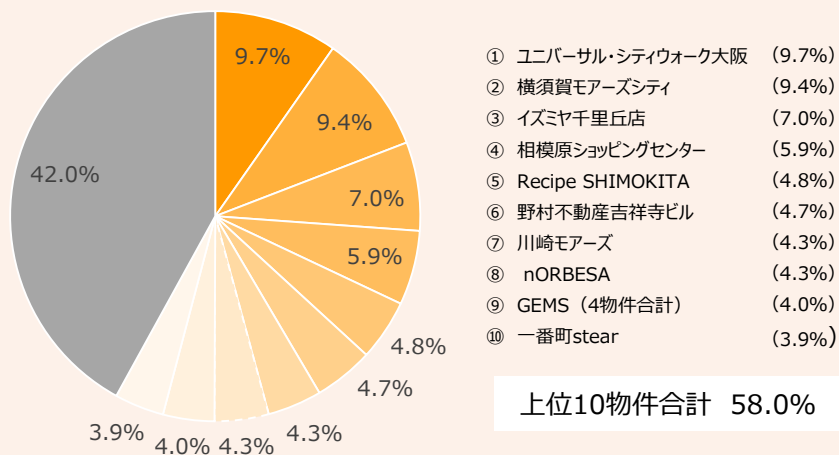
賃料改定による賃料増減

賃料増減率 **1.6 %**

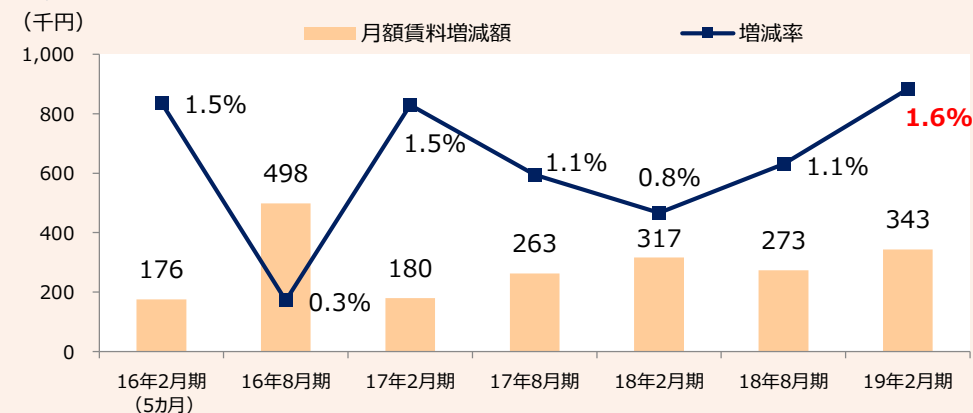
賃料収入の内訳（商業全体）



2019年2月期末保有物件NOI割合



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



Logistics

Landport浦安において、従前賃料比+3.8%でのリースアップを実現

2019年2月期 運用ハイライト

重点課題であったLandport浦安のリーシングにおいて、賃料増額での入替を実現。

・ Landport浦安（2019/4末 契約満了により退去予定）

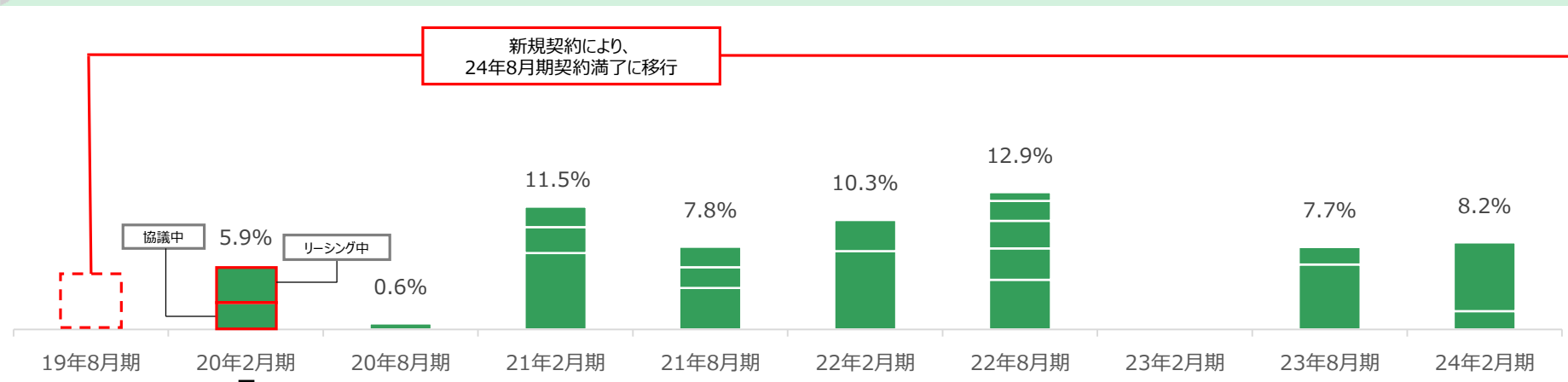
重点課題であった本物件のリーシング（10,569坪）について、
早期リースアップ（ダウンタイムなし）と入替を通じたアップサイドを実現。
従前テナント賃料比**+3.8%の増額**



・ 相模原大野台ロジスティクスセンター

17,378坪の区画において、
賃料増額改定（**+0.8%**）を実施

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



＜課題＞ Landport岩槻（7,287坪）において、解約予告を受領（2020年2月期） → **Landport浦安と同様、早期リーシング完了を目指す**
（空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等を活用する予定）

Hotels

ホテルビスタ札幌大通について、自然災害の影響を受けつつも、2018年11月以降のRevPARは増加傾向（前年同月比）



＜運営実績比較＞

2018年9月～10月のRevPARは自然災害の影響で低下したものの、

11月以降は前年同月比より増加傾向

	6月		7月		8月		9月		10月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
RevPAR	7,954円	7,904円 (▲0.6%)	9,028円	9,591円 (+6.2%)	9,506円	10,374円 (+9.1%)	9,193円	6,052円 (▲34.2%)	6,460円	5,595円 (▲13.4%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%	88.2%	59.6%	82.5%	72.2%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円	10,423円	10,153円	7,831円	7,754円

	11月		12月		1月		2月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2018年	2019年	2018年	2019年
RevPAR	5,066円	5,334円 (+5.3%)	5,555円	5,912円 (+6.4%)	4,466円	4,626円 (+3.6%)	8,797円	9,387円 (+6.7%)
客室稼働率	74.2%	75.6%	75.0%	77.4%	65.2%	63.9%	88.4%	87.5%
ADR	6,828円	7,061円	7,407円	7,637円	6,851円	7,239円	9,952円	10,732円

(注) カッコ内の%表記は前年同月比

＜リニューアルを通じたバリューアップ施策を推進＞

【期間】

2018年11月～2019年4月（予定）

【内容】

- ・ フロント周辺・廊下等共用部の美装工事
- ・ ランドリールーム、喫煙コーナーの新設
- ・ 宿泊者数拡大施策

シングル→ダブルへの変更（12室）、ダブル→ツインへの変更（12室） 等

ファイナンスの状況

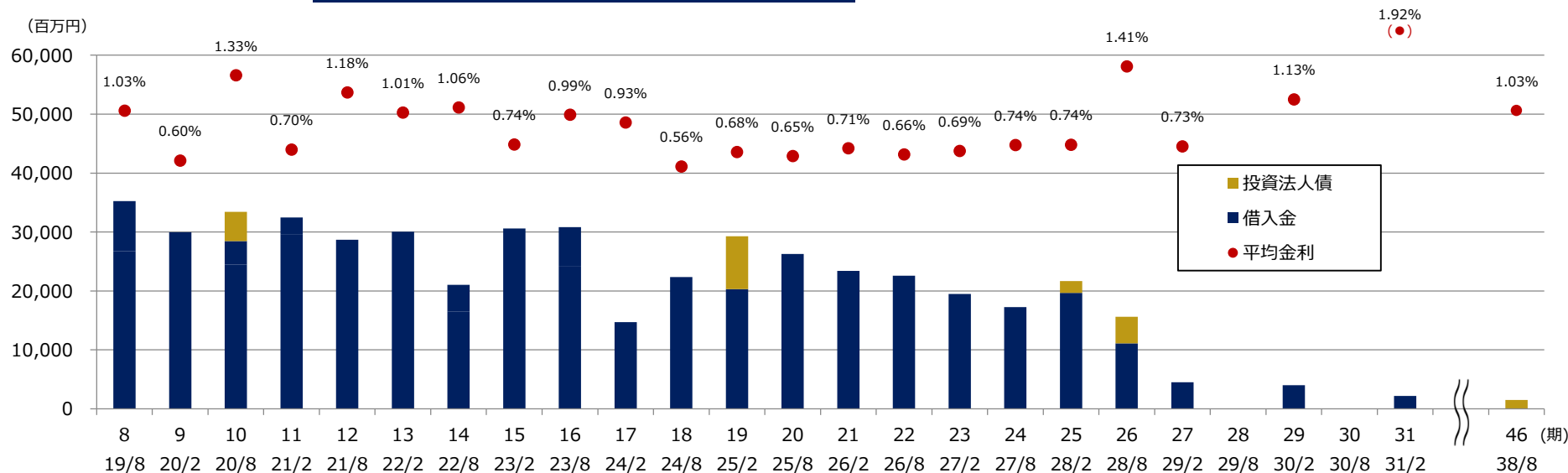
継続して平均金利の低下・借入年数の長期化を推進

有利子負債の状況（期末時点）

	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円	486,198 百万円	497,155 百万円	497,112 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年	4.61 年	4.52 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %

