

野村不動産マスターファンド投資法人

2017年2月期 決算説明資料



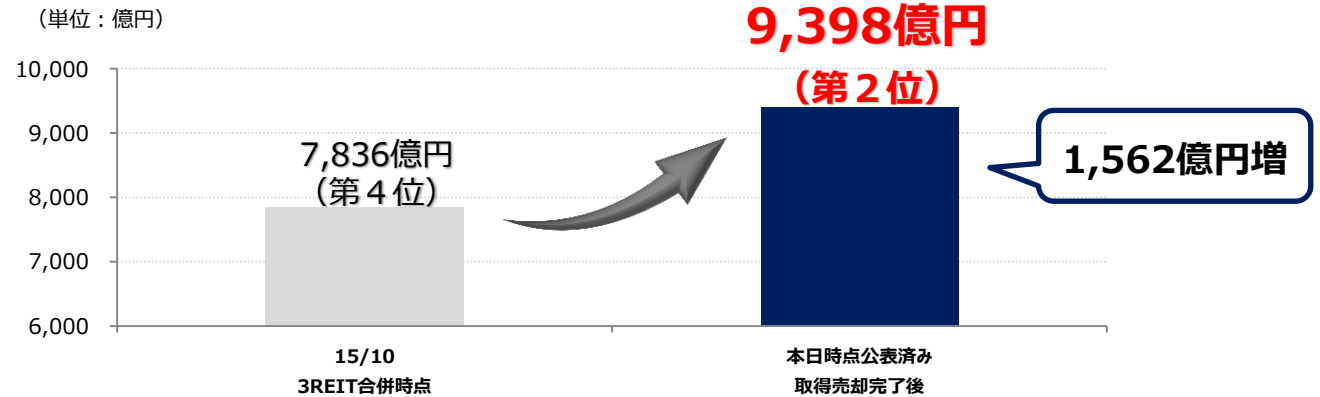
3rd

April 18, 2017

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

資産規模

新NMF上場後1年半で
REIT全銘柄中**第2位**へ



戦略的資産入替 (SPR)

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

(注)築年数は、取引日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

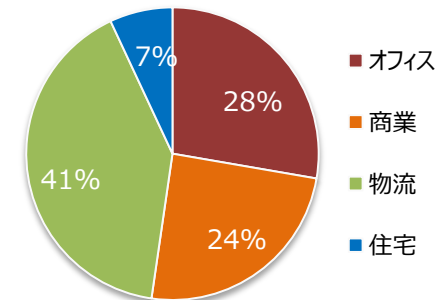
賃貸バリューチェーン

SPRのうち、スポンサーとの取引は、

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

総合デベロッパーである
スポンサーの強みを活かし
幅広いセクターの物件を取得

スポンサーからの取得物件の内訳



分配金

第1期 (変則決算)

2,219円
(6ヶ月換算2,662円)

第2期

2,737円
(売却益相当額299円除く)

第3期

3,028円

第1期比
13.7%増
(6ヶ月換算比)

1 決算ハイライト		6 APPENDIX	
<ul style="list-style-type: none"> 2017年2月期（第3期）決算ハイライト 売却益相当額の留保について 	5 8	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオサマリー ポートフォリオの運用状況 オフィスセクターの運用状況 商業セクターの運用状況 物流セクターの運用状況 住宅セクターの運用状況 主要テナントの状況 ポートフォリオ一覧 スポンサーの開発物件 損益計算書 セクター毎の差異分析 貸借対照表 投資口価格の推移 投資主の状況 利益超過分配について マーケットレビュー 	27 28 29 30 31 32 33 34 42 46 47 48 49 50 51 52
2 外部成長			
<ul style="list-style-type: none"> 外部成長の軌跡 戦略的資産入替（SPR）の進捗 	10 11		
3 内部成長			
<ul style="list-style-type: none"> 内部成長の状況 – 各セクターの運用状況 – 鑑定評価の状況 環境や競争力強化に向けた取り組み・認証の取得 	14 17 18		
4 ファイナンス			
<ul style="list-style-type: none"> ファイナンスの状況 	20		
5 運用戦略			
<ul style="list-style-type: none"> 中長期運用戦略の概要 中長期運用戦略の進捗 資産運用報酬体系の変更 運用会社の概要 	22 23 24 25		

1 決算ハイライト

Asset

外部成長サマリー

取得 計**20**物件**1,482**億円

トップリート承継物件 19物件 1,374億円 築22.5年（注1）

スポンサー開発物件 1物件 108億円 築0.4年（注2）

第4期以降の動き（公表済み取引）

取得 **7**物件（スポンサー取引4件） **382**億円 築**7.4**年（注3）（注4）

売却 **6**物件（スポンサー取引4件） **327**億円 築**35.6**年（注3）（注5）

内部成長サマリー

Office

- 内部成長による平均賃料単価の上昇 前期比 **+ 0.5 %**
（第2期：17,021円/坪 ⇒ 第3期：17,100円/坪）

- ダウンタイム、FR期間の縮小 平均FR付与：**2.9**ヶ月
（過去1年間平均（第1期・第2期）：3.5ヶ月）

Retail

- UCWにおいて売歩を含む賃料収入の増加 前年同期比 **+11.3%**
（15/9～16/2：504百万円 16/9～17/2：561百万円）

Residential

- 安定した稼働率の維持 第3期中平均稼働率：**96.4%**
- 礼金及び更新料の増加

Debt

リファイナンス 平均金利の低下と、借入年数の長期化を実現。

総額	49,012百万円（注6）	47,950百万円
平均借入年数	4.6年	7.6年
平均金利	0.70%	0.63%

Equity

トップリートとの合併による効果

投資口数

トップリートとの合併により**12.4%**増。

合併前投資口数	増加口数	合併後投資口数
3,722,010口	461,120口	4,183,130口

時価総額（注7）

第2期末	第3期末
635,347百万円	704,021百万円

分配金の成長

合併前巡航	合併公表時（注8）	第3期実績
2,760円	2,905円	3,028円

（注1）加重平均した取得日時時点の築年数です。（注2）取得日時時点の築年数です。（注3）第4期取得物件は各取得完了時点の築年数、第4期売却物件は各譲渡完了（予定）時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。（注4）野村不動産吉祥寺ビル追加取得を含みます。（注5）売却価格合計です。（注6）約定弁済分（42.8百万円）は含みません。（注7）2017年2月末の株価を基準にしています。（注8）2016年9月合併成立時点の第3期予想分配金です。

2017年2月期（第3期）決算ハイライト

第3期の分配金実績は3,028円（予想比+123円）

第4期の分配金予想は2,950円

（単位：百万円）

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

第3期実績－予想 主な差異要因

プラス要因

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

マイナス要因

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

第4期予想－第3期実績 主な差異要因

プラス要因

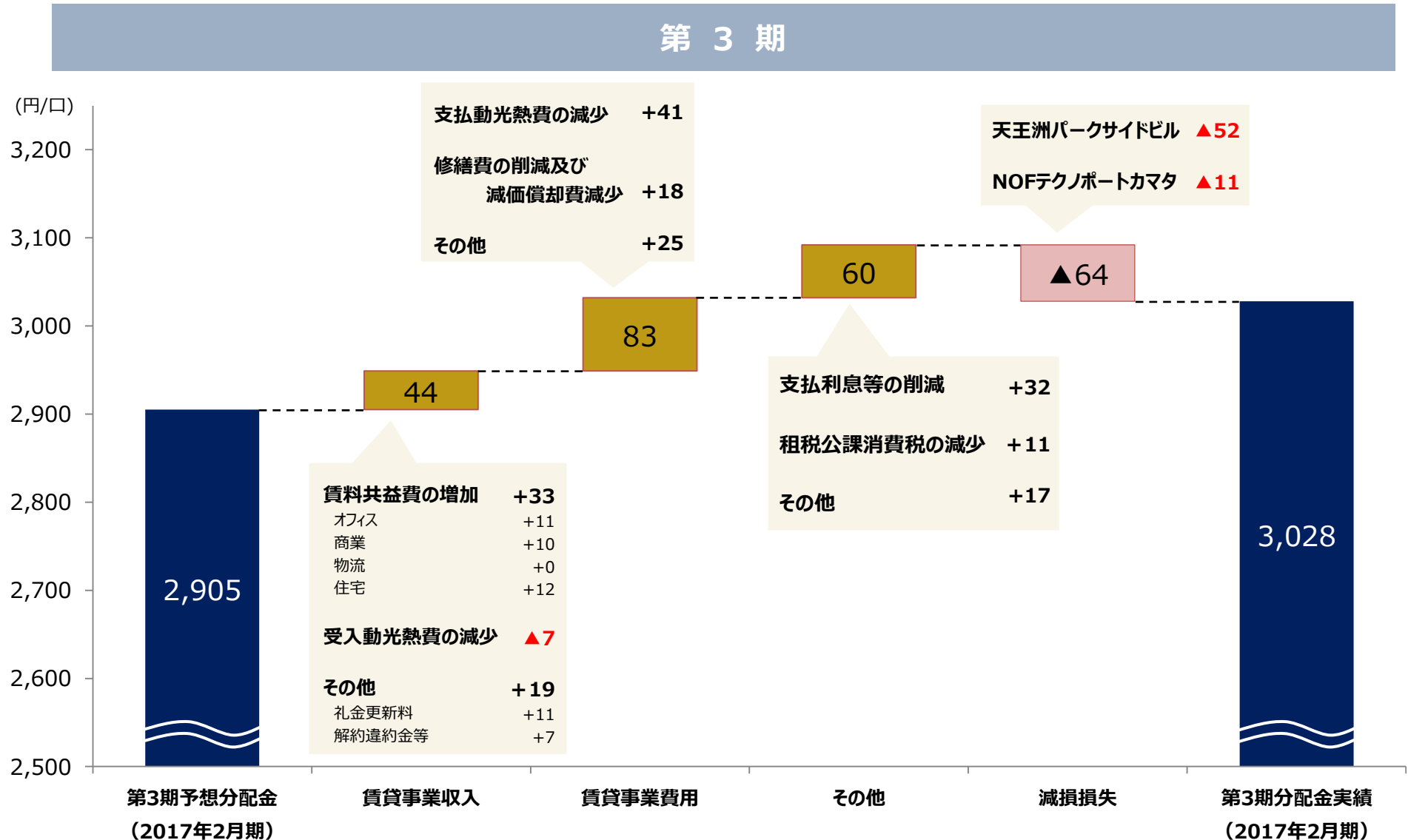
- 売却益の計上（内部留保） +1,052百万円
※詳細は8ページに記載
- 物件取得および売却等による賃貸事業収入の増加 +102百万円

