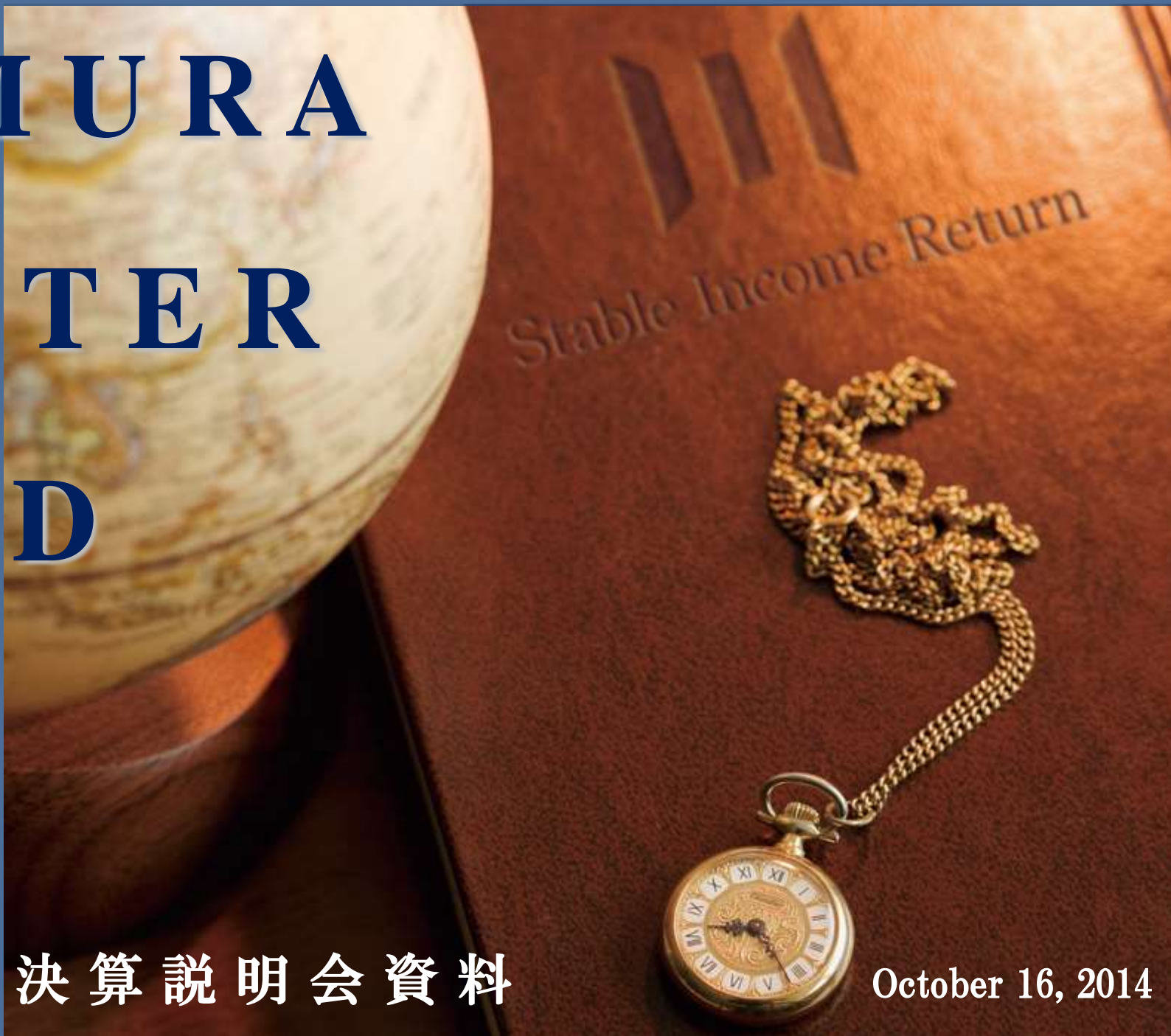


# NOMURA MASTER FUND

3rd

決算説明会資料

October 16, 2014



# 目次

## 1. 直近の新規取得物件

- 新規取得物件の概要 2～3

## 2. インベストメント・ハイライト

- インベストメント・ハイライト 6～7
- 第3期(平成26年8月期)の決算概要 8

## 3. 第3期(平成26年8月期)の概況

- 消費税増税の影響 10
- Morisia津田沼のリニューアル完了 11
- 太陽光発電の取り組み 12
- ポートフォリオの運営状況 13
- テナント賃料更改時期 14
- 第3期末継続鑑定評価額の状況 15
- 財務の状況 16

## 4. 投資運用戦略

- 成長戦略の道筋 18
- スポンサーの主な物件開発状況 19～21
- 今後の分配金水準(業績予想) 22

## 5. APPENDIX

- 損益計算書 24
- 貸借対照表 25
- キャッシュ・フロー計算書 26
- 第4期、第5期の業績予想 27
- 外部成長戦略 28
- 匿名組合出資持分取得の概要 29
- ポートフォリオデータ 30
- ポートフォリオ一覧 31
- 期末算定価格一覧 32
- ポートフォリオマップ 33
- 第3期末(平成26年8月末)の投資主状況 34
- 第3期末のテナント状況 35
- 各種財務指標の推移 36
- アナリストカバレッジ、インデックスへの組入れ状況 37
- 物流施設を取り巻く環境 38
- 商業施設を取り巻く環境 39
- 投資法人の概要 40
- 運用会社の概要 41

NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

October 16, 2014



## 直近の新規取得物件

---

---



# 新規取得物件の概要(1)

ユニバーサル・シティウォーク大阪™



周辺MAP



## 物件概要

竣工	平成13年6月
所在地	大阪府大阪市此花区
最寄り駅	JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅 徒歩1分
取得日	平成26年 9月30日
契約締結日	平成26年 8月 8日
取得価格	15,500百万円 (鑑定評価額: 16,500百万円)
NOI利回り	5.9% (鑑定評価ベース)

## 新規取得物件の概要(2)

### 立地の魅力

- 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®」と本物件、オフィシャルホテル4棟が一体となった一大リゾート地に立地
- 平成26年7月 ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®内に新エリア「ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター™」オープン

**安定した集客力と更なる集客力向上への期待**

### 本物件の魅力

- ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®に隣接する唯一の公認商業施設
- ハリウッドイメージの色彩あふれる街並みに、エンターテインメント性が高く、バラエティに富んだテナント構成

**施設利用者に対する話題性提供と高い訴求力**

### 今後の運営方針

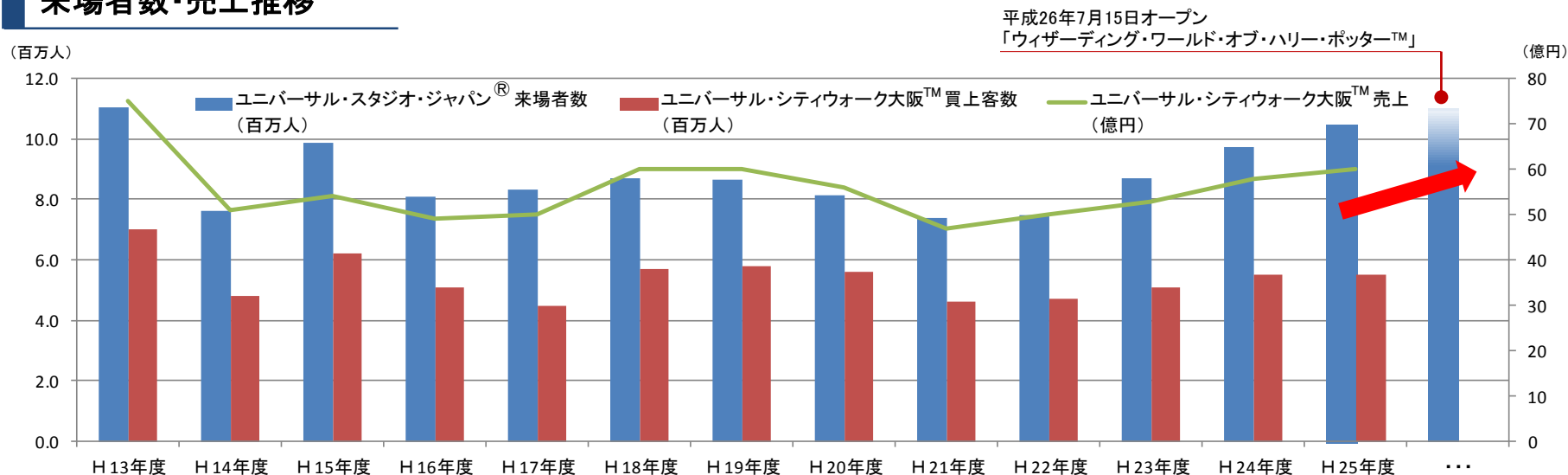
#### テナント入替推進

「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®との親和性」・「テーマ性」・「エンターテインメント性」をキーワード

#### 売上歩合賃料向上

「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®との更なる連携強化」・「共同販促やイベント等の実施による売上向上」

### 来場者数・売上推移



(注)「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン® 来場者数」は、平成13年度から平成20年度までは株式会社ユー・エス・ジェイの開示資料、平成21年度以降については報道資料等を基に野村不動産投資顧問株式会社作成

™ & © Warner Bros. Entertainment Inc. Harry Potter Publishing Rights © JKR.  
(s14)  
® Universal Studios. CR14-3504





## インベストメント・ハイライト

---

---

# インベストメント・ハイライト(1)

## 第3期決算ハイライト

### 業績

一口当たり分配金 2,450円(予想分配金 2,400円)

### 取得

ユニバーサル・シティウォーク大阪™の売買契約締結(平成26年8月8日付契約締結、平成26年9月30日付取得完了)

### 運用

EQUINIA新宿 リースアップ完了(平成26年8月29日付契約締結、10月1日賃貸開始)

## 投資戦略

### ● 領家キャピタル合同会社への匿名組合出資完了

出資額 : 500 百万円

賃貸可能面積 : 42,840.91㎡

築年数(平成26年8月31日時点) : 10.9年



### ● ユニバーサル・シティウォーク大阪™の取得

取得価格 : 15,500 百万円

賃貸可能面積 : 9,733.24㎡

築年数(平成26年8月31日時点) : 13.2 年



### ● ポートフォリオの状況

	第2期末	第3期末
物件数	55物件	55物件
資産規模	2,380億円	2,380億円
ポートフォリオNOI利回り	6.6%	5.9%

	第2期末	第3期末
平均築年数	13.3年	13.8年
平均賃貸借契約期間	12.4年	12.7年
東京圏比率	84.6%	84.6%



# インベストメント・ハイライト(2)

## 運用戦略

- 長期の賃貸借期間を裏付けとした安定キャッシュフローの創出

10年以上の契約割合：      第2期末      第3期末  
   **70.9%**      **71.4%**

- 資産運用会社の運用経験に裏打ちされたマネジメント力による高稼働率の維持

	[ 期末稼働率 ]		[ 期末平均賃料 ]	
	第2期末	第3期末	第2期末	第3期末
全体	99.8 %	99.9 %	5,308円/坪	5,296円/坪
物流	100.0 %	100.0 %	3,707円/坪	3,707円/坪
商業	99.4 %	99.6 %	8,737円/坪	8,693円/坪