返済期限の分散化

コミットメントライン500億円 + 極度ローン300億円





参考資料



各種指標の推移

項目		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587	-	685
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	3.9	4.1	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1
インプライドキャップレート	%	4.1	4.0	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306	361
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300	144
FFO	百万円	11,812	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392
1口当たりFFO	円/口	3,173	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255
FFO配当性向	%	69.9	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5
資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358
AFFO	百万円	9,477	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034
1口当たりAFFO	円/口	2,546	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710
AFFO配当性向	%	87.1	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3
EBITDA	百万円	13,518	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	126,099	125,741	129,911	130,032	129,650	129,230	128,725
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	136,514	139,790	145,600	148,912	150,308	150,918	153,512
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1
物件数	物件	261	252	272	268	271	281	278
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345
貸借対照表計上額	百万円	790,306	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867
鑑定価格合計	百万円	829,072	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126

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NAV（分配金控除後）=（純資産（分配金控除後）+（鑑定価格合計-貸借対照表計上額合計））/発行済投資口総数
総資産経常利益率（ROA）=経常利益/（（期首総資産額+期末総資産額）÷2）×100 ※年換算値
純資産当期利益率（ROE）=当期純利益/（（期首純資産額+期末純資産額）÷2）×100 ※年換算値
なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

（注）2019年2月期（第7期）より、FFO、AFFO及びEBITDAの計算式について変更を行い、「合併関連費用」を加算して算出しています。

2019年2月期（第7期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2019年2月期 3,128円（前期実績比+44円（+1.4%）、予想比+17円）

（単位：百万円）

	2018年8月期 (第6期)	2019年2月期 (第7期)	差異	2019年2月期 (第7期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	34,731	35,428	696	34,644	783
賃貸事業収入	31,695	31,885	189	31,749	136
その他賃貸事業収入	3,035	2,857	-178	2,895	-38
不動産等売却益	-	685	685	-	685
営業費用	21,445	21,372	-73	21,332	39
賃貸事業費用	15,158	14,977	-180	15,013	-35
修繕費	1,555	1,515	-39	1,529	-13
公租公課	2,846	2,831	-15	2,835	-4
減価償却費	4,901	4,911	9	4,888	23
その他賃貸事業費用	5,854	5,719	-135	5,759	-40
不動産等売却損	-	23	23	-	23
資産運用報酬	3,074	3,124	49	3,076	47
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	590	625	35	621	4
営業利益	13,285	14,056	770	13,311	744
営業外収益	6	7	1	-	7
営業外費用	2,536	2,546	10	2,485	60
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,462	-45	2,474	-11
投資口交付費	19	75	56	-	75
その他営業外費用	8	8	0	11	-2
経常利益	10,755	11,516	761	10,826	690
特別損益	-43	45	88	-	45
当期純利益	10,709	11,560	851	10,825	735
（売却損益除く当期純利益）	(10,709)	(10,898)	(188)	(10,825)	(73)
利益分配金 a	10,709	11,336	626	10,821	514
利益超過分配金 b	2,619	2,182	-436	2,623	-440
分配総額 a+ b	13,328	13,518	190	13,445	73
内部留保	-	662	-	-	-
（内部留保総額）	(3,694)	(4,357)	(662)	(3,694)	(662)
一口当たり分配金（円）	3,084	3,128	44	3,111	17
うち利益分配(円)	2,478	2,623	145	2,504	119
うち一時差異等調整引当額(円)	306	361	55	347	14
うちその他の利益超過分配(円)	300	144	-156	260	-116
総資産	1,118,644	1,117,851	-793	1,116,093	1,758
取得価格	955,984	960,345	4,361	955,984	4,361
有利子負債	497,155	497,112	-42	497,112	-
LTV	44.4%	44.5%	0.0%	44.5%	-0.1%
時価総額	669,014	659,506	-9,507	-	-
NOI	24,475	24,677	201	24,520	156
FFO	18,282	18,392	109	18,341	51

第7期実績－第6期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	696
賃貸事業収入	189
既存物件の賃料共益費（晴海トリトンZの影響除く）	193
晴海トリトンZの入替の影響	▲127
取得・売却による影響	124
その他賃貸事業収入	▲178
受入動光熱費の季節変動等	▲106
不動産等売却益（居住用施設4物件）	685
営業費用	▲73
賃貸事業費用	▲180
支払動光熱費の季節変動等	▲108
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲114
取得・売却による影響（支払動光熱費除く）	42
不動産等売却損（プライムアーバン千種）	23
資産運用報酬・その他営業費用	84
営業外費用	10
支払利息その他融資関連費用	▲45
投資口交付費	56
特別損益	88
第6期自然災害による損失の剥離	43
第7期自然災害による収益（保険金収入>復旧費用）	45
当期純利益	851
内部留保（売却損益相当額）	662

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	第6期	第7期
物件数	61	61
取得価格（百万円）	434,550	434,550

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019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	16,278	16,233	▲ 45
賃貸事業収入	14,819	14,849	29
その他収入	1,458	1,383	▲ 75
不動産賃貸事業費用	7,135	7,115	▲ 19
外注委託費	995	1,012	17
プロパティ・マネジメント報酬	381	330	▲ 51
公租公課	1,620	1,608	▲ 11
水道光熱費	1,140	1,056	▲ 83
保険料	20	19	▲ 1
修繕費	759	734	▲ 25
支払地代	112	112	0
減価償却費	1,548	1,623	75
その他費用	555	615	60
賃貸事業損益	9,143	9,117	▲ 26
NOI	10,692	10,741	48

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・既存物件賃料・共益費 2
 (晴海トリートメント ▲127)
・第6期取得物件の通期寄与 27

＜その他収入＞
・受入動光熱費 ▲86
・NMF茅場町 違約金収入 26

商業施設

	第6期	第7期
物件数	44	45
取得価格（百万円）	159,783	163,343

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019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	6,404	6,420	16
賃貸事業収入	5,600	5,682	81
その他収入	803	737	▲ 65
不動産賃貸事業費用	2,713	2,610	▲ 102
外注委託費	232	234	2
プロパティ・マネジメント報酬	133	116	▲ 16
公租公課	450	450	▲ 0
水道光熱費	456	435	▲ 20
保険料	6	5	▲ 0
修繕費	225	235	9
支払地代	103	104	1
減価償却費	802	732	▲ 70
その他費用	302	295	▲ 7
賃貸事業損益	3,690	3,809	118
NOI	4,493	4,541	48

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・UCW USJストア通期稼働 18
・UCW 売上歩合 14
・NMF名古屋ビル取得 45

＜その他収入＞
・受入動光熱費 ▲35
・違約金、原簿精算金の剥離 (nORBESA、covirna) ▲19

物流施設

	第6期	第7期
物件数	19	19
取得価格（百万円）	161,050	161,050

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019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	5,363	5,391	27
賃貸事業収入	5,076	5,086	10
その他収入	287	304	17
不動産賃貸事業費用	2,180	2,196	16
外注委託費	158	158	0
プロパティ・マネジメント報酬	91	120	28
公租公課	434	429	▲ 4
水道光熱費	197	184	▲ 12
保険料	8	8	▲ 0
修繕費	81	98	17
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,177	1,162	▲ 15
その他費用	31	35	3
賃貸事業損益	3,182	3,194	11
NOI	4,360	4,356	▲ 3

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・LP厚木 第6期リースアップ 31
 通期稼働
・LP八王子、羽生LCの一部賃料 31
 免除 ▲31
・枚方樟葉LCの改定 7

＜PM報酬＞
・LP浦安の新規契約及び LP 川越の再契約更新 61
・第6期LP厚木の新規契約及び LP板橋の再契約フィーの剥離 ▲32

居住用施設

	第6期	第7期
物件数	155	151
取得価格（百万円）	192,101	192,902

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019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	6,515	6,540	25
賃貸事業収入	6,028	6,110	81
その他収入	486	430	▲ 55
不動産賃貸事業費用	3,096	3,022	▲ 73
外注委託費	218	220	2
プロパティ・マネジメント報酬	371	335	▲ 35
公租公課	334	335	1
水道光熱費	88	97	8
保険料	7	7	▲ 0
修繕費	486	446	▲ 39
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,356	1,376	20
その他費用	233	202	▲ 31
賃貸事業損益	3,418	3,518	99
NOI	4,775	4,894	119

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・既存物件賃料・共益費 17
・第6期取得物件の通期寄与 39
・セレニティ斎橋グランデの取得 41
・第7期売却物件 ▲16

