



NOMURA
MASTER
FUND



TOP REIT

合併説明会資料 2016年5月26日

目次

1. 本合併の概要

- Executive Summary 2～3
- 合併スキーム 4
- 合併スケジュール 5

2. 本合併の意義(NMF)

- NMFの軌跡 7
- 本合併の意義(NMF) ① 8
- 本合併の意義(NMF) ② 9

3. 本合併の意義(TOP)

- TOPの軌跡と課題 11
- 本合併の意義(TOP) 12

4. 本合併の効果

- J-REIT市場におけるポジショニング(資産規模ベース) 14
- NMF(合併後)の概要 15
- NMF(合併後)のポートフォリオ 17

5. 今後の運用戦略

- 中長期運用戦略の概要 19
- 中長期運用戦略の進捗(外部成長/内部成長) 20
- スポンサーによる開発ブランド 21
- スポンサーによる開発状況 ① 22
- スポンサーによる開発状況 ② 23
- 財務方針 24
- 分配方針 25

APPENDIX

- 各投資法人の概要 27
- NMF(合併後)の仕組図 28
- NMFポートフォリオ一覧 29～31
- TOPポートフォリオ一覧 32



本合併の概要

国内最大級の総合型REITへの更なる進化

野村不動産マスターファンド投資法人(合併前)^{注1}



物件数 : 252 物件

資産規模 : 7,846 億円
(取得価格合計)



野村不動産マスターファンド投資法人
(合併後)



物件数^{注2} : **272** 物件 資産規模^{注3} : **9,331** 億円



トップリート投資法人(合併前)^{注1}



物件数 : 20 物件

資産規模 : 1,904 億円
(取得価格合計)

注1: 2016年5月26日現在において保有する資産に基づく数値を記載しています。

注2: 2016年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案した数値を記載しています。

注3: 2016年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案したNMF(合併前)保有資産の取得価格合計(7,954億円)とNMFにおけるTOP保有資産の想定受入価格(1,377億円)の合計値を記載しています。

1. 飛躍的な外部成長の実現

- 親和性の高い総合型REIT同士の合併による資産規模の拡大

資産規模： **9,331**億円
(J-REIT 第**2**位)

2. 更なる収益安定性の向上

- 物件・テナント分散の進展に伴うリスク許容度の向上
- 東京圏比率の高い良質なポートフォリオの構築

上位10物件： **25.4**%
上位10テナント： **20.2**%
東京圏： **82.8**%

3. 持続的かつ安定的な成長の追求

- 総合型REITに適応した野村不動産グループのブランドパイプラインと高度なマネジメント力の活用



「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」

合併スキーム

I スキーム

合併の方式	吸収合併方式 存続法人：野村不動産マスターファンド投資法人（NMF） 消滅法人：トップリート投資法人（TOP）
合併比率	NMF:TOP=1:2.62（TOPの投資口1口に対してNMFの投資口2.62口を割当て）
投資主総会決議	TOPの投資主総会において、合併に係る議案の特別決議^{注1}が必要（NMFは簡易合併^{注2}に該当するため、投資主総会是非開催）
資産運用会社	野村不動産投資顧問㈱が合併後投資法人の資産運用の受託を継続



注1:発行済投資口数の過半数を有する投資主の出席及び出席した投資主の議決権の3分の2以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます。

注2:存続法人が消滅法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、存続法人の発行済投資口の総口数の5分の1(20%)を超えない場合には簡易合併制度が適用されます。

合併スケジュール

N M F

T O P

2016年5月26日

合 併 契 約 書 締 結

2016年6月13日



投資主総会 基準日

2016年7月28日



投資主総会 開催日

2016年8月29日



上場廃止

2016年8月31日

決算期末 (3/1～8/31)

最終営業期間期末 (5/1～8/31)

2016年9月1日

効 力 発 生 日

2016年11月中旬

分配金支払
(第2期:2016年8月期)

合併交付金支払

2017年2月末日

合 併 後 初 回 の 決 算 期 末 (第3期 : 2017年2月期)



本合併の意義(NMF)

NMFの軌跡

Ⅰ 3REIT合併により国内最大級の総合型REITとして誕生(2015年10月1日付)

総合型戦略
(投資戦略の転換)

大型化戦略
(総合型REIT No.1の資産規模)

スポンサーサポート
(賃貸バリューチェーン)

“総合型REITを含む大規模ポートフォリオとの合併も可能に”

Ⅱ 中長期運用戦略(合併後3~5年: Qualityフェーズ)

資産規模1兆円

SPR^{注1}
(戦略的資産入替)

内部成長

初回公募増資

実績

SPR

▶ スポンサーと運用会社独自のパイプラインを活用した第1弾~第3弾SPR実施^{注2} { 17物件の売却(約340億円)
5物件の取得(約210億円)

内部成長

▶ アップサイドセクターにおける積極的な内部成長の実現(第1期分配金: 2,100円(期初予想) ⇒ 2,219円(実績))

本合併の位置付け

資産規模

▶ 過熱する売買市場における希少な外部成長機会の獲得

内部成長

▶ 都心比率の高いオフィスセクターの取得による内部成長期待の増大

新投資口発行

▶ 時価総額の増大による流動性の更なる向上

注1: SPRとは、Strategic Property Replacement(戦略的資産入替)の略称です。

注2: 詳細については、NMFが2016年3月29日及び同年5月9日に公表した「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」並びにその補足説明資料をご参照ください。

