

NOMURA MASTER FUND

2nd

決 算 説 明 会 資 料

April 17, 2014



目次

1. 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 2~3
- 第2期(平成26年2月期)の決算概要 4

2. 第2期(平成26年2月期)の概況

- 匿名組合出資持分取得の概要 6
- 主な物件運用状況 7~10
- 太陽光発電の取り組み 11
- ポートフォリオの運営状況 12
- テナント賃料更改時期 13
- 第2期末継続鑑定評価額の状況 14
- 財務の状況 15
- 財務戦略 16

3. 投資運用戦略

- 成長戦略への道筋 18
- スポンサーの主な物件開発状況 19~20
- 今後の分配金水準(業績予想) 21
- アナリストカバレッジ、インデックスへの組入れ状況 22

4. 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3期、第4期の業績予想 27
- 成長への道筋 28
- 外部成長戦略 29
- 第2期新規取得物件の概要 30
- ポートフォリオデータ 31
- ポートフォリオ一覧 32
- 期末算定価格一覧 33
- ポートフォリオマップ 34
- 第2期末(平成26年2月末)の投資主状況 35
- 第2期末のテナント状況 36
- 各種財務指標の推移 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.

April 17, 2014



NOMURA
MASTER
FUND

インベストメント・ハイライト

第2期決算ハイライト

- 一口当たり分配金 2,919円（予想分配金 2,780円）

- Recipe SHIMOKITAの取得（平成25年12月13日）
- 領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分取得契約締結（平成25年11月29日）
- イズミヤ小林耐震補強工事の実施
- Morisia津田沼のリニューアルを開始

投資戦略

- Recipe SHIMOKITAの取得

取得価格 : 10,407 百万円
賃貸可能面積 : 6,295.22m²
築年数(平成26年2月28日時点) : 2.6 年



- 領家キャピタル合同会社への匿名組合出資契約締結

出資額 : 500 百万円
賃貸可能面積 : 42,840.91m²
築年数(平成26年2月28日時点) : 10.4 年



- ポートフォリオの状況

	第1期末	第2期末
物件数	54物件	55物件
資産規模	2,276億円	2,380億円
ポートフォリオNOI利回り	6.7%	6.6%

	第1期末	第2期末
平均築年数	13.3年	13.3年
平均賃貸借契約期間	12.2年	12.4年
東京圏比率	83.9%	84.6%

インベストメント・ハイライト

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1期末 71.3%	第2期末 70.9%
-------------	----------------------	----------------------

- 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1期末	第2期末	第1期末	第2期末
全体	99.8 %	99.8 %	5,149円/坪	5,308円/坪
物流	100.0 %	100.0 %	3,707円/坪	3,707円/坪
商業	99.4 %	99.4 %	8,312円/坪	8,737円/坪

- 鑑定評価額の上昇

	第1期末	第2期末
継続鑑定評価額 :	2,393 億円	2,528 億円
帳簿価額総額 :	2,294 億円	2,390 億円
含み益 :	+ 98 億円	+ 137 億円

財務戦略

- 平成25年12月12日にRecipe SHIMOKITA購入資金として110億円の借入実施
- 50億円は平成26年1月6日に返済
- 返済期日の分散

平均残存期間 :	第1期末 4.8年	第2期末 4.4年
----------	---------------------	---------------------

- 安定性に配慮した財務運営

LTV :	第1期末 31.1%	第2期末 32.3%
-------	----------------------	----------------------

- 低水準の平均借入金利

平均借入金利 :	第1期末 0.99%	第2期末 0.98%
----------	----------------------	----------------------

- 長期発行体格付

日本格付研究所(JCR): **AA - (安定的)**

第2期（平成26年2月期）の決算概要

第2期の業績と従前予想

	第2期実績 (平成26年2月期)	第2期予想(10/15発表) (平成26年2月期)	増減 (予想比)	主な差異要因
営業収益	9,176 百万円	9,099 百万円	+76百万円 0.8%	
NOI	7,755 百万円	7,616 百万円	+138百万円 1.8%	<p>＜NOI差異＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・違約金収入等 (+38百万円) ・修繕費の削減 (+91百万円)
賃貸事業損益	6,257 百万円	6,123 百万円	+134百万円 2.2%	
営業利益	5,348 百万円	5,168 百万円	+180百万円 3.5%	<p>＜営業利益差異＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他営業費用の削減 (+51百万円)
経常利益	4,861 百万円	4,630 百万円	+231百万円 5.0%	
当期純利益	4,860 百万円	4,629 百万円	+231百万円 5.0%	<p>＜当期純利益差異＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消費税の還付加算金 (+22百万円) ・支払利息及び融資関連費用の削減 (+22百万円)
1口当たり分配金	2,919 円/口	2,780 円/口	+139 円/口 5.0%	
総資産	261,582 百万円	- 百万円	-	-
有利子負債	84,435 百万円	- 百万円	-	-
LTV	32.3 %	- %	-	-



NOMURA
MASTER
FUND

第2期(平成26年2月期)の概況

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	ノンリコースローン 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
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	42,840.91m ² (12,959.37坪)
稼働率 (2月28日時点)	100.0%



主な物件運用状況

GEMS 渋谷

リーシング方針

バラエティに富み、かつ既存テナントにない業態を誘致することにより、施設全体の鮮度・集客力の向上を企図したリーシングを実施



- ・1階にて、「GABURI SHARE」(アメリカン・多国籍料理)が4/4にオープン
- ・8階にて、「中華ダイニング 嘉賀」(中華)と新規契約締結
(4/1賃貸開始、6/10オープン予定)



イズミヤ 千里丘店

借地/建物契約延長の取り組み

当方賃借敷地の借地期間延長と建物賃貸借期間延長(6ヶ月)を実施し、契約終期が同時期となるように変更実施



- 各契約の安定性向上を達成
- 今後の、テナントの更なる店舗投資による活性化を期待



主な物件運用状況 Morisia津田沼のリニューアル

リニューアルの意義

- 地域一番店の商業施設への足固め
- 開業6周年の定借満了を契機とした戦略的な入替
- 地元ファミリー層が日常使いできる実用的なテナントミックスによる差別化
- 周辺開発動向を意識したハード面の改善
- 地域に親しまれる施設づくり
⇒マスコットを利用した販促の実施

マスコットの活用例

地元幼稚園などへの訪問、地域スポーツチームとの提携

マスコットのご紹介

Morisiaオリジナルキャラクター
森の妖精 「ツダヌン」

みなさまの
「ちょっとうれしい」
をお手伝い



【奏の杜 土地利用計画】

計画人口:約7,000人(1km商圈の人口約20%増加)



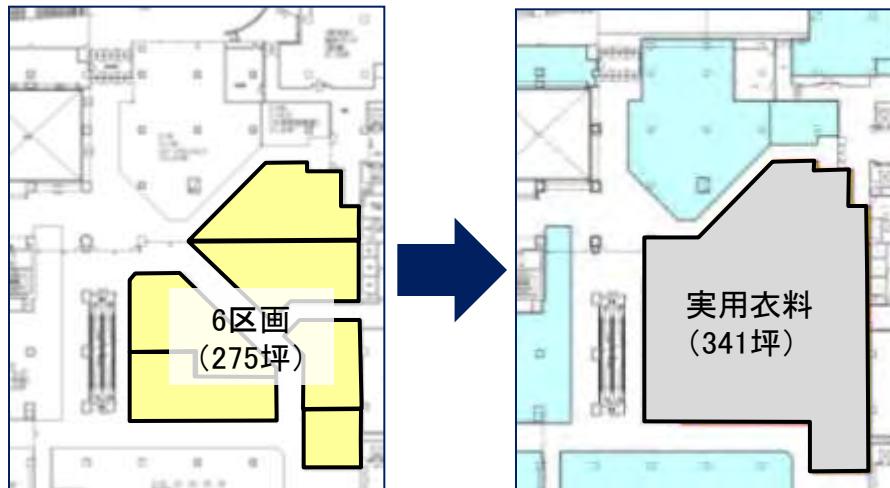
(出所)習志野市 JR津田沼駅南口土地区画整理組合を基に野村不動産投資顧問作成

主な物件運用状況 Morisia津田沼のリニューアル

リニューアルの概要

- 区画統合による館内導線の簡素化 ⇒ 回遊性の向上

【2階 区画統合、核テナント誘致】



【1階西側通路】



【2階外部西側デッキ】



リニューアルのねらい

- 話題性提供による施設認知度向上
⇒ 来館客数の増加
- 回遊性の向上による買い回り促進
⇒ 客単価の上昇
- 売上の増加によるテナント満足度向上
⇒ 今後の入替・再契約による賃料増額を目指す

【リニューアル効果(想定)】

項目	リニューアル前	リニューアル後	差異
来館客数 (万人/年)	1,097	約1,105	+約8
客単価 (円/人)	842	約878	+約36
売上高 (百万円/年)	9,246	約9,700	+約460
賃料 (百万円/年)	916	約970	+約50

(注)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。

主な物件運用状況 イズミヤ小林耐震補強工事の概要

テナント営業に配慮した工事計画の立案・実行

(工期:平成25年12月～平成26年3月)

NMFとしての工夫

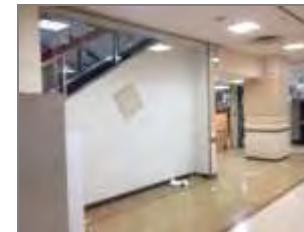
- バックヤード部分での改修をメインとし、店舗レイアウトへの影響を極小化
- 事前のテナント協議徹底によりテナント営業への影響を最小化
⇒ **店舗休業することなく竣工**
- 工事費予算:283百万円、実績:174百万円
⇒ **109百万円の圧縮を実現**