マイナス要因

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

2017年2月期（第3期）決算ハイライト

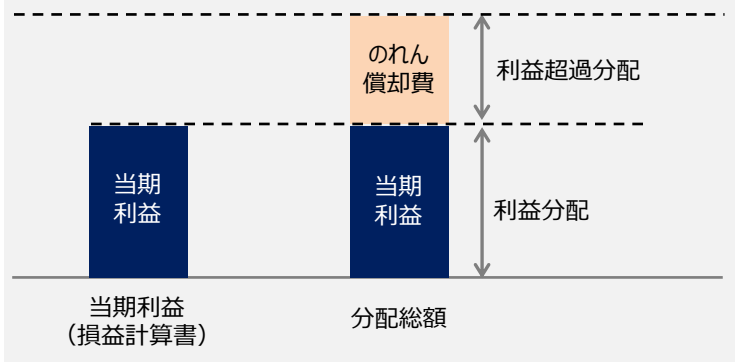
分配金の推移(円)



売却益相当額の留保について

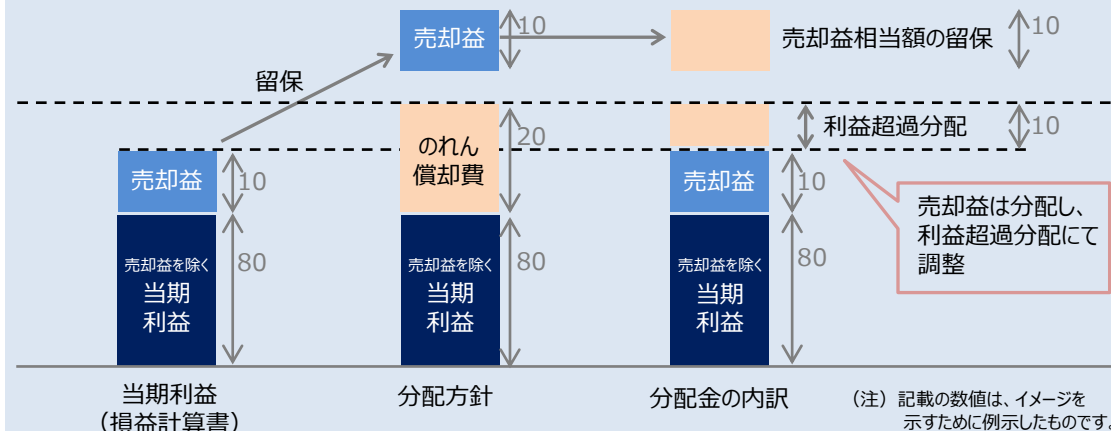
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

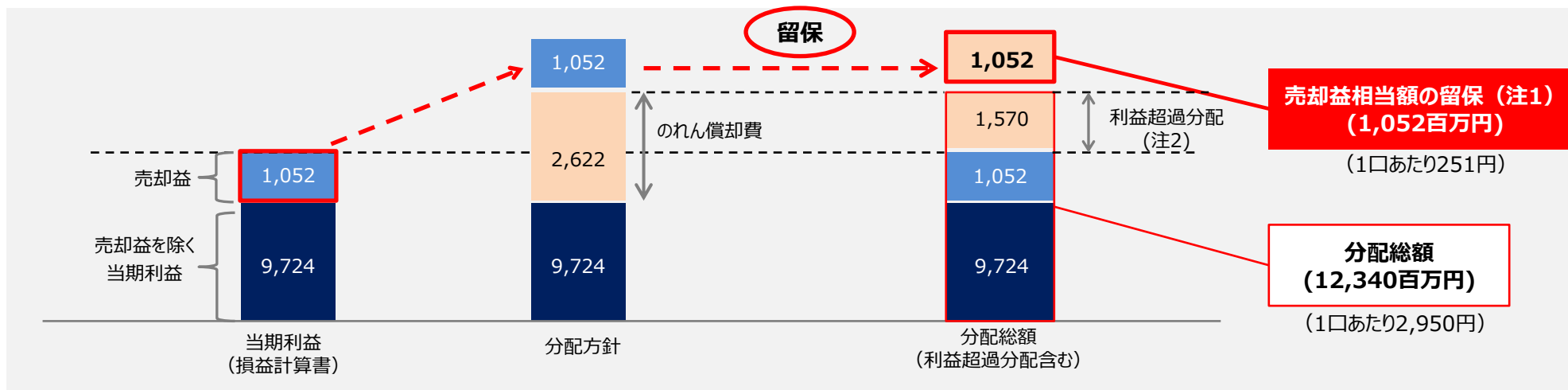


売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある



第4期業績予想における売却益相当額の留保の方針



(注1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第4期においては、物件譲渡に伴う税務上の売却損等の一時差異減算項目が生じていることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

(注2) 第4期は、利益分配10,776百万円（売却益を除く当期利益+売却益）から一時差異等調整引当額の戻入額336百万円を減額し、利益超過分配1,570百万円に同額を加えた金額12,340百万円を分配する予定です。

2 外部成長

第3期 外部成長の軌跡

第3期は、トッリート承継物件及びLandport柏沼南Ⅱの合計20物件1,482億円を取得。
その後もポートフォリオの質的向上に向け、SPR（戦略的資産入替）を積極推進。

第2期

第3期

第4期

	平成28年8月期 第2期末	TOP19物件承継 LP柏沼南Ⅱ取得	平成29年2月期 第3期末	公表済 物件取得	公表済 物件譲渡	左記公表済取引 反映後
物件数（件）	252	20	272	7	6	272
資産規模（億円）	7,846	1,482	9,328	382	313	9,398
オフィス	3,403（43.4%）	1,083（73.0%）	4,486（48.1%）	0（0.0%）	283（90.6%）	4,202（44.7%）
商業施設	1,401（17.9%）	112（7.6%）	1,514（16.2%）	252（65.8%）	29（9.4%）	1,736（18.5%）
物流施設	1,362（17.4%）	108（7.3%）	1,470（15.8%）	99（25.9%）	0（0.0%）	1,569（16.7%）
居住用施設	1,629（20.8%）	179（12.1%）	1,808（19.4%）	31（8.3%）	0（0.0%）	1,840（19.6%）
その他	49（0.6%）	0（0.0%）	49（0.5%）	0（0.0%）	0（0.0%）	49（0.5%）
築年数（年）	18.7 ※2016/8/末時点	20.9 ※2016/9/1時点	19.5 ※2017/2/末時点	7.4 ※各取得完了時点（注1）	35.6 ※各譲渡完了（予定）時点（注1）	19.0 ※2017/8/末時点
NOI利回り（%）（注2）	5.1	5.3	5.1	4.5	5.7	5.1
東京圏比率（%）	79.7	99.3	82.8	47.5	100.0	80.8