- 鑑定評価額の上昇

	第2期末	第3期末
継続鑑定評価額	2,528億円	2,571億円
帳簿価額総額	2,390億円	2,382億円
含み益	+ 137 億円	+ 189 億円

## 財務戦略

- 短期借入金165億円の借換、一部返済

手元資金で40億円返済 ⇒ 資金効率の向上

リファイナンス125億円 ⇒ 長期化、固定化の推進

- 借入期間の長期化

平均残存期間：      第2期末      第3期末  
   **4.4年**      **5.1年**

- 安定性に配慮した財務運営

LTV：      第2期末      第3期末  
   **32.3%**      **31.3%**

- 低水準の平均借入金利

平均借入金利：      第2期末      第3期末  
   **0.98%**      **1.12%**

- 長期発行体格付

日本格付研究所(JCR):      **AA - (安定的)**

# 第3期（平成26年8月期）の決算概要

## 第3期の業績と従前予想

	第3期実績 (平成26年8月期)	第3期予想(4/15発表) (平成26年8月期)	増減 (予想比)		主な差異要因
営業収益	9,468 百万円	9,294 百万円	+174百万円	1.9%	<NOI差異> ・Morisia津田沼テナント入替時ダウンタイム短縮 解約違約金等 (＋89百万円) ・LP八王子 奨励金収入 (＋53百万円) ・動光熱費 (▲40百万円)  <営業利益差異> ・その他営業費用の増加 (▲35百万円)  <当期純利益差異> ・支払利息及び融資関連費用の削減 (＋5百万円)
NOI	7,127 百万円	7,015 百万円	+112百万円	1.6%	
賃貸事業損益	5,591 百万円	5,485 百万円	+105百万円	1.9%	
営業利益	4,638 百万円	4,564 百万円	+74百万円	1.6%	
経常利益	4,081 百万円	3,999 百万円	+82百万円	2.1%	
当期純利益	4,079 百万円	3,998 百万円	+82百万円	2.0%	
1口当たり分配金	2,450 円/口	2,400 円/口	+50 円/口	2.1%	
総資産	257,040 百万円				
有利子負債	80,393 百万円				
LTV	31.3 %				



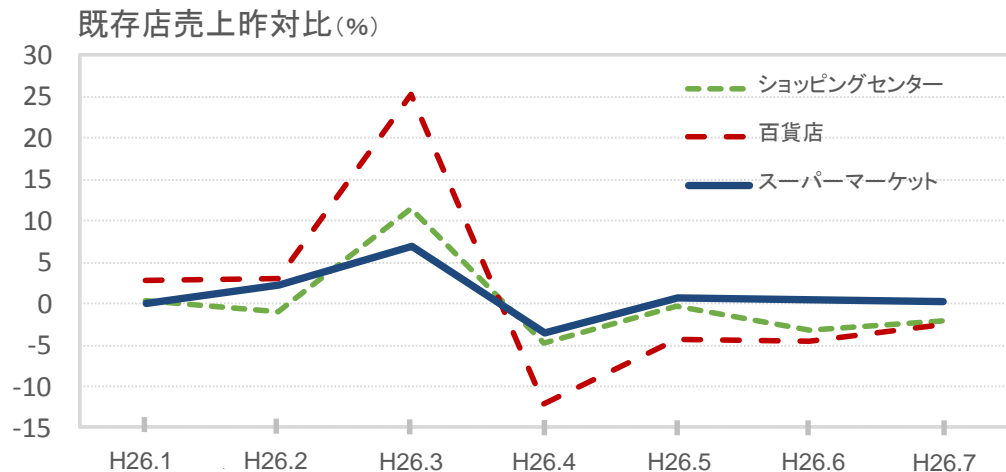
## 第3期(平成26年8月期)の概況

---

---

# 主な物件運用状況 消費税増税の影響

## 商業マーケット全体の状況



■物販・最寄り品(日用品)  
・食品等については、ほぼ影響なし  
・単価が高くて、質が良ければ売れる傾向

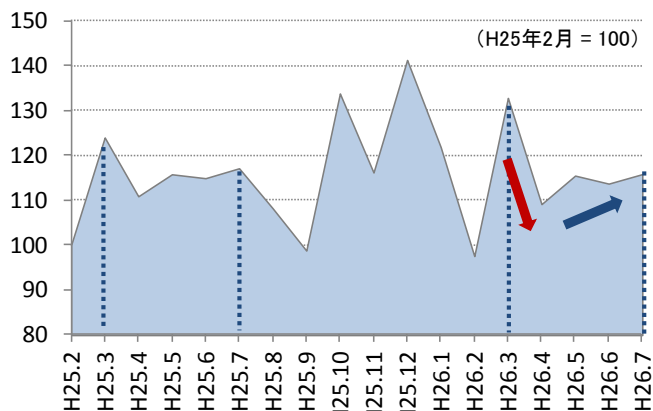
■物販・買い回り品(高額品)  
・駆け込み需要により、3月に大幅な売上増  
・4月以降は反動減が続くも、5月以降は回復傾向

■飲食  
・店舗による優勝劣敗の鮮明化(嗜好性の高まり)  
・メニューの工夫などで、客単価向上の傾向

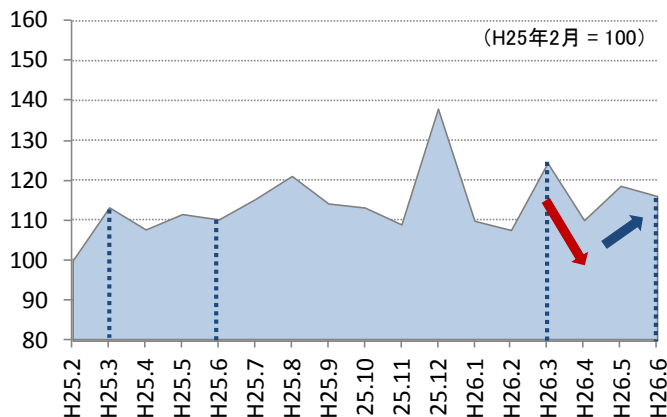
■サービス  
・ショッピングセンターにおける「コト消費」重視の流れ  
・レジャー消費額についても増加傾向

## 保有物件の状況

横須賀モアーズシティ 月次売上推移



FESTA SQUARE(ヤオコー) 月次売上推移



■横須賀モアーズシティ  
・販促企画による売上反動減の抑制  
・生鮮品等、長期保管できない商品は大きな影響無し

■FESTA SQUARE(ヤオコー)  
・新しい販促企画の実施による集客維持  
・プライベートブランド商品の売上好調

⇒消費税増税の影響は限定的

(出所) 既存店売上昨対比グラフ: 一般社団法人日本ショッピングセンター協会、日本百貨店協会、日本スーパーマーケット協会、オール日本スーパーマーケット協会及び一般社団法人新日本スーパーマーケット協会  
公表データを基に野村不動産投資顧問作成

# 主な物件運用状況 Morisia津田沼のリニューアル完了

「奏の杜」開発計画を意識したリニューアルにより施設全体の売上・収益性向上を達成

## リニューアル効果

～ 平成26年6月28日 グランドオープン～

投資額： 2.1億円	リニューアル前	リニューアル後 (当初想定) (注1)	リニューアル後 (実績見込み) (注2)
来館客数 (万人/年)	1,097	約1,105( +8 )	約1,105( +8 )
客単価 (円/人)	842	約878( +36 )	約878( +36 )
売上高 (百万円/年)	9,246	約9,700( +460 )	約9,700( +460 )
賃料 (百万円/年)	916	約970( +50 )	約971( +51 )

## リニューアル概要



(1階 西側共用通路)



(2階 西側デッキ)



(販促イベント)



(津田沼Walker)

(注1) 来館客数、客単価、売上高は、ジオ・アカマツによる想定です。賃料は、テナントヒアリングに基づく想定です。

(注2) リニューアル後、7月～8月の売上高及び賃料を基にした想定値です。



# 太陽光発電の取り組み

- 平成26年10月1日より、Landport 5物件の屋根賃貸を開始、太陽光発電設備の設置完了



Landport浦安

## 太陽光発電設備 設置対象物件

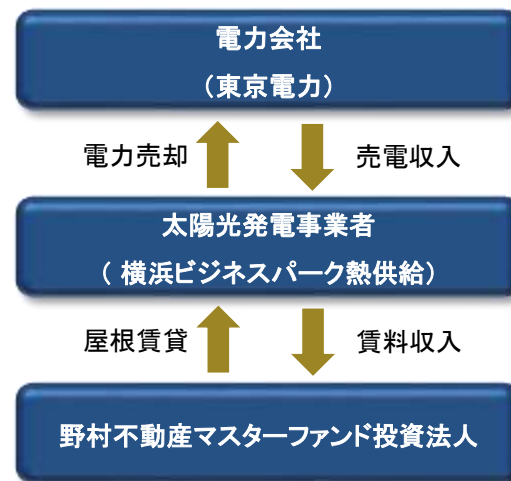
Landport浦安    Landport川越    Landport厚木    Landport八王子    Landport春日部