耐震補強工事の効果

- 貸料増額実現(+3.4%/年率)
- 貸貸借期間の延長実現
⇒ 定借満了日 **15年延長**
- 鑑定価格向上(Capレート低下)
⇒ 新耐震基準確保▲10bps、売買マーケット反映▲10bps

【各階エスカレーター脇鉄骨ブレース設置】

(Before)



(After)



【店舗バックヤード部分RC壁新設】

(Before)



(After)



太陽光発電の取り組み

太陽光発電設備設置の意義

社会貢献	CO2を排出しないエネルギーを生み出す 環境配慮型施設
テナント貢献	太陽光パネルによる遮熱・省エネ効果
BCP対応	非常停電時の電力利用可
収益向上	屋根貸しによる安定収益の享受 (年間賃料想定:18百万円)

今後のスケジュール

2014年1月	経済産業省認定取得
8月	太陽光パネル設置工事着工
9月	太陽光パネル設置工事竣工
10月	発電事業開始

【対象物件】

Landport川越



Landport厚木



Landport浦安



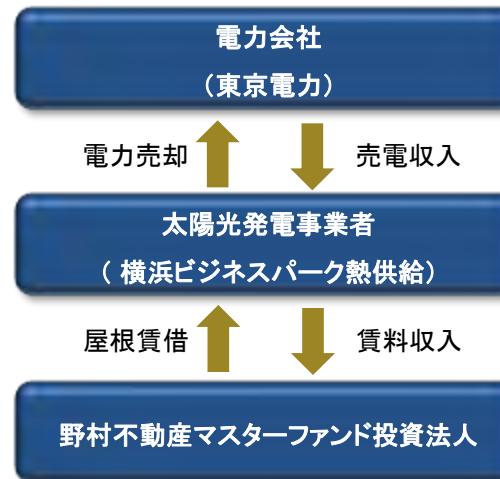
Landport春日部



Landport八王子



仕組み図

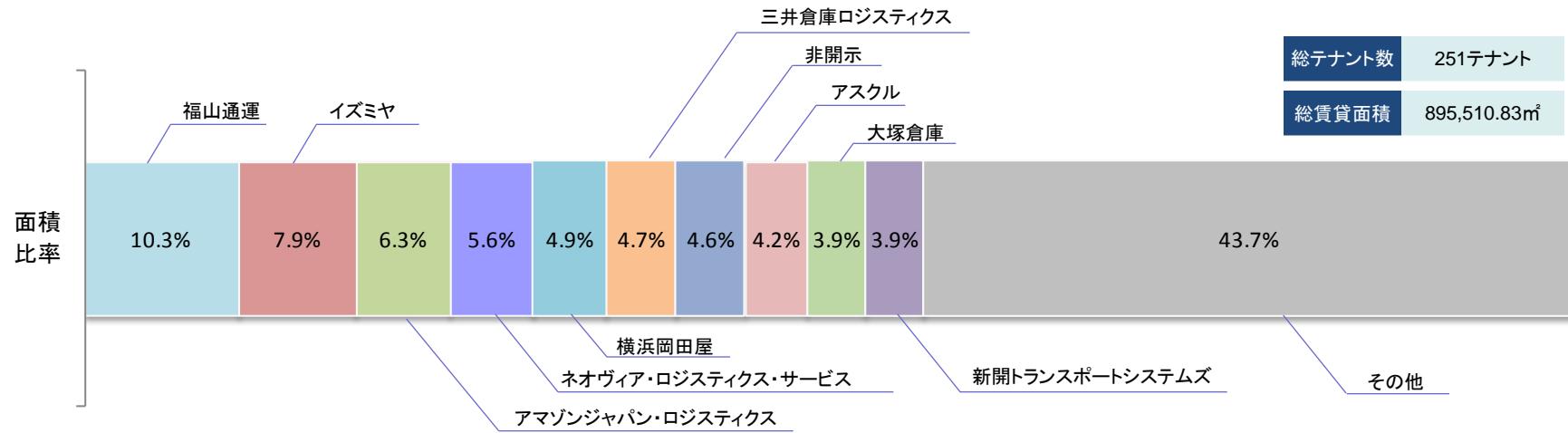


横浜ビジネスパーク熱供給概要

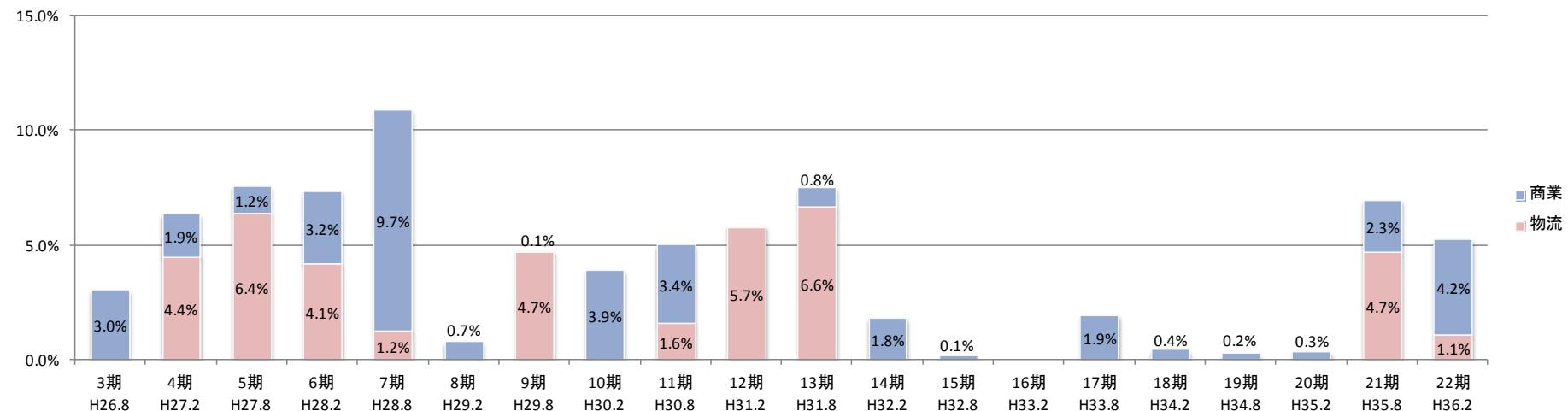
所在地	: 神奈川県横浜市保土ヶ谷区
設立	: 昭和62年4月
親会社	: 野村不動産ホールディングス
事業内容	: 冷暖房・給湯用熱源の供給による横浜ビジネスパークの地域冷暖房

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3期	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
			平成26年8月期	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
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										
Landport春日部	DIC	定借										
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	パンテック	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 SQUIRE	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										

(注)第12期末(平成31年2月末)までに賃料更改を迎える、かつ、一定規模以上の面積を賃貸しているテナントを抽出しています。

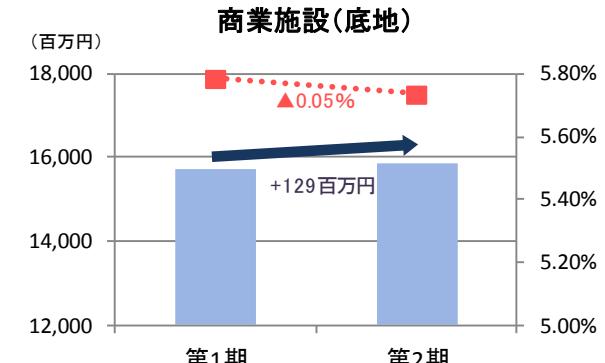
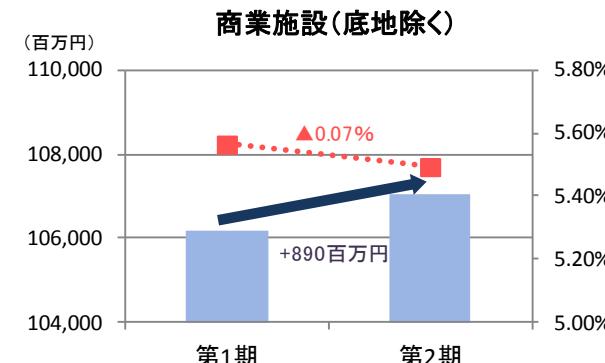
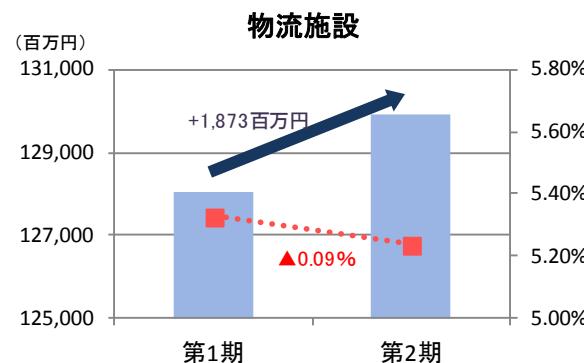
第2期末継続鑑定評価額の状況

第2期末時点の状況

継続鑑定評価額	2,528 億円
帳簿価額総額	2,390 億円
含み益	+ 137 億円
参考	
1口当たり含み損益	: + 8,270 円
1口当たり純資産	: 99,673 円
1口当たりNAV	: 107,944 円

	第1期末	第2期末	前期比
鑑定評価額	2,499億円	2,528億円	1.2%
物流	1,280億円	1,299億円	1.5%
商業 (底地除く)	1,061億円	1,070億円	0.8%
商業 (底地)	157億円	158億円	0.6%

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	15物件	低下	12物件
維持	3物件	横ばい	6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	12物件	低下	14物件
維持	7物件	横ばい	6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	15物件	低下	9物件
維持	2物件	横ばい	8物件
下落	0物件	上昇	0物件