＜その他収入＞
・更新料、礼金（季節要因） ▲50

＜PM報酬＞
・新規/改定フィー（季節要因） ▲37

貸借対照表

資産の部

区 分	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	76,762	6.9	76,280	6.8
現金及び預金	62,071	5.5	61,654	5.5
信託現金及び信託預金	12,484	1.1	12,558	1.1
その他の流動資産	2,206	0.2	2,067	0.2
固定資産	1,041,818	93.1	1,041,510	93.2
有形固定資産	938,489	83.9	940,907	84.2
不動産	369,551	33.0	369,343	33.0
建物	122,133	10.9	120,704	10.8
土地	247,417	22.1	248,639	22.2
信託不動産	568,931	50.9	571,556	51.1
信託建物	162,250	14.5	161,814	14.5
信託土地	406,677	36.4	409,741	36.7
信託リース資産	2	0.0	1	0.0
建設仮勘定	7	0.0	8	0.0
無形固定資産	99,837	8.9	97,211	8.7
のれん	90,831	8.1	88,209	7.9
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,627	0.7	7,627	0.7
その他の無形固定資産	45	0.0	43	0.0
投資その他の資産	3,491	0.3	3,391	0.3
長期前払費用	1,908	0.2	1,947	0.2
長期預け金	527	0.0	492	0.0
敷金及び保証金	946	0.1	946	0.1
デリバティブ債権	109	0.0	4	0.0
繰延資産	63	0.0	59	0.0
投資法人債発行費	63	0.0	59	0.0
資産合計	1,118,644	100.0	1,117,851	100.0

負債及び純資産の部

区 分	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	74,303	6.6	76,468	6.8
営業未払金	2,558	0.2	1,957	0.2
短期借入金	500	0.0	500	0.0
1年内返済予定の長期借入金	63,160	5.6	64,685	5.8
信託リース債務	2	0.0	1	0.0
未払金	2,370	0.2	2,672	0.2
未払費用	322	0.0	316	0.0
未払法人税等	2	0.0	0	0.0
未払消費税等	-	-	990	0.1
前受金	5,069	0.5	5,036	0.5
前受収益	228	0.0	187	0.0
災害損失引当金	17	0.0	43	0.0
デリバティブ債務	62	0.0	52	0.0
その他	7	0.0	22	0.0
固定負債	472,504	42.2	471,539	42.2
投資法人債	22,000	2.0	22,000	2.0
長期借入金	411,495	36.8	409,927	36.7
信託リース債務	0	0.0	-	-
長期前受収益	346	0.0	261	0.0
預り敷金及び保証金	10,647	1.0	10,656	1.0
信託預り敷金及び保証金	27,197	2.4	27,744	2.5
デリバティブ債務	818	0.1	948	0.1
負債合計	546,808	48.9	548,007	49.0
投資主資本	572,608	51.2	570,840	51.1
出資総額	181,730	16.2	182,051	16.3
剰余金	390,878	34.9	388,789	34.8
出資剰余金	394,012	35.2	394,012	35.2
一時差異等調整引当額	▲ 7,878	▲ 0.7	▲ 8,879	▲ 0.8
その他の出資剰余金控除額	▲ 7,060	▲ 0.6	▲ 8,678	▲ 0.8
出資剰余金控除額合計	▲ 14,939	▲ 1.3	▲ 17,558	▲ 1.6
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	11,804	1.1	12,334	1.1
評価・換算差額等	▲ 771	▲ 0.1	▲ 997	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 771	▲ 0.1	▲ 997	▲ 0.1
純資産合計	571,836	51.1	569,843	51.0
負債純資産合計	1,118,644	100.0	1,117,851	100.0

2019年8月期（第8期）業績予想

一口当たり予想分配金 2019年8月期：3,182円（前期比+1.7%）

（単位：百万円）

	2019年2月期 (第7期)	2019年8月期 (第8期)	差異 (B)-(A)
	実績 (A)	予想 (B)	
営業収益	35,428	36,394	965
賃貸事業収入	31,885	33,204	1,318
その他賃貸事業収入	2,857	3,189	332
不動産等売却益	685	-	-685
営業費用	21,372	22,221	848
賃貸事業費用	14,977	15,720	743
修繕費	1,515	1,576	60
公租公課	2,831	2,927	95
減価償却費	4,911	5,114	203
その他賃貸事業費用	5,719	6,102	383
不動産等売却損	23	-	-23
資産運用報酬	3,124	3,216	92
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	625	661	35
営業利益	14,056	14,172	116
営業外収益	7	-	-7
営業外費用	2,546	2,609	63
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,542	79
投資口交付費	75	57	-18
その他営業外費用	8	10	1
経常利益	11,516	11,562	46
特別損益	45	-	-45
当期純利益	11,560	11,561	0
(売却損益除く当期純利益)	(10,898)	(11,561)	(663)
利益分配金 a	11,336	11,554	218
利益超過分配金 b	2,182	2,914	732
分配総額 a + b	13,518	14,469	950
内部留保	662	-288	-
(内部留保総額)	(4,357)	(4,068)	(-288)
一口当たり分配金 (円)	3,128	3,182	54
うち利益分配(円)	2,623	2,541	-82
うち一時差異等調整引当額(円)	361	348	-13
うちその他の利益超過分配(円)	144	293	149
総資産	1,117,851	1,164,883	47,031
取得価格	960,345	1,008,644	48,299
有利子負債	497,112	511,470	14,357
LTV	44.5%	43.9%	-0.6%
時価総額	659,506	-	-
NOI	24,677	25,787	1,110
FFO	18,392	19,304	911

第8期予想－第7期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	965
賃貸事業収入	1,318
既存物件の賃料共益費	▲17
オフィス	125
商業	▲26
物流	▲142
住宅	▲4
ホテル	27
第7期取得・売却物件の通期寄与及び第8期取得物件による影響	1,336
その他賃貸事業収入	332
受入動光熱費の季節変動等	137
解約違約金収入等 (nORBESA)	107
第7期売却益の剥落	▲685
営業費用	848
賃貸事業費用	743
支払動光熱費の季節変動等	156
公租公課（第6期・第7期取得物件の固都税費用化等）	95
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費・公租公課を除く）	192
第7期取得・売却物件及び第8期取得物件の賃貸事業費用（支払動光熱費・公租公課を除く）	298
資産運用報酬	92
営業外費用	63
支払利息その他融資関連費用	79
当期純利益	0

内部留保取り崩し 288百万円(63円/口)
 晴海トリトンZ(▲105)、LP浦安(▲183)の入替による影響相当額

第8期予想（3,182円/口）－当初第8期予想（3,166円/口） 主な差異要因（百万円）

当期純利益	73(16円/口)
営業収益の増加	49
営業外費用の減少	30

2020年2月期（第9期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年2月期：3,238円（前期比+1.8%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異 (B)-(A)
	予 想 (A)	予 想 (B)	
営業収益	36,394	36,321	-72
賃貸事業収入	33,204	33,382	178
その他賃貸事業収入	3,189	2,938	-250
営業費用	22,221	21,887	-334
賃貸事業費用	15,720	15,352	-368
修繕費	1,576	1,489	-86
公租公課	2,927	2,914	-12
減価償却費	5,114	5,089	-25
その他賃貸事業費用	6,102	5,858	-244
資産運用報酬	3,216	3,269	52
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	661	643	-17
営業利益	14,172	14,434	261
営業外費用	2,609	2,506	-103
支払利息その他融資関連費用	2,542	2,497	-44
投資口交付費	57	-	-57
その他営業外費用	10	8	-1
経常利益	11,562	11,927	365
当期純利益	11,561	11,926	365
利益分配金 a	11,554	11,923	368
利益超過分配金 b	2,914	2,801	-113
分配総額 a + b	14,469	14,724	254
内部留保	-288	-179	-
(内部留保総額)	(4,068)	(3,889)	(-179)
一口当たり分配金 (円)	3,182	3,238	56
うち利益分配(円)	2,541	2,622	81
うち一時差異等調整引当額(円)	348	381	33
うちその他の利益超過分配(円)	293	235	-58
総資産	1,164,883	1,163,196	-1,686
取得価格	1,008,644	1,008,644	-
有利子負債	511,470	511,427	-42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%
時価総額	-	-	-
NOI	25,787	26,058	270
FFO	19,304	19,643	339

第9期予想－第8期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	▲72
賃貸事業収入	178
既存物件の賃料共益費	146
第8期 取得物件の通期寄与	31
その他賃貸事業収入（解約違約金等の剥離、季節要因による礼金更新料減等）	▲250
営業費用	▲334
賃貸事業費用	▲368
修繕費	▲86
広告宣伝費及びPMフィーの減少（住宅セクターの季節要因等）	▲107
支払動光熱費の季節変動等	▲77
当期純利益	365

内部留保取り崩し

LP浦安(▲89)、LP岩槻(▲89)の入替による影響相当額

179百万円(39円/口)

第9期予想（3,238円/口）－当初第9期予想（3,224円/口） 主な差異要因（百万円）

当期純利益	67(14円/口)
営業収益の増加	26
営業外費用の減少	47

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資産規模拡大を実現



第2回公募増資の概要と効果

約330億円のエクイティを調達。ポートフォリオのクオリティ向上、財務基盤の強化、分配金の引き上げに寄与

本グローバル・オファリングのポイント

オファリング・ハイライト

- ・ アップサイドが見込める**オフィス、駅前立地商業施設**を中心に、
合計12物件574億円の物件を取得
- ・ 多様な**戦略的資産入替 (SPR)** を通じた**収益性・クオリティの向上**を実現
- ・ 良好なマーケット環境を捉えた**積極的な賃料増額を継続推進**
- ・ 第9期予想分配金 **+3.6%** (第7期予想比)、LTV **▲0.5pt** (第6期末比)

マーケット評価

- ・ 国内外投資家より**約8.3倍の旺盛な需要を獲得**
- ・ 投資口価格は、ローンチ日から条件決定日迄で**指数比 + 1.5pt**

公募増資 (PO) 概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (144A+RegS)
募集投資口数 (第三者割当含む)	225,500口
発行済投資口数	4,547,300口
発行価格	150,223円
発行価額	145,471円
発行決議日	2019年2月7日
条件決定日	2019年2月18日
払込日 (第三者割当)	2019年3月1日 (2019年3月26日)
発行価額総額 (第三者割当含む)	328億円