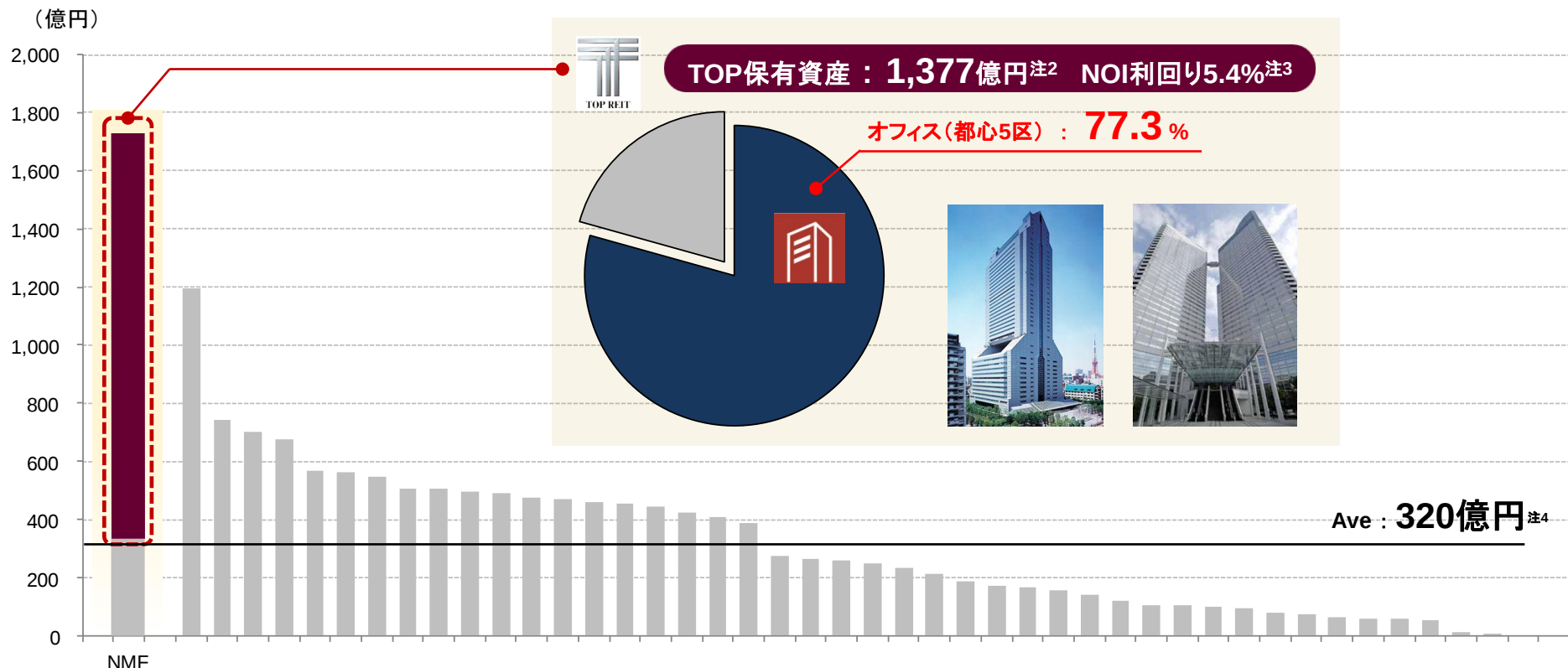
本合併の意義(NMF) ①

希少な外部成長機会の獲得

シンボリックな優良資産を含む
大規模ポートフォリオ

都心比率の高いオフィスセクター

■ J-REITによる取得額比較(期間:2015年度) 注1



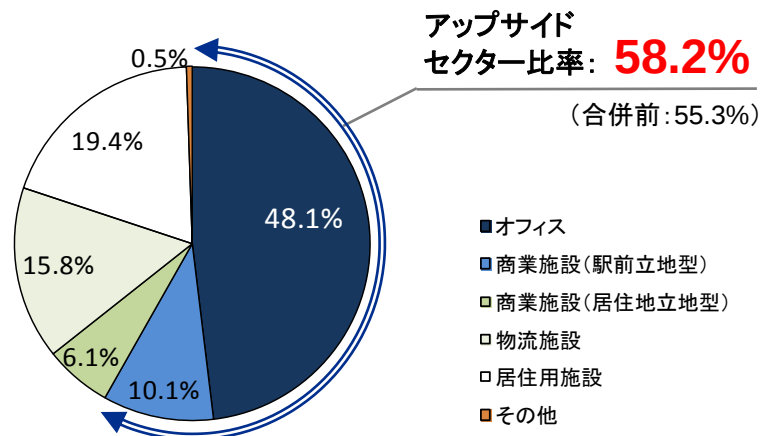
注1: 対象期間に新規上場した銘柄を除きます。また、TOP保有資産については、2016年度での取得となりますが2015年度としています。 注2: NMFにおける想定受入価格を記載しています。

注3: TOP第19期実績のNOIをベースとしてNMFにおける想定受入価格で除した値を記載しています。 注4: 対象期間において取得実績のあるJ-REITの対象期間中の取得価格の合計の平均額を記載しています。

本合併の意義(NMF) ②

内部成長期待の増大

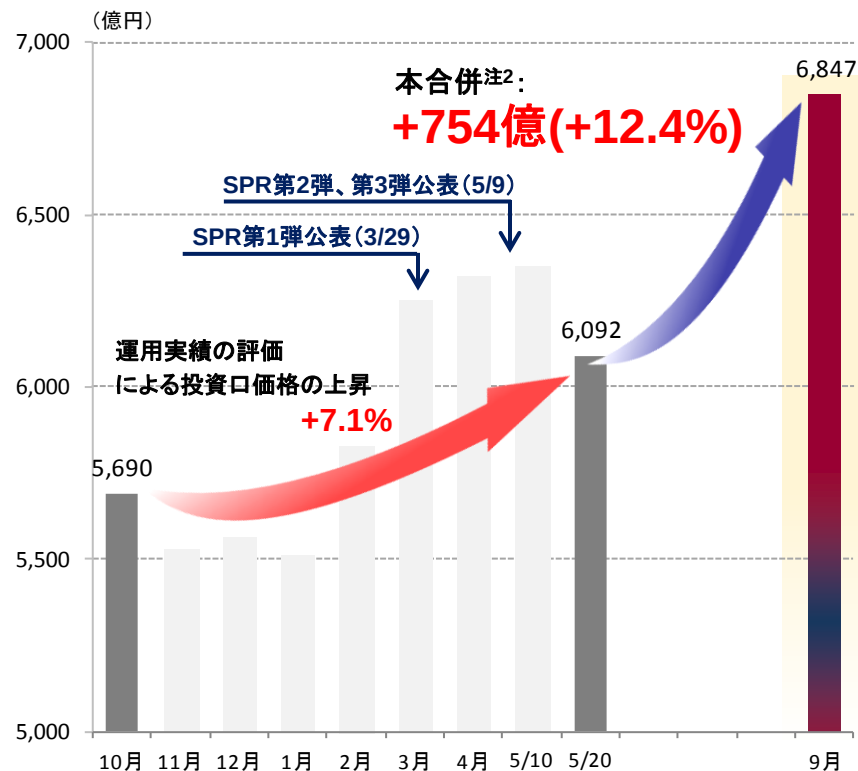
■ アップサイドセクター^{注1}の増加



野村不動産グループの運用ノウハウを
活用した内部成長の加速

流動性の更なる向上

■ 合併による時価総額の増大



合併を通じた投資口発行による
大規模なエクイティ調達の実現

注1: NMFにおいては、オフィス及び商業施設(駅前立地)を、内部成長による収益拡大を期待できる資産として、アップサイドセクターと位置付けています。

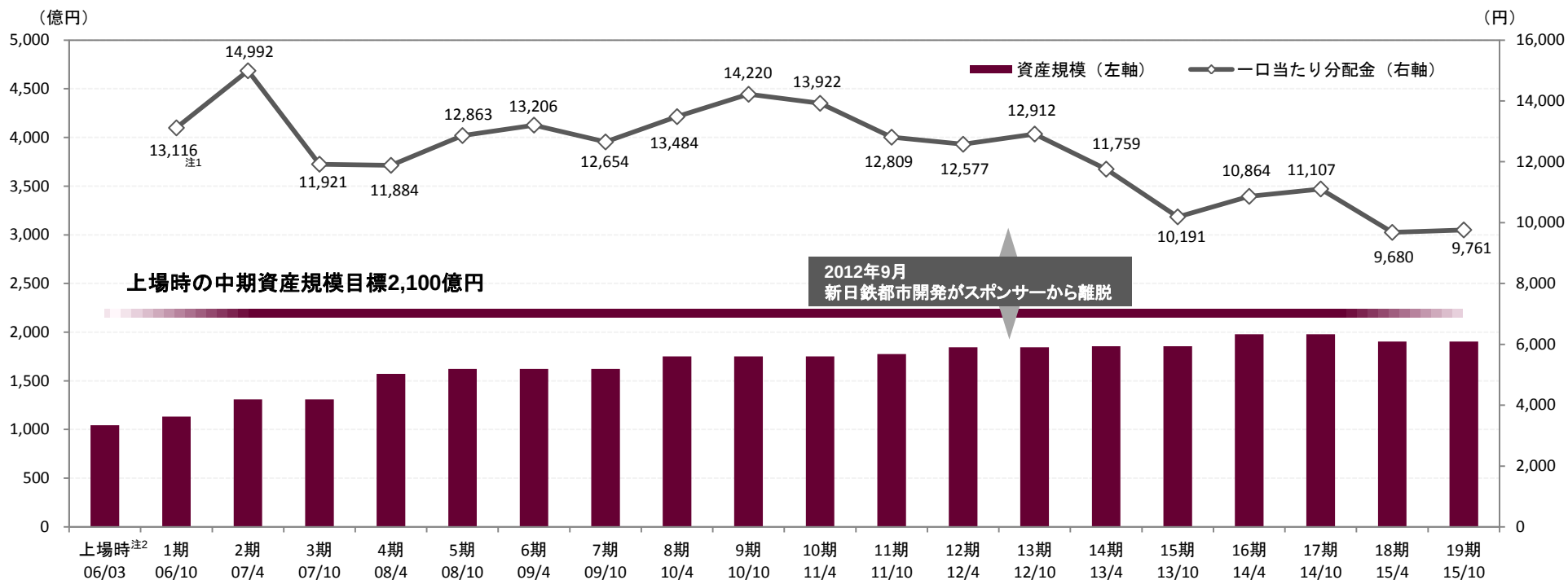
注2: 合併比率(1:2.62)にTOPの発行済投資口数(176,000口)を乗じたうえ、5月20日時点のNMF投資口価格(163,700円)を乗じて算出しています。



本合併の意義(TOP)

TOPの軌跡と課題

TOPの資産規模及び分配金の推移



上場時 ^{注2}		第19期末	
資産規模(取得価格)	1,043.86 億円	▲	1,904.84 億円
賃貸NOI利回り	6.3 % (第1期)	▲	4.1 %
ポートフォリオの含み損益	112.54 億円 (第1期末)	▲	▲57.00億円
ポートフォリオの平均築年数	13.5年 (第1期末)	▲	20.3年

約10年間

上場から10年間で中期資産規模目標に届かず、成長スピードに課題

注1: 第1期については、実質運用日数が245日であり、第1期の分配金を245日で除し182日(365日/2)を乗じた数値を記載しています。

注2: 「上場時」については、2006年3月3日に取得した日本電気本社ビルを含みます。

本合併の意義(TOP)

■ 本合併の背景

スポンサーの再構築(=総合デベロッパーの必要性)

総合型REITとしての継続的な運用

トップリート投資法人

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

野村不動産グループ

野村不動産の開発ブランド



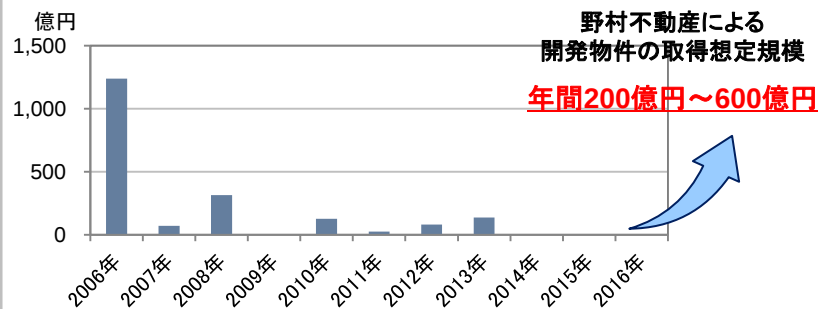
■ 本合併の効果

パイプラインの強化

外部成長スピードの加速

ポートフォリオの質的向上

外部成長実績・見通し(取得価格ベース)