※追加取得のNRE吉祥寺ビルを含めています。

※各取得完了時点（注1）

※各譲渡完了（予定）時点（注1）

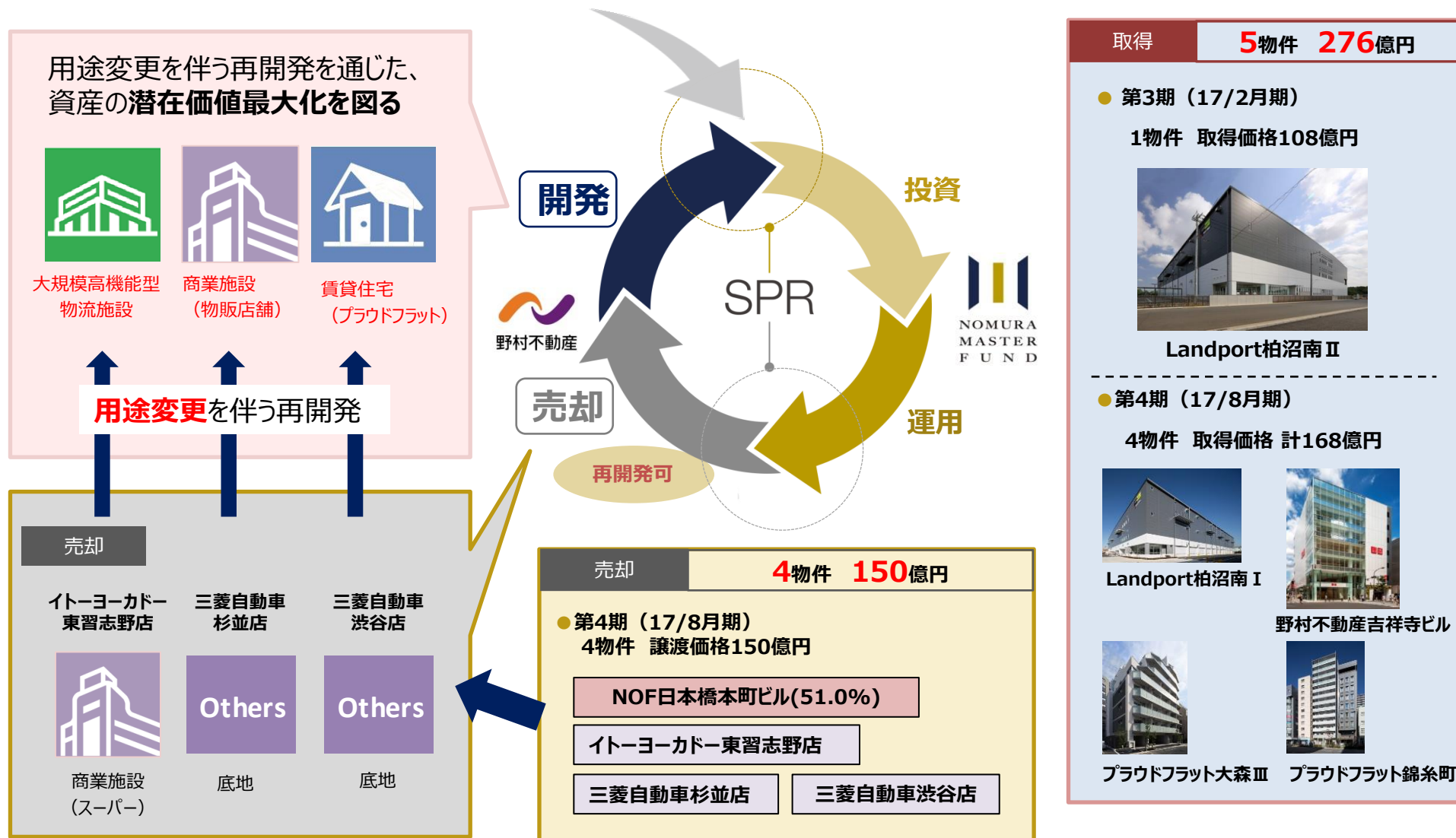
※2017/8/末時点

（注1）「公表済 第4期物件取得」は各取得完了時点の築年数を、「公表済 第4期物件譲渡」は各譲渡完了（予定）時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

（注2）「平成28年8月期 第2期末」は第2期実績NOIの年換算値、「TOP19物件及びLP柏沼南Ⅱ取得」は第3期実績NOIの年換算値、「公表済 第4期 物件取得」は鑑定NOI、「公表済 第4期物件譲渡」は第3期実績NOIの年換算値、「左記公表済取引反映後 第4期末」は第3期実績NOIの年換算値又は鑑定NOIを用いて算出しています。

戦略的資産入替（SPR）の進捗 ～スポンサーとの相互成長～

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



戦略的資産入替（SPR）の進捗 ～外部取得・譲渡物件～

第4期外部取得

駅前商業 nORBESA(ノルベサ) 取得価格 85 億円

取得日 2017年3月17日

竣工日 2006年4月13日



観覧車「ノリア」から見る札幌市内



立地特性

- 北海道最大の都市、札幌市の中心かつ繁華性の高い商業エリアに位置
- 札幌市のランドマーク的商業施設で、屋上の観覧車「ノリア」は有数の観光スポット

物件特性

- 基準容積率が800%であるところ消化容積率は632%
→ホテルや商業施設への再開発ポテンシャル
- 多様なテナント構成かつ全入居テナントが定期建物賃貸借契約
→主体的なテナントマネジメントによる施設運営

駅前商業 中座くだおれビル 取得価格 116 億円

取得日 2017年3月31日

竣工日 2004年2月18日



立地特性

- 大阪市有数の商業エリア「道頓堀」の中心に位置
国内外観光客が多数訪れるポテンシャルの高いエリア
- 施設のシンボル「くだおれ太郎」は大阪を代表する観光スポット。

物件特性

- 希少性の高い17フロア200坪超(基準階最小区画25坪) (注)
分割により多くのテナントニーズに対応可能
- 大阪名物をはじめとする日本の食文化の拠点となる店舗が集約
→コト消費に対応したテナント構成
- 一部を除き多くのテナントが定期建物賃貸借契約

(注) 本物件取得日時時点の情報です。

住宅 プライムアーバン 学芸大学パークフロント 取得価格 13 億円

取得日 2017年3月31日

竣工日 2008年2月29日



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

第4期外部譲渡

オフィス



テクノポートカマタセンタービル

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



天王洲パークサイドビル

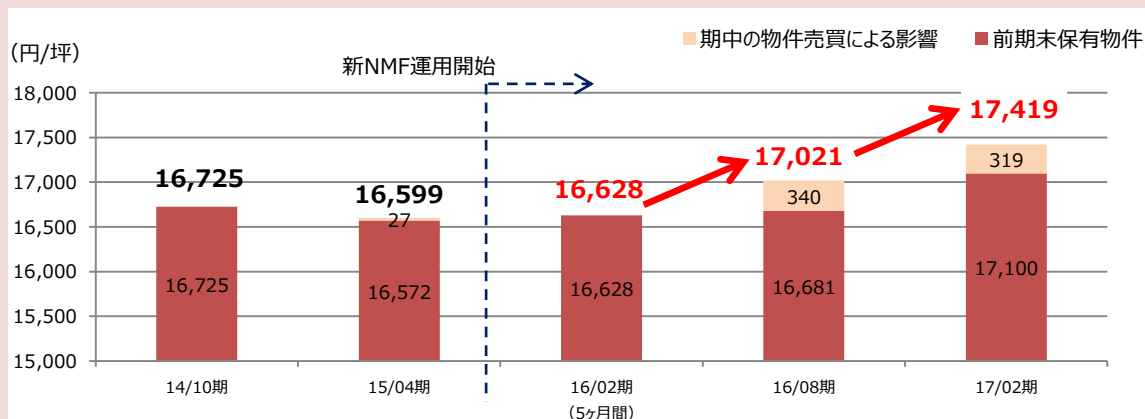
譲渡価格 127億円
譲渡予定日 2017年5月12日
所在地 東京品川区
竣工日 1995年1月13日

3 内部成長

Office

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調（前期末：17,021円/坪 → 17,100円/坪、前期比+0.5%）