(注1)第1期末の値には、Recipe SHIMOKITAの取得時鑑定が含まれます。

(注2)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

844.3 億円

平均調達金利

0.98 %

長期借入比率

80.4 %

固定金利比率

80.5 %

※金利スワップによる固定化含む

平均残存期間

4.4 年

LTV
(総資産有利子負債比率)
32.3 %

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

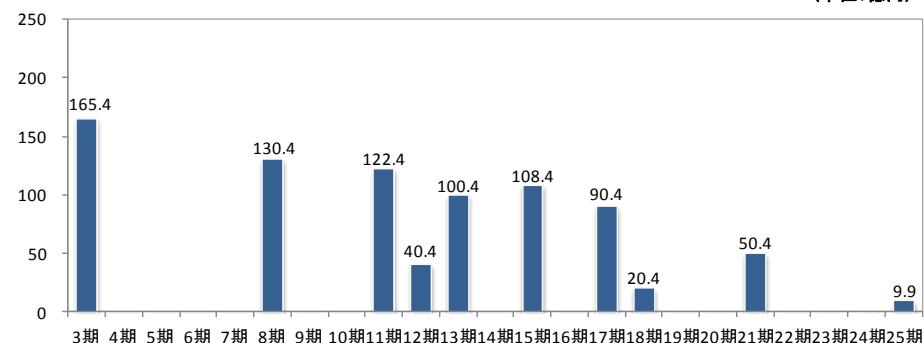
バンクフォーメーション

(単位:億円)

金融機関名			
三菱東京UFJ銀行	199.6	三井住友信託銀行	68.0
三井住友銀行	199.6	農林中央金庫	68.0
みずほ銀行	135.0	日本政策投資銀行	58.0
三菱UFJ信託銀行	68.0	みずほ信託銀行	48.0
借入合計			844.3

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)

財務戦略：資産残高目標4,000億円を支える、強固な財務基盤の構築

第3期の取り組み

●長期固定化の更なる推進と返済期限の分散

短期借入金165億円の借換

(平成26年5月26日返済期日)

- ・金利変動リスクを見据え、借入金の一部(85億円)を期限前返済し、55億円を長期固定化
- ・残額80億円は、一部(60億円)を長期固定化予定

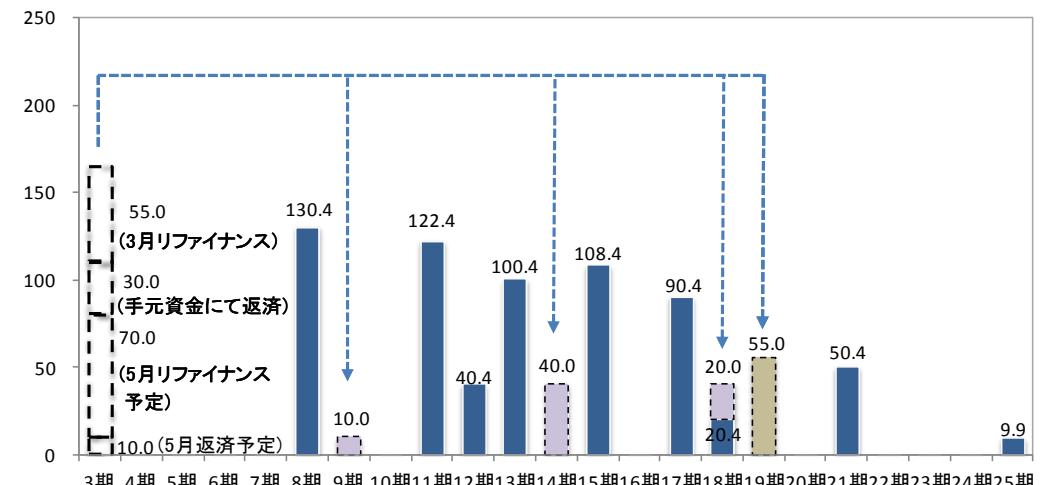
実行(予定)日	施 策	効 果
平成26年3月26日	<ul style="list-style-type: none">手元資金30億円と長期借入金55億円により、85億円を期限前返済金利スワップ契約を締結し、固定化(55億円)	固定化 長期化
平成26年5月26日	<ul style="list-style-type: none">手元資金10億円による一部返済と、70億円の長期借入金への借換予定金利スワップ契約を締結し、一部(60億円)固定化予定資金量の安定確保、分散調達を鑑み、新規金融機関からの調達を検討	固定化 長期化 資金効率向上 調達先多様化

長期固定化の推進

	本日現在	第3期末 (想定)
平均残存年数	4.9年	5.1年
長期比率	90.1%	99.9%
固定比率	90.2%	98.8%

⇒安定的な財務体質の構築

返済期限の分散

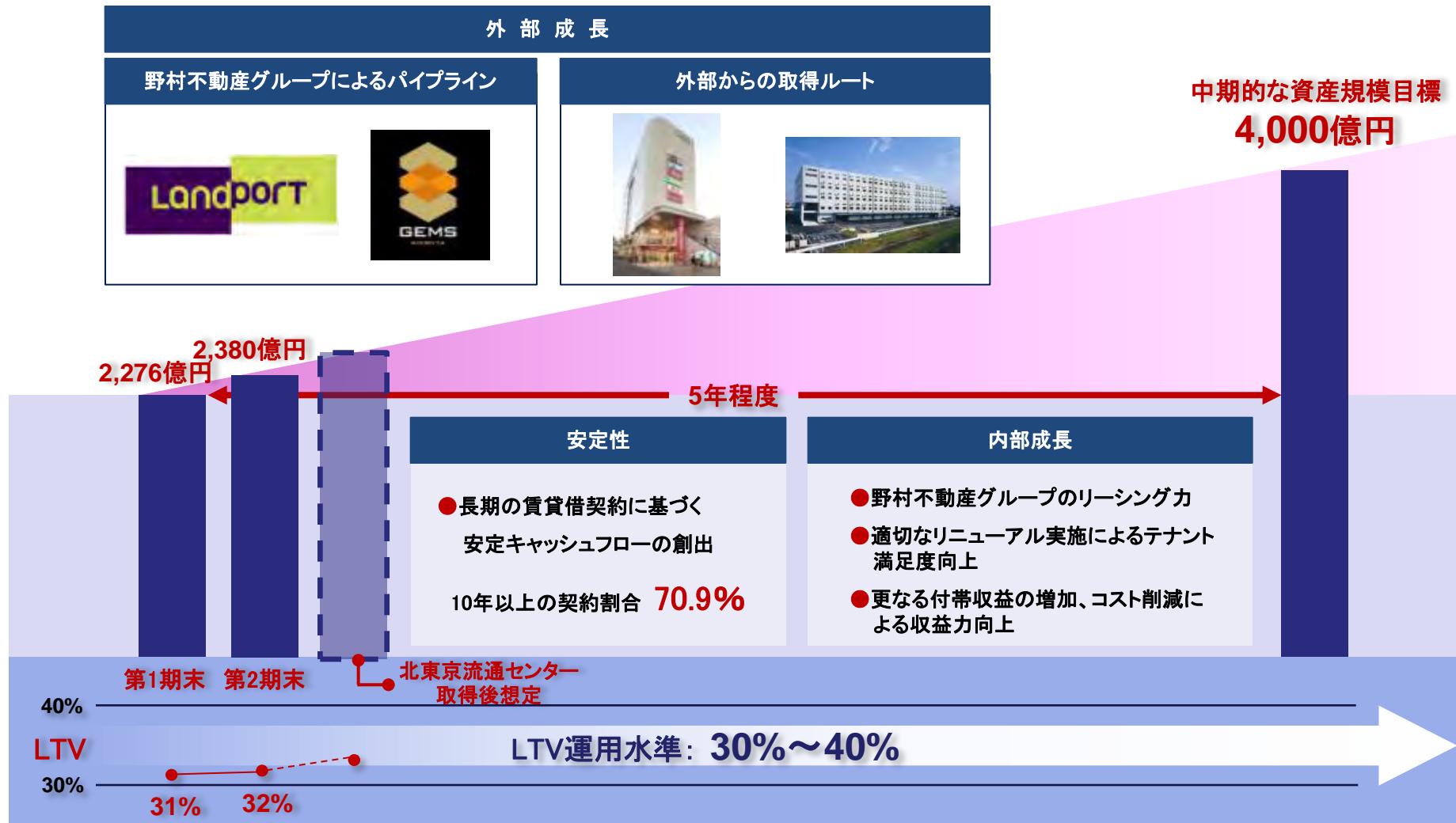




NOMURA
MASTER
FUND

投資運用戦略

成長戦略の道筋



(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、本投資法人において取得の決定をしているものでも、取得ができる保証するものではありません。

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452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5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5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)



NREG川崎ロジスティクスセンター

	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	(仮称)吉祥寺本町プロジェクト	武藏野市 吉祥寺本町	平成26年7月	約1,982坪