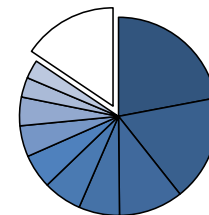
国内最大級の総合型REITとの合併

飛躍的な資産規模の拡大

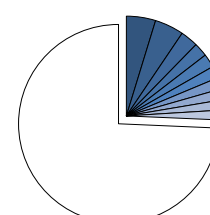
ポートフォリオ分散

上位10物件比率: 84.4%

上位10物件比率: 25.4%



合併前(第19期末時点)



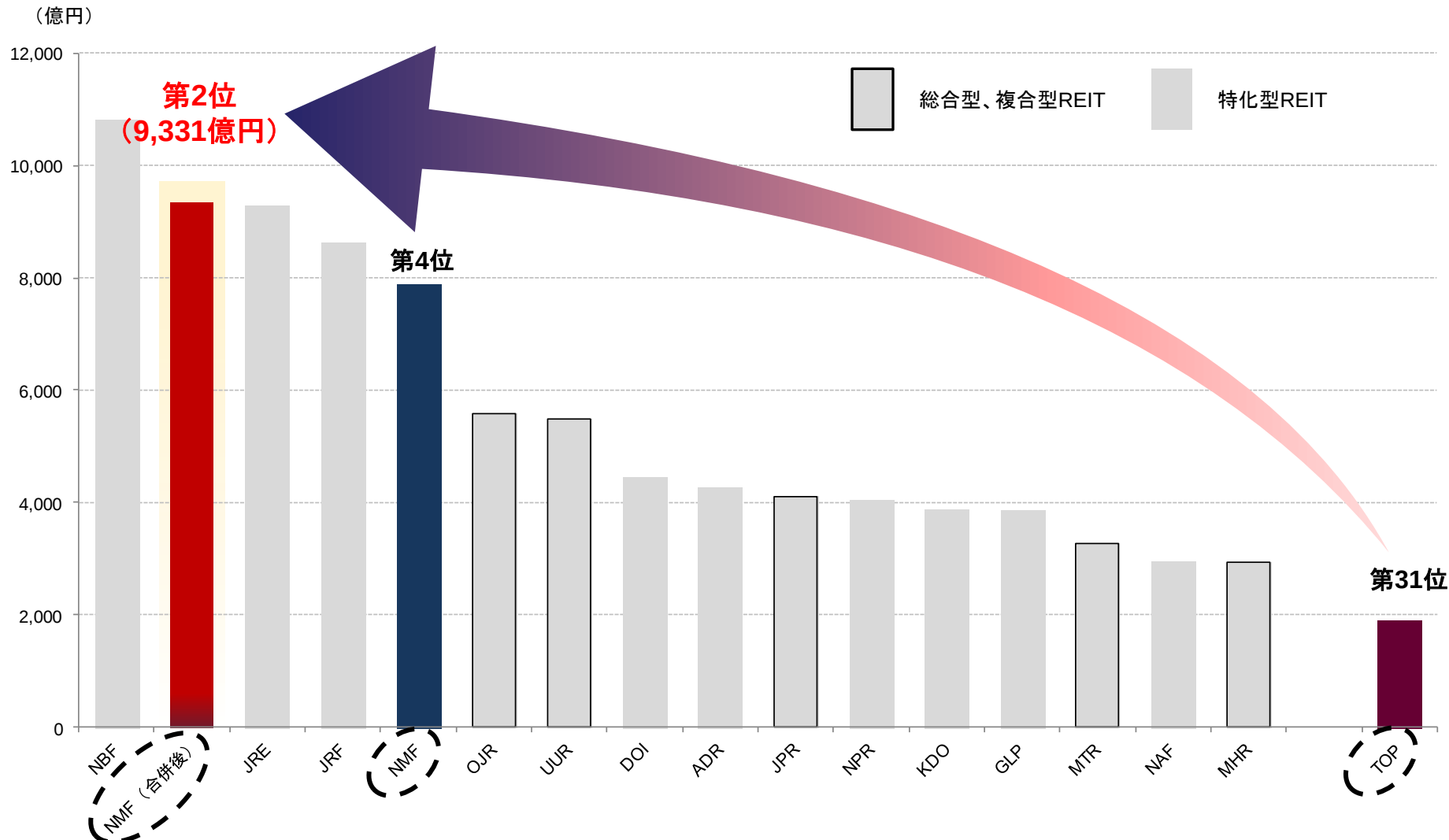
合併後

パイプラインの強化と資産規模拡大により、投資主価値の安定的成長を目指す



本合併の効果

J-REIT市場を牽引する国内最大級のREITへ進化



注: 2016年4月30日時点で各投資法人が公表している最新の決算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5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案したNMF(合併前)の取得価格合計(7,954億円)とNMFにおけるTOP保有資産の想定受入価格(1,377億円)の合計値を記載しています。

NMF(合併後)の概要



NOMURA
MASTER
FUND

(第1期末_2016年2月末時点)

物件数 ^{注1}	252物件
資産規模(取得価格ベース) ^{注1}	7,846億円
総資産 ^{注2}	9,282億円
含み損益 ^{注3}	404億円
ポートフォリオNOI利回り ^{注4}	4.9%
平均築年数	18.2年
稼働率 ^{注5}	98.9%
LTV ^{注6}	43.4%
LTV ^{注6} (のれん控除後総資産ベース)	47.3%

2016年8月期
予想

1口当たり予想分配金

2,760円



TOP REIT

(第19期末_2015年10月末時点)

20物件
1,904億円
1,895億円
▲57億円
4.1%
20.3年
99.4%
47.6%
—

2016年10月期
予想

9,900円

合併比率調整後
1口当たり予想分配金(TOP)



NOMURA
MASTER
FUND

(合併後_2016年9月1日時点)

272物件
9,331億円
1兆1,082億円
404億円
5.0%
19.1年
99.0%
45.0%
49.4%

2017年2月期
予想

2,904円

7,608円

注:各種数値の算出方法については、次頁をご参照ください。

NMF(合併後)の概要ページ注記

注1 物件数及び資産規模(取得価格ベース)

合併前の各投資法人の数値は、2016年5月26日現在において保有する資産の物件数及び取得価格合計を記載しています。

合併後の数値は、合併効力発生日(2016年9月1日)時点で保有することが予定されている資産の取得(予定)価格合計(合併効力発生日付で取得を予定しているLandport柏沼南Ⅱを含みます。)を記載しています。なお、TOP保有資産については、NMFの想定受入価格を基に算出しています。

注2 総資産

合併前の各投資法人の数値は、公表済決算期末(NMF:2016年2月末、TOP:2015年10月末)時点の総資産額を記載しています。合併後の数値には、本合併により発生を見込んでいるのれん234億円を含んでいますが、その金額は現時点での予想値であり、今後変動する可能性があります。

注3 含み損益

NMFの数値は、公表済決算期末時点の鑑定評価額及び帳簿価額を基に、2016年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡の影響を加減した数値を記載しています。なお、公表済決算期末以降に取得した資産及び取得予定の資産については、取得時の鑑定評価額と取得(予定)価格の差額を含み損益として計算しています。

合併後の数値について、TOP保有資産はパーチェス法により、NMFが取得する鑑定評価額が受入価格となり、同額が帳簿価額として計上されるため、含み損益は0として計算しています。

注4 ポートフォリオNOI利回り

合併前の各投資法人の数値は、2016年5月26日時点で保有している資産の公表済決算期(NMF:第1期、TOP:第19期)の実績NOI及び公表済決算期末以降に取得した資産及び取得予定の資産の取得時の鑑定評価書に記載のNOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。

合併後の数値については、合併効力発生日時点で保有することが予定されている資産の公表済決算期の実績NOI及び公表済決算期末以降に取得した又は取得予定の資産の取得時の鑑定評価書に記載のNOIの合計を取得(予定)価格(TOP保有資産についてはNMFの想定受入価格)の合計で除して算出しています。

注5 稼働率

合併後の数値については、各投資法人の公表済決算期末時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を合計し、算出しています。