平均賃料推移



個別物件状況（一例）

NMF青山一丁目ビル（旧赤坂王子ビル）

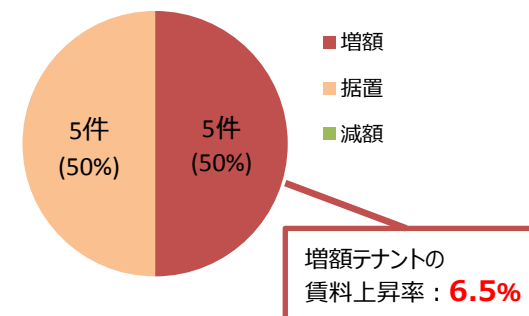
第3期中に約500坪のリースアップ
入替区画の賃料単価上昇率：29.7%

新宿野村ビル

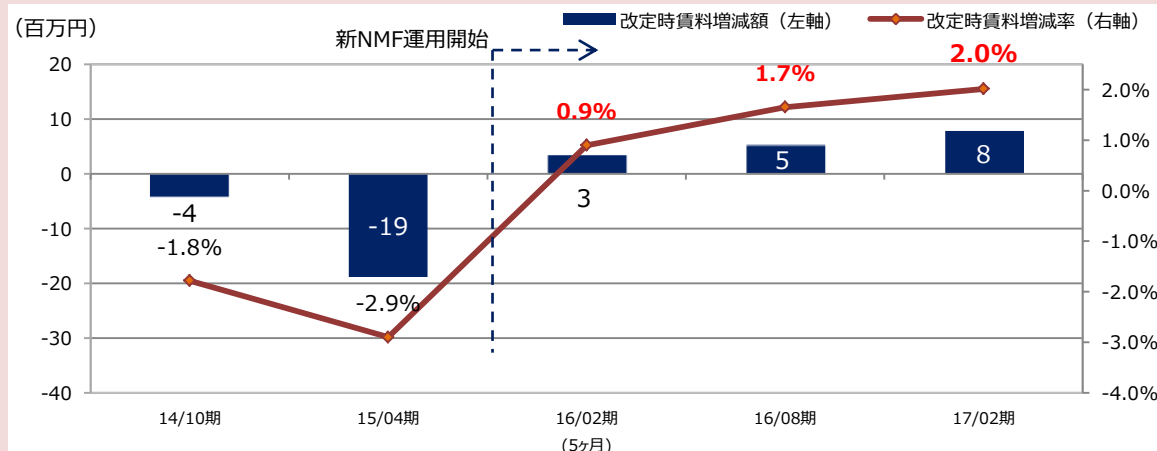
第3期中に約150坪の区画で入替
入替区画の賃料単価上昇率：25.6%

PMOシリーズ再契約実績

高いテナント満足度を背景として、
第3期中に再契約を行ったテナント10件のうち、
5件増額（減額なし）



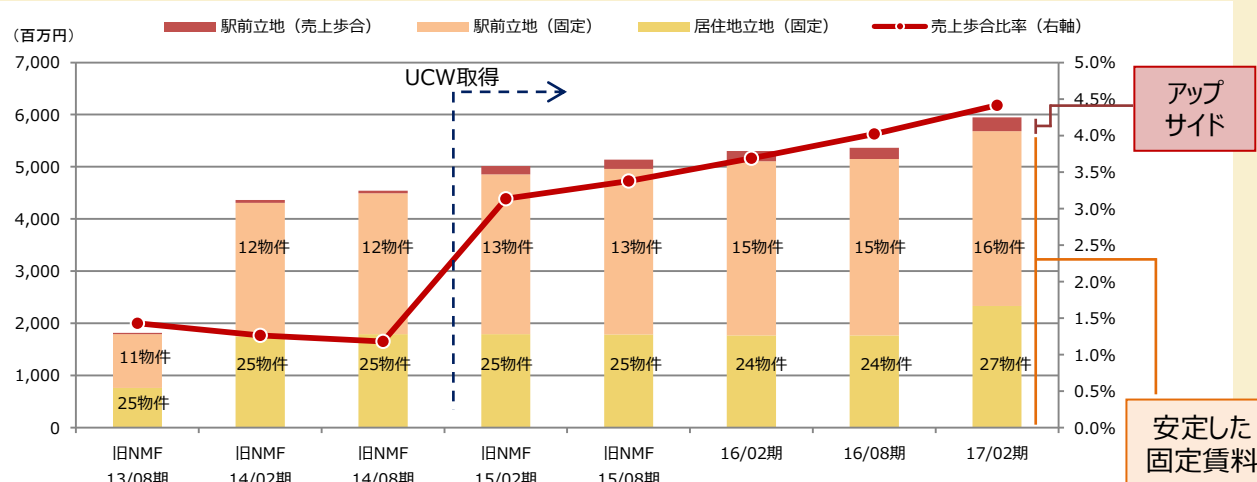
賃料増減額・増減率推移



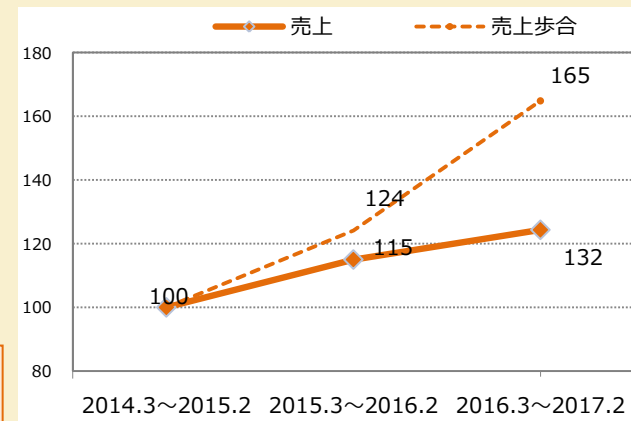
Retail

安定した固定賃料をベースに、売歩賃料による内部成長も追求（第3期売歩賃料2.5億円）

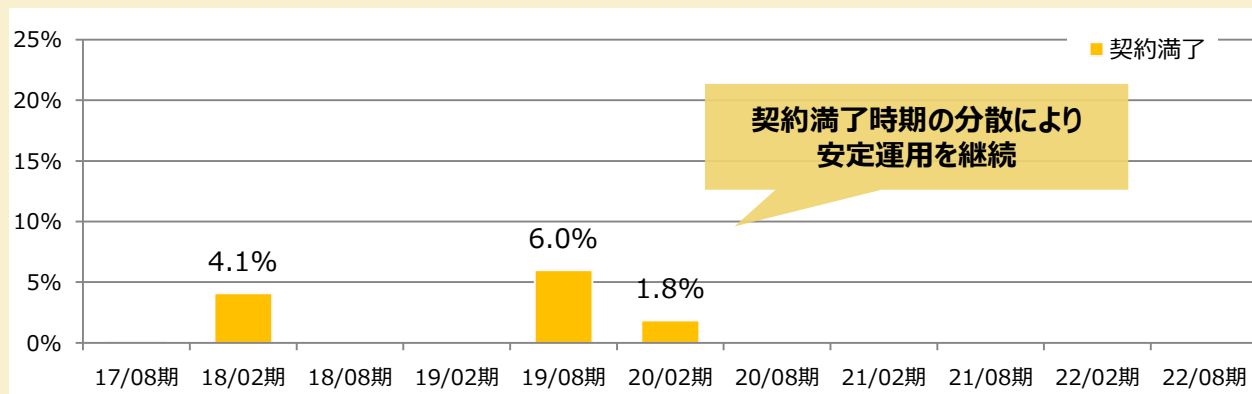
商業（全体）：賃料収入の内訳



商業（駅前立地）：
UCWの売上推移および売上歩合賃料

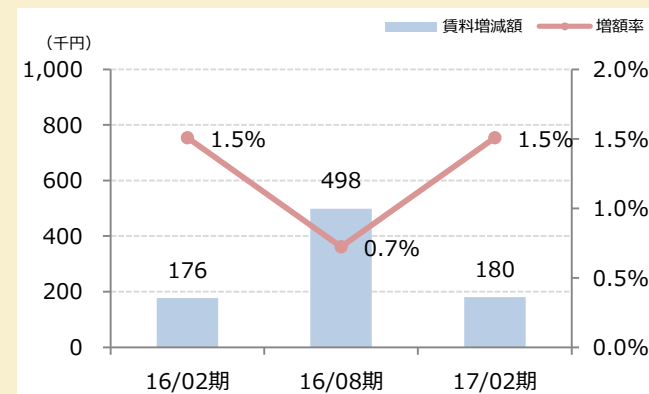


商業（居住地立地）：契約期間の推移（賃料ベース）



（注）商業セクター全体に入居するテナントのうち、居住地立地型商業施設に入居するテナントの割合を賃料ベースで示しています。

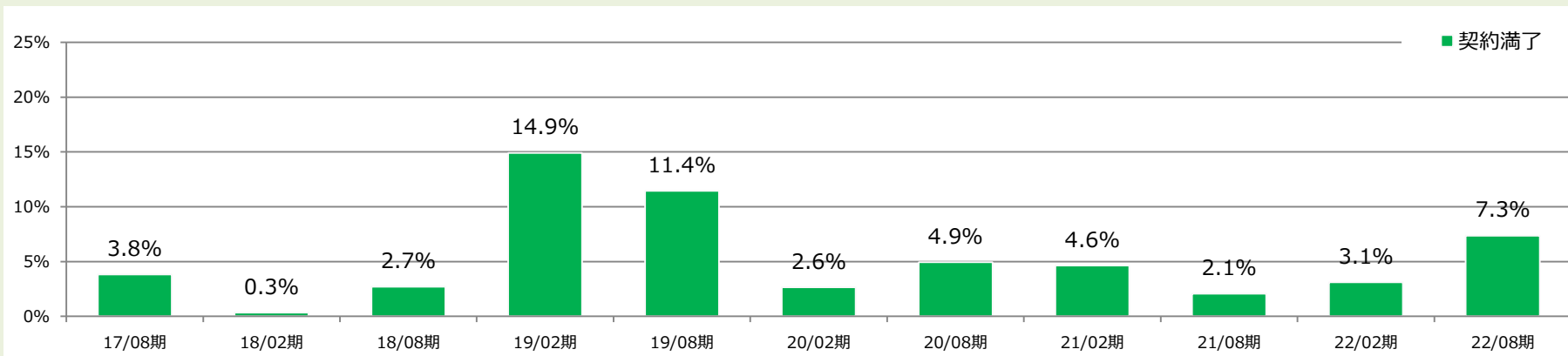
商業（駅前立地）：改定テナントの状況
改定時における賃料は上昇傾向。



Logistics

契約満了時期の分散を図りながら、安定運用を継続

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



個別物件状況（一例）

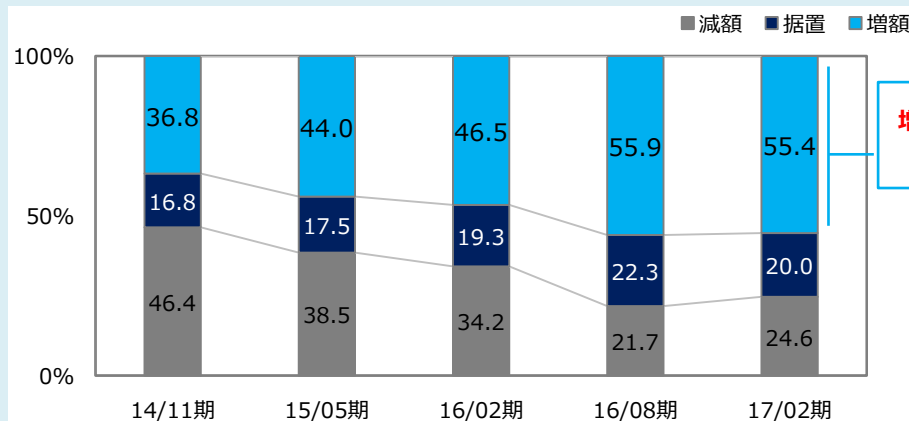
Landport厚木

2017年3月末に7,500坪の定借満了。このうち約3,700坪超の区画で新テナントから申込受領、詳細条件交渉中。

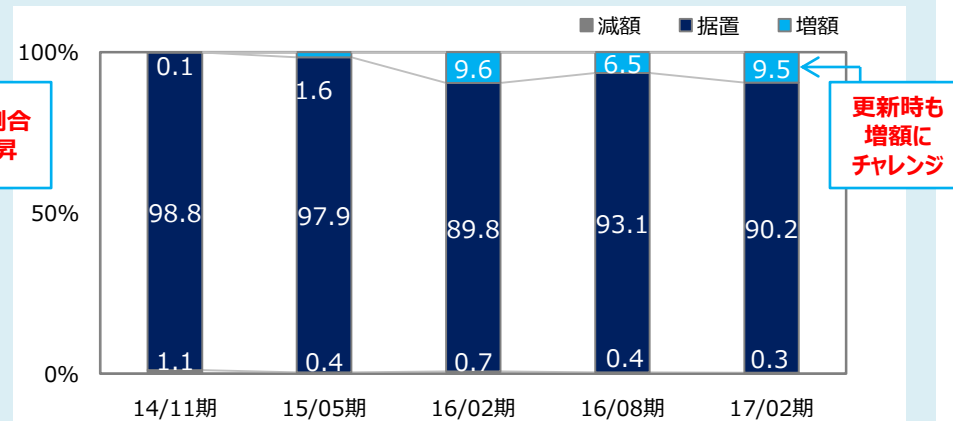
Residential

安定した賃料収入を収受

入替時の賃料変動推移



更新時の賃料変動推移



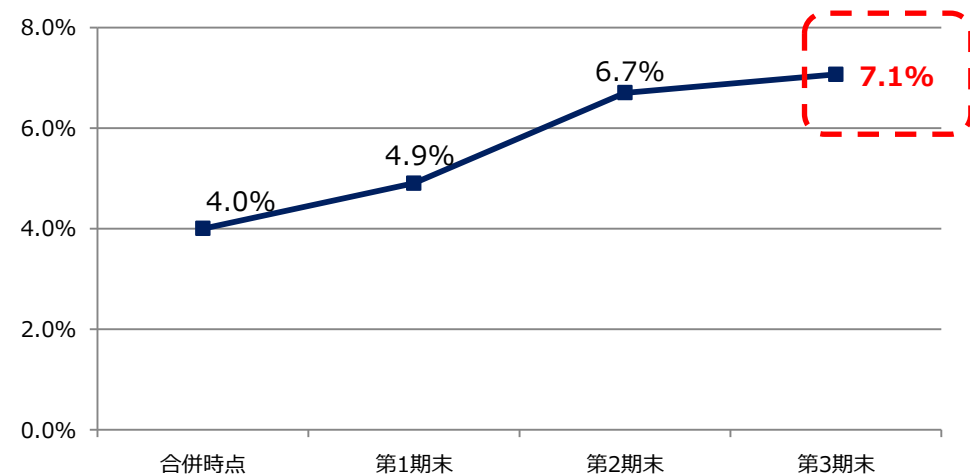
不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は656億円に拡大（第2期比+133億円）