Landport厚木金田



(仮称)吉祥寺プロジェクト

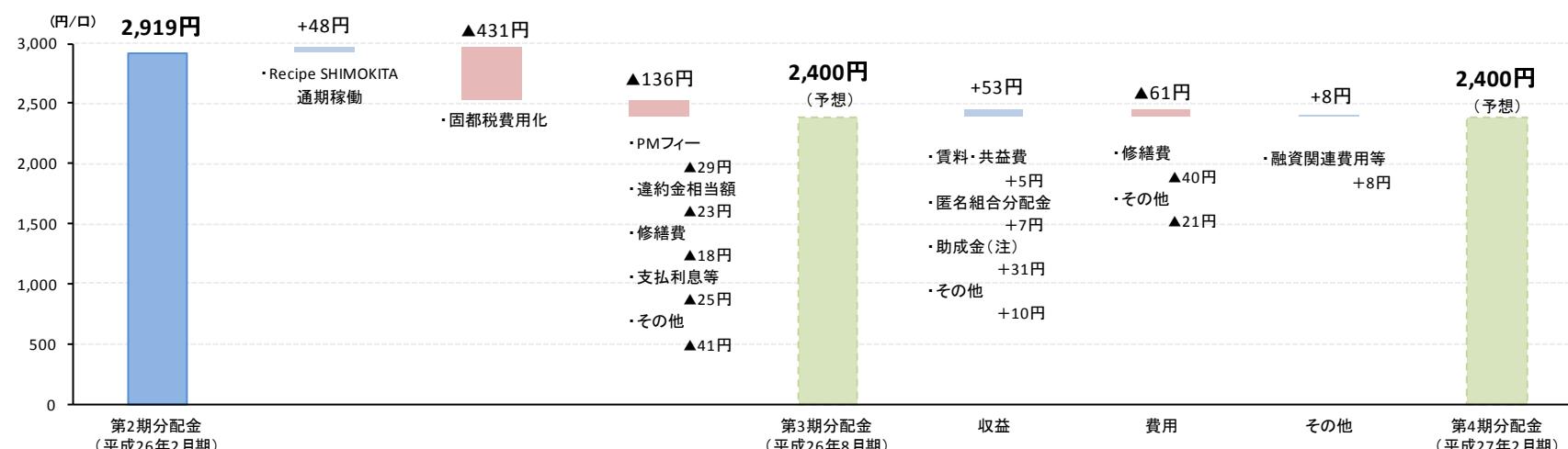
今後の分配金水準（業績予想）

第3期、第4期の業績予想

	第2期 (平成26年2月期)	第3期予想(4/15発表) (平成26年8月期)	増減 (前期比)	第4期予想(4/15発表) (平成27年2月期)	増減 (前期比)
営業収益	9,176 百万円	9,294 百万円	1.3%	9,383 百万円	1.0%
営業利益	5,348 百万円	4,564 百万円	▲ 14.7%	4,552 百万円	▲ 0.3%
当期純利益	4,860 百万円	3,998 百万円	▲ 17.7%	3,996 百万円	▲ 0.0%
1口当たり分配金	2,919 円/口	2,400 円/口	▲ 519円	2,400 円/口	0円
LTV	32.3 %	31.2 %	▲ 1.1%	31.2 %	0.0%

(注)平成26年8月期及び平成27年2月期の分配金・LTVは、本投資法人が公表した平成26年4月15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



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

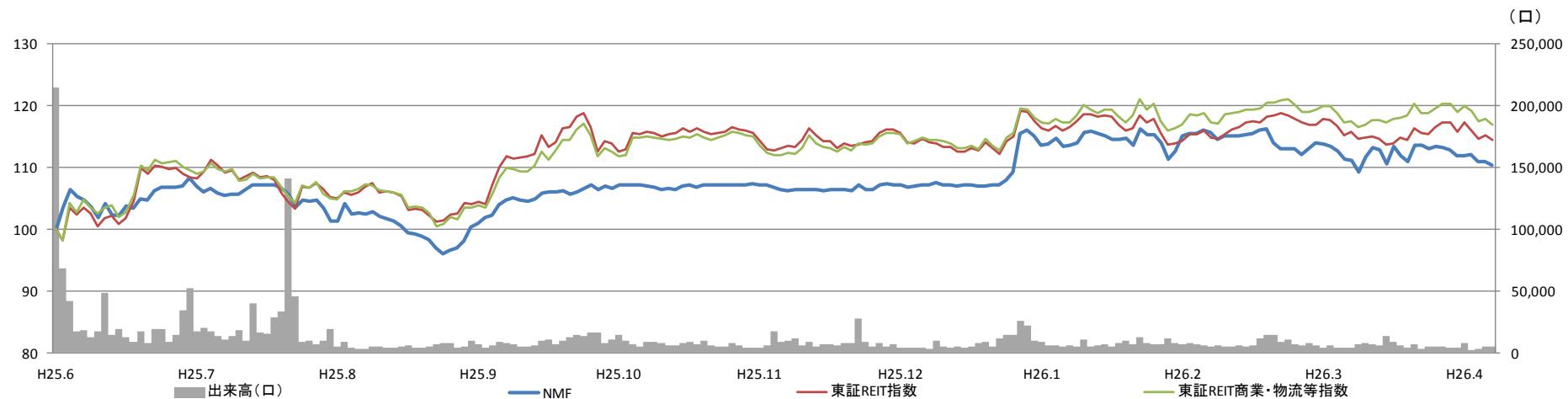
証券会社	アナリスト名	カバレッジ開始日
野村證券株式会社	荒木 智浩	平成25年7月26日
SMBC日興証券株式会社	鳥井 裕史	平成26年1月10日
三菱UFJモルガン・スタンレー株式会社	竹内 一史	平成26年1月16日
大和証券株式会社	住谷 智宏	平成26年3月12日

(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

上場後の取引状況

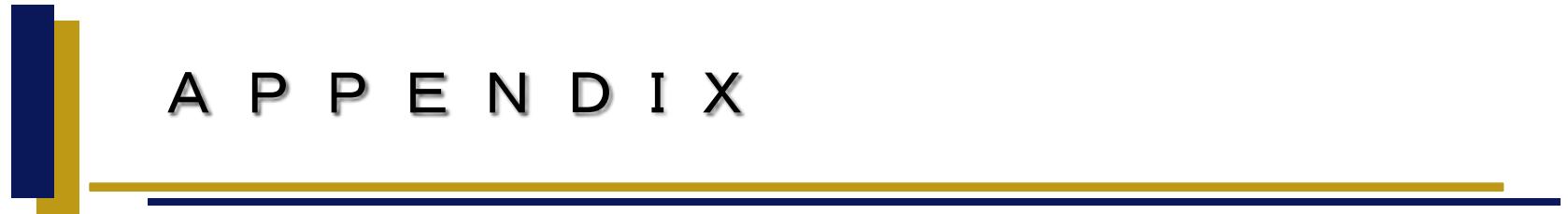


(注)上場日終値を100として指数化

(出所)Bloombergを基に野村不動産投資顧問作成



NOMURA
MASTER
FUND



APPENDIX

損益計算書

区分	第1期実績 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	第2期実績 自 平成25年9月 1日 至 平成26年2月28日	第2期実績－第1期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	3,683,130	9,176,390	5,493,260	149.1
不動産賃貸事業収入 ※1	3,683,130	9,176,390	5,493,260	149.1
賃貸事業収入	3,392,015	8,478,425	5,086,409	150.0
その他賃貸事業収入	291,114	697,965	406,850	139.8
駐車場収入	34,578	78,086	43,508	125.8
付帯収益 ※2	253,525	578,563	325,038	128.2
その他賃料収入 ※3	3,010	41,315	38,304	1,272.2
営業費用	1,593,500	3,827,980	2,234,480	140.2
不動産賃貸事業費用 ※1	1,258,501	2,918,848	1,660,347	131.9
修繕費	58,104	185,676	127,572	219.6
減価償却費	698,512	1,497,862	799,349	114.4
その他賃貸事業費用	501,883	1,235,309	733,425	146.1
資産運用報酬	277,764	750,575	472,811	170.2
その他営業費用 ※4	57,235	158,556	101,321	177.0
営業利益	2,089,629	5,348,409	3,258,780	156.0
営業外収益	893	24,096	23,202	2,597.2
営業外費用	837,317	510,792	▲ 326,524	▲ 39.0
支払利息	144,738	398,386	253,647	175.2
投資口交付費	293,249	–	▲ 293,249	▲ 100.0
投資口公開関連費用	149,006	–	▲ 149,006	▲ 100.0
創立費	100,000	–	▲ 100,000	▲ 100.0
その他営業外費用 ※5	150,323	112,406	▲ 37,916	▲ 25.2
経常利益	1,253,205	4,861,713	3,608,507	287.9
税引前当期純利益	1,253,205	4,861,713	3,608,507	287.9
法人税等	1,654	904	▲ 750	▲ 45.3
当期純利益	1,251,550	4,860,808	3,609,257	288.4
前期繰越利益	–	940	940	–
当期末処分利益	1,251,550	4,861,749	3,610,198	288.5
分配金総額	1,250,610	4,860,893	3,610,283	288.7

※参考(第2期)

- 不動産賃貸事業損益 : 6,257,542 千円
(前期増減 : 3,832,913 千円)
 - 付帯収益
受入動光熱費 : 490,853 千円 等
 - その他賃料収入
違約金収入等
 - その他営業費用
資産保管手数料 : 14,248 千円
一般事務委託手数料 : 64,036 千円
役員報酬 : 4,800 千円 等
 - その他営業外費用
融資関連費用 : 108,656 千円 等
- (参考)修繕工事
修繕費 : 185,676 千円
資本的支出 : 153,681 千円
合計 : 339,358 千円
(減価償却費の22.7%)

(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1期		第2期	
	平成25年8月31日現在 金額 (千円)	百分比 (%)	平成26年2月28日現在 金額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	21,561,011	8.5	21,357,367	8.2
現金及び預金	5,054,509	2.0	8,271,101	3.2
信託現金及び信託預金	11,405,579	4.5	12,717,717	4.9
その他の流動資産	5,100,922	2.0	368,548	0.1
固定資産	230,704,391	91.5	240,225,504	91.8
有形固定資産	※1 225,667,946	89.5	235,215,801	89.9
不動産	3,542,982	1.4	14,377,435	5.5
建物	1,102,648	0.4	3,460,368	1.3
土地	2,440,333	1.0	10,917,067	4.2
信託不動産	222,124,964	88.1	220,815,140	84.4
信託建物	93,420,419	37.0	92,115,158	35.2
信託土地	128,704,544	51.0	128,699,981	49.2
建設仮勘定	—	—	23,225	0.0
無形固定資産	3,832,815	1.5	3,840,489	1.5
信託借地権	3,821,371	1.5	3,829,099	1.5
その他の無形固定資産	11,444	0.0	11,389	0.0
投資その他の資産	1,203,629	0.5	1,169,214	0.4
敷金及び保証金	515,926	0.2	516,126	0.2
長期前払費用	648,601	0.3	613,881	0.2
その他	39,101	0.0	39,205	0.0
資産合計	252,265,402	100.0	261,582,872	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	237,412	2,196	(1,497)	235,215
建物	3,505	45	(38)	3,460
土地	10,917	—	—	10,917
信託建物	94,266	2,150	(1,458)	92,115
信託土地	128,699	—	—	128,699
建設仮勘定	23	—	—	23