年間賃料収入

**18,240**千円

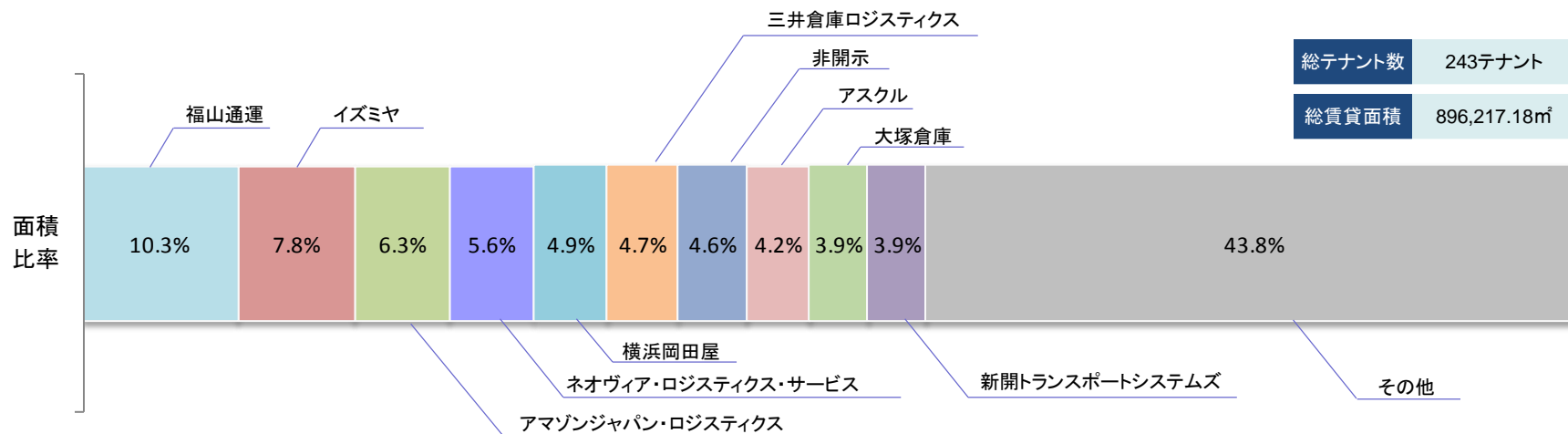
安定収益の享受

## 仕組み図

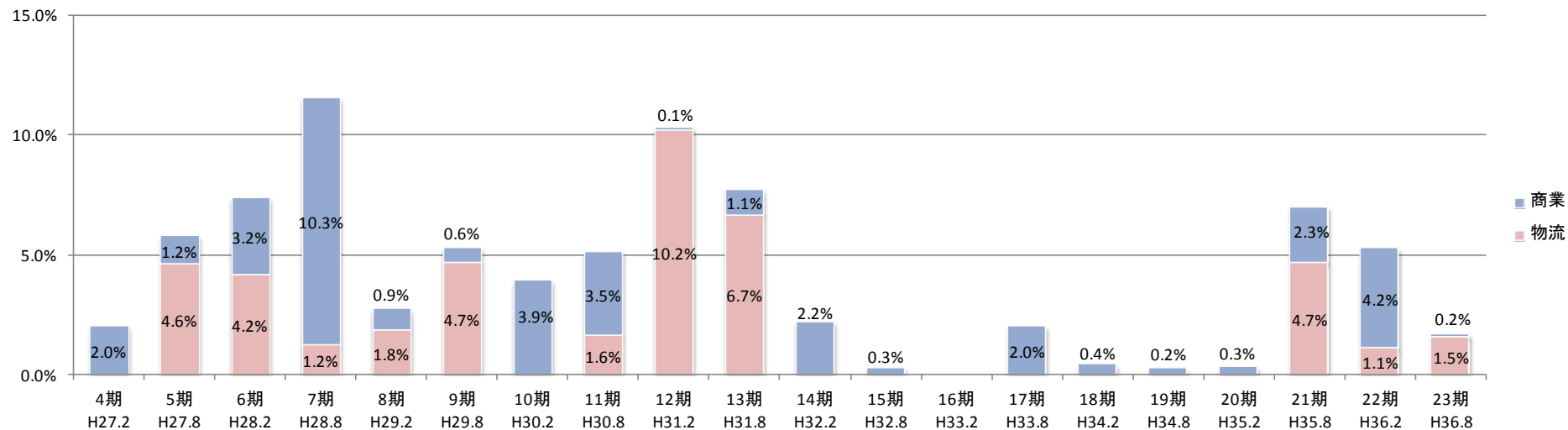


# ポートフォリオの運営状況

## テナントの分散状況（賃貸面積ベース）



## 賃貸借契約満期の分散状況（賃料ベース）



# テナント賃料更改時期

物件名称	テナント名	契約 形態	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
			平成27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期	平成28年8月期	平成29年2月期	平成29年8月期	平成30年2月期	平成30年8月期	平成31年2月期	平成31年8月期
物流												
Landport浦安	福山通運	定借										
	大塚倉庫①	定借										
	大塚倉庫②	定借										
Landport川越	ケイアイ	定借										
相模原田名ロジスティクスセンター	ネオヴィア・ロジスティクス・サービス	定借										
相模原大野台ロジスティクスセンター	福山通運	普通										
羽生ロジスティクスセンター	日本通運	定借										
太田新田ロジスティクスセンター	三井倉庫ロジスティクス	普通										
太田東新町ロジスティクスセンター	バンテック	普通										
太田清原ロジスティクスセンター	太田国際貨物ターミナル	普通										
商業												
Morisia津田沼	ヤマダ電機	定借										
	イオンリテール	定借										
ニトリ幕張店	ニトリ	普通										
コナミスポーツクラブ府中	コナミスポーツ＆ライフ	普通										
FESTA SQUARE	ヤオコー	定借										
駿台あざみ野校	駿台教育振興	定借										
メガロス神奈川店	メガロス	普通										
Merad大和田（商業）	関西スーパーマーケット	普通										
Merad大和田（物流）	関西スーパーマーケット	普通										
底地4物件 （渋谷、世田谷、杉並、茨木）	非開示	事業用 定期借地										
底地物件 （上記以外）	非開示	事業用 定期借地										

# 第3期末継続鑑定評価額の状況

## 第3期末時点の状況

継続鑑定評価額 2,571 億円

帳簿価額総額 2,382 億円

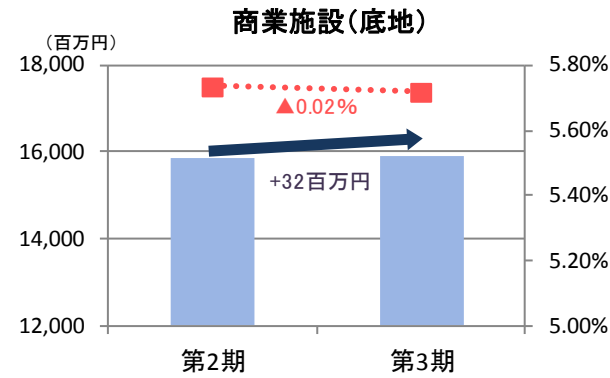
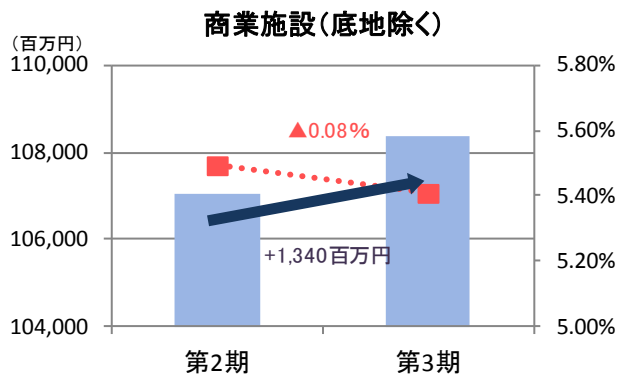
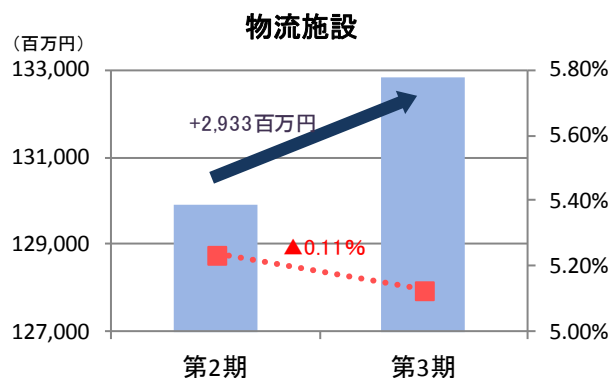
含み益 + 189 億円

### <参考>

1口当たり含み損益	:	+ 11,358 円
1口当たり純資産	:	99,204 円
1口当たりNAV	:	110,563 円

	第2期末	第3期末	前期比
鑑定評価額	2,528億円	2,571億円	1.7%
物流	1,299億円	1,328億円	2.3%
商業 (底地除く)	1,070億円	1,083億円	1.3%
商業 (底地)	158億円	158億円	0.2%

## 継続鑑定評価額・キャップレートの推移



鑑定評価額		キャップレート	
上昇	16物件	低下	13物件
維持	2物件	横ばい	5物件
下落	0物件	上昇	0物件

鑑定評価額		キャップレート	
上昇	16物件	低下	17物件
維持	3物件	横ばい	3物件
下落	1物件	上昇	0物件

鑑定評価額		キャップレート	
上昇	9物件	低下	5物件
維持	7物件	横ばい	12物件
下落	1物件	上昇	0物件

(注1) キャップレートは、鑑定評価の直接還元法の収益価格で加重平均しています。

# 財務の状況

## 有利子負債の状況

有利子負債の総額  
803.9 億円

平均調達金利  
1.12 %

長期借入比率  
99.9%

固定金利比率  
98.8%

※金利スワップによる固定化含む

平均残存期間  
5.1年

LTV  
(総資産有利子負債比率)  
31.3 %

## 格付の状況

信用格付業者	長期発行体格付	見通し
JCR	AA -	安定的

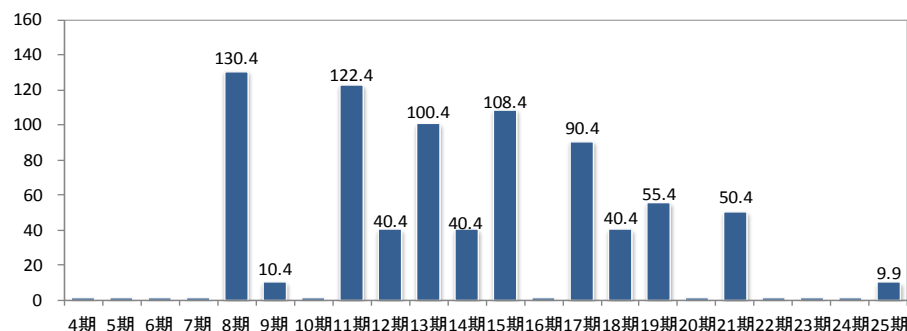
## バンクフォーメーション

(単位:億円)

金融機関名			
三菱東京UFJ銀行	165.4	日本政策投資銀行	68.0
三井住友銀行	165.4	みずほ信託銀行	58.0
みずほ銀行	113.0	りそな銀行	10.0
三菱UFJ信託銀行	68.0	日本生命保険	10.0
三井住友信託銀行	68.0	福岡銀行	10.0
農林中央金庫	68.0	借入合計	803.9

## 返済期限の分散状況

(単位:億円)



## コミットメントライン

三菱東京UFJ銀行  
三井住友銀行  
みずほ銀行

コミットメントライン契約

**100 億円**

(コミットメント期間 1年)





## 投資運用戦略



# 成長戦略の道筋

## 外部成長

### 野村不動産グループによるパイプライン



### 外部からの取得ルート



中期的な資産規模目標  
**4,000億円**



資産規模拡大による運用不動産・テナント分散を図り、更なる安定したポートフォリオ構築を実現

(注) 北東京物流センター(信託受益権)の取得が実現した場合の想定に基づいています。なお、本書の日付現在、本投資法人が取得の決定をしているものでも、取得ができることを保証するものでもありません。

## スポンサーの主な物件開発状況(1)



GEMS市ヶ谷



(仮称) Landport柏沼南

	物件名称	所在地	竣工(予定)日	延床面積
商業	GEMS市ヶ谷	千代田区六番町	平成26年10月	約453坪
物流	(仮称)Landport柏沼南	柏南中央土地 区画整理事業地	平成28年3月	約15,344坪
物流	(仮称)Landport八王子Ⅱ	八王子市石川町	平成28年9月	約10,987坪



(仮称) Landport八王子Ⅱ

## スポンサーの主な物件開発状況(2)



(仮称)Landport岩槻



### ＜本物件の特徴＞

- ・都心から約30km圏内
- ・東北自動車道「岩槻」ICから約6km
- ・東北自動車道や国道16号線等の幹線道路を利用することで、埼玉県内だけでなく首都圏および東日本全域への広域配送が可能
- ・岩槻IC周辺で希少な「北部工業団地」内に立地
- ・全館LED照明の採用

	物件名称	所在地	竣工(予定)日	延床面積
商業	(仮称)GEMS芝大門	港区芝大門	平成28年2月	約425坪
商業	(仮称)GEMS神田	神田エリア	平成28年6月	約361坪
物流	(仮称)Landport岩槻	さいたま市岩槻区	平成28年9月	約7,276坪



## スポンサーの主な物件開発状況(3)



野村不動産吉祥寺ビル

	物件名称	所在地	竣工(予定)日	延床面積
物流	NREG川崎ロジスティクスセンター	川崎市川崎区	平成26年3月	約15,017坪
物流	Landport厚木金田	厚木市金田	平成27年1月	約11,694坪
商業	野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市 吉祥寺本町	平成26年7月	約1,982坪