2017年2月末時点の状況

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

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

含み損益率の推移



用途別鑑定評価額の状況

	第2期（2016年8月期）			第3期（2017年2月期）		
	物件数	鑑定評価額 （百万円）	含み損益 （百万円）	物件数	鑑定評価額 （百万円）	含み損益 （百万円）
オフィス	50	349,440	6,699	60	462,490	11,394
商業	39	158,380	16,751	43	171,353	18,498
物流	20	156,317	24,823	21	170,245	28,776
住宅	142	165,522	4,051	147	185,275	6,993
その他	1	5,090	▲ 35	1	5,100	▲ 36
合計	252	834,749	52,291	272	994,463	65,626

前期比分析

鑑定CAP	第3期
低下	252 物件
維持	20 物件
上昇	0 物件

（注）17/02期末保有物件を対象

GRESB評価



環境配慮やサステナビリティ課題に関して「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取り組みを実践していることを示す

「Green Star」を取得済

TOPICS

米運用大手ノーザン・トラスト・アセット・マネジメントが、GRESB参加の上場会社を対象とする投資インデックスを開発

ESG投資は更なる進展へ

取り組み事例

● GRESB最上位レーティングの取得を目指し、実践している取り組み事例

- ✓ 資産運用会社における「サステナビリティ推進会議」の開催
- ✓ 中長期目標の開示
(年平均1%以上の省エネ法準拠エネルギー消費原単位の低減)
- ✓ エネルギー消費量等の管理・各種省エネ対応
温室効果ガス排出量・水消費量等の管理範囲拡大、テナント向け環境セミナーの実施等を通じて、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。



テナント向けサステナビリティガイドの配布



節水型オートサニタイザー設置

第3期の成果

● DBJ Green Building認証の取得

4つ星：12物件、3つ星：9物件、2つ星：3物件、1つ星1物件
合計 **25**物件へ

2016年度の新規取得（8物件）



・札幌ノースプラザ
・相模原田名
ロジスティクスセンター



・SORA新大阪21
・相模原大野台
ロジスティクスセンター
・枚方樟葉ロジスティクスセンター



・イズミヤ千里丘店
・イズミヤ八尾店



・NMF川崎東口ビル

2016年度の継続モニタリングによる評価向上（4物件）

3つ星 ▶ **4つ星へ**

・野村不動産天王洲ビル ・Morisia津田沼
・厚木南ロジスティクスセンターB棟 ・Landport厚木

本投資法人のDBJ Green Building認証の取得率

2015年度
28.4%

2016年度
35.6% (注2)