負債及び純資産の部

区分	第1期		第2期	
	平成25年8月31日現在 金額 (千円)	百分比 (%)	平成26年2月28日現在 金額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	19,327,922	7.7	18,774,345	7.2
営業未払金	262,587	0.1	330,137	0.1
短期借入金	※2 16,500,000	6.5	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	1,085,077	0.4	207,946	0.1
未払法人税等	1,522	0.0	651	0.0
未払消費税等	—	—	179,119	0.1
未払費用	10,657	0.0	10,053	0.0
前受金	1,335,425	0.5	1,459,897	0.6
その他	47,050	0.0	939	0.0
固定負債	70,565,524	28.0	76,826,372	29.4
長期借入金	※2 61,893,000	24.5	67,850,200	25.9
預り敷金及び保証金	167,762	0.1	525,160	0.2
信託預り敷金及び保証金	8,504,761	3.4	8,451,011	3.2
負債合計	89,893,446	35.6	95,600,717	36.5
投資主資本	162,371,955	64.4	165,982,154	63.5
出資総額	161,120,405	63.9	161,120,405	61.6
剰余金	1,251,550	0.5	4,861,749	1.9
純資産合計	162,371,955	64.4	165,982,154	63.5
負債純資産合計	252,265,402	100.0	261,582,872	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)	84,435
短期借入金 + 長期借入金 総資産	32.3%
長期借入金 短期借入金 + 長期借入金	80.4%

キャッシュ・フロー計算書

	第1期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日 金額（千円）	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）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,253,205	4,861,713
減価償却費	699,118	1,499,067
投資口交付費	293,249	—
受取利息	▲ 889	▲ 1,873
支払利息	144,738	398,386
営業未収入金の増減額(▲は増加)	▲ 138,211	30,301
前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 228,972	30,880
未収消費税等の増減額(▲は増加)	▲ 4,713,348	4,713,348
長期前払費用の増減額(▲は増加)	▲ 648,601	34,719
長期預け金の増減額(▲は増加)	▲ 39,101	▲ 104
営業未払金の増減額(▲は減少)	262,587	67,549
未払金の増減額(▲は減少)	376,561	▲ 327,789
未払消費税等の増減額(▲は減少)	—	179,119
前受金の増減額(▲は減少)	1,335,425	124,471
その他	26,709	▲ 88,137
小計	▲ 1,377,528	11,521,651
利息の受取額	889	1,873
利息の支払額	▲ 134,081	▲ 398,990
法人税等の支払額	▲ 180	▲ 1,903
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,510,901	11,122,630
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲ 3,548,856	▲ 10,873,920
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 222,115,087	▲ 743,476
無形固定資産の取得による支出	▲ 7,900	▲ 5,350
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 3,819,519	▲ 9,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	▲ 11,364
預り敷金及び保証金の受入による収入	167,762	368,763
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲ 23,066	▲ 103,402
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,527,827	49,652
敷金及び保証金の差入による支出	▲ 515,926	▲ 200
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 221,334,766	▲ 11,328,454
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	16,500,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	—	▲ 5,000,000
長期借入れによる収入	62,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	▲ 21,400	▲ 42,800
投資口の発行による収入	161,120,405	—
投資口交付費の支出	▲ 293,249	—
分配金の支払額	—	▲ 1,222,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	239,305,755	4,734,554
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	16,460,088	4,528,730
V. 現金及び現金同等物の期首残高	—	16,460,088
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	16,460,088	20,988,819

第3期、第4期の業績予想

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期予想 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	増 減 第3期予想 －第2期実績	増 減 第4期予想 －第3期予想
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)		
営業収益	9,176	9,294	9,383	117	88
不動産賃貸事業収入	9,176	9,294	9,383	117	88
営業費用	3,827	4,729	4,830	901	100
不動産賃貸事業費用	2,918	3,808	3,854	889	46
うち修繕費	185	216	282	30	66
うち公租公課	–	733	733	733	0
うち減価償却費	1,497	1,531	1,544	33	12
資産運用報酬	750	792	766	41	▲ 25
その他営業費用	158	129	209	▲ 29	79
営業利益	5,348	4,564	4,552	▲ 784	▲ 11
営業外収益	24	–	–	▲ 24	–
営業外費用	510	565	554	54	▲ 10
うち支払利息その他借入関連費用	507	563	554	56	▲ 9
経常利益	4,861	3,999	3,997	▲ 862	▲ 1
当期純利益	4,860	3,998	3,996	▲ 862	▲ 1
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)	2,919	2,400	2,400	▲ 519	0
期末物件数 (物件)	55	55	55	–	–

前提条件

【物件数・取得価格総額】

物件数※ : 55 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 : 238,023 百万円

【修繕工事】

第3期は807百万円(内資本的支出590百万円)
例) Morisia津田沼 (リニューアル工事) : 208 百万円
covirna machida (空調設備改修工事) : 175 百万円
イズミヤ小林 (耐震補強工事) : 174 百万円

第4期は485百万円(内資本的支出 203百万円)
例) 横須賀モアーズシティ (外装リニューアル I 期工事) : 108 百万円
Morisia津田沼 (館内LED化工事) : 44 百万円

【借入】

有利子負債残高(第2期末時点) : 84,435 百万円
第3期返済期限到来有利子負債
 借換(平成26年3月、平成26年5月) : 13,500 百万円
 返済(平成26年3月、平成26年5月、平成26年8月) : 3,042 百万円
第4期返済期限到来有利子負債
 借換(–) : – 百万円
 返済(平成26年11月、平成27年2月) : 42 百万円

Stable growth の実現

投資口価格の向上

安定収益の確保

不動産価値の最大化

投資戦略

- ・中期的な資産規模目標の設定
- ・安定したポートフォリオ構築
- ・外部からの取得ルート拡充

運用戦略

- 長期の賃貸借契約を背景とした
- ・高稼働率の維持
- ・賃料水準の維持 / 向上

財務戦略

- ・安定した財務基盤の構築
- ・マーケットに即したファイナンス

明確なコンセプトに基づいた安定配当の実現を目指す

外部成長戦略

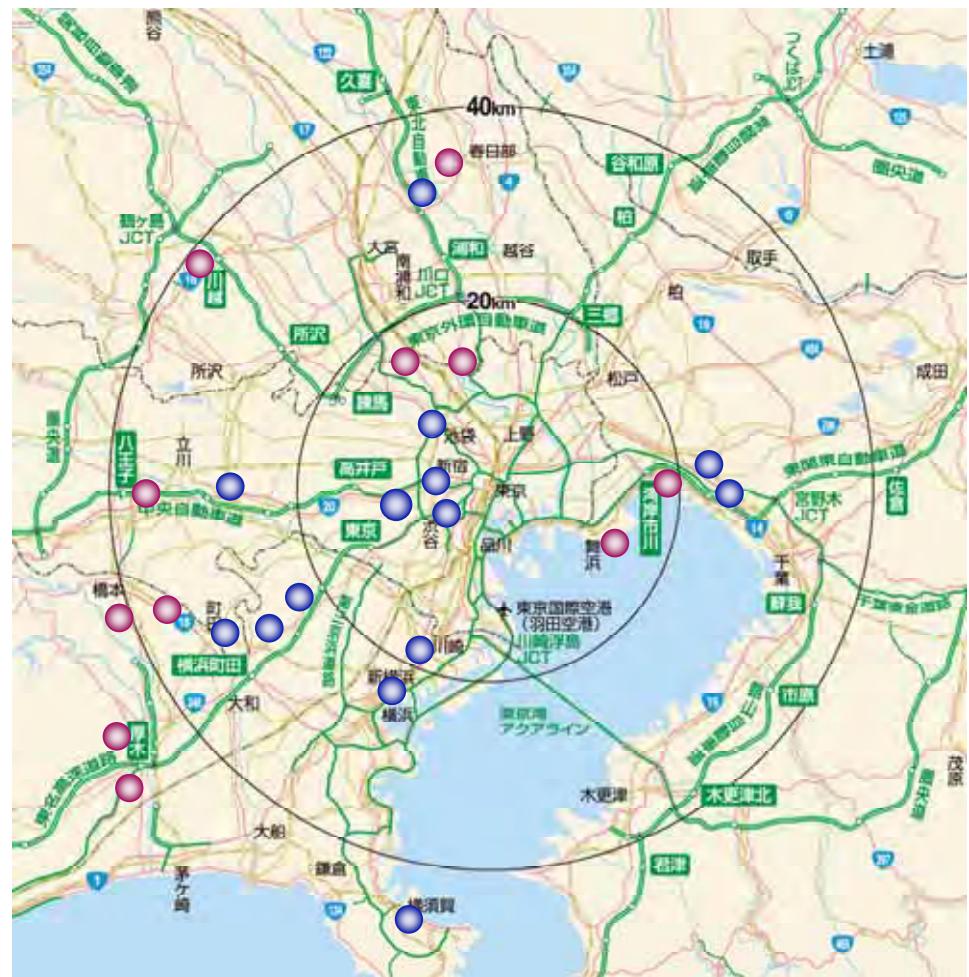
投資目線

- ・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%	商圈に厚みがあり、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