Landport厚木金田



NREG川崎ロジスティクスセンター



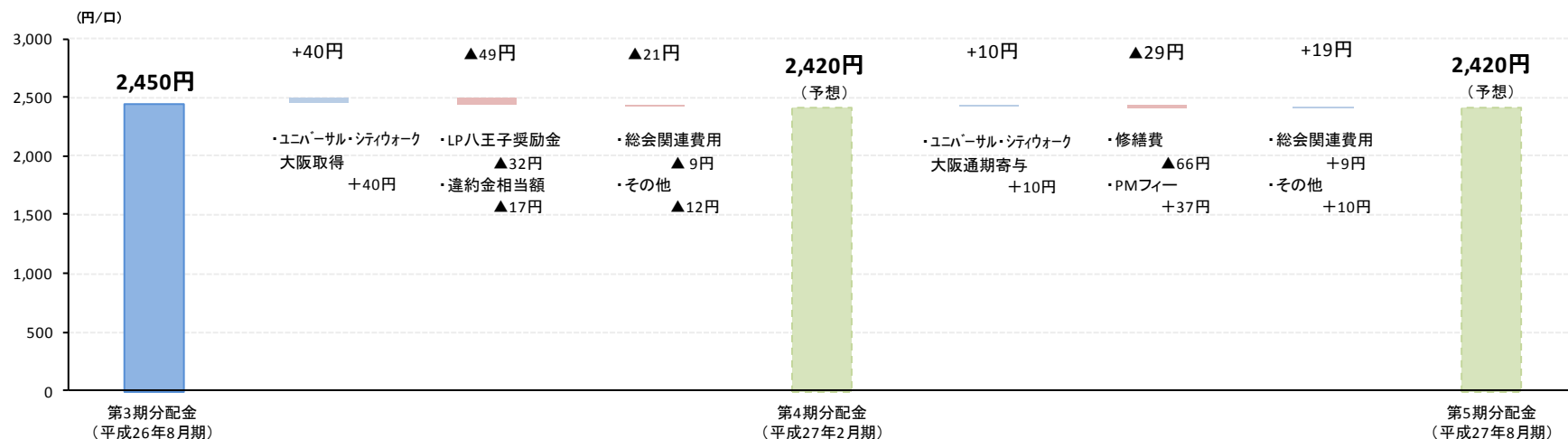
# 今後の分配金水準（業績予想）

## 第4期、第5期の業績予想

	第3期 (平成26年8月期)	第4期予想(10/14発表) (平成27年2月期)	増減 (前期比)	第5期予想(10/14発表) (平成27年8月期)	増減 (前期比)
営業収益	9,468 百万円	9,953 百万円	5.1%	10,146 百万円	1.9%
営業利益	4,638 百万円	4,648 百万円	0.2%	4,658 百万円	0.2%
当期純利益	4,079 百万円	4,030 百万円	▲ 1.2%	4,030 百万円	0.0%
1口当たり分配金	2,450 円/口	2,420 円/口	▲ 30円	2,420 円/口	－円
LTV	31.3 %	35.4 %	+4.1%	35.3 %	▲ 0.1%

(注) 平成27年2月期及び平成27年8月期の各種数値は、本投資法人が公表した平成26年10月14日付決算短信に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 分配金推移





# A P P E N D I X

---

---

# 損益計算書

区 分	第2期実績 自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日	第3期実績 自 平成26年3月 1日 至 平成26年8月31日	第3期実績－第2期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	9,176,390	9,468,466	292,076	3.2
不動産賃貸事業収入 ※1	9,176,390	9,464,316	287,925	3.1
賃貸事業収入	8,478,425	8,663,942	185,516	2.2
その他賃貸事業収入	697,965	800,373	102,408	14.7
駐車場収入	78,086	73,750	▲ 4,336	▲ 5.6
付帯収益 ※2	578,563	631,826	53,262	9.2
その他賃料収入 ※3	41,315	94,797	53,482	129.5
匿名組合投資利益	-	4,150	4,150	-
営業費用	3,827,980	4,830,263	1,002,282	26.2
不動産賃貸事業費用 ※1	2,918,848	3,872,940	954,092	32.7
修繕費	185,676	216,187	30,510	16.4
公租公課	-	731,211	731,211	-
減価償却費	1,497,862	1,535,760	37,898	2.5
その他賃貸事業費用	1,235,309	1,389,780	154,471	12.5
資産運用報酬	750,575	791,954	41,378	5.5
その他営業費用 ※4	158,556	165,368	6,811	4.3
営業利益	5,348,409	4,638,203	▲ 710,206	▲ 13.3
営業外収益	24,096	1,722	▲ 22,373	0.0
営業外費用	510,792	558,695	47,902	9.4
支払利息	398,386	443,425	45,039	11.3
その他営業外費用 ※5	112,406	115,269	2,862	2.5
経常利益	4,861,713	4,081,230	▲ 780,482	▲ 16.1
税引前当期純利益	4,861,713	4,081,230	▲ 780,482	▲ 16.1
法人税等	904	1,239	335	37.1
当期純利益	4,860,808	4,079,991	▲ 780,817	▲ 16.1
前期繰越利益	940	855	▲ 85	▲ 9.0
当期未処分利益	4,861,749	4,080,846	▲ 780,902	▲ 16.1
分配金総額	4,860,893	4,079,887	▲ 781,006	▲ 16.1

## ※参考（第3期）

1. 不動産賃貸事業損益	:	5,591,375 千円
（前期増減 :	▲ 666,166 千円）	
2. 付帯収益		
受入動光熱費	:	546,396 千円 等
3. その他賃料収入		
違約金収入等		
4. その他営業費用		
資産保管手数料	:	14,756 千円
一般事務委託手数料	:	63,232 千円
役員報酬	:	4,800 千円 等
5. その他営業外費用		
融資関連費用	:	114,227 千円 等
（参考）修繕工事		
修繕費	:	216,187 千円
資本的支出	:	698,693 千円
合計	:	914,881 千円
		（減価償却費の 60% ）

（注）数値は千円未満を切り捨てています。

# 貸借対照表

## 資産の部

区 分	第2期 平成26年2月28日現在		第3期 平成26年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	21,357,367	8.2	17,158,740	6.7
現金及び預金	8,271,101	3.2	11,339,370	4.4
信託現金及び信託預金	12,717,717	4.9	5,288,296	2.1
その他の流動資産	368,548	0.1	531,073	0.2
固定資産	240,225,504	91.8	239,881,325	93.3
有形固定資産 ※1	235,215,801	89.9	234,382,512	91.2
不動産	14,377,435	5.5	14,339,323	5.6
建物	3,460,368	1.3	3,416,117	1.3
土地	10,917,067	4.2	10,923,206	4.2
信託不動産	220,815,140	84.4	220,039,882	85.6
信託建物	92,115,158	35.2	91,339,901	35.5
信託土地	128,699,981	49.2	128,699,981	50.1
建設仮勘定	23,225	0.0	3,305	0.0
無形固定資産	3,840,489	1.5	3,841,406	1.5
信託借地権	3,829,099	1.5	3,828,713	1.5
その他の無形固定資産	11,389	0.0	12,693	0.0
投資その他の資産	1,169,214	0.4	1,657,406	0.6
投資有価証券	—	—	487,473	0.2
長期前払費用	613,881	0.2	614,601	0.2
長期預け金	39,205	0.0	39,205	0.0
敷金及び保証金	516,126	0.2	516,126	0.2
資産合計	261,582,872	100.0	257,040,065	100.0

※1 有形固定資産

(単位：百万円)

	取得価額	償却累計	(うち当期償却費)	期末簿価
不動産等	238,114	3,731	(1,535)	234,382
建物	3,522	106	(61)	3,416
土地	10,923	—	—	10,923
信託建物	94,964	3,624	(1,473)	91,339
信託土地	128,699	—	—	128,699
建設仮勘定	3	—	—	3

## 負債及び純資産の部

区 分	第2期 平成26年2月28日現在		第3期 平成26年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	18,774,345	7.2	2,546,408	1.0
営業未払金	330,137	0.1	408,449	0.2
短期借入金 ※2	16,500,000	6.3	—	—
1年内返済予定の長期借入金 ※2	85,600	0.0	85,600	0.0
未払金	207,946	0.1	267,880	0.1
未払法人税等	651	0.0	716	0.0
未払消費税等	179,119	0.1	275,528	0.1
未払費用	10,053	0.0	24,489	0.0
前受金	1,459,897	0.6	1,482,281	0.6
その他	939	0.0	1,463	0.0
固定負債	76,826,372	29.4	89,292,405	34.7
長期借入金 ※2	67,850,200	25.9	80,307,400	31.2
預り敷金及び保証金	525,160	0.2	539,430	0.2
信託預り敷金及び保証金	8,451,011	3.2	8,445,574	3.3
負債合計	95,600,717	36.5	91,838,814	35.7
投資主資本	165,982,154	63.5	165,201,251	64.3
出資総額	161,120,405	61.6	161,120,405	62.7
剰余金	4,861,749	1.9	4,080,846	1.6
純資産合計	165,982,154	63.5	165,201,251	64.3
負債純資産合計	261,582,872	100.0	257,040,065	100.0

※2 有利子負債 (1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に含める。)

有利子負債残高(百万円) 80,393

総資産有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}}{\text{総資産}} \right]$  31.3%

長期有利子負債比率  $\left[ \frac{\text{長期借入金}}{\text{短期借入金} + \text{長期借入金}} \right]$  99.9%

# キャッシュ・フロー計算書

	第2期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日 金額 (千円)	第3期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日 金額 (千円)
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,861,713	4,081,230
減価償却費	1,499,067	1,537,049
受取利息	▲ 1,873	▲ 1,708
支払利息	398,386	443,425
営業未収入金の増減額(▲は増加)	30,301	▲ 111,532
前払費用の増減額(▲は増加)	30,880	▲ 39,190
未収消費税等の増減額(▲は増加)	4,713,348	—
長期前払費用の増減額(▲は増加)	34,719	▲ 719
長期預け金の増減額(▲は増加)	▲ 104	—
営業未払金の増減額(▲は減少)	67,549	78,312
未払金の増減額(▲は減少)	▲ 327,789	7,575
未払消費税等の増減額(▲は減少)	179,119	96,409
前受金の増減額(▲は減少)	124,471	22,383
その他	▲ 88,137	▲ 25,457
<b>小計</b>	<b>11,521,651</b>	<b>6,087,777</b>
利息の受取額	1,873	1,708
利息の支払額	▲ 398,990	▲ 428,989
法人税等の支払額	▲ 1,903	▲ 1,682
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>11,122,630</b>	<b>5,658,814</b>
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲ 10,873,920	▲ 23,225
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 743,476	▲ 651,166
無形固定資産の取得による支出	▲ 5,350	▲ 2,677
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 9,155	▲ 423
投資有価証券の取得による支出	—	▲ 511,356
投資有価証券の払戻による収入	—	23,883
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 11,364	▲ 175
預り敷金及び保証金の受入による収入	368,763	14,445
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 103,402	▲ 78,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,652	88,243
敷金及び保証金の差入による支出	▲ 200	—
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 11,328,454</b>	<b>▲ 1,141,448</b>
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,000,000	—
短期借入金の返済による支出	▲ 5,000,000	▲ 16,500,000
長期借入れによる収入	6,000,000	12,500,000
長期借入金の返済による支出	▲ 42,800	▲ 42,800
分配金の支払額	▲ 1,222,645	▲ 4,835,718
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,734,554</b>	<b>▲ 8,878,518</b>
<b>IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)</b>	<b>4,528,730</b>	<b>▲ 4,361,152</b>
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>16,460,088</b>	<b>20,988,819</b>
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>20,988,819</b>	<b>16,627,667</b>



## 第4期、第5期の業績予想

区分	第3期実績 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	第4期予想 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第5期予想 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	増 減 第4期予想 －第3期実績	増 減 第5期予想 －第4期予想
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
営業収益	9,468	9,953	10,146	485	192
不動産賃貸事業収入	9,464	9,940	10,136	476	196
匿名組合投資利益	4	12	9	8	▲ 3
営業費用	4,830	5,304	5,487	474	183
不動産賃貸事業費用	3,872	4,359	4,495	486	136
うち修繕費	216	246	357	30	111
うち公租公課	731	731	753	0	22
うち減価償却費	1,535	1,696	1,705	160	9
資産運用報酬	791	787	828	▲ 4	40
その他営業費用	165	157	163	▲ 7	5
営業利益	4,638	4,648	4,658	10	9
営業外収益	1	－	－	▲ 1	－
営業外費用	558	617	626	58	9
うち支払利息その他借入関連費用	557	616	626	59	9
経常利益	4,081	4,031	4,031	▲ 49	0
当期純利益	4,079	4,030	4,030	▲ 49	0
期末発行済投資口数 (口)	1,665,260	1,665,260	1,665,260	－	－
1口当たり分配金 (円)	2,450	2,420	2,420	▲ 30	－
期末物件数 (物件)	55	56	56	1	－