2017年度 (目標)
41.8%

(注1) 賃貸可能面積ベースの数値です。 (注2) 第3期末の数値です。

4 ファイナンス

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

2017年2月期のファイナンス

リファイナンス

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

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

（注）約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

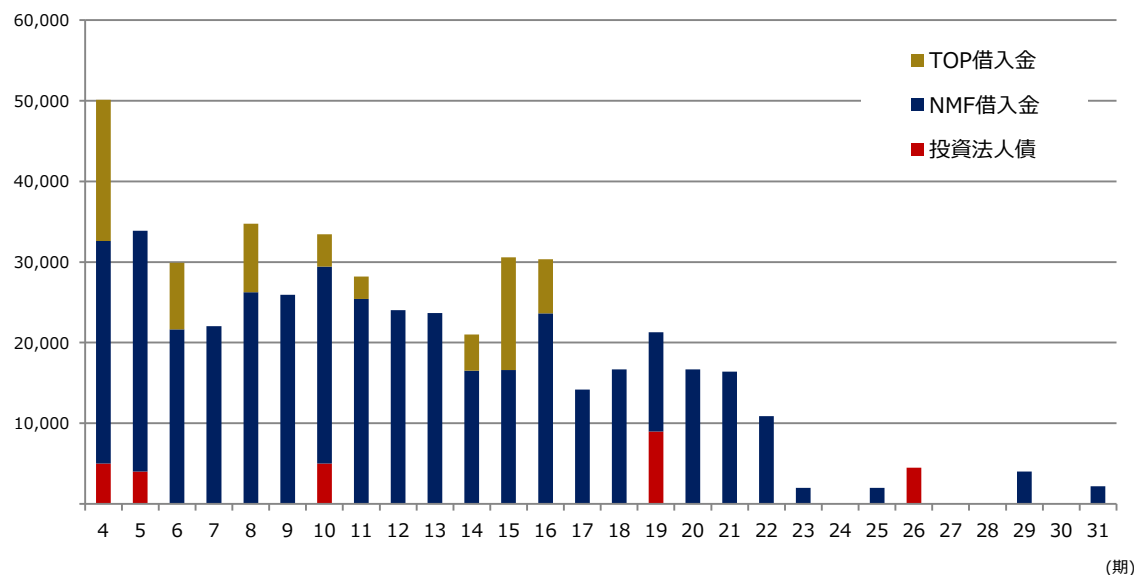
有利子負債の状況

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

第4期（2017年8月期）の返済予定

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

返済期限の分散化



運用戦略

設立後3年以内

Quality

SPR（戦略的資産入替）

- ・ポートフォリオの質的向上

外部成長

- ・資産規模1兆円

内部成長

- ・アップサイドセクターを中心とした賃料上昇

初回公募増資の実施

- ・投資主様からの評価向上

強固な
ファンドブランドの確立

Growth

外部成長

- ・スポンサー開発物件への重点投資

内部成長

- ・マネジメントパイプラインの最大化による物件ブランド強化

ファイナンス

- ・エクイティマーケットに則した公募増資

高いQualityを
維持したGrowth

設立後10年

Master

Sustainability

資産規模

- ・資産規模をはじめとする各種運用指標の高位安定

ファンドブランド

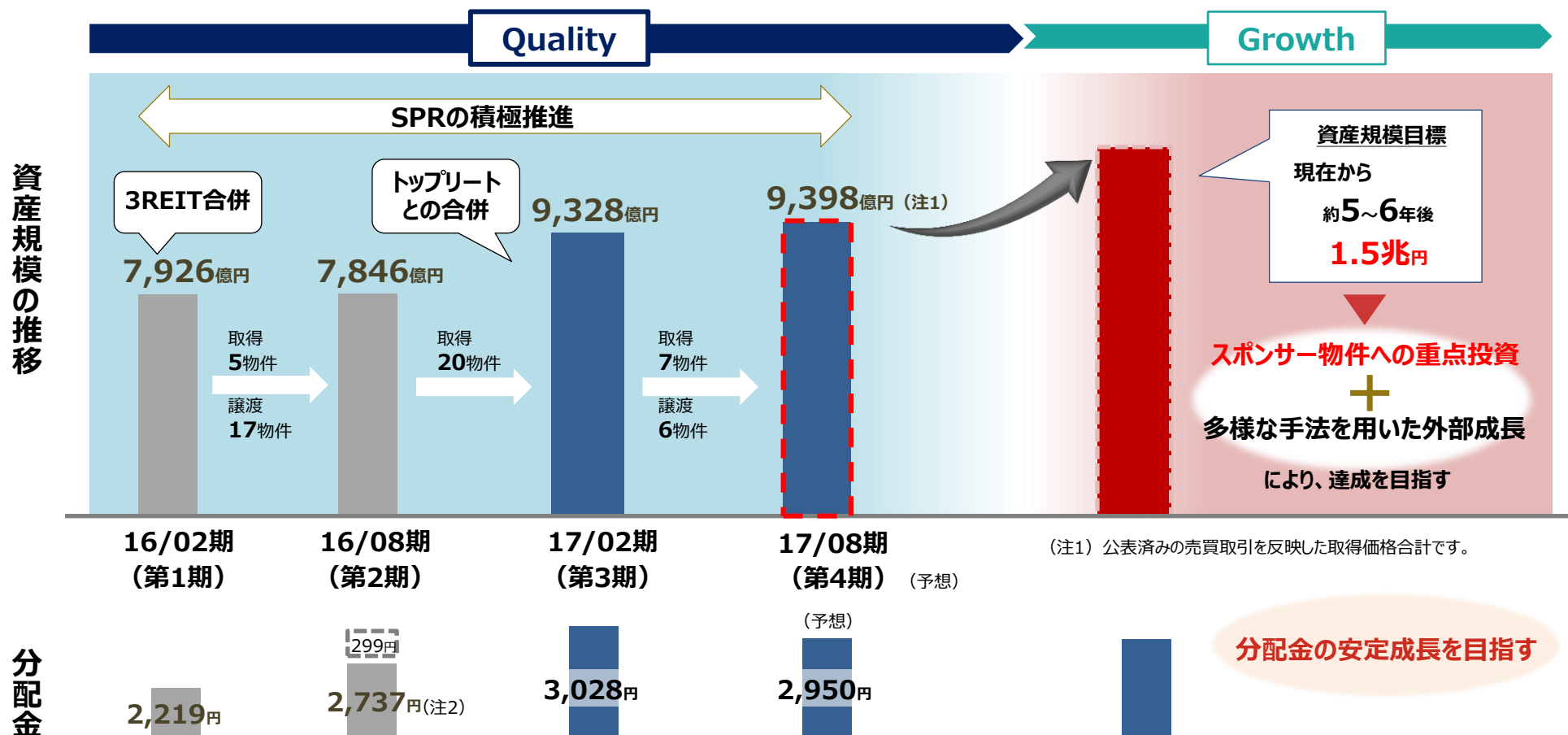
- ・QualityとGrowthに基づく高い評価

J-REITの代表銘柄へ

中長期運用戦略の進捗

前倒して推進していた「Quality」フェーズを、第3期も着実に実行。

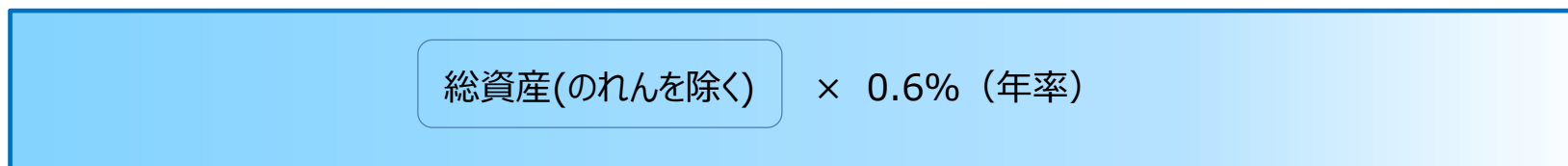
- SPR : 資産入替は目標500億に対して**668億円超**まで実施済。(公表済みSPRの売却金額の合計)
NEXT PLAN ▶ 現在のマーケットを売却の好機ととらえ、更なるポートフォリオの質的向上をはかる
- 外部成長 : 1兆円の資産規模目標に対して**9,398億円**まで成長見込み (注1)
- 分配金の成長 : **2,710円** (3REIT合併時の2期予想) の分配金水準が**3,028円** (3期実績) まで成長



投資主利益との連動性をより高めるため、当期利益^(注1)に連動した報酬体系を導入
(投資主総会の決議を経て、2017年9月1日より適用開始予定)

イメージ図

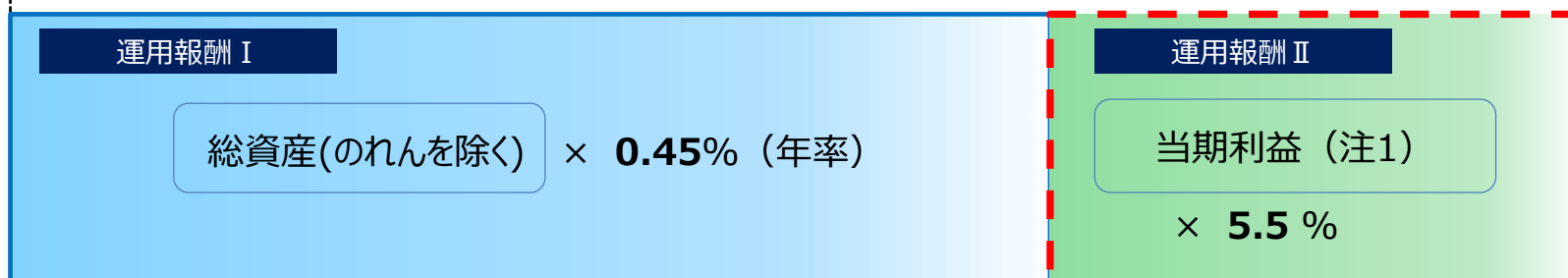
これまでの資産運用報酬体系



✓ 資産連動報酬料率
0.6% → 0.45% へ変更

✓ 新たに**当期利益連動**の『運用報酬Ⅱ』を導入

変更案



総資産連動報酬
減少

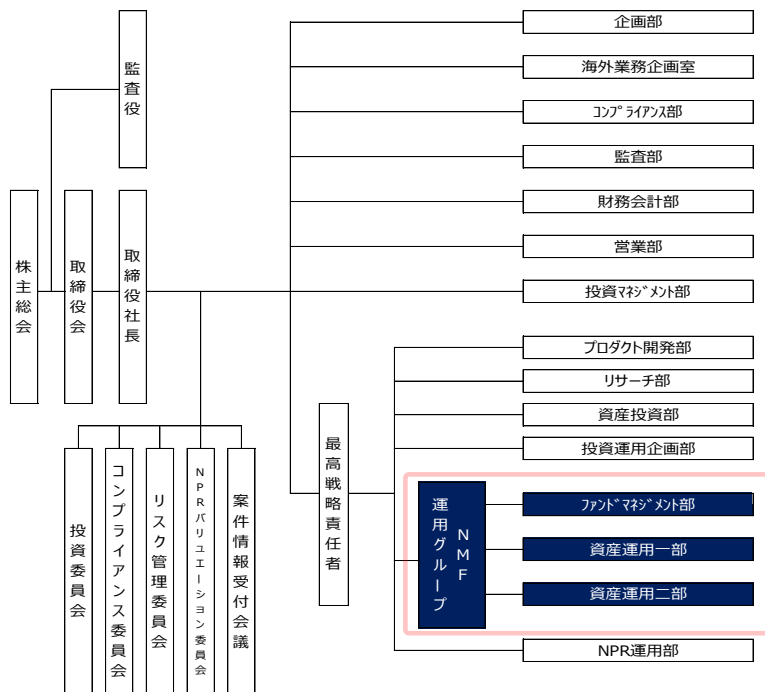
利益連動報酬
新設

(注1) 日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税控除前の額とします。）にのれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越損失がある場合にはその金額を填補した後の金額とします。

(注2) 資産運用報酬には、この他に特定資産の取得及び処分に係る報酬がそれぞれ規定されていますが、これらについては現行より変更はありません。

運用会社の概要

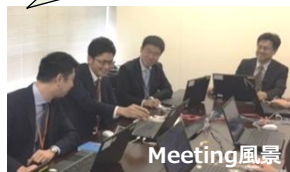
組織図



資産運用二部メンバー（商業施設・物流施設担当）のご紹介



テナントリレーションを
築きながら、
運用物件の価値向上に向け
日々奮闘しています！



IR活動内容



公式HPのタイムラプス動画に、
ユニバーサル・シティウォーク大阪が加わりました！



NMFの最新情報をお届けする
メール配信サービスを開始しました！
公式HPからご登録いただけます。

- 機関投資家向け「プライドフラット」プロパティツアーの実施
- 個人投資家向けJ-REITフェア2016参加
- 証券会社主催 個人投資家向け「会社説明セミナー」への参加
- 香港・シンガポールで開催のJPX J-REITカンファレンスへの参加



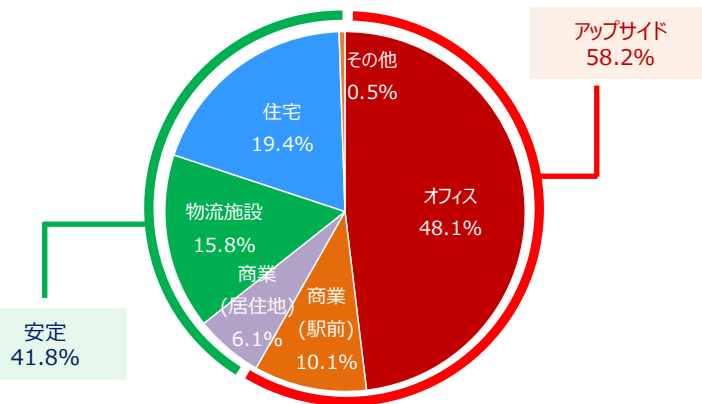
Appendix

ポートフォリオサマリー (2017年2月期末時点)

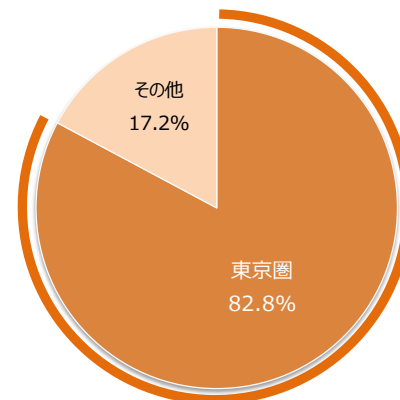
ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	賃貸可能面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	272	932,896	994,463	19.5	1,968,528.97
オフィス	60	448,654	462,490	25.0	505,397.96
商業施設 (駅前立地)	16	94,457	106,360	21.7	133,307.00
商業施設 (居住地立地)	27	56,965	64,993	18.9	294,816.28
物流施設	21	147,070	170,245	10.7	723,603.17
居住用施設	147	180,850	185,275	12.1	296,973.21
その他	1	4,900	5,100	-	14,431.35

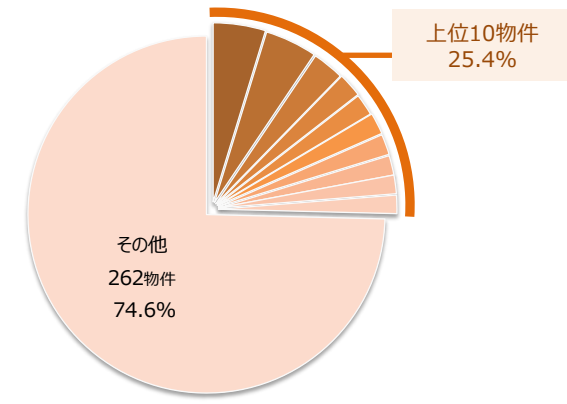
ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオミックス



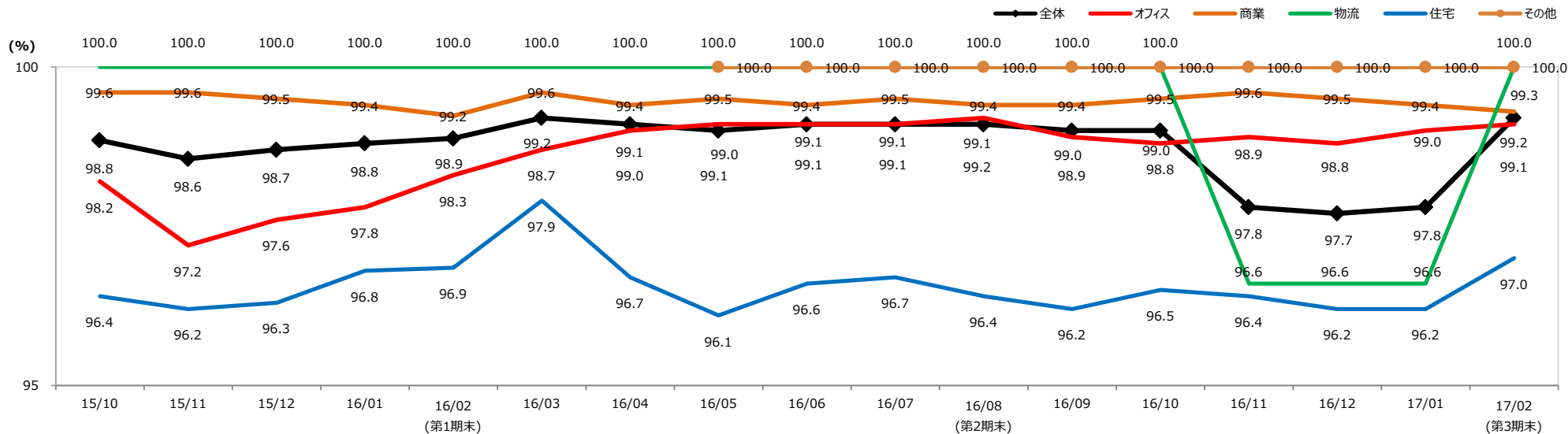
東京圏中心のエリア構成



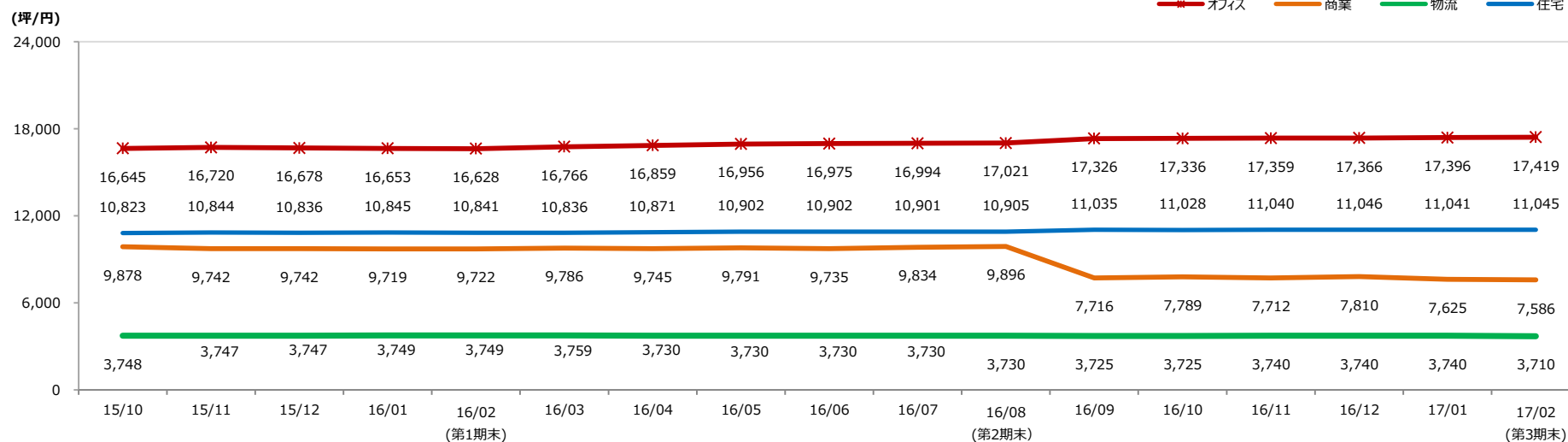
高度な物件分散

ポートフォリオの運用状況

月次稼働率の推移

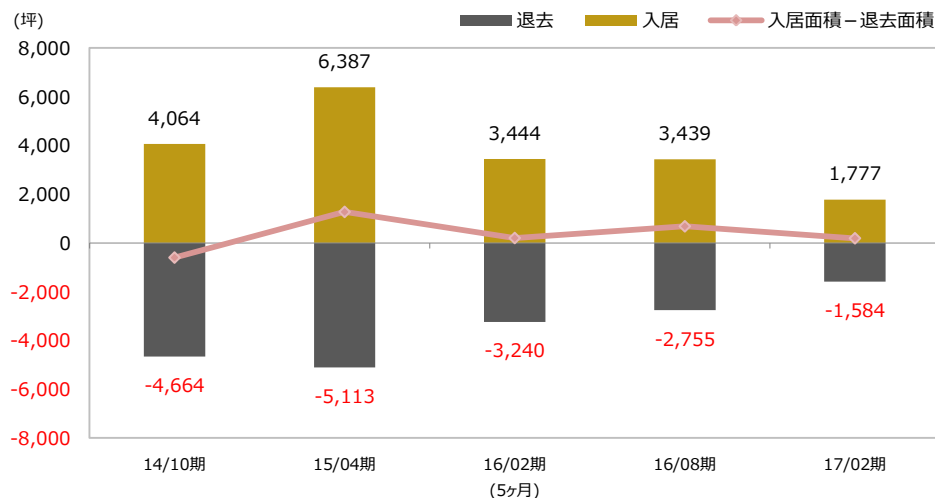


月次賃料単価の推移

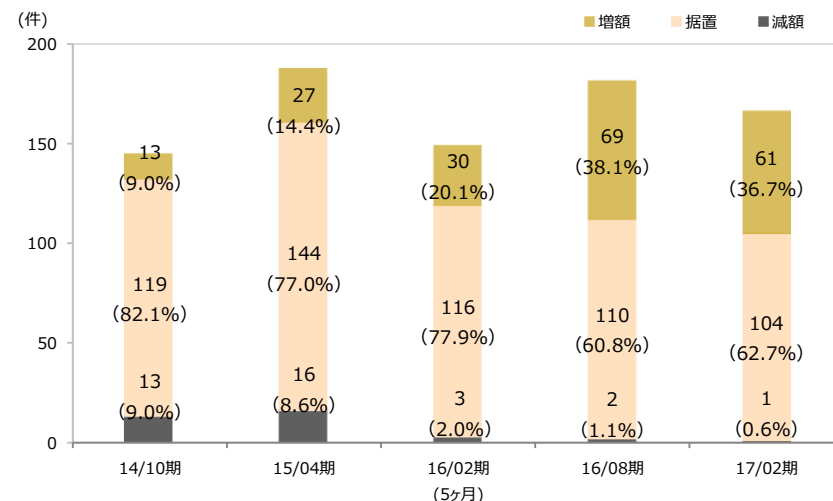


運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定に果敢に挑戦

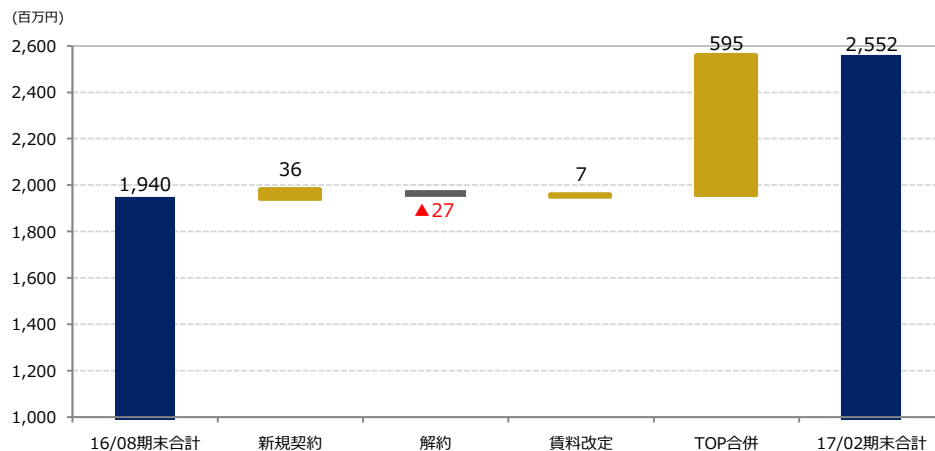
入退去面積の推移



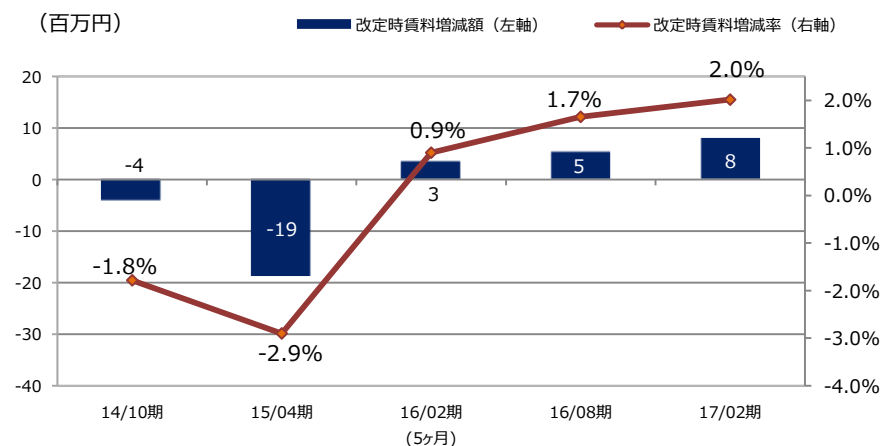
賃料改定の状況(件数)