注6 LTV

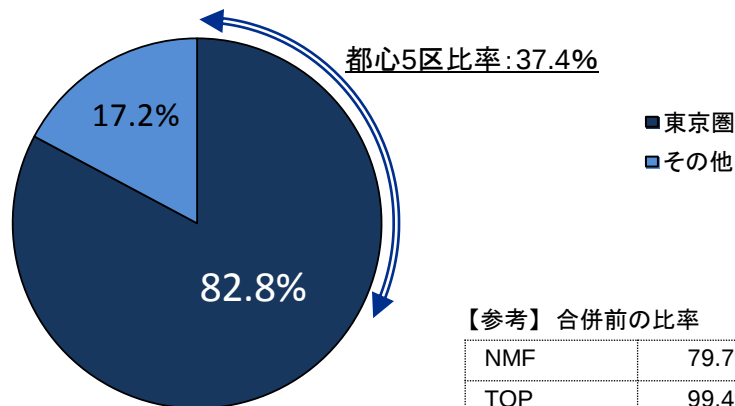
合併前NMFのLTV(のれん控除後総資産ベース)については、第1期末時点の有利子負債総額を総資産からのれん762億円を控除した値で除して算出しています。

合併後のLTVについては、合併効力発生日時点の有利子負債総額を総資産で除して算出しています。なお、LTV(のれん控除後総資産ベース)については、合併効力発生日時点の有利子負債総額を総資産から本合併により発生を見込んでいるのれん234億円及びNMFが合併効力発生日時点で有しているのれん743億円を控除した値で除して算出しています。

NMF(合併後)のポートフォリオ 注1

エリア分散

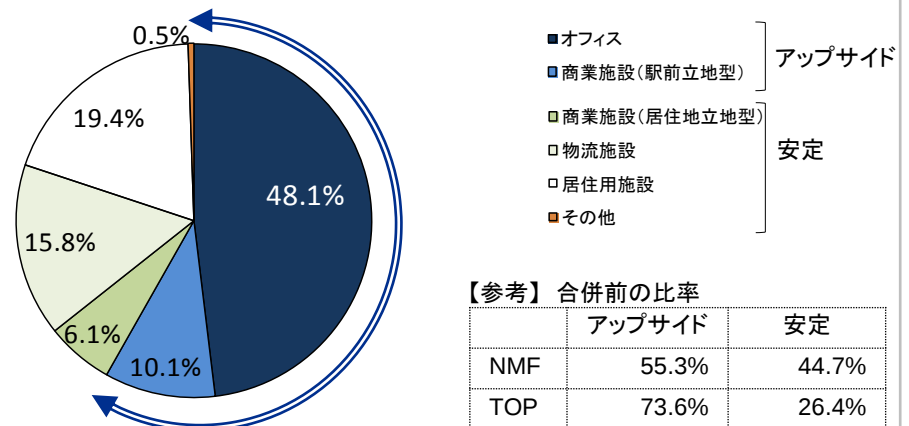
東京圏比率注2: **82.8%**



用途分散

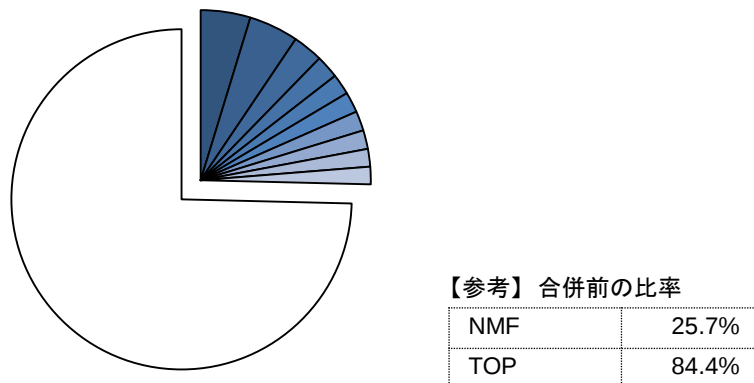
アップサイド: **58.2%**

安定: **41.8%**



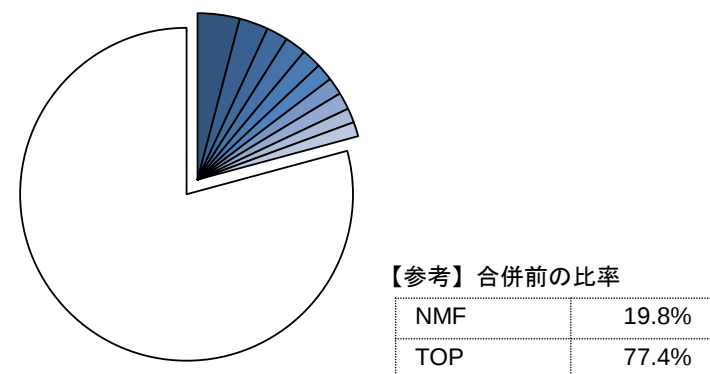
物件分散

上位10物件比率: **25.4%**



テナント分散

上位10テナント比率: **20.2%**



注1: エリア分散・用途分散・物件分散は取得(予定)価格(TOP保有資産はNMFによる想定受入価格)ベース、テナント分散は2016年2月末時点のレントロールを基に合併効力発生日までに実施され又は予定されている物件売買の影響を考慮した賃料(共益費込)ベース

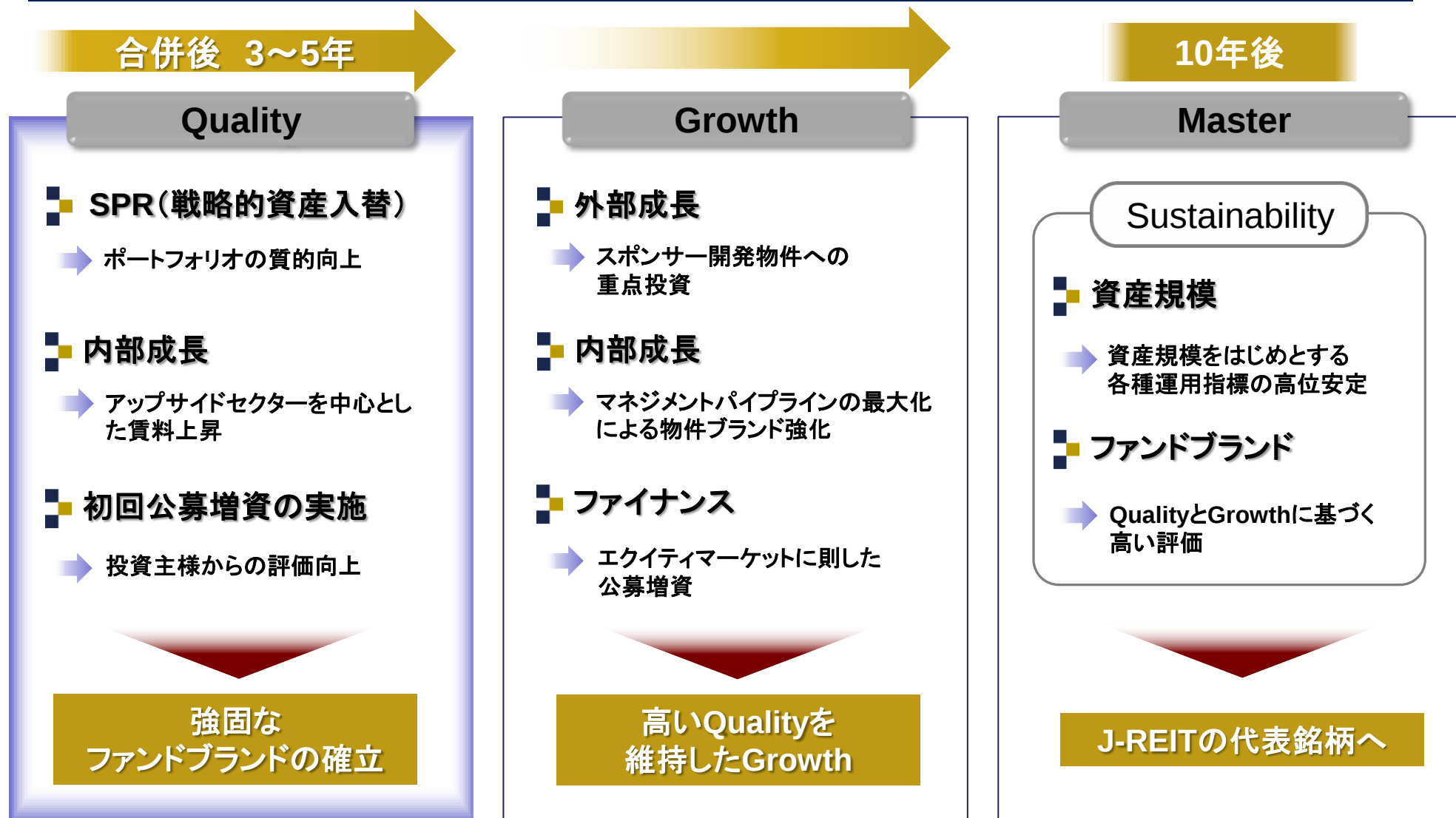
注2: 東京圏とは東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県を指します。