### 前提条件

#### 【物件数・取得価格総額】

物件数	:	56 物件
(領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分を含んでいません。)		
取得価格総額	:	253,523 百万円

#### 【修繕工事】

##### 第4期は498百万円(内資本的支出 251百万円)

例) 厚木南ロジスティクスセンターB棟 (照明器具LED化)	:	99 百万円
Morisia津田沼 (照明器具LED化)	:	44 百万円

##### 第5期は715百万円(内資本的支出357百万円)

例) 横須賀モアーズシティ (外装リニューアルⅡ期工事)	:	108 百万円
川崎モアーズ (エスカレーターリニューアル工事)	:	43 百万円

#### 【借入】

有利子負債残高(第3期末時点)	:	80,393 百万円
<b>第4期返済期限到来有利子負債</b>		
借換	:	一 百万円
返済(平成26年11月、平成27年2月)	:	42 百万円
<b>第5期返済期限到来有利子負債</b>		
借換	:	一 百万円
返済(平成27年5月、平成27年8月)	:	42 百万円

# 外部成長戦略

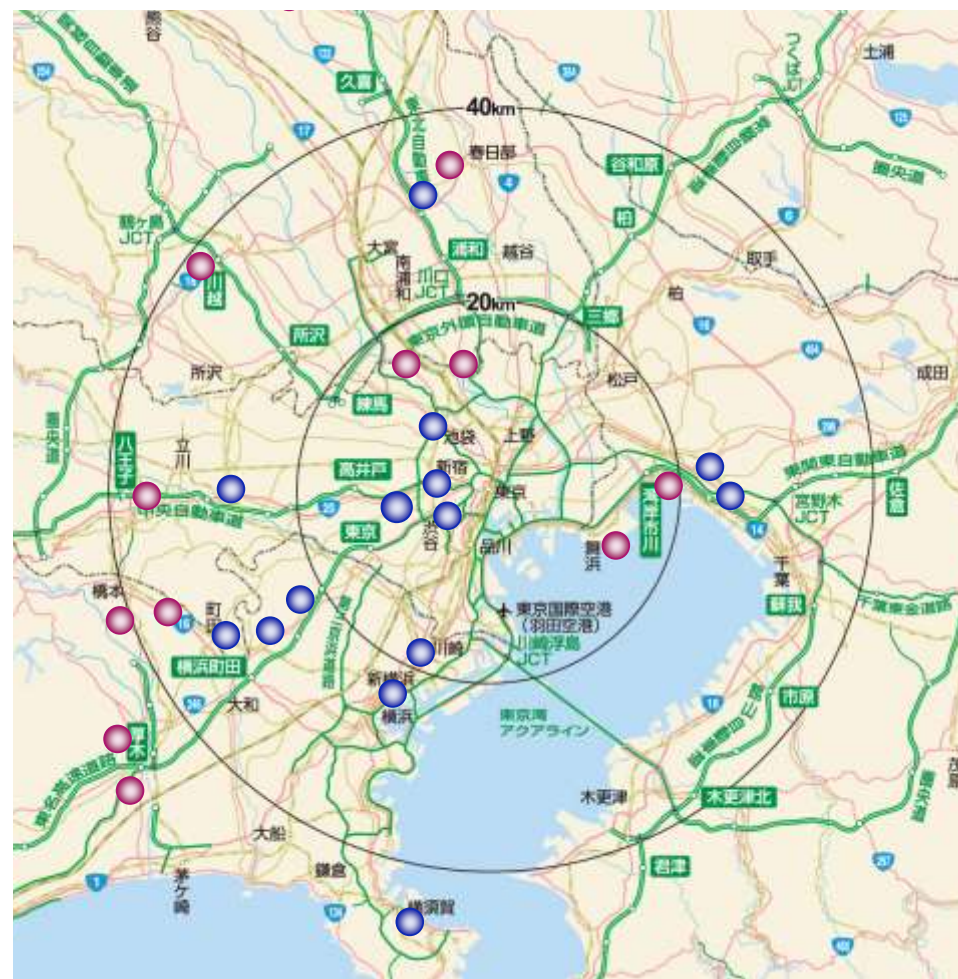
## 投資目線

- ・ 需要に厚みのある東京圏を中心(原則80%以上)に据えた投資
- ・ 競争力を有する築10年以内の物件取得



セクター	利回り目線	備考
物流	5.0% ~ 6.0%	規模に拘らず、競争力のある立地と設備スペックを備えた高機能型物流施設
商業 (居住地立地型)	5.0% ~ 6.0%	商圏に厚みがあり、食品スーパーを中心としたNSC
商業 (駅前立地型)	4.5%前後	駅至近で商業集積が見られるエリアにおける商業ビル(サービス系・物販・飲食)

## 保有物件の所在エリア



● : 物流施設

● : 商業施設

# 匿名組合出資持分取得の概要

## 匿名組合出資の概要

領家キャピタル合同会社	
不動産信託受益権等 11,440百万円	ノリコースローン 8,640百万円
	匿名組合出資等 2,800百万円

・このうち500百万円  
 (約17.9%)を本投資法人が取得  
  
 ・本信託受益権の購入に係る優先交渉権の取得

### 物件概要(日本通運株式会社北東京流通センター)

竣工	平成15年10月
所在地	埼玉県川口市領家五丁目
立地	埼玉高速鉄道「川口元郷」駅より約1.5km 首都高速川口線「加賀IC」より約2.3km、 「鹿浜橋IC」より約3.0km
鑑定価格	11,000百万円 (平成25年10月31日)
鑑定NOI利回り	5.2%
賃貸可能面積	42,840.91㎡(12,959.37坪)
稼働率 (8月31日時点)	100.0%

<外観>

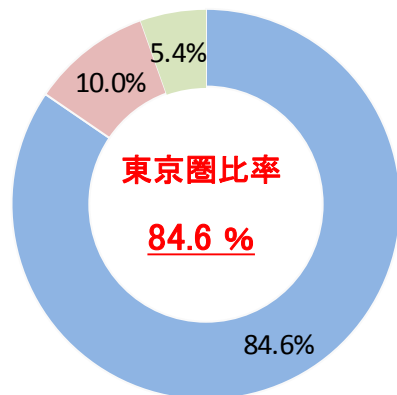


<MAP>



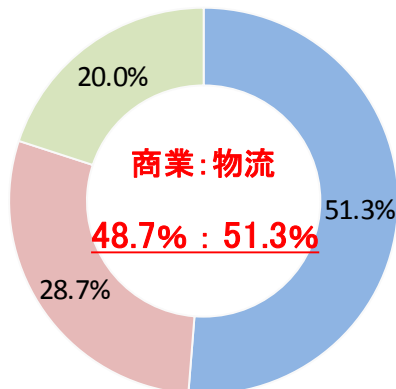
# ポートフォリオデータ(平成26年8月末日時点)

## 地域分散



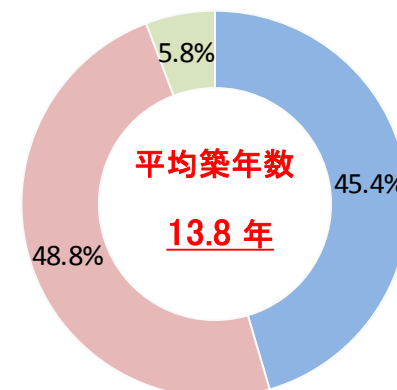
■ 東京圏 ■ 近畿圏 ■ その他

## 用途別組入れ比率



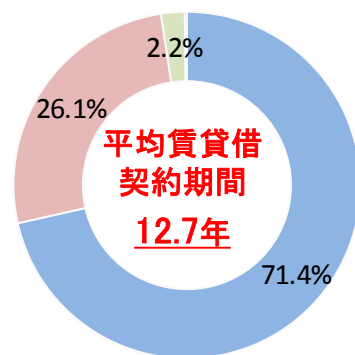
■ 物流施設 ■ 商業施設(駅前) ■ 商業施設(居住地)

## ポートフォリオ築年数



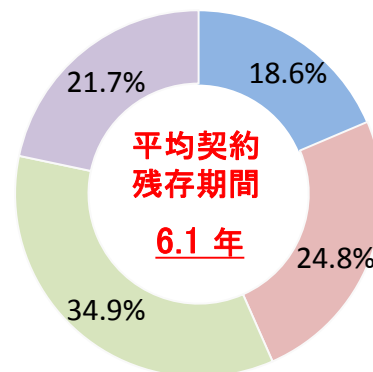
■ 10年以上 ■ 5年以上10年未満 ■ 5年未満

## 賃貸借契約期間(賃貸面積ベース)



■ 10年以上 ■ 5年以上10年未満  
■ 2年以上5年未満 ■ 2年未満

## 賃貸借契約残存期間(賃貸面積ベース)



■ 10年以上 ■ 5年以上10年未満  
■ 2年以上5年未満 ■ 2年未満



# ポートフォリオ一覧

用途	地域	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)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	7.3	19,100	70,045.85	100.0	4.16
		Landport板橋	東京都板橋区	15,710	6.6	17,300	52,794.55	100.0	6.42
		Landport川越	埼玉県川越市	13,700	5.8	14,600	71,569.89	100.0	3.73
		Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	4.8	12,500	47,995.23	100.0	6.15
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	10,600	4.5	11,300	50,450.00	100.0	4.32
		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	3.7	9,530	57,448.03	100.0	7.3
		Landport八王子	東京都八王子市	8,250	3.5	8,720	34,896.32	100.0	5.79
		Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	3.1	8,050	29,630.48	100.0	5.9
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	2.0	5,060	30,641.98	100.0	3.4
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	4,590	1.9	4,960	24,909.96	100.0	6.15
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	1.6	4,250	24,850.80	100.0	2.72
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	3,750	1.6	4,150	13,648.70	100.0	2.92
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,830	1.2	3,150	12,003.57	100.0	2.92
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	2,690	1.1	3,030	9,825.52	100.0	5.36
		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	1.4	3,690	42,328.00	100.0
	太田東新町ロジスティクスセンター		群馬県太田市	2,170	0.9	2,390	23,584.72	100.0	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター		群馬県太田市	650	0.3	704	9,397.38	100.0	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター		群馬県邑楽郡	330	0.1	356	4,592.00	100.0	3.76
		物流小計(18物件)		122,020	51.3	132,840	610,612.98	100.0	3.03