各種指標の変化

	前期末 (2018年8月末)	取得	売却	PO後 (2019年4月末)
資産規模	9,559億円	574億円	53億円 (注1)	10,086億円
物件数	281物件	12物件	5物件	288物件
平均NOI利回り	5.1%	4.3%	4.1%	5.1%
平均築年数	18.8年	1.4年	10.6年	18.1年
東京圏比率	82.1%	77.5%	0.0%	82.3%
含み益	937億円	31億円	1億円	1,101億円 (注2)
一口当たり含み益	21,688円			24,220円(+2,532円)
LTV	44.4%			43.9%(▲0.5%)
一口当たり分配金	2019年2月期当初予想 3,111円			2019年8月期予想 3,166円 (+1.8%) 2020年2月期予想 3,224円 (+3.6%)
				2019年8月期修正予想 3,182円 (+2.3%) 2020年2月期修正予想 3,238円 (+4.1%)

(注1) 売却価格を記載しています。 (注2) 2019年2月期に再取得した鑑定評価の含み益増加も含まれます。

多様な戦略的資産入替(SCR)の実施

スポンサーとの連携を含めた戦略的資産入替 (SCR) により、収益性及びクオリティを向上

再開発・再取得型SCR「サミットストア本天沼店」

スポンサーとの協働により、再開発・再取得を実現。**30%超の含み益を確保。**



再開発後の優先交渉権付開発物件



クラウドフラット渋谷富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店(底地))

総戸数 109戸

竣工時期 2019年2月

Landport東習志野計画 (予定)
(旧イトーヨーカドー東習志野店)

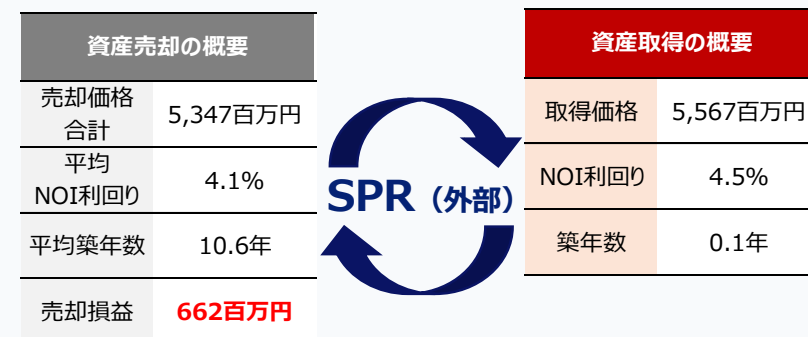
延床面積 74,724.58㎡

竣工予定時期 2019年7月



大阪エリアにおける資産入替「セレニテ心斎橋グランデ」

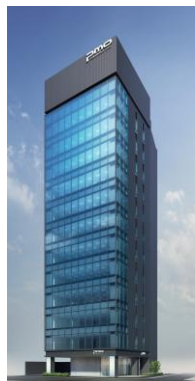
収益性を向上させつつ、大規模・シンボリックな新築物件へ入替え



(注) 取得時鑑定評価額と取得価格との差額です。

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

PMO (オフィス)



PMO神田万世橋計画



PMO渋谷Ⅱ計画



PMO浜松町大門前計画

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO日本橋江戸通 (注2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
2 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
3 PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
4 PMO半蔵門 (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
5 PMO新宿御苑計画 (開発受託)	新宿区新宿	2019/5 (予定)	工事中
6 PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
7 PMO浜松町	港区浜松町	2018/11	稼働中
8 PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	計画中
9 PMO秋葉原北	台東区台東	2018/12	稼働中
10 PMO西新宿計画	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	工事中
11 PMO渋谷Ⅱ計画	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
12 PMO五反田計画	品川区西五反田	2019/7 (予定)	工事中
13 PMO浜松町大門前計画	港区芝公園	2020/7 (予定)	計画中
14 千代田区計画	千代田区	2021/3 (予定)	計画中
15 港区計画	港区	2022/9 (予定)	計画中
16 PMO神田岩本町二丁目計画	千代田区	2021/1 (予定)	工事中

<その他オフィス>

1 中央区計画	中央区	2020/3 (予定)	工事中
2 千代田区計画	千代田区	2021/1 (予定)	工事中
3 渋谷区計画	渋谷区	2020/10 (予定)	工事中
4 大阪市計画	大阪市	2021/6 (予定)	計画中
5 千代田区計画	千代田区	2020/12 (予定)	計画中
6 中央区計画	中央区	2021/11 (予定)	計画中

PROUD FLAT (居住用施設)



プライドフラット東日本橋



プライドフラット宮崎台



プライドフラット浅草橋Ⅲ

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
2 プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
3 プライドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12	稼働中
4 プライドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3 (予定)	工事中
5 プライドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10	稼働中
6 プライドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8	稼働中
7 プライドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/2 (予定)	工事中
8 プライドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/10 (予定)	工事中
9 プライドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2 (予定)	工事中
10 プライドフラット木場Ⅱ	東京都江東区	136戸	2020/4 (予定)	工事中
11 プライドフラット南品川	東京都品川区	129戸	2019/5 (予定)	工事中
12 プライドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	62戸	2020/1 (予定)	工事中
13 プライドフラット両国Ⅱ	東京都墨田区	35戸	2019/12 (予定)	工事中
14 亀戸6丁目計画	東京都江東区	99戸	2022/12 (予定)	計画中
15 プライドフラット戸越銀座	東京都品川区	89戸	2020/2 (予定)	工事中
16 台東区計画Ⅰ	東京都台東区	72戸	2020/6 (予定)	計画中
17 台東区計画Ⅱ	東京都台東区	40戸	2020/5 (予定)	計画中
18 新宿区計画	東京都新宿区	114戸	2021/1 (予定)	計画中
19 墨田区計画Ⅰ	東京都墨田区	99戸	2021/10 (予定)	計画中
20 台東区計画Ⅲ	東京都台東区	54戸	2020/9 (予定)	計画中
21 江東区計画	東京都江東区	49戸	2020/11 (予定)	計画中
22 墨田区計画Ⅱ	東京都墨田区	86戸	2020/9 (予定)	計画中
23 墨田区計画Ⅲ	東京都墨田区	212戸	2022/1 (予定)	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2019年3月期第3四半期決算説明資料」に基づき、2019年4月1日時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

🔄 スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

Landport (物流施設)



Landport青梅Ⅱ計画

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋



GEMS川崎計画



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport東雲計画	東京都江東区	2020/5 (予定)	計画中
2 Landport習志野計画	千葉県習志野市	2020/1 (予定)	工事中
3 Landport川口計画	埼玉県川口市	2019/6 (予定)	工事中
4 Landport東習志野計画	千葉県習志野市	2019/7 (予定)	工事中
5 Landport青梅Ⅱ計画	東京都青梅市	2020/2 (予定)	工事中
6 Landport青梅Ⅲ計画	東京都青梅市	2020/11 (予定)	計画中
7 Landport越谷計画	埼玉県越谷市	2021/3 (予定)	工事中
8 Landport春日部Ⅱ計画	埼玉県春日部市	2021/5 (予定)	計画中
9 Landport厚木愛川町計画 (注2)	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	工事中
10 Landport多摩計画	東京都八王子市	2021/3 (予定)	計画中
11 Landport上尾計画	埼玉県上尾市	2022/1 (予定)	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2019年3月期第3四半期決算説明資料」に基づき、2019年4月1日時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。



スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2 GEMS田町計画	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
3 GEMS西新宿計画	新宿区西新宿	未定	計画中
4 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
5 GEMS栄計画	名古屋市中区	2019/10 (予定)	工事中
6 GEMS横浜計画	横浜市西区	2019/9 (予定)	工事中
7 GEMS川崎計画	神奈川県川崎市	2020/10 (予定)	計画中
8 港区計画	港区	2021/4 (予定)	計画中
9 目黒区計画	目黒区	2021/1 (予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

1 神保町計画	千代田区神田神保町	2020/1 (予定)	計画中
2 広尾計画	渋谷区広尾	2020/2 (予定)	工事中
3 片瀬海岸計画	藤沢市片瀬海岸	2019/9 (予定)	工事中
4 茶屋町計画	大阪市北区	2020/3 (予定)	工事中
5 神宮前計画	渋谷区	2020/8 (予定)	計画中
6 阪急塚口駅前建替え	尼崎市	2022/3 (予定)	計画中
7 所沢市計画	所沢市	2024/2 (予定)	計画中
8 さいたま市計画	さいたま市	2020/7 (予定)	計画中
9 浦安市計画	浦安市	2022/3 (予定)	計画中
10 世田谷区計画	世田谷区	2021/2 (予定)	計画中
11 港区計画	港区	2022/11 (予定)	計画中