注3: 【参考】合併前の比率については、2016年5月26日現在保有している資産を基に注1記載の算出方法で算出しています。



今後の運用戦略

NMFの中長期運用戦略を継続し、J-REITの代表銘柄を目指す



中長期運用戦略の進捗(外部成長/内部成長)

SPRによるポートフォリオの質的向上 × 多様な手法を用いた資産規模の拡大

資産規模



第1期初

8,067億円

第2期初

合併による
優良資産の取得



SPRの実施



新築
物流施設

築50年超
オフィス

9,331億円

合併後

スポンサー物件への重点投資

前倒し実現が視野に

1兆円

多様な手法を用いた外部成長

SPRの継続

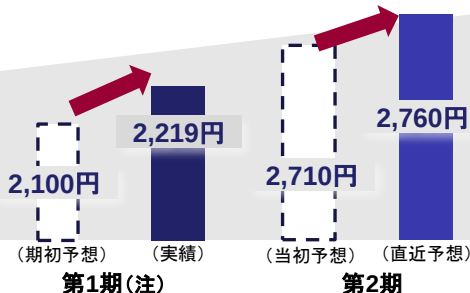


当初計画 3~5年 (Quality)

Growth

分配金

着実な内部成長による分配金水準の底上げ



第1期(注)

第2期

2,904円

合併後(予想)

継続的な内部成長の推進

スポンサーによる開発ブランド

PMOとは

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

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



PROUD FLATとは

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

**PROUD
FLAT**



Landportとは

物流施設

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

Landport



GEMSとは

商業施設

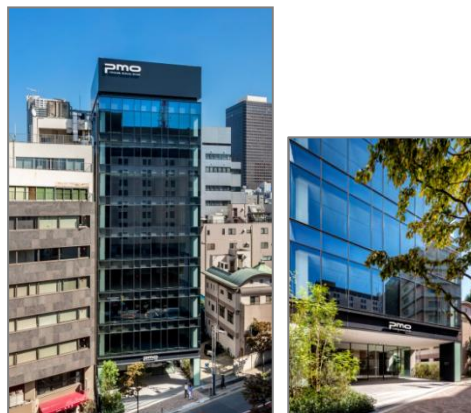
- 都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する

 **GEMS**



スポンサーによる開発状況 ①

オフィス



PMO芝大門



PMO平河町

居住用施設



ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



ブラウドフラット大森Ⅲ

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日本橋三越前プロジェクト	中央区日本橋本町	2016年5月(予定)
PMO日本橋江戸通プロジェクト ^{注1}	中央区日本橋小伝馬町	2016年6月(予定)
PMO新日本橋プロジェクト	中央区日本橋本町	2016年11月(予定)
PMO岩本町Ⅱプロジェクト	千代田区神田須田町	2017年1月(予定)
PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017年3月(予定)
PMO渋谷一丁目プロジェクト	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1月(予定)
PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018年4月(予定)
PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018年6月(予定)
PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2018年7月(予定)
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2019年2月(予定)
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2019年6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)

物件名	所在地	竣工(予定)時期
ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2014年竣工済
ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	2014年竣工済
ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区	2015年竣工済
ブラウドフラット東中野	東京都中野区	2015年竣工済
ブラウドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	2015年竣工済
ブラウドフラット東神田	東京都千代田区	2015年竣工済
ブラウドフラット学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	2015年竣工済
ブラウドフラット三越前	東京都中央区	2015年竣工済
ブラウドフラット巣鴨Ⅱ	東京都豊島区	2015年竣工済
ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	2016年竣工済
ブラウドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	2016年5月(予定)
ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	2016年5月(予定)
ブラウドフラット中落合	東京都新宿区	2016年12月(予定)
ブラウドフラット浅草橋	東京都台東区	2017年2月(予定)
ブラウドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	2017年10月(予定)
ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市	2017年11月(予定)

注1 JV案件です。

注2 2016年5月26日時点において上記物件についてNMF及びTOPが取得する予定はありません。

スポンサーによる開発状況 ②

物流施設



Landport岩槻プロジェクト



Landport八王子Ⅱプロジェクト

物件名	所在地	竣工(予定)時期
Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市	2016年竣工済
Landport岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016年5月(予定)
Landport八王子Ⅱプロジェクト	東京都八王子市	2016年9月(予定)
Landport小牧プロジェクト ^{注1}	愛知県小牧市	2017年1月(予定)
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)

注1 JV案件です。

注2 2016年5月26日時点において上記物件についてNMF及びTOPが取得する予定はありません。

商業施設



GEMS大門プロジェクト



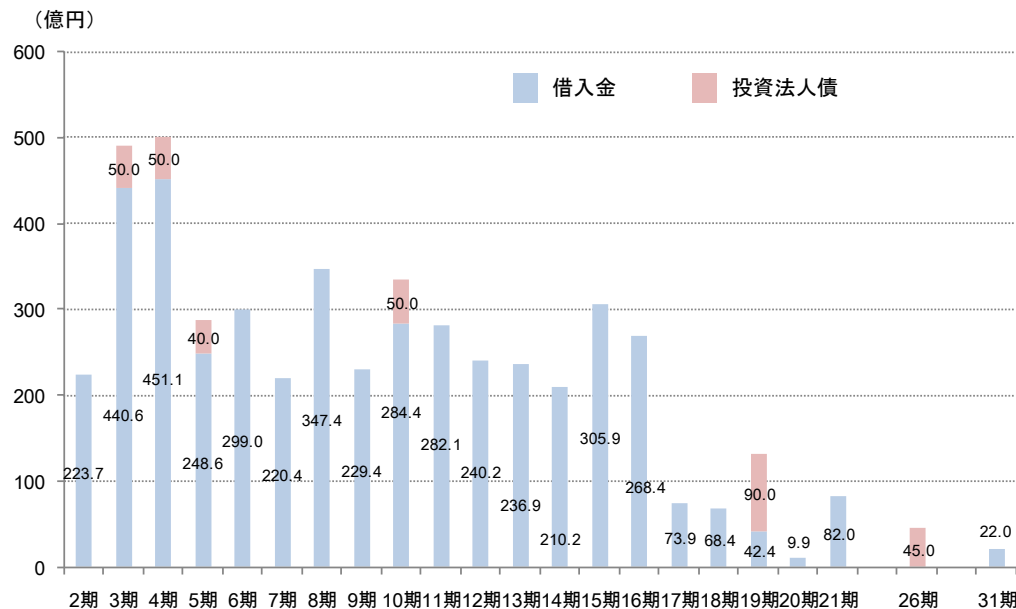
GEMS神田プロジェクト

物件名	所在地	竣工(予定)時期
野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市吉祥寺本町	2014年竣工済
GEMS大門	港区芝大門	2016年 竣工済
GEMS神田プロジェクト	千代田区鍛冶町	2016年6月(予定)
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	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新橋プロジェクト	港区新橋	2018年3月(予定)
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018年4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)
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018年6月(予定)
GEMS田町プロジェクト	港区芝大門	2018年11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西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019年1月(予定)

Ⅰ バンクフォーメーション

金融機関名			(億円)
三井住友	732.7	中 国	45.0
三菱東京UFJ	729.7	あおぞら	40.0
三井住友信託	585.5	三井住友海上	37.0
みずほ	486.0	西日本シティ	31.5
三菱UFJ信託	418.7	大同生命	31.0
日本政策投資	362.7	千 葉	25.0
みずほ信託	138.5	八十二	25.0
農林中央金庫	134.5	百十四	20.0
福 岡	117.6	七十七	20.0
りそな	108.5	京 葉	17.0
野村信託	82.0	広 島	14.2
第一生命	73.0	三井生命	10.0
太陽生命	65.0	損害保険ジャパン日本興亜	10.0
住友生命	55.0	東京都民	10.0
信金中金	52.7	横 浜	5.0
日本生命	50.0	山 口	4.2
伊 予	50.0		
(33社) 借入金計			4,587.3
(参考) 投資法人債計			325.0

Ⅱ 返済期限の分散状況



Ⅲ 有利子負債の状況

有利子負債の総額 4,912億円	総資産LTV 45.0%(49.4% ^{注2})	長期借入比率 85.5%
平均残存借入期間 3.8年	平均調達金利 1.00%	固定金利比率 89.0%

平均調達金利の低減や借入期間の長期化等、合併効果を追求する

注1: 2016年5月26日時点の各REITの借入内容を基に記載しています。なお、総資産LTVについては、合併効力発生日時点の数値を記載しています。

注2: のれん控除後総資産ベースの数値を記載しています。

Ⅳ コミットメントライン

	コミットメントライン ①	コミットメントライン ②	コミットメントライン ③
借入 限度額	300億円 (期間1年)	100億円 (期間1年)	100億円 (期間3年)
参加 金融 機関	三菱東京UFJ 三井住友 みずほ 三菱UFJ信託 三井住友信託	三菱東京UFJ 三井住友 みずほ	三菱東京UFJ 三井住友