投資有価証券								
東京圏	領家キャピタル合同会社	埼玉県川口市	500	-	-	-	-	-
	匿名組合出資持分							

用途	地域	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)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	7.0	17,300	39,624.63	98.6	4.70
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	5.7	14,700	29,383.65	100.0	6.89
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	4.4	10,600	6,295.22	99.5	4.38
		EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	1.8	4,340	3,611.59	88.3	5.81
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市	4,000	1.7	4,300	14,446.48	100.0	7.39
		EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	1.7	4,200	2,693.93	100.0	8.36
		covirna machida	東京都町田市	3,440	1.4	4,090	2,891.32	100.0	10.85
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	1.3	3,320	14,367.98	100.0	3.90
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	1.1	3,110	12,385.18	100.0	2.76
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	1.1	2,810	7,480.63	100.0	5.40
		GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	1.0	2,520	1,791.34	100.0	4.18
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	0.7	1,820	2,286.47	100.0	4.89
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	0.7	1,720	2,457.36	93.0	9.33
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	0.4	1,230	6,217.85	100.0	9.06
		近畿圏	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	3.8	10,100	24,399.12	100.0
	Merad 大和田		大阪府大阪市	6,640	2.8	7,060	14,941.54 (店舗) 5,856.50 (物流)	100.0	3.33
	イズミヤ八尾店		大阪府八尾市	4,406	1.9	4,830	34,198.01	100.0	3.97
	イズミヤ小林店		兵庫県宝塚市	3,020	1.3	3,510	11,714.36	100.0	3.89
	その他	一番町steaR	宮城県仙台市	4,700	2.0	5,040	4,582.81	100.0	2.42
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	0.7	1,790	4,030.37	100.0	1.57
商業（底地）	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	1.2	2,810	3,381.19	100.0	—
		三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.7	1,840	4,183.63	100.0	—
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.7	1,740	1,421.31	100.0	—
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.5	1,270	1,725.61	100.0	—
		三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	0.4	1,020	3,057.02	100.0	—
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	0.4	898	1,923.64	100.0	—
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	0.3	816	1,930.05	100.0	—
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	0.3	823	4,105.00	100.0	—
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.3	784	1,305.78	100.0	—
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.3	804	1,831.00	100.0	—
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.3	614	989.77	100.0	—
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.2	490	2,783.79	100.0	—
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	0.2	376	1,646.97	100.0	—
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.1	361	2,462.40	100.0	—
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	0.1	210	892.56	100.0	—
		三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	160	0.1	167	1,793.00	100.0	—
		近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府茨木市	820	0.3	870	5,704.24	100.0
	商業小計 (37物件)				116,003	48.7	124,283	286,793.30	99.6
ポートフォリオ合計 (55物件)				238,023	100.0	257,123	897,406.28	99.9	2.68

# 期末算定価格一覧

物 件 名 称		取得価格 (百万円)	第3期末 貸借対照表計上 (百万円)	第3期末 算定価格 (百万円)	第2期末 算定価格 (百万円)	第2期末と第3期の 期末算定価格の差異 (百万円)	変化率	
物流	東京都心部	Landport浦安	17,400	17,253	19,100	18,600	500	2.7%
		Landport板橋	15,710	15,606	17,300	16,900	400	2.4%
		Landport川越	13,700	13,502	14,600	14,000	600	4.3%
		Landport厚木	11,410	11,202	12,500	12,100	400	3.3%
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,877	11,300	11,300	-	-
		相模大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,600	9,530	9,360	170	1.8%
		Landport八王子	8,250	8,131	8,720	8,710	10	0.1%
		Landport春日部	7,340	7,205	8,050	7,710	340	4.4%
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,677	5,060	4,930	130	2.6%
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,533	4,960	4,850	110	2.3%
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,736	4,250	4,180	70	1.7%
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,743	4,150	4,080	70	1.7%
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,835	3,150	3,090	60	1.9%
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,675	3,030	2,970	60	2.0%
その他	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,347	3,690	3,690	-	-
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,121	2,390	2,380	10	0.4%
		太田清原ロジスティクスセンター	650	632	704	702	2	0.3%
		千代田町ロジスティクスセンター	330	328	356	355	1	0.3%
物流 合計(18物件)		122,020	121,011	132,840	129,907	2,933	2.3%	

## ● 期末算定価格の増減

	第1期⇒第2期	第2期⇒第3期
上昇	42物件	41物件
維持	12物件	12物件
下落	1物件	2物件

物 件 名 称		取得価格 (百万円)	第3期末 貸借対照表計上 (百万円)	第3期末 算定価格 (百万円)	第2期末 算定価格 (百万円)	第2期末と第3期の 期末算定価格の差異			
						(百万円)	変化率		
商業	東京 都心部	Morisia 津田沼	16,600	16,841	17,300	17,300	-	-	
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,737	14,700	14,400	300	2.1%	
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,814	10,600	10,600	-	-	
		EQUINIA新宿	4,260	4,297	4,340	4,330	10	0.2%	
		川崎モアーズ	4,000	4,067	4,300	4,200	100	2.4%	
		EQUINIA池袋	3,990	4,013	4,200	4,140	60	1.4%	
		covirna machida	3,440	3,624	4,090	3,840	250	6.5%	
		ニトリ幕張店	3,080	3,039	3,320	3,310	10	0.3%	
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,712	3,110	3,050	60	2.0%	
		FESTA SQUARE	2,600	2,562	2,810	2,810	-	-	
		GEMS渋谷	2,490	2,506	2,520	2,500	20	0.8%	
		駿台あざみ野校	1,700	1,678	1,820	1,790	30	1.7%	
		EQUINIA青葉台	1,560	1,571	1,720	1,700	20	1.2%	
		メガロス神奈川店	1,000	1,018	1,230	1,210	20	1.7%	
近畿圏	イズミヤ千里丘店	8,930	8,878	10,100	10,000	100	1.0%		
	Merad 大和田	6,640	6,642	7,060	6,960	100	1.4%		
	イズミヤ八尾店	4,406	4,367	4,830	4,710	120	2.5%		
	イズミヤ小林店	3,020	3,198	3,510	3,270	240	7.3%		
その他	一番町stea	4,700	4,688	5,040	5,170	▲130	▲2.5%		
	EQUINIA青葉通り	1,640	1,602	1,790	1,760	30	1.7%		
商業（底地）	東京 周辺部	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,810	2,810	-	-	
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	1,840	-	-	
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,740	1,740	-	-	
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,270	1,270	-	-	
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,020	1,010	10	1.0%	
		三菱自動車 高井戸店	850	859	898	898	-	-	
		三菱自動車 葛飾店	800	808	816	815	1	0.1%	
		三菱自動車 東久留米店	800	808	823	815	8	1.0%	
		三菱自動車 世田谷店	770	779	784	783	1	0.1%	
		三菱自動車 杉並店	740	748	804	793	11	1.4%	
		三菱自動車 関町店	600	606	614	614	-	-	
		三菱自動車 東大和店	450	455	490	488	2	0.4%	
		三菱自動車 元住吉店	370	375	376	375	1	0.3%	
		三菱自動車 川越店	350	355	361	356	5	1.4%	
		三菱自動車 江戸川店	200	204	210	210	-	-	
		三菱自動車 狹山店	160	163	167	166	1	0.6%	
		その他	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	870	878	▲8	▲0.9%
		商業 合計(37物件)		116,003	117,196	124,283	122,911	1,372	1.1%
		合 計(55物件)		238,023	238,207	257,123	252,818	4,305	1.7%

(A)

(B)

貸借対照表計上額と  
期末算定価格との差異

18,915 百万円

(11,358円/口)

(B)-(A)



# ポートフォリオマップ

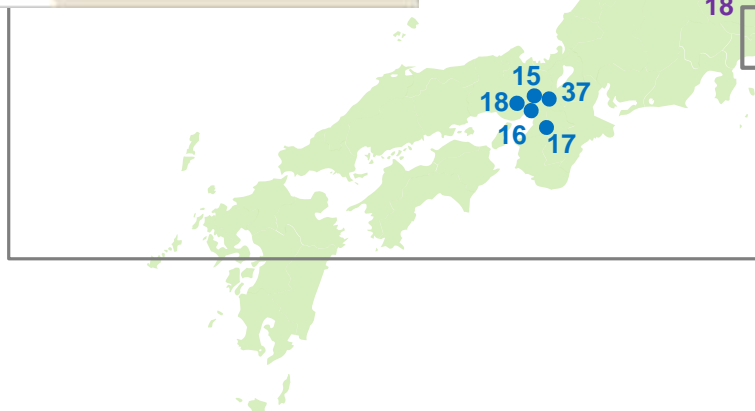


## 物流

- 01 Landport浦安
- 02 Landport板橋
- 03 Landport川越
- 04 Landport厚木
- 05 相模原田名ロジスティクスセンター
- 06 相模原大野台ロジスティクスセンター
- 07 Landport八王子
- 08 Landport春日部
- 09 船橋ロジスティクスセンター
- 10 厚木南ロジスティクスセンターB棟
- 11 羽生ロジスティクスセンター
- 12 川口ロジスティクスセンターB棟
- 13 川口ロジスティクスセンターA棟
- 14 厚木南ロジスティクスセンターA棟
- 15 太田新田ロジスティクスセンター
- 16 太田東新町ロジスティクスセンター
- 17 太田清原ロジスティクスセンター
- 18 千代田町ロジスティクスセンター

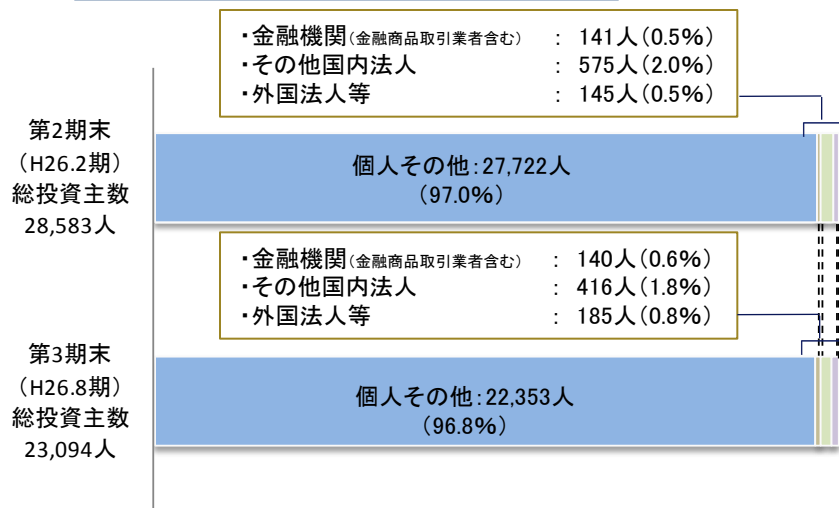
## 商業

- 01 Morisia 津田沼
- 02 横須賀モアーズシティ
- 03 Recipe SHIMOKITA
- 04 EQUINIA新宿
- 05 川崎モアーズ
- 06 EQUINIA池袋
- 07 covirna machida
- 08 ニトリ幕張店
- 09 コナミスポーツクラブ府中
- 10 FESTA SQUARE
- 11 GEMS 渋谷
- 12 駿台あざみ野校
- 13 EQUINIA青葉台
- 14 メガロス神奈川店
- 15 イズミヤ千里丘店
- 16 Merad 大和田
- 17 イズミヤ八尾店
- 18 イズミヤ小林店
- 19 一番町stear
- 20 EQUINIA青葉通り
- 21 三菱自動車 目黒店
- 22 三菱自動車 調布店
- 23 三菱自動車 渋谷店
- 24 三菱自動車 練馬店
- 25 三菱自動車 川崎店
- 26 三菱自動車 高井戸店
- 27 三菱自動車 葛飾店
- 28 三菱自動車 東久留米店
- 29 三菱自動車 世田谷店
- 30 三菱自動車 杉並店
- 31 三菱自動車 関町店
- 32 三菱自動車 東大和店
- 33 三菱自動車 元住吉店
- 34 三菱自動車 川越店
- 35 三菱自動車 江戸川店
- 36 三菱自動車 狹山店
- 37 三菱自動車 茨木メンテナンスセンター