ファイナンスの状況

継続して平均金利の低下・借入年数の長期化を推進

2019年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.72%
平均借入年数	4.3年

(注) 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。



調達概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.50%
平均借入年数	7.1年

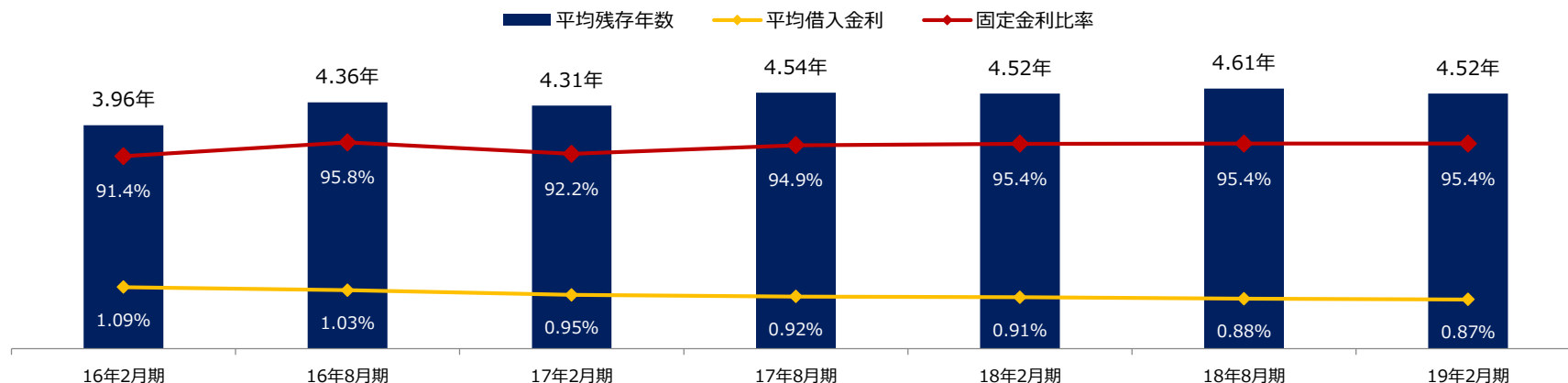
(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

2019年8月期の返済予定

返済予定	
総額	35,200百万円
平均金利	1.03%
平均借入年数	5.8年

(注) 約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

財務指標の推移（期末時点）



格付の内容

信用格付業者	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)	A+ (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期発行体格付) / A-1 (短期発行体格付)

鑑定評価の状況

含み益が1,071億円に拡大（前期比+133億円）

用途別鑑定評価額の状況

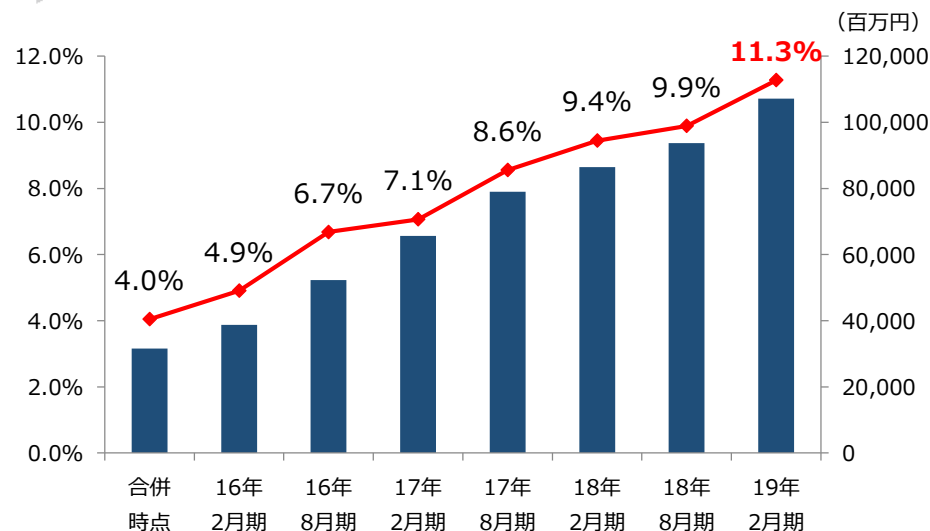
	18年8月期			19年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	61	465,280	27,679	61	474,070	36,445
商業	44	180,945	20,662	45	185,988	22,573
物流	19	187,350	33,592	19	188,100	35,312
住宅	155	198,468	11,570	151	199,676	12,530
宿泊施設	1	3,850	75	1	3,850	91
その他	1	5,290	153	1	5,310	173
合計	281	1,041,183	93,733	278	1,056,994	107,126

前期比分析(注)

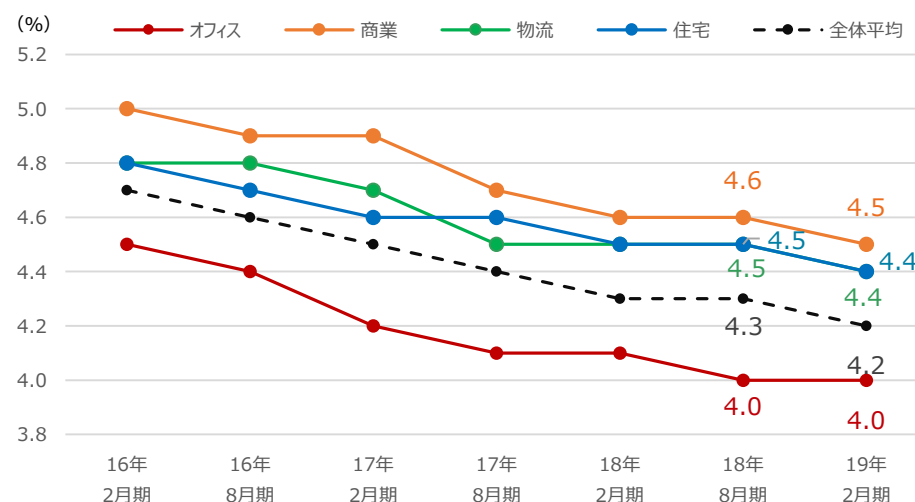
鑑定CAP	18年8月期	19年2月期
低下	105 物件	94 物件
維持	165 物件	182 物件
上昇	1 物件	0 物件

(注) 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



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移(注)



(注) 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）します。

ESGへの取り組み（第三者評価）

▶ 本投資法人の取り組み

GRESB



2018年「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに

リアルエステイト評価
「Green Star」
「5 Star」



開示評価
「A」



- ・「Green Star」を3年連続で取得。
- ・総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングは、**2年連続で最上位「5 Star」**を取得。
- ・環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、GRESB開示評価は、**2年連続で最高水準「A」**評価を取得。

<DBJ Green Building 認証>



DBJ Green Building

物件数 第7期初以降で**3**物件で認証を取得し、合計**51**物件へ

取得率 **54.4%** (注)

第7期初以降の新規認証取得物件

2018 PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東

<BELS 認証>



物件数 合計**19**物件

取得率 **18.9%** (注)

(注) 延床面積ベース、2019年4月1日時点

▶ 資産運用会社の取り組み（2017年12月）

責任投資原則（PRI）

- 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。2018年4月時点で署名機関数は約2,000。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。資産運用会社として不動産ワーキンググループへも積極的に参加。



ESGへの取り組み（マテリアリティ）

本投資法人が取り組むべき重要なESG課題（マテリアリティ）を設定

SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえたマテリアリティの設定

マテリアリティ	方針・目標及び主要指標 (KPI)	SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を 2030年度までに70% まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	 
	気候変動への対応 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25%削減 (2016年基準)することを目指します。 KPI 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)	 
	テナントの安心・安全の確保／快適性の向上 方針・目標 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とテナント支援サービスの拡充を通じてテナント満足度の向上を目指します。	 
社会 S	公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足度の向上を目指します。	
	人材育成とタ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及び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。	 
ガバナンス G	ガバナンスの充実 方針・目標 - 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指す。 - 当期利益に運動した資産運用報酬の導入を通じた投資主と本資産運用会社との利害の一致を図ること、投資主利益を重視した投資運用体制の構築を目指す。	
	コンプライアンス／リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指す。	
	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す。	

GRIスタンダード（国際開示基準）に基づく開示拡充

GRIスタンダード対照表

GRIスタンダード対照表

1 共通スタンダード

項目	開示項目	掲載箇所
102 一般開示事項		
102-1 組織のプロフィール	1 組織の名称	投資法人概要（概要・沿革）
	56 外部保証	-
103 環境関連事項		
103-1 マネジメント手続の概要に関する一般開示事項	1 マネジアルな環境とその設備の概要 2 マネジアル手続とその概要	マテリアリティ マテリアリティ 環境イニシアチブ・外部保証 環境への取組み 社会への取組み CSRマネジメント ガバナンスへの取組み 持続可能性に配慮した調達政策の確保
	3 マネジアル手続の評価	ステークホルダーエンゲージメント 方針・マネジアル手続 ガバナンスへの取組み

サステナビリティ情報開示

本投資法人は、GRIスタンダード（国際開示基準）に基づき、以下の項目について情報を開示しています。

1 環境情報

2 社会情報

3 ガバナンス情報

4 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

5 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

6 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

7 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

8 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

9 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

10 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

11 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

12 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

13 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

14 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

15 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

16 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

17 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

18 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

19 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

20 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

21 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

22 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

23 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

24 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

25 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

26 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

27 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

28 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

29 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

30 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

31 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

32 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

33 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

34 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

35 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

36 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

37 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

38 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

39 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

40 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

41 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

42 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

43 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

44 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

45 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

46 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

47 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

48 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

49 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

50 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

51 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

52 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

53 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

54 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

55 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

56 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

57 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

58 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

59 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

60 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

61 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

62 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

63 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

64 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

65 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

66 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

67 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

68 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

69 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

70 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

71 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

72 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

73 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

74 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

75 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

76 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

77 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

78 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

79 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

80 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

81 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

82 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

83 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

84 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

85 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

86 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

87 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

88 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

89 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

90 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

91 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

92 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

93 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

94 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

95 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

96 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

97 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

98 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

99 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報

100 環境・社会・ガバナンス（ESG）情報



※「GRIスタンダード」とは、UNEP（国連環境計画）の公認団体であり、サステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体であるGRIが策定したサステナビリティ報告に関する国際基準です。