第2期新規取得物件の概要

Recipe SHIMOKITA

駅前立地型
商業施設



物件概要

竣工	平成23年7月
所在地	東京都世田谷区北沢二丁目
最寄り駅	小田急小田原線、京王井の頭線『下北沢』駅 徒歩1分
取得日	平成25年12月13日
契約締結日	平成25年9月30日
取得価格	10,407百万円
想定NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	6,295.22m ² (1,904.30坪)
稼働率(2月28日時点)	99.5%

<MAP>



<主な評価ポイント>

- ・小田急小田原線、京王井の頭線「下北沢」駅徒歩1分の好立地
- ・延床面積約2,587坪、生活密着型店舗からサービス系店舗まで幅広いテナントで構成される下北沢エリアで最大規模の商業施設
- ・「東京圏」への投資比率の更なる向上
- ・平成23年に竣工した築浅の物件

<ポートフォリオの状況>

東京圏比率

84.6% (+0.7%)

※取得価格ベース

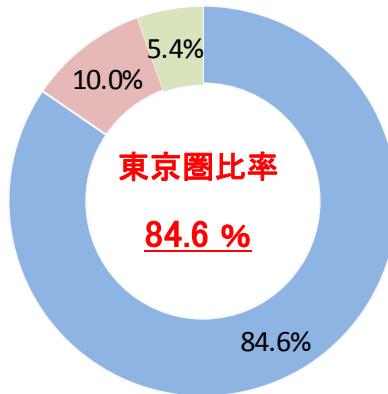
平均築年数

13.3年 (▲0.5年)

※平成26年2月28日時点

ポートフォリオデータ(平成26年2月末日時点)

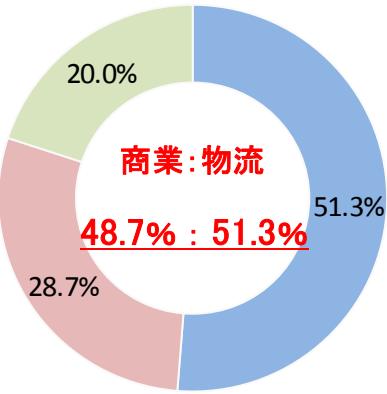
地域分散



東京圏比率
84.6 %

■ 東京圏 ■ 近畿圏 ■ その他

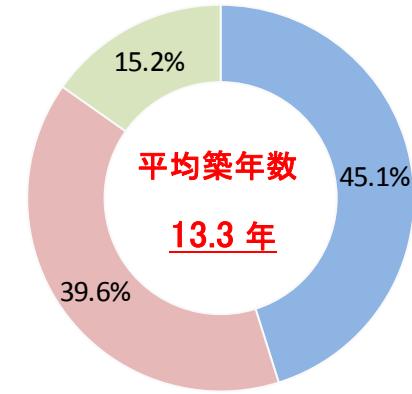
用途別組入れ比率



48.7% : 51.3%

■ 物流施設 ■ 商業施設(駅前) ■ 商業施設(居住地)

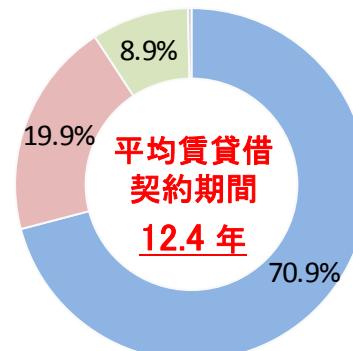
ポートフォリオ築年数



平均築年数
13.3 年

■ 10年以上 ■ 5年以上10年未満 ■ 5年未満

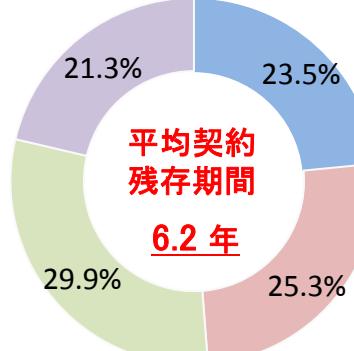
賃貸借契約期間(賃貸面積ベース)



平均賃貸借
契約期間
12.4 年

■ 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)



平均契約
残存期間
6.2 年

■ 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 (m ²)	稼働率 (%)	PML (%)
東京 圏 物 流	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	7.3	18,600	70,045.85	100.0	4.61
	Landport板橋	東京都板橋区	15,710	6.6	16,900	52,794.55	100.0	6.17
	Landport川越	埼玉県川越市	13,700	5.8	14,000	71,569.89	100.0	4.85
	Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	4.8	12,100	47,995.23	100.0	10.06
	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	4.92
	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	9,360	57,448.03	100.0	12.96
	Landport八王子	東京都八王子市	8,250	3.5	8,710	34,896.32	100.0	11.29
	Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	3.1	7,710	29,630.48	100.0	7.33
	船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	2.0	4,930	30,641.98	100.0	5.24
	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	4,850	24,909.96	100.0	12.38
	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	1.6	4,180	24,850.80	100.0	5.15
	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	4,080	13,648.70	100.0	5.05
	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	3,090	12,003.57	100.0	6.32
	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	2,970	9,825.52	100.0	12.35
	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	2.01
	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	2,380	23,584.72	100.0	1.39
	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.3	702	9,397.38	100.0	1.39
	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.1	355	4,592.00	100.0	7.23
物流小計(18物件)			122,020	51.3	129,907	610,612.98	100.0	5.76

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 (m ²)	稼働率 (%)	PML (%)
東京 圏 商 業	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	7.0	17,300	39,300.16	97.6	5.93
	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	5.7	14,400	29,383.65	100.0	12.79
	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	4.4	10,600	6,295.22	99.5	2.71
	EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	1.8	4,330	3,611.59	88.3	7.5
	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	4,000	1.7	4,200	14,446.48	100.0	11.24
	EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	1.7	4,140	2,701.66	99.7	10.82
	covina machida	東京都町田市	3,440	1.4	3,840	2,891.32	100.0	14.8
	ニトリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	1.3	3,310	14,367.98	100.0	5.93
	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	1.1	3,050	12,385.18	100.0	2.4
	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	1.1	2,810	7,480.63	100.0	6.36
	GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	1.0	2,500	1,791.34	89.9	1.81
	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	0.7	1,790	2,286.47	100.0	6.93
	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	0.7	1,700	2,457.36	100.0	9.91
	メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	0.4	1,210	6,217.85	100.0	11.24
	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	3.8	10,000	24,399.12	100.0	14.44
	Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	2.8	6,960	14,941.54 (店舗) 5,856.50 (物流)	100.0	10.16
	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	1.9	4,710	34,198.01	100.0	14.37
	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	1.3	3,270	11,714.36	100.0	12.95
	一番町stear	宮城県仙台市	4,700	2.0	5,170	4,582.81	100.0	2.76
	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	0.7	1,760	4,030.37	100.0	0.34
東京 圏 商 業 (底地)	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 洪谷店	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	1,010	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	815	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	815	4,105.00	100.0	—
	三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.3	783	1,305.78	100.0	—
	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.3	793	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	488	2,783.79	100.0	—
	三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	0.2	375	1,646.97	100.0	—
	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.1	356	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 狹山店	埼玉県狭山市	160	0.1	166	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	878	5,704.24	100.0	—
	商業小計(37物件)		116,003	48.7	122,911	286,476.56	99.4	5.53
ポートフォリオ合計(55物件)			238,023	100.0	252,818	897,089.54	99.8	5.24

期末算定価格一覧

物 件 名 称		取 得 価 格 (百 万 円)	第 2 期 末 貸 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 2 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 1 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)			第 1 期 末 と 第 2 期 の 期 末 算 定 価 格 の 差 差 (百 万 円)		
東 京 都 心 部 物 流	Landport浦安	17,400	17,364	18,600	18,200	400	2.2%			
	Landport板橋	15,710	15,699	16,900	16,500	400	2.4%			
	Landport川越	13,700	13,637	14,000	13,900	100	0.7%			
	Landport厚木	11,410	11,322	12,100	12,000	100	0.8%			
	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,974	11,300	11,100	200	1.8%			
	相模大野田ロジスティクスセンター	8,700	8,676	9,360	9,180	180	2.0%			
	Landport八王子	8,250	8,206	8,710	8,690	20	0.2%			
	Landport春日部	7,340	7,283	7,710	7,560	150	2.0%			
	船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,692	4,930	4,840	90	1.9%			
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,573	4,850	4,750	100	2.1%			
	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,779	4,180	4,180	—	—			
	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,760	4,080	4,070	10	0.2%			
	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,845	3,090	3,030	60	2.0%			
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,691	2,970	2,910	60	2.1%			
	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,393	3,690	3,690	—	—			
	太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,149	2,380	2,380	—	—			
	太田清原ロジスティクスセンター	650	643	702	700	2	0.3%			
	千代田町ロジスティクスセンター	330	332	355	354	1	0.3%			
物 流 合計(18物件)		122,020	122,029	129,907	128,034	1,873	1.5%			