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

分配方針

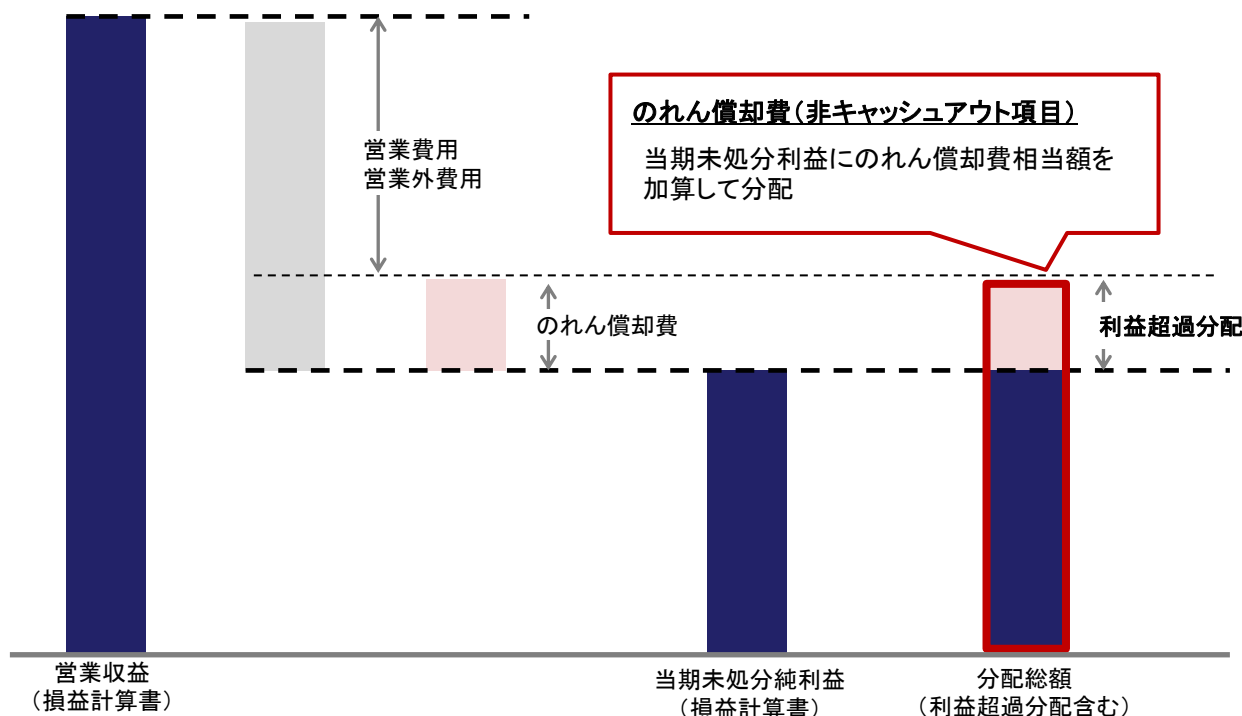
Ⅰ 正ののれんの試算及び会計処理

- ✓ 本合併により発生予定の正ののれん234億円
(3REIT合併で発生した正ののれんと合わせて977億円^注)
- ✓ 貸借対照表上、無形固定資産として計上(20年償却)
- ✓ 損益計算書上、営業費用(のれん償却費)として計上

注:合併効力発生日時点の想定数値を記載しています。

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

Ⅱ 分配方針(原則)



<利益超過分配の投資主の収益認識>

	税務上	会計上
一時差異等調整引当額の分配	配当所得等として処理	投資家の会計方針等に基づき、配当または資本の払戻しとして取り扱われる
その他の利益超過分配	税法上の出資減少分配であり、みなし配当とみなし譲渡収入に区分して処理	資本の払戻し(帳簿価額の減額)として取り扱われる

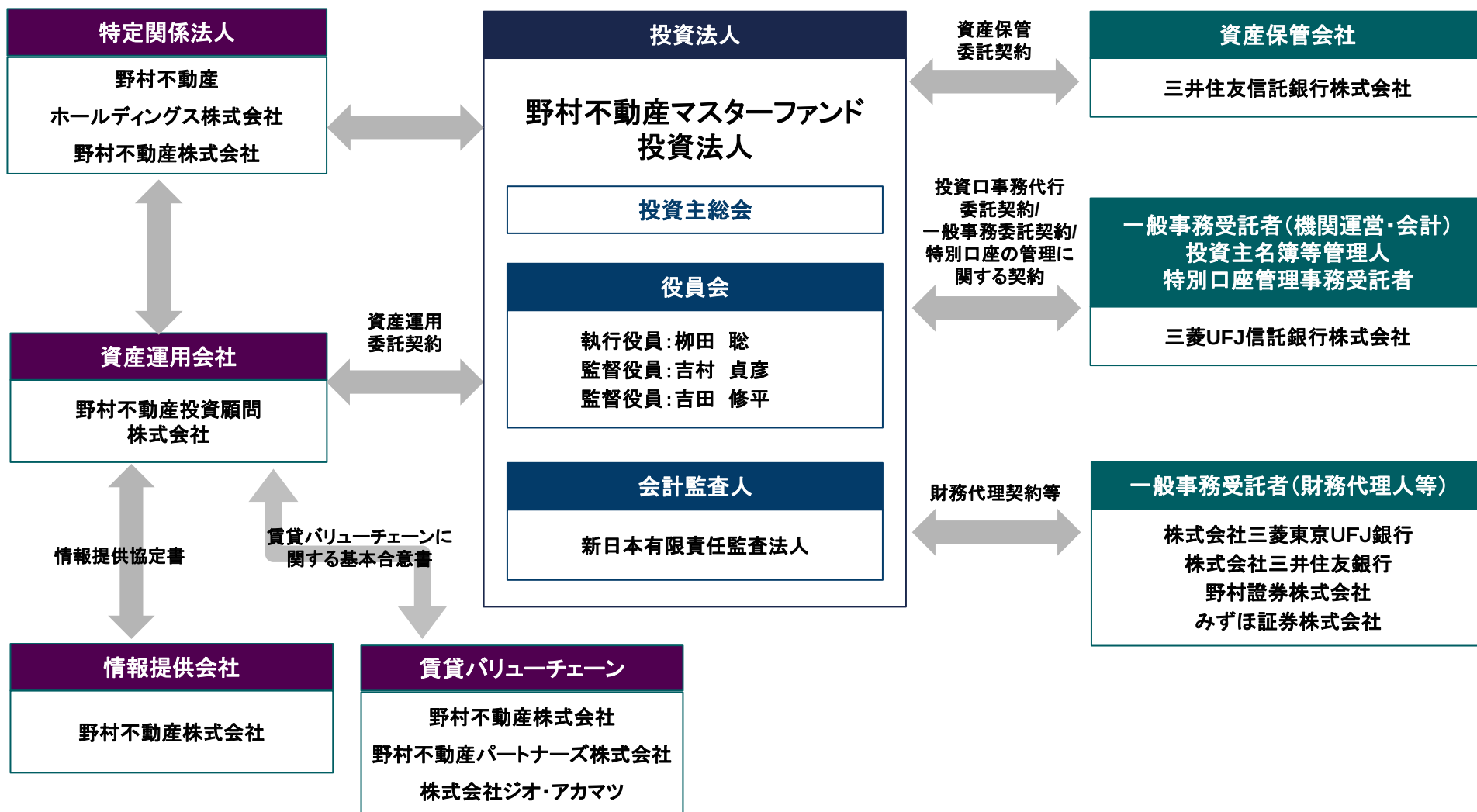


APPENDIX

各投資法人の概要

	NMF	TOP
投資法人名	野村不動産マスターファンド投資法人	トップリート投資法人
代表者(執行役員)	柳田 聡	佐原 純一
監督役員	吉村 貞彦 / 吉田 修平	栗林 康幸 / 常山 邦雄
証券コード	3462	8982
上場日	2015年10月1日	2006年3月1日
決算期	2月 / 8月	4月 / 10月
発行済投資口数	3,722,010口	176,000口
出資総額	161,120百万円	91,143百万円
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(財務代理人等)	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	—