▶ KPI：温室効果ガス（GHG）の床面積あたり排出量（原単位）

[目標] 2030年度までに25%削減（2016年度比）

2017年度実績
▲13.8% / 2030年度目標
▲25%

▶ KPI：グリーン認証取得割合

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）

2019年4月1日時点
60.0% / 2030年度目標
70%
(注)

第7期初以降の新規認証取得物件

2018



PMO田町東



PMO京橋東

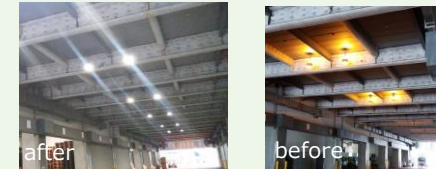


PMO八丁堀新川

▶ 環境負荷軽減への具体的取り組み

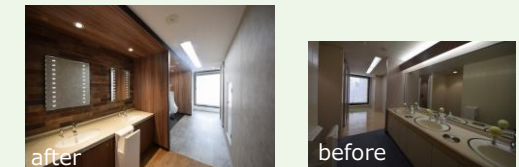
＞ 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（当期に実施した事例）

- ① LED化による省エネ促進
 - ・新宿野村ビル
 - ・NMF茅場町ビル
 - ・NMF青山一丁目ビル
 - ・麹町ミレニアムガーデン
 - ・Landport浦安
 - ・Landport板橋
 - ・EQUINIA新宿 等



＜Landport浦安 LED化工事事例＞
1階中央車路及びバスで実施
想定電力： **▲51Mwh/年の削減（約▲51%）**

- ② トイレ機器更新による節水
 - ・NMF仙台青葉通りビル



＜NMF仙台青葉通りビル トイレ機器更新事例＞
1階～8階共用部で実施
使用水量： **▲2,729L/年の削減（約▲52%）**

- ③ 空調設備更新による省エネ促進
 - ・日本電気本社ビル
 - ・札幌ノースプラザ
 - ・NMF仙台青葉通りビル

＜札幌ノースプラザ 空調設備（ファン）更新事例＞
想定電力： **▲24Mwh/年の削減（約▲14%）**

診断結果をもとに省エネ工事を立案

＞ 省エネ診断の実施

- ・晴海アイランド
トリトンスクエア Y棟/Z棟
- ・ファーレ立川センタースクエア
- ・西新宿昭和ビル
- ・サミットストア向台町店



取得率（2019年4月1日時点）

63.4%
（延床面積ベース）

ESGへの取り組み (S : 社会)

テナント満足度向上への取り組み

新宿野村ビルにおける入居テナント向けのソフトサービス



新宿マルシェ「Farm to table」



にっぽん応援企画「広島&北海道」



幼児向け玩具 無料配布会

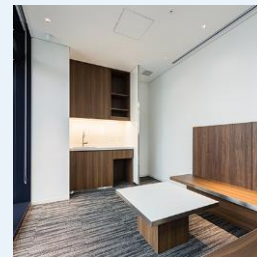
PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス

・ソフト面



PMO 10周年イベント「経営者交流会」

・ハード面



ワークスタイルに合わせて選べる
パントリー

地域コミュニティとのつながり



国連難民支援機関の活動スペースを提供 (新宿野村ビル)



「ハロウィン大通大行進」 (nORBESA)

働き方改革の推進

野村不動産投資顧問では、多様な働き方の促進や業務効率化による労働時間の短縮等を通じて社員の幸せと企業成長の実現を目指しています。

労働時間の削減

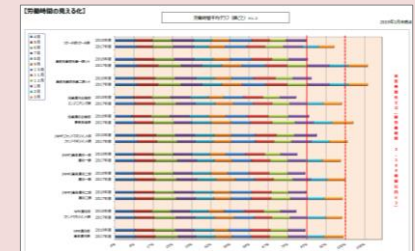
【全社員平均年間労働時間】

2018年度実績 : ▲90時間

2019年度目標 : ▲113時間以上 (2017年度比)

＜労働時間削減に向けた主な取り組み＞

- ・社内決裁の電子化
- ・フレックスタイムの積極推進
- ・会議室無線LAN導入
- ・労働時間見える化
- ・テレワーク体験 (対象職員全員実施済) 等



労働時間の見える化

有給休暇取得状況 (注1)

2017年度実績 : 16.3日

2018年度実績 : 16.9日

2019年度目標 : 15日 + 夏季休暇 3日 (注2)

(注1) 2017年度及び18年度実績は、夏季休暇を含めた日数を記載しています。

(注2) 有給休暇とは別に夏季休暇制度 (3日) を設けています。

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

投資法人役員のダイバーシティ

投資法人役員における多様性確保とガバナンス強化を目的として、2019年5月23日開催予定の第2回投資主総会において、女性監督役員の選任を付議する予定です。（本資料作成時点）

役員候補		
執行役員	吉田 修平（再任）	弁護士
監督役員	内山 峰男（再任）	会計士
	大和田 公一（再任）	不動産鑑定士
	岡田 美香（新規）	弁護士

サプライヤーマネジメント

PM・BMに対する継続評価

原則、年1回の頻度でPM・BM業務の委託先に対して、財務の健全性や業務水準に加えて、サステナビリティ方針や体制、法令遵守や情報管理体制等を評価項目とするPM・BM評価を実施しています。本評価に基づく委託先へのフィードバック等を通じて、委託先のマネジメントを行っています。

PM向けESG研修

PM会社のESGに対する意識啓蒙と本投資法人との協働体制の強化を目的として、外部専門家を講師として原則、年1回以上、PM向けのESG研修を実施しています。

2018年2月実施：13社 47名が参加

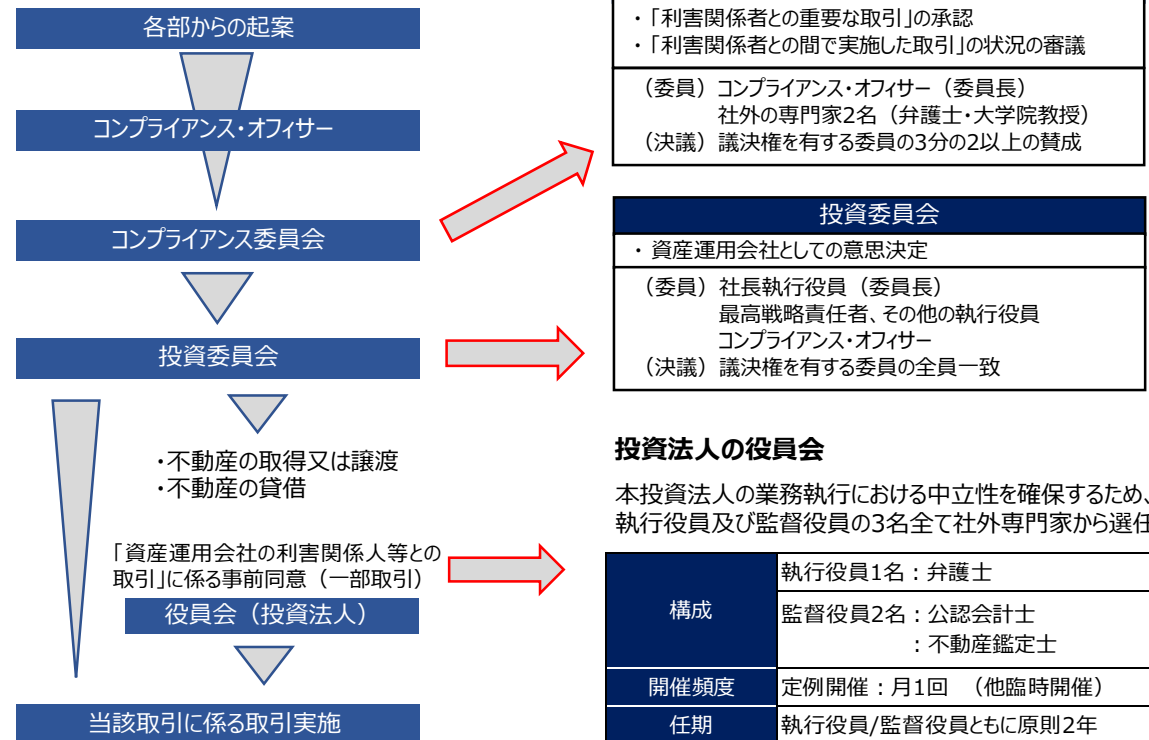
コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社である野村不動産投資顧問は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