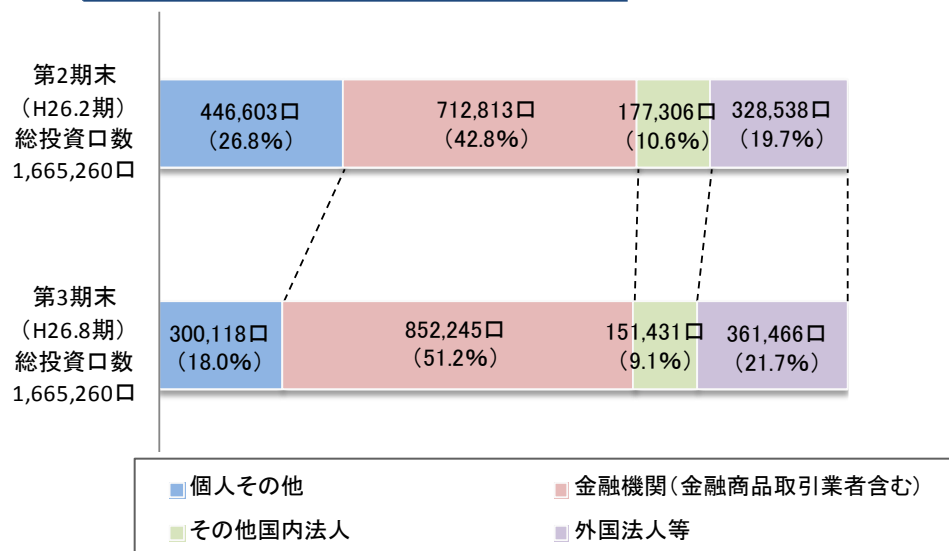


# 第3期末（平成26年8月末）の投資主状況

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



## 金融機関 (金融商品取引業者含む) の内訳

	第2期末		第3期末	
銀行	40,102口	2.41%	49,913口	3.00%
信託銀行	570,945口	34.29%	694,302口	41.69%
生命保険会社	23,299口	1.40%	28,325口	1.70%
損害保険会社	703口	0.04%	999口	0.06%
その他金融機関	77,764口	4.67%	78,706口	4.73%
	712,813口	42.80%	852,245口	51.18%

## 上位10投資主の一覧

	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)	307,931口	18.49%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	171,633口	10.31%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	125,892口	7.56%
4	野村不動産株式会社	87,820口	5.27%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	72,928口	4.38%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	44,347口	2.66%
7	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	23,474口	1.41%
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	19,545口	1.17%
9	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジヤスデツク アカウント	18,082口	1.09%
10	三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	17,294口	1.04%
	合 計	888,946口	53.38%

## 第3期末のテナント状況

### 上位10テナント(賃貸面積ベース)

	テナント名	用途	物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	比率 (%)
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安 相模原大野台ロジスティクスセンター	92,389.48	10.3
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店 イズミヤ八尾店 イズミヤ小林店	70,311.49	7.8
3	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	6.3
4	ネオヴィア・ロジスティクス・サービス LLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.6
5	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	43,830.13	4.9
6	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.7
7	非開示 (注)	商業 (底地)	三菱自動車 17物件合計	41,136.96	4.6
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	4.2
9	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.9
10	株式会社新開トランスポートシステムズ	物流	Landport八王子	34,896.32	3.9
上位10社 合計				504,101.25	56.2

(注) やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

# 各種財務指標の推移

項目		第1期	第2期	第3期
営業収益	百万円	3,683	9,176	9,468
営業利益	百万円	2,089	5,348	4,638
当期純利益	百万円	1,251	4,860	4,079
総資産	百万円	252,265	261,582	257,040
有利子負債総額	百万円	78,478	84,435	80,393
純資産	百万円	162,371	165,982	165,201
総資産経常利益率（ROA）	%	2.5	3.8	3.1
純資産当期純利益率（ROE）	%	3.5	6.0	4.9
期末自己資本比率	%	64.4	63.5	64.3
LTV	%	31.1	32.3	31.3
インタレストカバレッジレシオ	倍	9.6	13.2	10.2
加重平均金利	%	0.99	0.98	1.12
借入金残存年数	年	4.8	4.4	5.1
賃貸NOI	百万円	3,123	7,755	7,127
NOI利回り（取得価格ベース）	%	6.26	6.57	5.94
FFO	百万円	1,950	6,359	5,617
物件数	物件	54	55	55
取得価格合計	百万円	227,616	238,023	238,023
貸借対照表計上額	百万円	229,489	239,044	238,207
鑑定価格合計	百万円	239,326	252,818	257,123
1口当たりNAV	千円	103	107	110

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

※第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年6月13日）時点の総資産額を使用  
純資産当期純利益率（ROE）＝当期純利益／〔（期首純資産額＋期末純資産額）÷2〕×100 ※年換算値

※第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年6月13日）時点の純資産額を使用  
期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

LTV＝期末有利子負債残高／期末総資産額×100

インタレストカバレッジレシオ＝金利償却前当期純利益／（支払利息＋投資法人債利息）

賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

NOI利回り（取得価格ベース）＝賃貸NOI／取得価格合計×100 ※年換算値

FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益

一口当たりNAV＝〔純資産合計－（貸借対照表計上額合計－鑑定価格合計）〕／発行済投資口総数

※年換算値＝各指標／営業日数×365日

# アナリストカバレッジ、インデックスへの組入れ状況

## アナリストカバレッジの状況

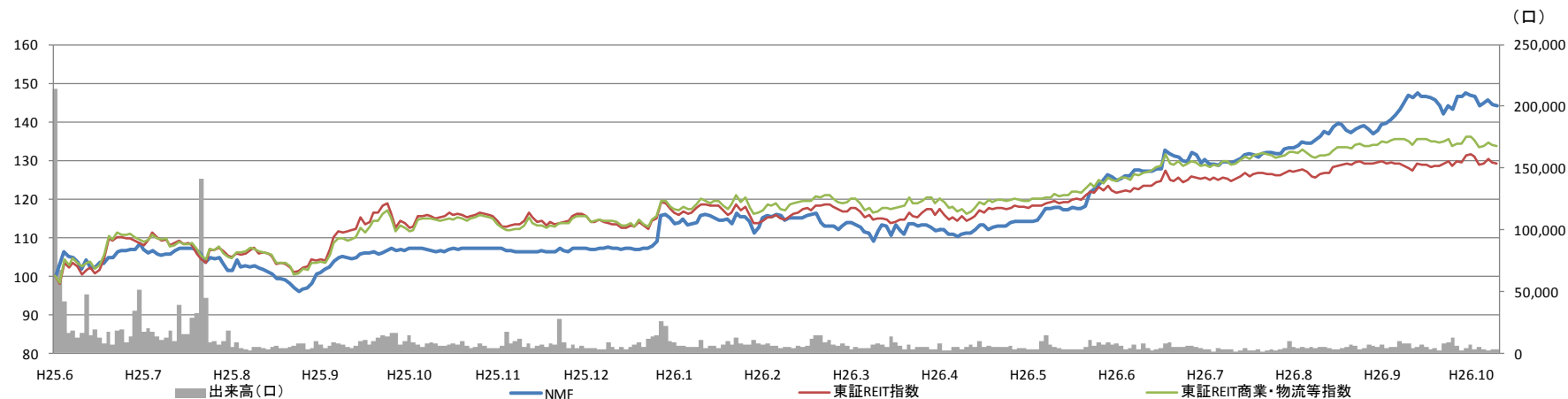
証券会社	アナリスト名	カバレッジ開始日
野村證券株式会社	荒木 智浩	平成25年7月26日
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	平成26年1月10日
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	竹内 一史	平成26年1月16日
大和証券株式会社	住谷 智宏	平成26年3月12日
クレディ・スイス証券株式会社	望月 政広	平成26年5月29日
みずほ証券株式会社	大畠 陽介	平成26年8月28日

(注) 敬称略

## インデックスへの組入れ状況

インデックス名	組入日
FTSE EPRA/NA-REIT Global Real Estate Index	平成25年6月24日
東証REITインデックス	平成25年7月31日
Russel Global Index	平成25年10月1日
MSCI Japan Small Cap Index	平成25年11月26日
S&P Global Property Index	平成26年3月24日
GPR 250 Index	平成26年9月22日