● 期末算定価格の増減

	取 得 時 ⇒ 第 1 期	第 1 期 ⇒ 第 2 期
上昇	40物件	42物件
維持	11物件	12物件
下落	3物件	1物件

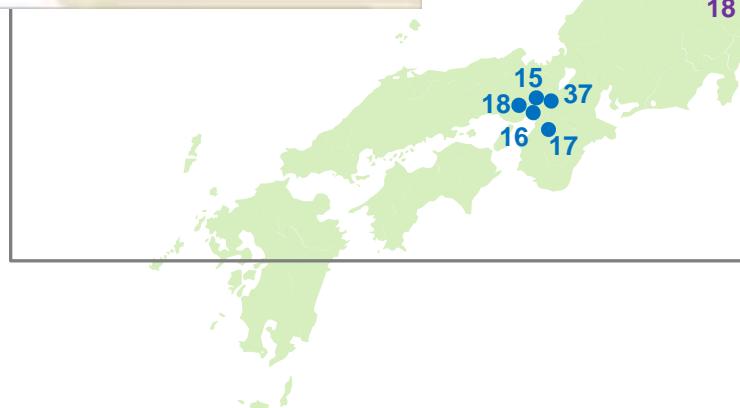
東 京 都 心 部 商 業	物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円)	第 2 期 末 貸 借 対 照 表 上 (百 万 円)	第 2 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)	第 1 期 末 算 定 価 格 (百 万 円)			第 1 期 末 と 第 2 期 の 期 末 算 定 価 格 の 差 差 (百 万 円)		
					変 化 率			変 化 率		
東 京 都 心 部 商 業	Morisia 津田沼	16,600	16,730	17,300	17,200	100	0.6%	14,200	200	1.4%
東 京 都 心 部 商 業	横須賀モアーズシティ	13,640	13,681	14,400	10,600	—	—	4,330	—	—
東 京 都 心 部 商 業	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,858	10,600	4,140	—	—	3,780	60	1.6%
東 京 都 心 部 商 業	EQUINIA新宿	4,280	4,297	4,330	4,220	▲20	▲0.5%	4,220	—	—
東 京 都 心 部 商 業	川崎モアーズ	4,000	4,052	4,200	4,140	—	—	3,310	—	—
東 京 都 心 部 商 業	EQUINIA池袋	3,990	4,015	4,140	4,140	—	—	2,990	60	2.0%
東 京 都 心 部 商 業	covirna machida	3,440	3,465	3,840	3,190	80	2.5%	5,090	80	1.6%
東 京 都 心 部 商 業	ニトリ幕張店	3,080	3,067	3,310	4,640	70	1.5%	1,760	30	1.7%
東 京 都 心 部 商 業	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,732	3,050	3,190	80	2.5%	1,190	20	1.7%
東 京 都 心 部 商 業	FESTA SQUARE	2,600	2,587	2,810	2,810	—	—	2,500	—	—
東 京 都 心 部 商 業	GEMS洪谷	2,490	2,517	2,500	2,800	10	0.4%	1,760	30	1.7%
東 京 都 心 部 商 業	駿台あざみ野駅	1,700	1,693	1,790	1,740	20	1.1%	1,690	10	0.6%
東 京 都 心 部 商 業	EQUINIA青葉台	1,560	1,570	1,700	1,740	20	1.1%	1,190	9	1.0%
東 京 都 心 部 商 業	メガロス神奈川店	1,000	1,024	1,210	889	9	0.6%	889	20	1.1%
近 畿 圏	イズミヤ千里丘店	8,930	8,931	10,000	9,820	180	1.8%	6,960	—	—
近 畿 圏	Merad 大和田	6,640	6,667	6,960	6,960	—	—	4,640	70	1.5%
近 畿 圏	イズミヤ八尾店	4,406	4,405	4,710	3,190	80	2.5%	1,820	20	1.1%
近 畿 圏	イズミヤ小林店	3,020	3,046	3,270	3,190	6	0.8%	1,690	50	3.0%
そ の 他	一番町steak	4,700	4,710	5,170	5,090	80	1.6%	1,740	—	—
そ の 他	EQUINIA青葉通り	1,640	1,624	1,760	1,740	2	0.3%	484	4	0.8%
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,810	2,800	10	0.4%	374	1	0.3%
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	1,820	20	1.1%	353	3	0.8%
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 洪谷店	1,570	1,586	1,740	207	3	1.4%	207	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,270	165	1	0.6%	165	1	0.6%
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 川崎店	950	959	1,010	877	1	0.1%	877	1,019	0.8%
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 高井戸店	850	859	898	249,926	2,892	1.2%	249,926	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 葛飾店	800	808	815	121,892	1,019	0.8%	121,892	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 東久留米店	800	808	815	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 世田谷店	770	779	783	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 杉並店	740	748	793	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 関町店	600	606	614	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 東大和店	450	455	488	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 元住吉店	370	375	375	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 川越店	350	355	356	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 江戸川店	200	204	210	—	—	—	—	—	—
東 京 周 辺 部 商 業 (底 地)	三菱自動車 狹山店	160	163	166	—	—	—	—	—	—
そ の 他	三菱自動車 淀木メンテナンスセンター	820	829	878	—	—	—	—	—	—
	商業 合計(37物件)	116,003	117,015	122,911	—	—	—	—	—	—
	合 计(55物件)	238,023	239,044	252,818	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異
(B) - (A)

(8,270円/口)

(注) Recipe SHIMOKITAの第1期末算定価格は、取得時鑑定価格を記載しています。

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 關町店
 - 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2期末（平成26年2月末）の投資主状況

所有者別投資主数

第1期末
(H25.8末)
総投資主数
33,150人

第2期末
(H26.2期)
総投資主数
28,583人

・金融機関（金融商品取引業者含む）：134人（0.4%）
・その他国内法人：891人（2.7%）
・外国法人等：127人（0.4%）

個人その他：31,998人
(96.5%)

・金融機関（金融商品取引業者含む）：141人（0.5%）
・その他国内法人：575人（2.0%）
・外国法人等：145人（0.5%）

個人その他：27,722人
(97.0%)

所有者別投資口数

第1期末
(H25.8期)
総投資口数
1,665,260口

第2期末
(H26.2期)
総投資口数
1,665,260口

その他国内法人
：225,459口
(13.5%)

個人その他：656,826口（39.4%）

その他国内法人
：177,306口
(10.6%)

個人その他：446,603口（26.8%）

金融機関
(金融商品取引業者含む)
：548,633口
(32.9%)

金融機関
(金融商品取引業者含む)
：712,813口
(42.8%)

外国法人等
：234,342口
(14.1%)

外国法人等
：328,538口
(19.7%)

■個人その他

■金融機関（金融商品取引業者含む）

■その他国内法人

■外国法人等

金融機関（金融商品取引業者含む）の内訳

	第1期末	第2期末
銀行	27,131口	1.63%
信託銀行	415,931口	24.98%
生命保険会社	25,640口	1.54%
損害保険会社	2,100口	0.13%
その他金融機関	77,831口	4.67%
	548,633口	32.95%
	712,813口	42.80%

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）	282,629口	16.97%
2 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	90,669口	5.44%
3 野村不動産株式会社	87,820口	5.27%
4 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社（信託口）	86,967口	5.22%
5 野村信託銀行株式会社（投信口）	85,617口	5.14%
6 ノムラバンクルクセントラル・エスエー	51,443口	3.09%
7 ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・ノントリーティー・ジャスティック・アカウント	30,273口	1.82%
8 クレディ・スイス・セキュリティーズ（ヨーロッパ）リミテッド・ピー・ビー・オムニバス・クライアント・アカウント	20,775口	1.25%
9 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	17,267口	1.04%
10 ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	15,948口	0.96%
合計	769,408口	46.20%

第2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 (m ²)	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 イズミヤハ尾店 イズミヤ小林店	70,311.49	7.9
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	56.3

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

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

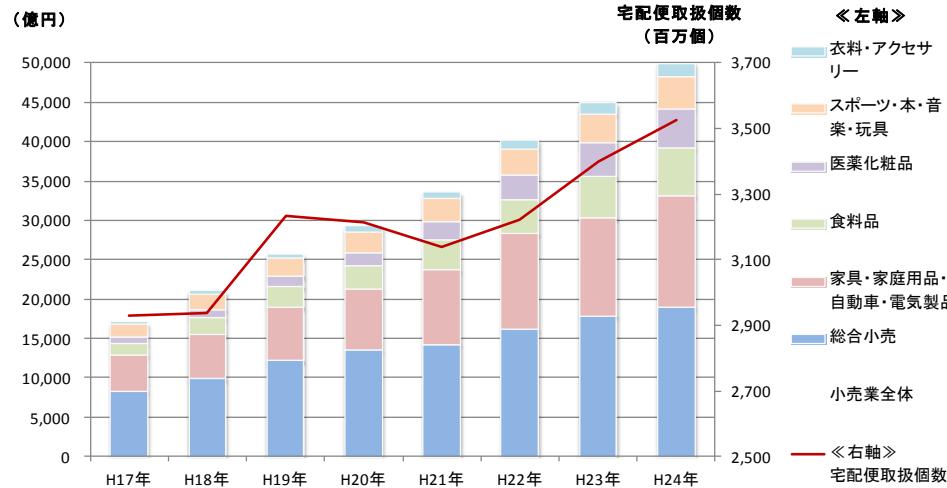
FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + 投資法人債発行費償却 - 不動産等売却損益