「利益相反の適切な管理」に関する取り組み

当社は、企業理念に掲げるとおり、利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しています。

＜利害関係者との取引に係る手順のフロー＞





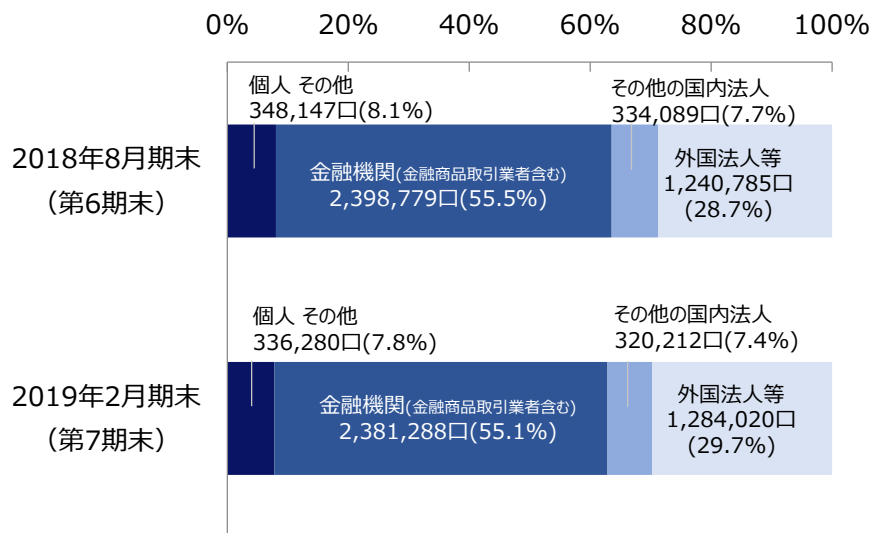
当期純利益+のれん償却費を分配



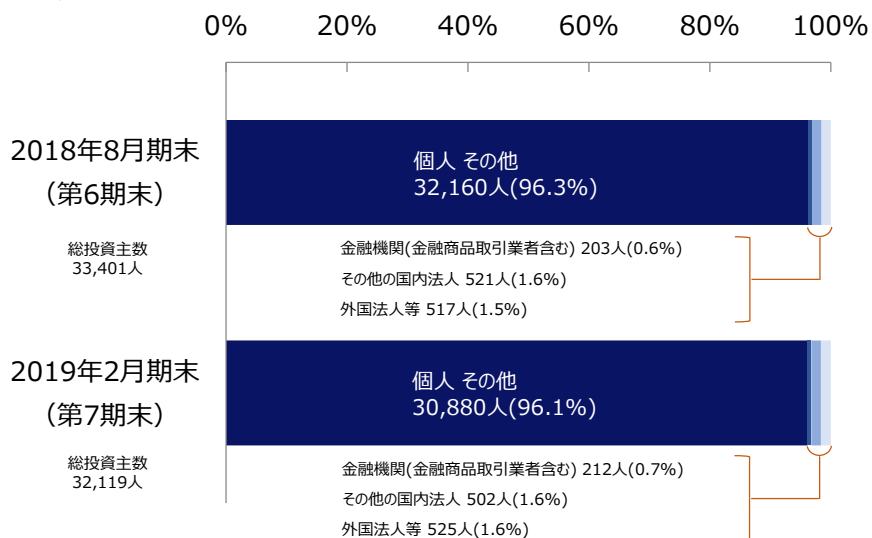
44

投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	2018年8月期末 (第6期末)		2019年2月期末 (第7期末)	
銀行	154,887	3.6%	168,552	3.9%
信託銀行	1,960,427	45.4%	1,892,109	43.8%
生命保険会社	33,546	0.8%	26,754	0.6%
損害保険会社	20,415	0.5%	14,371	0.3%
その他金融機関、金融商品取引業者	229,504	5.3%	279,502	6.5%
	2,398,779	55.5%	2,381,288	55.1%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	899,270	20.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	626,358	14.5%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.9%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	168,048	3.9%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	134,208	3.1%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	121,744	2.8%
7	JPMORGAN証券株式会社	65,729	1.5%
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	63,119	1.5%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	55,374	1.3%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	46,605	1.1%
	合 計	2,391,126	55.3%

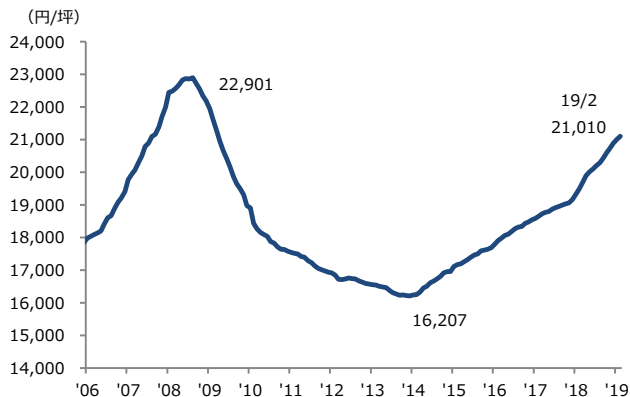
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

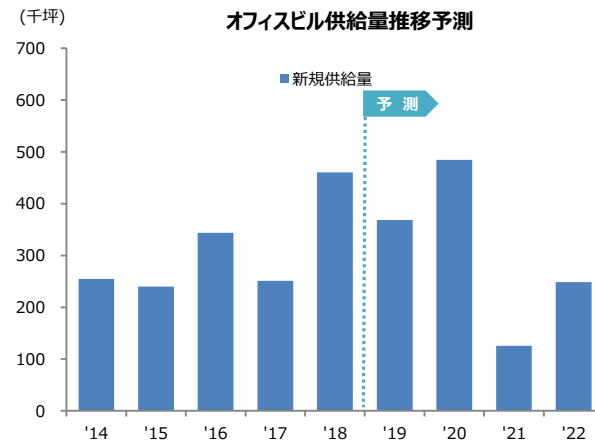
東京都心5区
空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



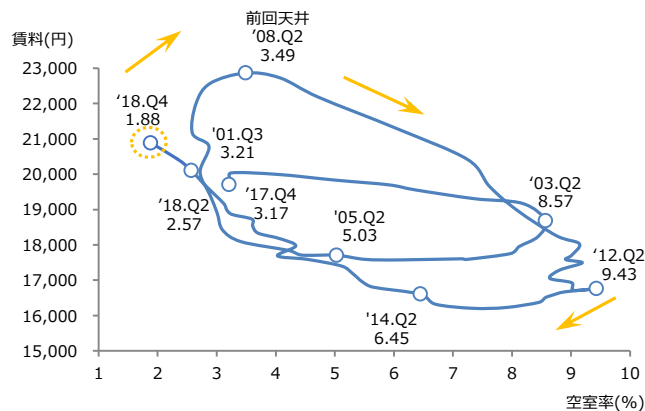
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

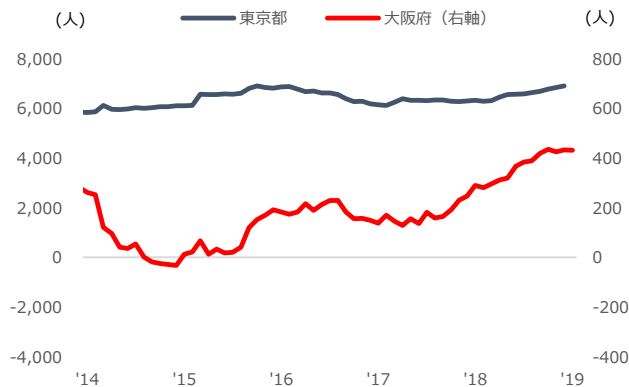
住宅

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



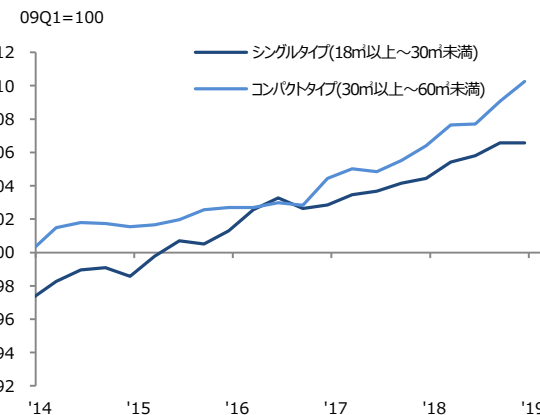
出所: 三鬼商事よりNREAM作成

人口流入超過数 (12ヶ月移動平均)



出所: 総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

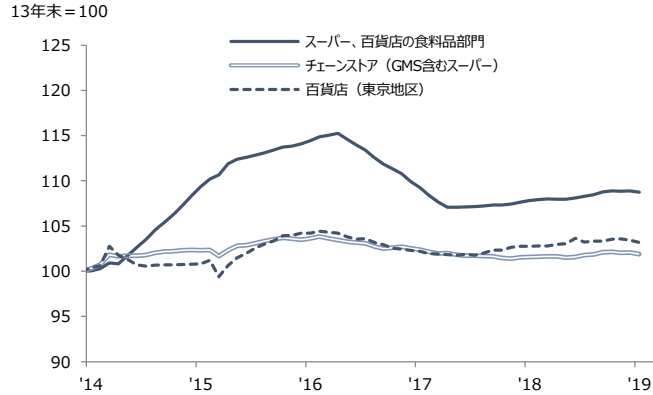


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成

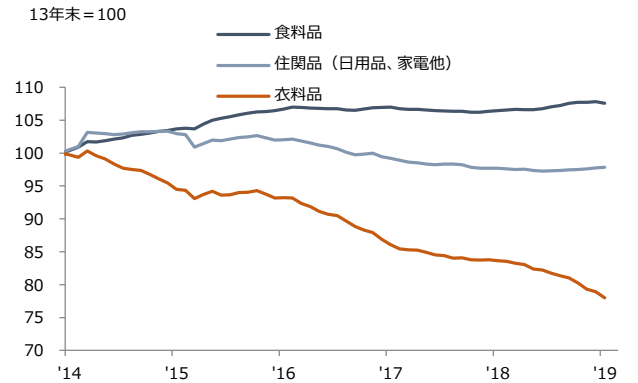
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