NMF(合併後)の仕組図



NMFポートフォリオ一覧 ①

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	東京都新宿区	43,900	5.6	44,900
オフィス	東京圏	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	20,500	2.6	20,500
オフィス	東京圏	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	26,700	3.4	26,700
オフィス	東京圏	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	10,914	1.4	10,863
オフィス	東京圏	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	12,700	1.6	12,000
オフィス	東京圏	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	10,000	1.3	10,300
オフィス	東京圏	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	10,400	1.3	10,400
オフィス	東京圏	セコムメディカルビル	東京都千代田区	11,100	1.4	11,100
オフィス	東京圏	NOF芝ビル	東京都港区	7,040	0.9	7,090
オフィス	東京圏	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	8,140	1.0	7,930
オフィス	東京圏	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	5,310	0.7	5,320
オフィス	東京圏	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,050	0.5	4,060
オフィス	東京圏	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,690	0.6	4,700
オフィス	東京圏	PMO日本橋本町	東京都中央区	4,320	0.6	4,520
オフィス	東京圏	PMO日本橋茅場町	東京都中央区	5,010	0.6	5,140
オフィス	東京圏	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	4,430	0.6	4,670
オフィス	東京圏	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	3,570	0.5	3,350
オフィス	東京圏	PMO秋葉原	東京都千代田区	4,240	0.5	4,580
オフィス	東京圏	八丁堀NFビル	東京都中央区	2,480	0.3	2,480
オフィス	東京圏	NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,160	0.5	4,160
オフィス	東京圏	NOF高輪ビル	東京都品川区	2,830	0.4	2,820
オフィス	東京圏	PMO八丁堀	東京都中央区	2,880	0.4	3,050
オフィス	東京圏	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,210	0.3	2,310
オフィス	東京圏	PMO東日本橋	東京都中央区	1,690	0.2	1,810
オフィス	東京圏	野村不動産上野ビル	東京都台東区	6,470	0.8	6,470
オフィス	東京圏	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	4,780	0.6	4,570
オフィス	東京圏	NF本郷ビル	東京都文京区	4,890	0.6	5,000
オフィス	東京圏	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,390	0.4	3,400
オフィス	東京圏	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,780	0.2	1,820
オフィス	東京圏	ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	3,850	0.5	3,950
オフィス	東京圏	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市	7,830	1.0	7,930
オフィス	東京圏	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市	5,460	0.7	5,720
オフィス	東京圏	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,620	0.3	2,840
オフィス	東京圏	PMO田町	東京都港区	6,210	0.8	6,560
オフィス	東京圏	PMO銀座八丁目	東京都中央区	3,970	0.5	4,210
オフィス	東京圏	PMO芝公園口	東京都港区	3,900	0.5	4,150
オフィス	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市	6,250	0.8	6,480
オフィス	その他	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市	4,140	0.5	4,250
オフィス	その他	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市	2,030	0.3	2,080
オフィス	その他	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,320	0.3	2,250
オフィス	その他	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	2,240	0.3	2,160
オフィス	その他	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市	2,280	0.3	2,280
オフィス	その他	オムロン京都センタービル	京都府京都市	18,300	2.3	18,300
オフィス	その他	SORA新大阪21	大阪府大阪市	12,100	1.5	12,100
オフィス	その他	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市	6,100	0.8	6,030
オフィス	その他	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	3,450	0.4	3,450
オフィス	その他	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市	4,000	0.5	3,920
オフィス	その他	野村不動産広島ビル	広島県広島市	2,280	0.3	2,320
オフィス	その他	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市	4,210	0.5	4,280
オフィス	その他	NOF天神南ビル	福岡県福岡市	2,230	0.3	2,170

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	2.1	17,500
商業	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	1.7	15,400
商業	東京圏	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	1.3	10,700
商業	東京圏	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	6,080	0.8	7,370
商業	東京圏	EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	0.5	4,570
商業	東京圏	EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	0.5	4,330
商業	東京圏	covirna machida	東京都町田市	3,440	0.4	4,260
商業	東京圏	ニトリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	0.4	3,560
商業	東京圏	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	0.3	3,240
商業	東京圏	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	0.3	3,010
商業	東京圏	GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	0.3	2,640
商業	東京圏	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	0.2	1,960
商業	東京圏	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	0.2	1,820
商業	東京圏	メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	0.1	1,340
商業	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	0.3	2,940
商業	東京圏	三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.2	1,850
商業	東京圏	三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.2	1,760
商業	東京圏	三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.2	1,320
商業	東京圏	三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	0.1	1,050
商業	東京圏	三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	0.1	906
商業	東京圏	三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	0.1	844
商業	東京圏	三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	0.1	831
商業	東京圏	三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.1	831
商業	東京圏	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.1	847
商業	東京圏	三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.1	635
商業	東京圏	三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.1	499
商業	東京圏	三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	0.0	378
商業	東京圏	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.0	371
商業	東京圏	三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	0.0	212
商業	東京圏	三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	160	0.0	171
商業	東京圏	野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	5,310	0.7	5,460
商業	東京圏	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	2,080	0.3	2,130
商業	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市	15,500	2.0	16,300
商業	その他	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	1.1	10,700
商業	その他	Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	0.8	7,270
商業	その他	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	0.6	5,110
商業	その他	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	0.4	3,650
商業	その他	一番町stear	宮城県仙台市	4,700	0.6	5,510
商業	その他	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	0.2	1,890

NMFポートフォリオ一覧 ②

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	2.2	20,100
物流	東京圏	Landport板橋	東京都板橋区	15,710	2.0	18,000
物流	東京圏	Landport川越	埼玉県川越市	13,700	1.7	15,700
物流	東京圏	Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	1.5	11,700
物流	東京圏	相模原田名ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	10,600	1.4	11,900
物流	東京圏	相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	8,700	1.1	10,200
物流	東京圏	Landport八王子	神奈川県相模原市	8,250	1.1	9,350
物流	東京圏	Landport春日部	東京都八王子市	7,340	0.9	8,550
物流	東京圏	船橋ロジスティクスセンター	埼玉県春日部市	4,660	0.6	5,440
物流	東京圏	厚木南ロジスティクスセンターB棟	千葉県船橋市	4,590	0.6	5,260
物流	東京圏	羽生ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	3,810	0.5	4,210
物流	東京圏	川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県羽生市	3,750	0.5	4,410
物流	東京圏	川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,830	0.4	3,330
物流	東京圏	厚木南ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,690	0.3	3,220
物流	東京圏	川口領家ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	10,790	1.4	11,900
物流	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	3,430	0.4	3,760
物流	その他	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	0.3	2,460
物流	その他	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.1	728
物流	その他	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.0	368
物流	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市	3,460	0.4	3,690

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
住宅	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,400	0.4	3,480
住宅	東京圏	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	989	0.1	1,010
住宅	東京圏	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	713	0.1	729
住宅	東京圏	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	750	0.1	750
住宅	東京圏	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	746	0.1	762
住宅	東京圏	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	939	0.1	964
住宅	東京圏	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,280	0.3	2,360
住宅	東京圏	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,590	0.2	1,650
住宅	東京圏	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110	0.1	1,140
住宅	東京圏	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	947	0.1	888
住宅	東京圏	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,190	0.2	1,200
住宅	東京圏	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,160	0.1	1,180
住宅	東京圏	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	3,320	0.4	3,390
住宅	東京圏	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	623	0.1	621
住宅	東京圏	ブラウドフラット清澄白河	東京都台東区	928	0.1	947
住宅	東京圏	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	652	0.1	652
住宅	東京圏	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,030	0.1	1,040
住宅	東京圏	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,470	0.2	1,530
住宅	東京圏	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,920	0.2	1,970
住宅	東京圏	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,090	0.3	2,090
住宅	東京圏	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,710	0.3	2,710
住宅	東京圏	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	1,650	0.2	1,690
住宅	東京圏	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,100	0.1	1,110
住宅	東京圏	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	938	0.1	939
住宅	東京圏	ブライムアーバン田町	東京都港区	972	0.1	994
住宅	東京圏	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,830	0.2	1,890
住宅	東京圏	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	359	0.0	362
住宅	東京圏	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,140	0.1	1,200
住宅	東京圏	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,090	0.1	1,100
住宅	東京圏	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	679	0.1	685
住宅	東京圏	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,040	0.3	2,090
住宅	東京圏	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,260	0.2	1,270
住宅	東京圏	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,410	0.2	1,420
住宅	東京圏	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	775	0.1	789
住宅	東京圏	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	474	0.1	475
住宅	東京圏	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	414	0.1	423
住宅	東京圏	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,970	0.4	2,870
住宅	東京圏	ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,310	0.2	1,360
住宅	東京圏	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	1,080	0.1	1,110
住宅	東京圏	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,850	0.4	2,880
住宅	東京圏	ブライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,570	0.3	2,580
住宅	東京圏	ブライムアーバン新新川	東京都中央区	2,100	0.3	2,150
住宅	東京圏	ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	4,220	0.5	4,280
住宅	東京圏	ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	1,550	0.2	1,600
住宅	東京圏	ブライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区	557	0.1	563
住宅	東京圏	ブライムアーバン白山	東京都文京区	866	0.1	889
住宅	東京圏	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,490	0.2	1,520
住宅	東京圏	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,090	0.1	1,110
住宅	東京圏	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	885	0.1	905
住宅	東京圏	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	430	0.1	438