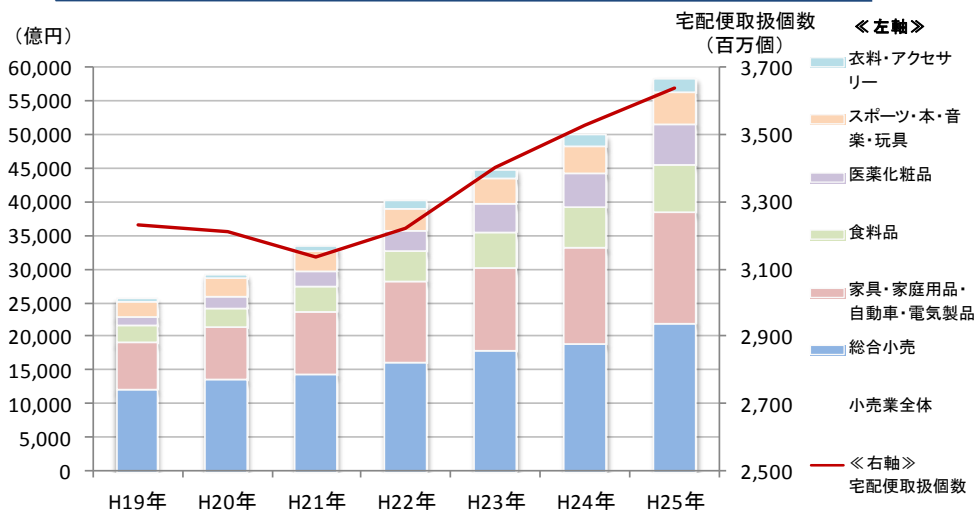
## 上場後の取引状況



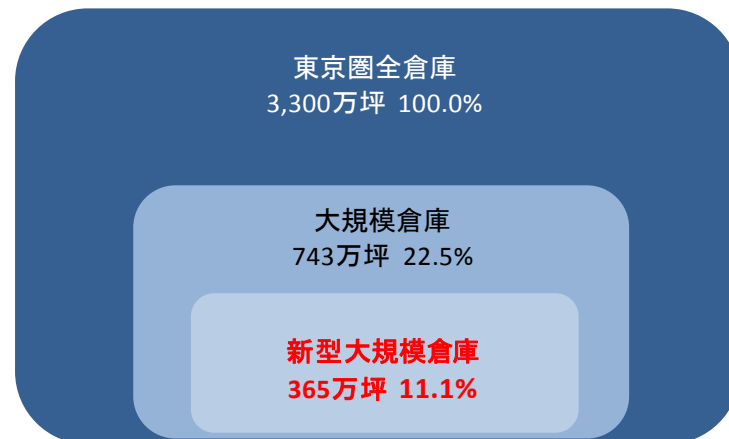
(出所) Bloombergを基に野村不動産投資顧問作成

# 物流施設を取り巻く環境

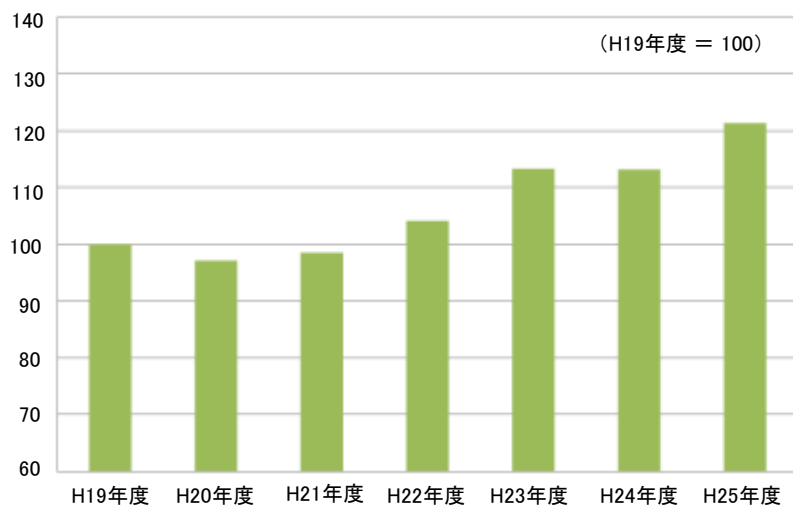
## 電子商取引における小売市場規模と宅配便取扱個数の推移



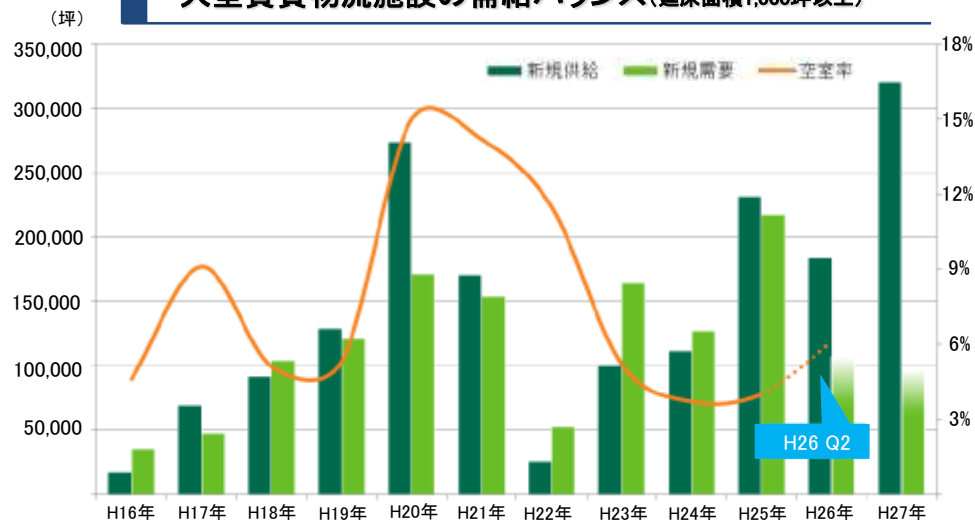
## 東京圏倉庫ストック量



## 3PL事業の売上高推移



## 大型賃貸物流施設の需給バランス(延床面積1,000坪以上)

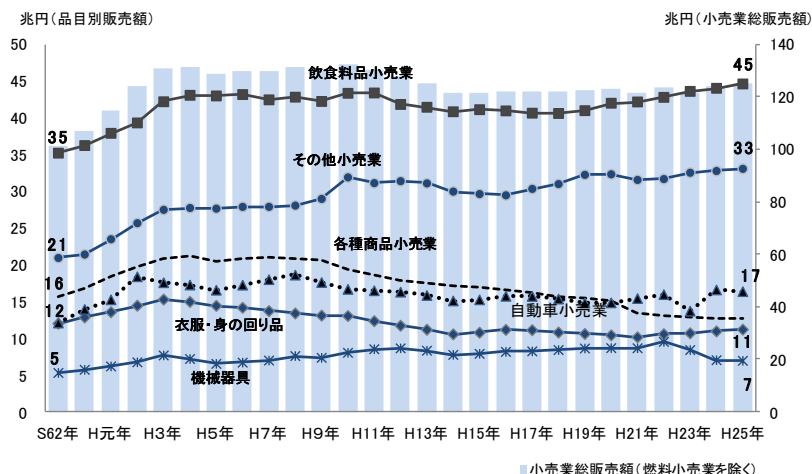


(出所) 経済産業省及び国土交通省公表データ(左上)・総務省及び経済産業省公表データ(右上)を基に野村不動産投資顧問作成、シービーアールイー(左下、右下)

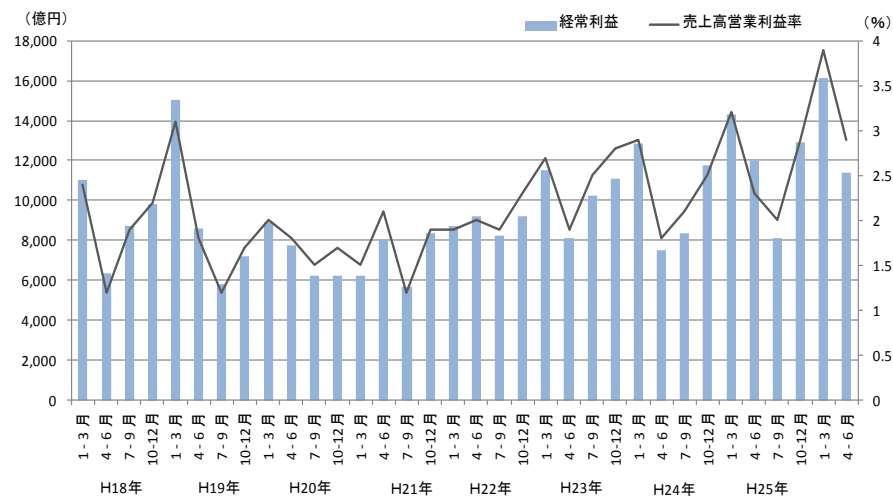


# 商業施設を取り巻く環境

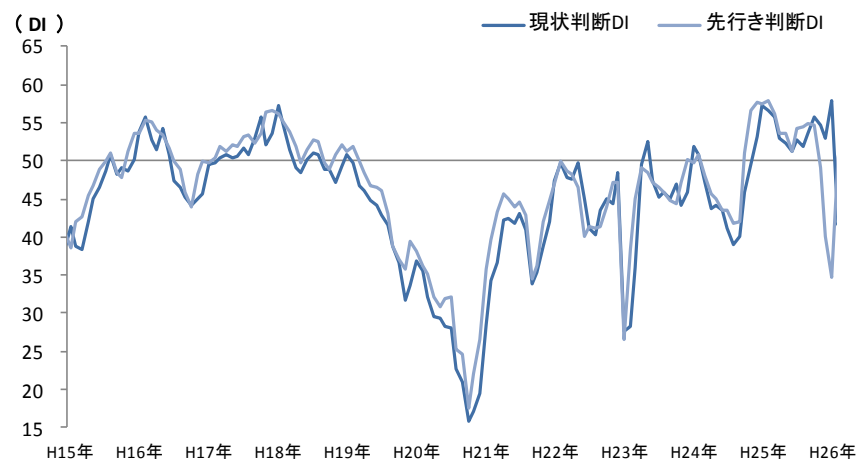
## 小売業販売額(品目別)



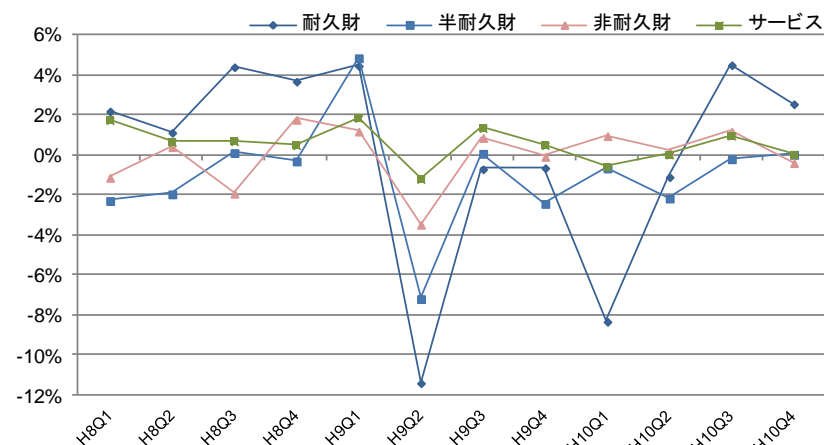
## 小売業の企業業績推移



## 景気ウォッチャー判断指数の推移



## (参考) 消費税増税の影響(1997年4月当時)

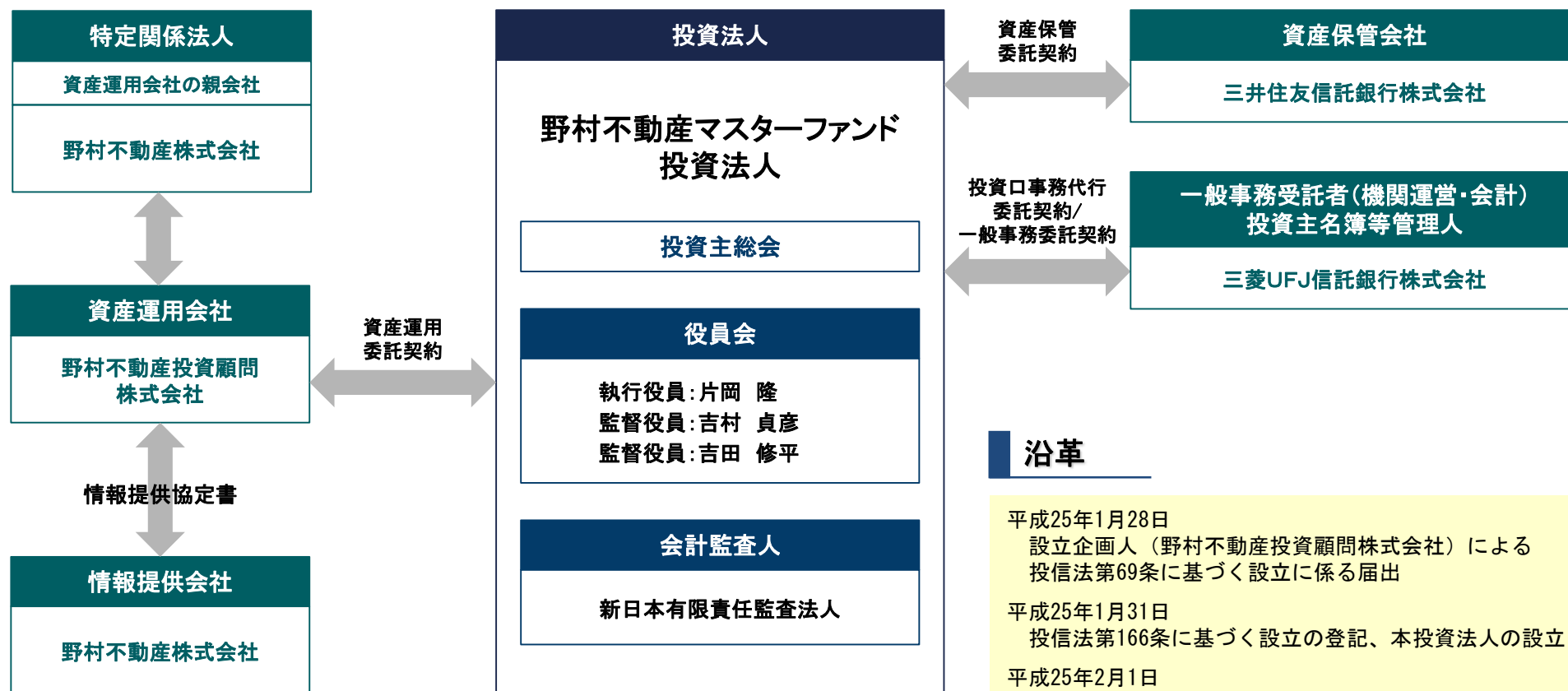


非耐久財(飲料、食料等)・サービスへの影響は限定的

(出所)経済産業省公表データ(左上)、財務省公表データ(右上)、内閣府公表データ(左下、右下)を基に野村不動産投資顧問作成

# 投資法人の概要

## 仕組み図



## 沿革

- 平成25年1月28日  
設立企画人（野村不動産投資顧問株式会社）による  
投信法第69条に基づく設立に係る届出
- 平成25年1月31日  
投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
- 平成25年2月1日  
投信法第188条に基づく登録の申請
- 平成25年2月22日  
投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施  
（登録番号 関東財務局長 第82号）
- 平成25年6月12日  
東京証券取引所に上場

# 運用会社の概要

## 組織図



## 会社概要

商号	野村不動産投資顧問株式会社	
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100％）	
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号	
問合せ先	03-3365-8767    nmf3285@nomura-re.co.jp	
登録・免許等	金融商品取引業者登録 取引一任代理等認可 宅地建物取引業者免許	関東財務局長（金商）第374号 国土交通大臣認可第18号 東京都知事（3）第81679号
加入協会	一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人不動産証券化協会 他	

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約、資産運用報告等をご参照ください。

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性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。