商業

小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜業態別＞

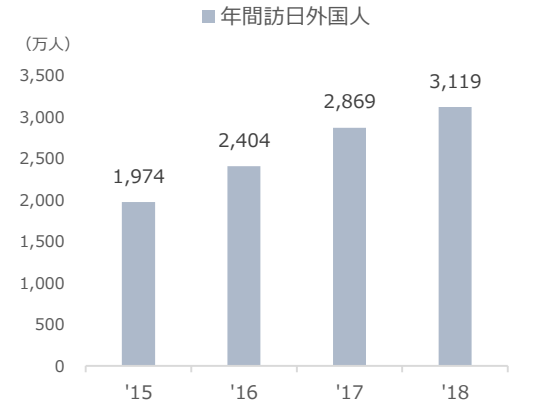


小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜品目別＞



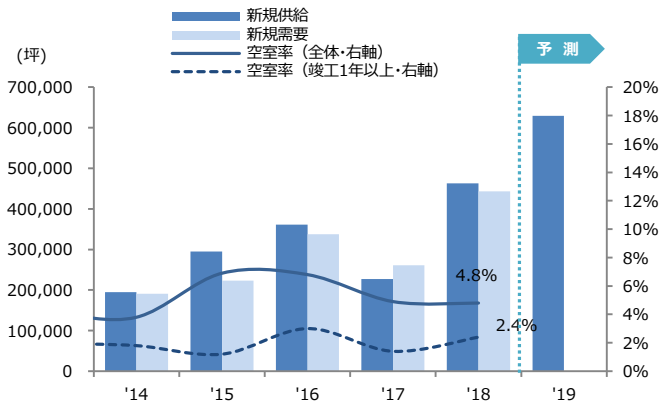
ホテル

年間訪日外国人数

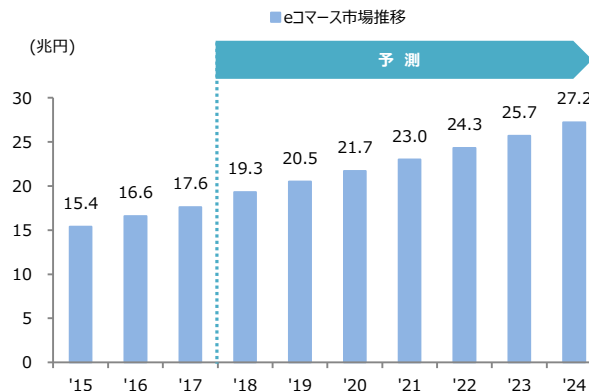


物流

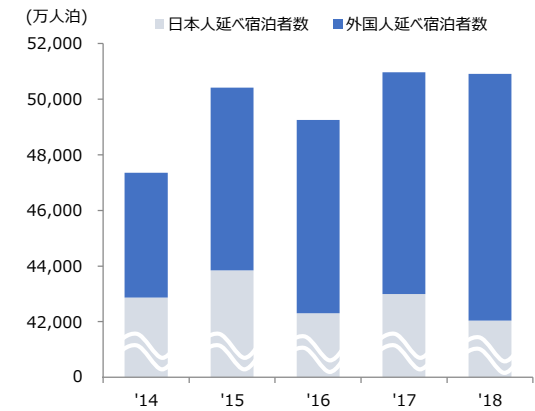
東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
（2018年末時点）



eコマース（B2C）市場予測



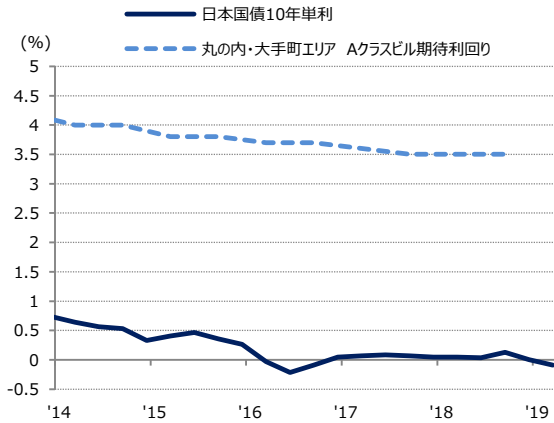
延べ宿泊者数



マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

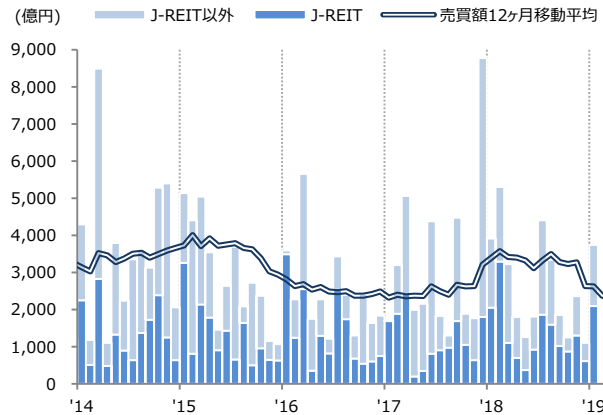
10年国債金利と期待利回り



出所：Bloomberg、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

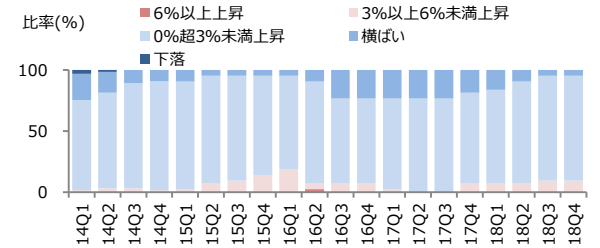
不動産売買取引額の推移



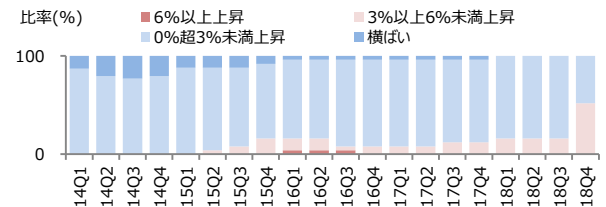
出所：各J-REIT開示資料、各種記事よりNREAM作成

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

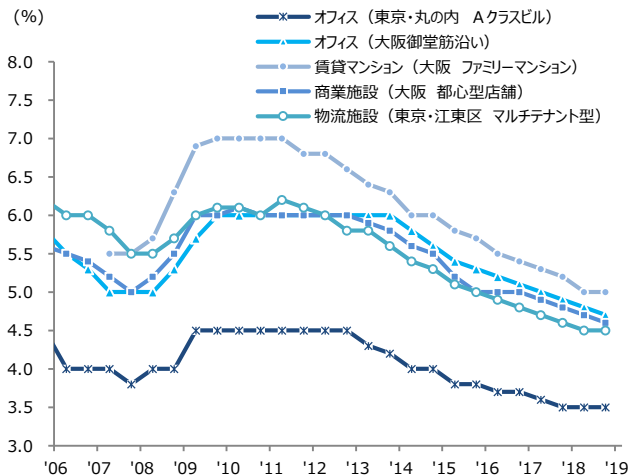


大阪府地価上昇・下落割合の推移



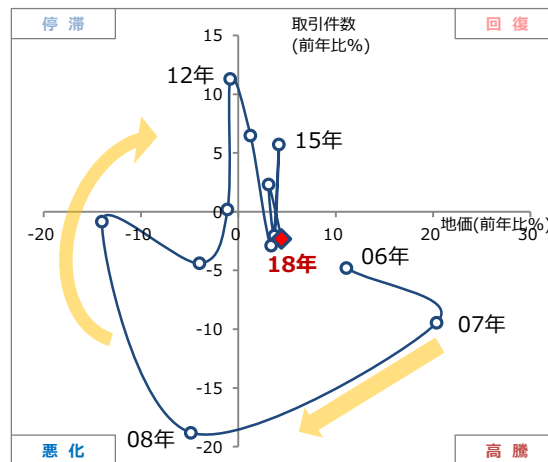
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



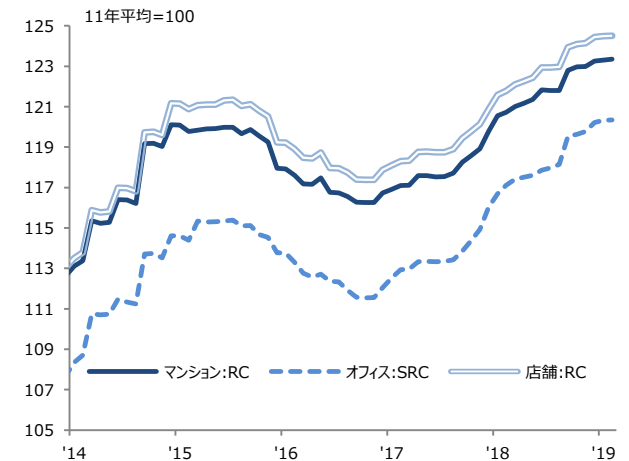
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

東京都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
注釈：地価は各年12月末時点。17年のみ9月末時点の前年同期比

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

MEMO



MEMO



MEMO





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、本投資法人の実績の業績、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せんが、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。