NMFポートフォリオ一覧 ③

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
住宅	東京圏	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	421	0.1	431
住宅	東京圏	プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	594	0.1	604
住宅	東京圏	プライムアーバン目白	東京都新宿区	1,430	0.2	1,460
住宅	東京圏	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,900	0.4	2,920
住宅	東京圏	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	718	0.1	733
住宅	東京圏	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	717	0.1	731
住宅	東京圏	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	724	0.1	740
住宅	東京圏	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	667	0.1	678
住宅	東京圏	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	549	0.1	551
住宅	東京圏	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	338	0.0	343
住宅	東京圏	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	746	0.1	756
住宅	東京圏	プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,390	0.2	1,450
住宅	東京圏	プライムアーバン品川西	東京都品川区	494	0.1	504
住宅	東京圏	プライムアーバン大崎	東京都品川区	1,860	0.2	1,900
住宅	東京圏	プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,040	0.1	1,060
住宅	東京圏	プライムアーバン雪谷	東京都大田区	951	0.1	959
住宅	東京圏	プライムアーバン大森	東京都大田区	905	0.1	922
住宅	東京圏	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	774	0.1	781
住宅	東京圏	プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	1,720	0.2	1,730
住宅	東京圏	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	498	0.1	508
住宅	東京圏	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,060	0.1	1,080
住宅	東京圏	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	414	0.1	423
住宅	東京圏	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	1,790	0.2	1,810
住宅	東京圏	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	730	0.1	745
住宅	東京圏	プライムアーバン駒込	東京都豊島区	437	0.1	442
住宅	東京圏	プライムアーバン池袋	東京都豊島区	3,800	0.5	3,850
住宅	東京圏	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	2,420	0.3	2,470
住宅	東京圏	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	779	0.1	794
住宅	東京圏	プライムアーバン住吉	東京都江東区	632	0.1	639
住宅	東京圏	プライムアーバン向島	東京都墨田区	528	0.1	530
住宅	東京圏	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,290	0.2	1,310
住宅	東京圏	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	758	0.1	773
住宅	東京圏	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	722	0.1	737
住宅	東京圏	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	640	0.1	641
住宅	東京圏	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	981	0.1	989
住宅	東京圏	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,140	0.1	1,160
住宅	東京圏	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,080	0.1	1,100
住宅	東京圏	プライムアーバン浅草	東京都台東区	384	0.0	393
住宅	東京圏	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,910	0.2	1,980
住宅	東京圏	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	1,910	0.2	1,910
住宅	東京圏	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,280	0.2	1,280
住宅	東京圏	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	791	0.1	807
住宅	東京圏	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,520	0.2	1,530
住宅	東京圏	プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	1,940	0.2	2,000
住宅	東京圏	プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	962	0.1	986
住宅	東京圏	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,020	0.1	1,040
住宅	東京圏	プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	493	0.1	495
住宅	東京圏	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	804	0.1	826
住宅	東京圏	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	633	0.1	643
住宅	東京圏	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	730	0.1	750

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
住宅	東京圏	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	488	0.1	490
住宅	東京圏	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	469	0.1	470
住宅	東京圏	プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	747	0.1	749
住宅	東京圏	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	761	0.1	772
住宅	東京圏	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	1,580	0.2	1,610
住宅	東京圏	プライムアーバン八丁堀	東京都中央区	920	0.1	952
住宅	東京圏	プライムアーバン板橋本町	東京都板橋区	720	0.1	756
住宅	東京圏	プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区	1,058	0.1	1,080
住宅	その他	プライムアーバン五橋	宮城県仙台市	652	0.1	664
住宅	その他	プライムアーバン河原町	宮城県仙台市	735	0.1	650
住宅	その他	プライムアーバン新大阪	大阪府大阪市	1,620	0.2	1,630
住宅	その他	プライムアーバン北14条	北海道札幌市	274	0.0	277
住宅	その他	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市	502	0.1	511
住宅	その他	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市	334	0.0	340
住宅	その他	プライムアーバン北11条	北海道札幌市	547	0.1	557
住宅	その他	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市	475	0.1	487
住宅	その他	プライムアーバン大通東	北海道札幌市	394	0.1	398
住宅	その他	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市	249	0.0	254
住宅	その他	プライムアーバン円山	北海道札幌市	229	0.0	232
住宅	その他	プライムアーバン北24条	北海道札幌市	437	0.1	445
住宅	その他	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市	616	0.1	625
住宅	その他	プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市	4,480	0.6	4,560
住宅	その他	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市	1,730	0.2	1,780
住宅	その他	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市	1,140	0.1	1,010
住宅	その他	プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市	466	0.1	417
住宅	その他	プライムアーバン堤通南宮	宮城県仙台市	949	0.1	843
住宅	その他	プライムアーバン葵	愛知県名古屋	712	0.1	724
住宅	その他	プライムアーバン金山	愛知県名古屋	553	0.1	571
住宅	その他	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋	1,020	0.1	1,050
住宅	その他	プライムアーバン上前津	愛知県名古屋	1,590	0.2	1,610
住宅	その他	プライムアーバン泉	愛知県名古屋	3,770	0.5	3,870
住宅	その他	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	652	0.1	657
住宅	その他	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	794	0.1	809
住宅	その他	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	1,190	0.2	1,200
住宅	その他	プライムアーバン玉造	大阪府大阪市	1,020	0.1	1,040
住宅	その他	プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市	1,810	0.2	1,820
住宅	その他	プライムアーバン博多	福岡県福岡市	588	0.1	589
住宅	その他	プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市	265	0.0	269
住宅	その他	プライムアーバン香椎	福岡県福岡市	398	0.1	326
住宅	その他	プライムアーバン博多東	福岡県福岡市	622	0.1	515
住宅	その他	プライムアーバン千早	福岡県福岡市	604	0.1	543
住宅	その他	プライムアーバン千種	愛知県名古屋	1,110	0.1	1,130
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス	千葉県浦安市	4,900	0.6	5,090
合 計				784,607	100.0	816,685
オフィス				340,344	43.4	343,443
商業				140,153	17.9	155,165
物流				136,270	17.4	154,276
住宅				162,940	20.8	164,931
その他				4,900	0.6	5,090

TOPポートフォリオ一覧

用途	エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
オフィス	東京圏	日本電気本社ビル	東京都港区	41,950	22.0	54,500
オフィス	東京圏	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	33,000	17.3	27,200
オフィス	東京圏	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	20,000	10.5	12,300
オフィス	東京圏	神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	12,700	6.7	8,430
オフィス	東京圏	赤坂王子ビル	東京都港区	9,660	5.1	9,610
オフィス	東京圏	芝公園ビル	東京都港区	6,145	3.2	4,260
オフィス	東京圏	新宿EASTビル	東京都新宿区	5,800	3.0	6,690
オフィス	東京圏	新川中央ビル	東京都中央区	5,610	2.9	6,310
オフィス	東京圏	銀座王子ビル	東京都中央区	2,000	1.0	2,160
オフィス	東京圏	ファーレイーストビル	東京都立川市	2,091	1.1	2,720
商業	東京圏	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	12,000	6.3	9,070
商業	東京圏	イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	8,900	4.7	3,990
商業	東京圏	コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	4,500	2.4	4,930
商業	東京圏	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	4,335	2.3	4,140
商業	その他	メルビル	宮城県仙台市	1,210	0.6	1,340
住宅	東京圏	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	2,400	1.3	2,860
住宅	東京圏	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	10,635	5.6	7,810
住宅	東京圏	エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	5,160	2.7	5,500
住宅	東京圏	インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	1,223	0.6	1,370
住宅	東京圏	トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	1,165	0.6	1,300
合 計				190,484	100.0	176,490
オフィス				138,956	72.9	134,180
商業				30,945	16.2	23,470
物流				-	-	-
住宅				20,583	10.8	18,840
その他				-	-	-

注1：2016年5月26日時点で保有している資産の一覧を記載しています。合併効力発生日までにNMFにおいては、Landport柏沼南Ⅱの取得及びTOPにおいては、コジマ×ビックカメラ柏店の譲渡を予定しています。

注2：取得価格は、各投資法人における取得価格を記載しています。

注3：投資比率は、取得価格合計に占める割合を記載しています。

注4：鑑定評価額は、公表済決算期末（NMF:2016年2月末、TOP:2015年10月末）時点の鑑定評価額を記載しており、NMFにおける想定受入価格とは異なります。なお、公表済決算期末以降に取得した物件については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。各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。

各投資法人が資産運用会社に支払う運用報酬につきましては、各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各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、各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完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。

(問合せ先)

野村不動産投資顧問株式会社
NMF運用グループ ファンドマネジメント部
TEL:03-3365-8767

(問合せ先)

トップリート・アセットマネジメント株式会社
財務部 IR担当
TEL:03-3243-2181