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

物流施設を取り巻く環境

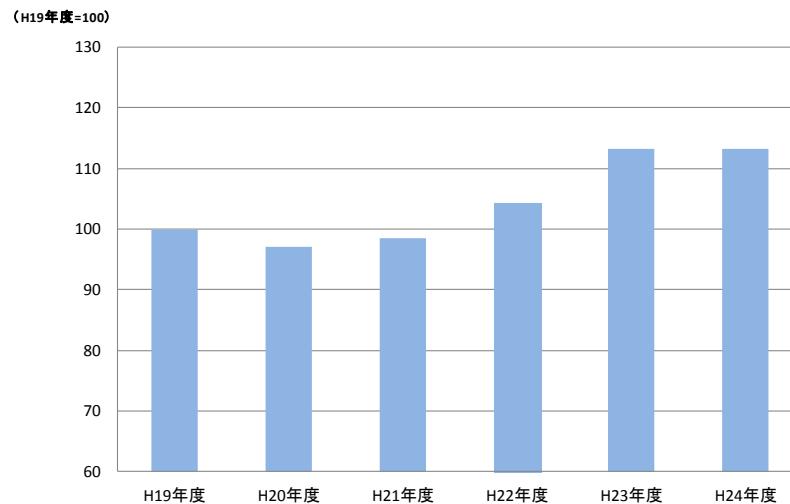
電子商取引における小売市場規模と宅配便取扱個数の推移



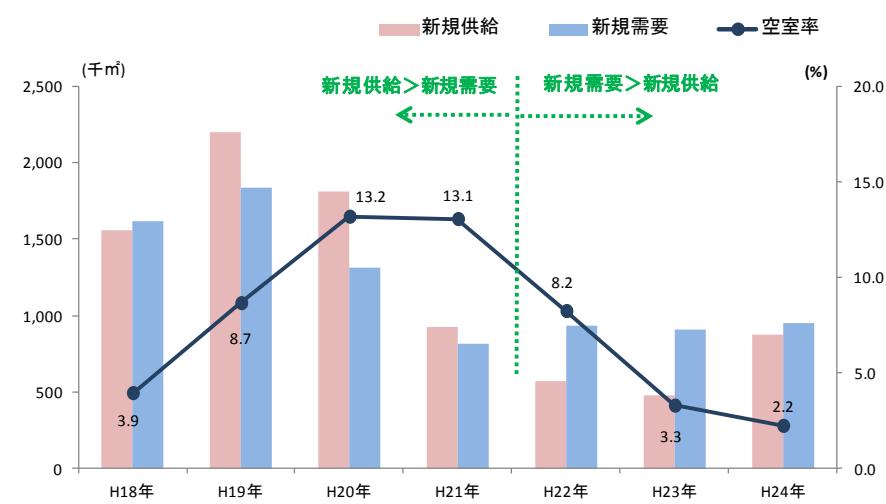
東京圏倉庫ストック量



3PL事業の売上高推移



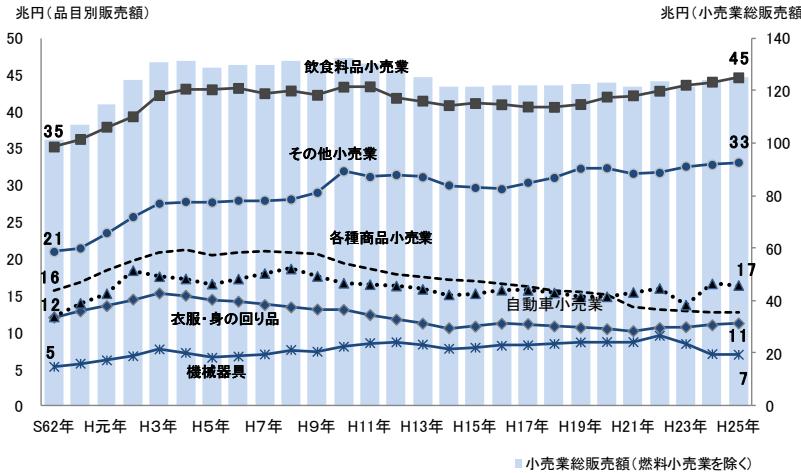
大型賃貸物流施設の需給バランス



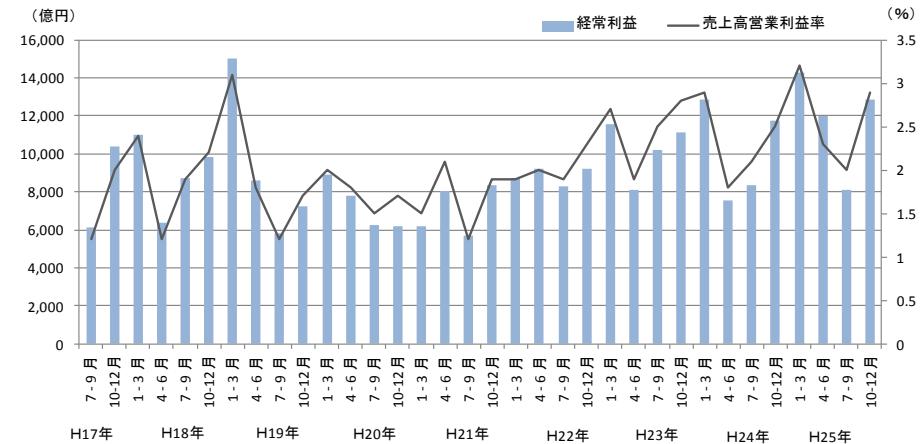
(出所) 経済産業省及び国土交通省公表データ(左上)・総務省及び経済産業省公表データ(右上)を基に野村不動産投資顧問作成、シービーアールイー(左下)、一五不動産情報サービス(右下)

商業施設を取り巻く環境

小売業販売額(品目別)



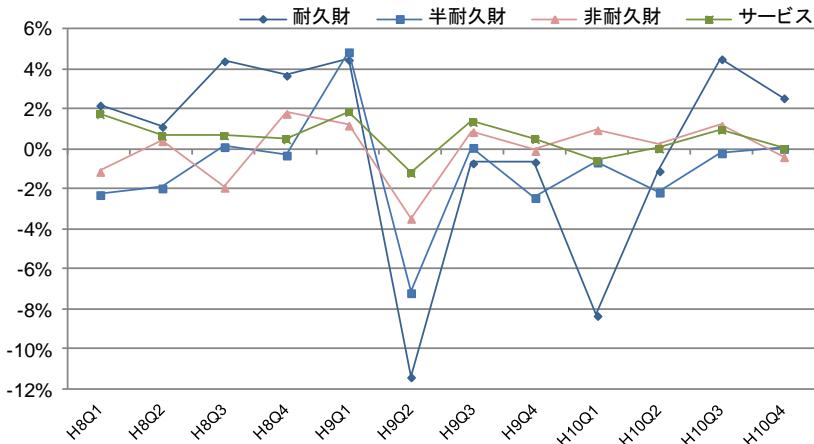
小売業の企業業績推移



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...)

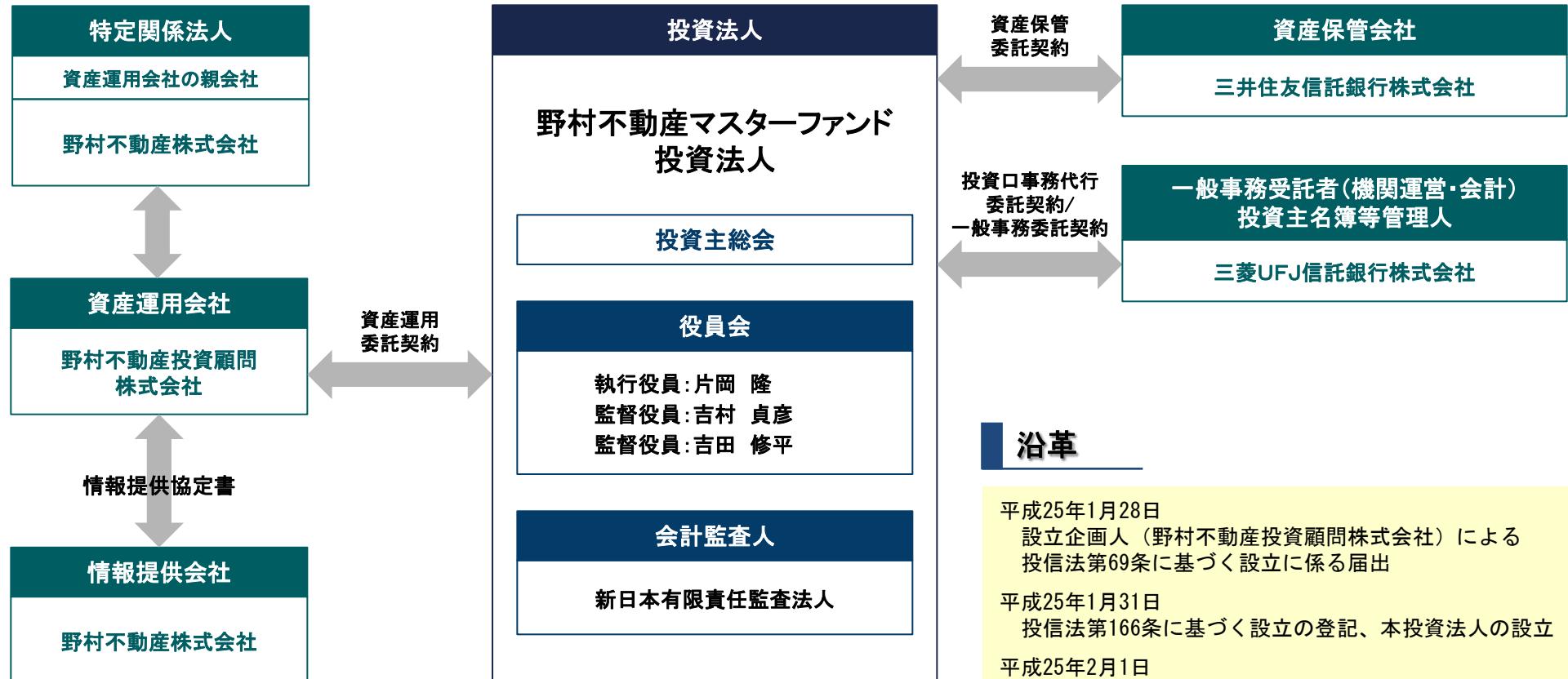


非耐久財(飲料、食料等)・サービスへの影響は限定的

(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 関東財務局長（金商）第374号 取引一任代理等認可 國土交通大臣認可第18号 宅地建物取引業者免許 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	



NOMURA
MASTER
FUND

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。