月額契約賃料の増減



賃料改定の状況(月額賃料従前対比)

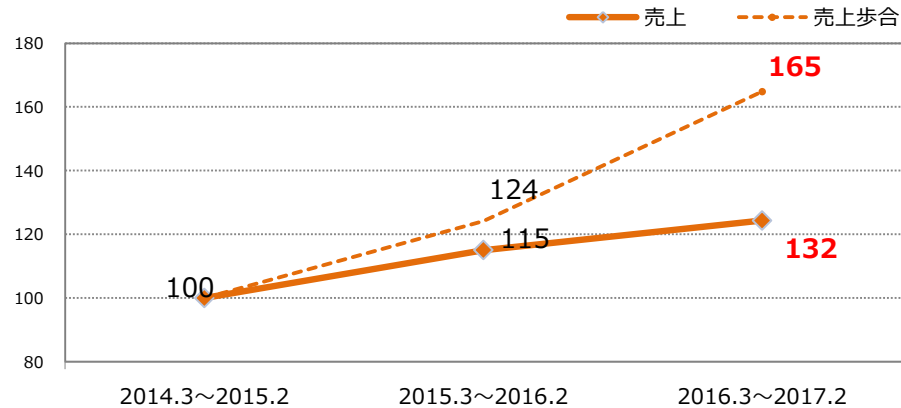


商業セクターの運用状況

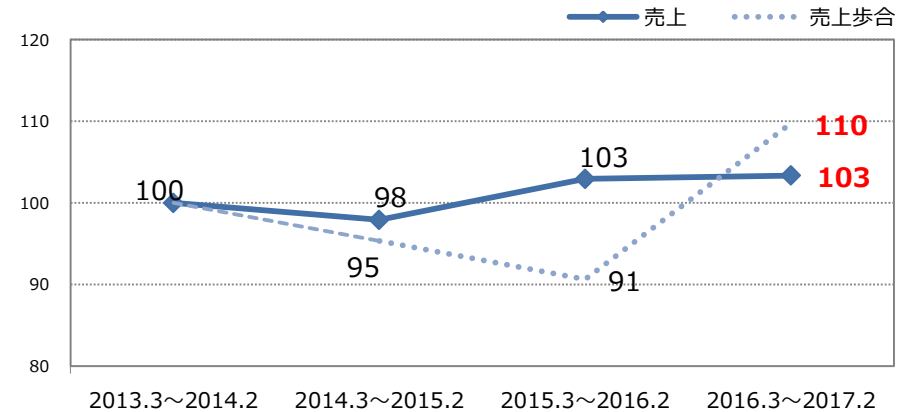
基幹物件の施設売上は昨年同期間比で増加基調を継続

基幹物件の売上状況

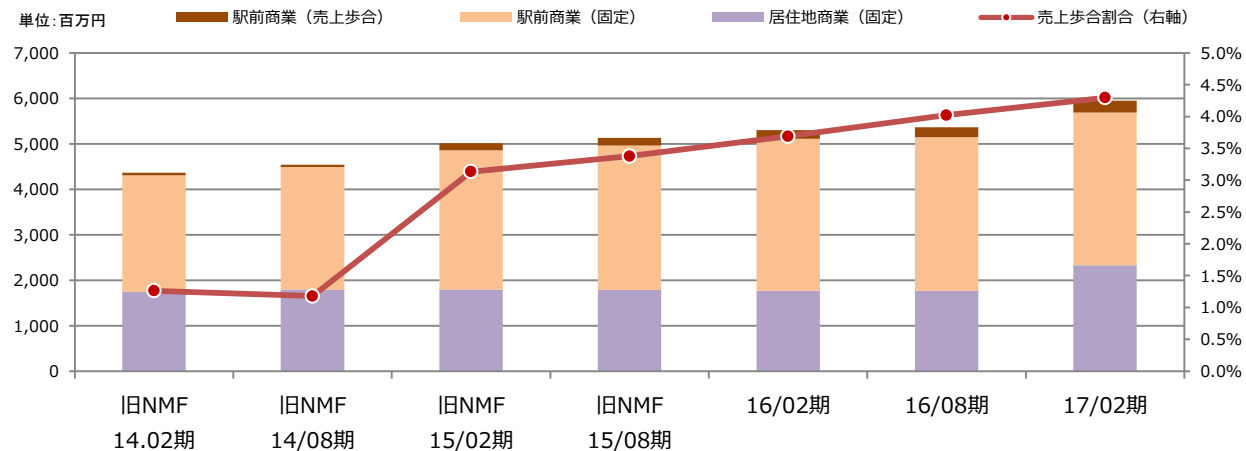
ユニバーサル・シティウォーク大阪



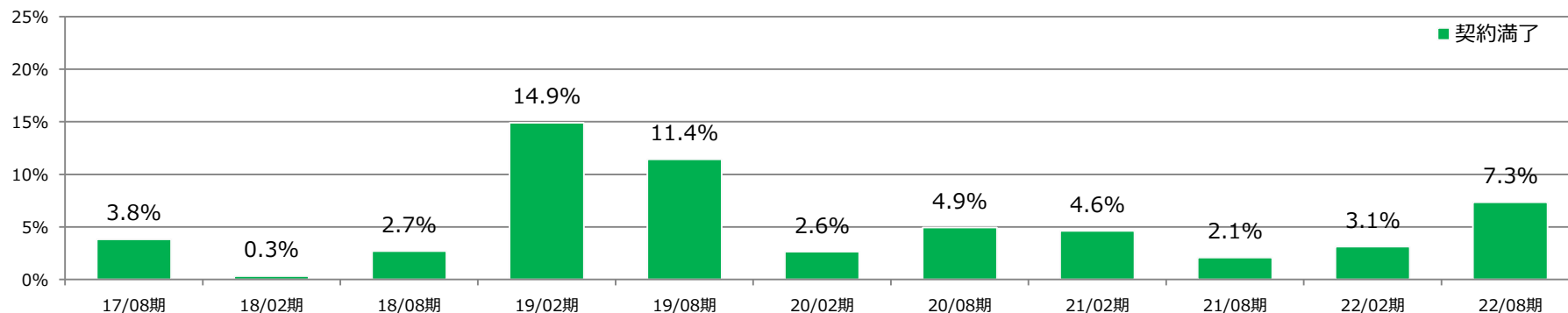
Morisia津田沼



商業ポートフォリオ 賃料収入の内訳

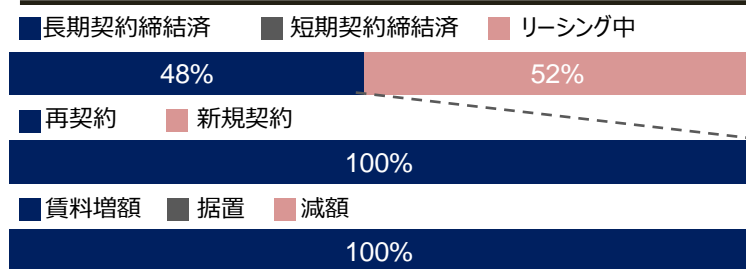


賃貸借満期の分散状況

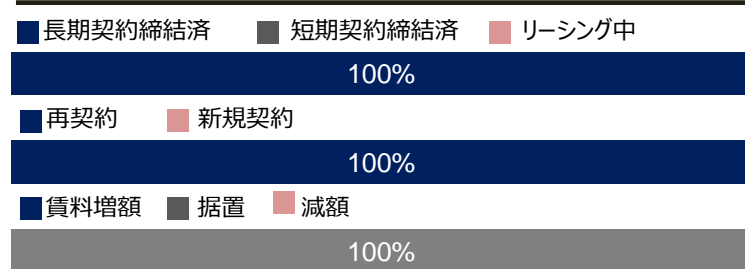


契約更改の状況

2017/08期契約満了区画のリーシング状況



2018/02期契約満了区画のリーシング状況



賃料改定の状況(注)

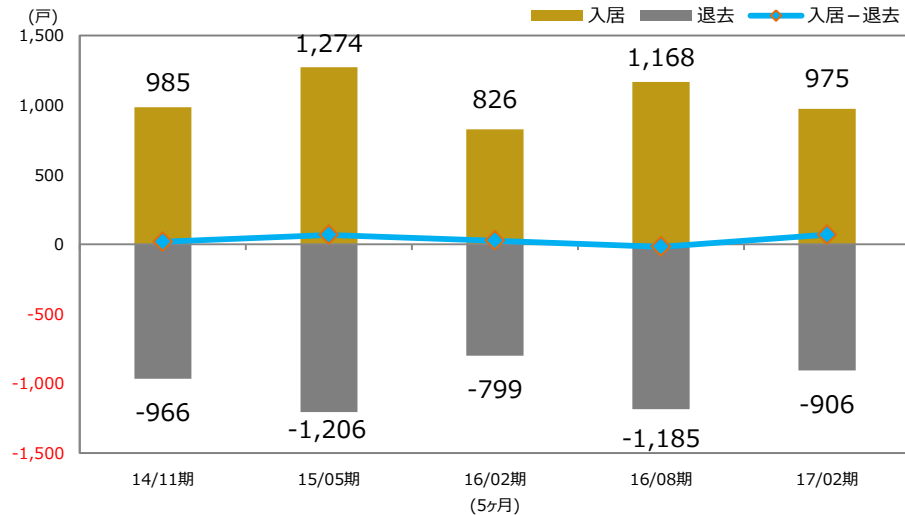
賃料改定時期

物件名称	テナント名	契約形態	2017年		2018年	
			2月期	8月期	2月期	8月期
太田東新町LC	バンテック	固定				
相模原田名LC	ネオピア	固定				
船橋ロジスティクスセンター	エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	固定				
船橋ロジスティクスセンター	富士ロジテック・ネクスト	固定				
枚方樟葉ロジスティクスセンター	伊藤忠ロジスティクス	固定				

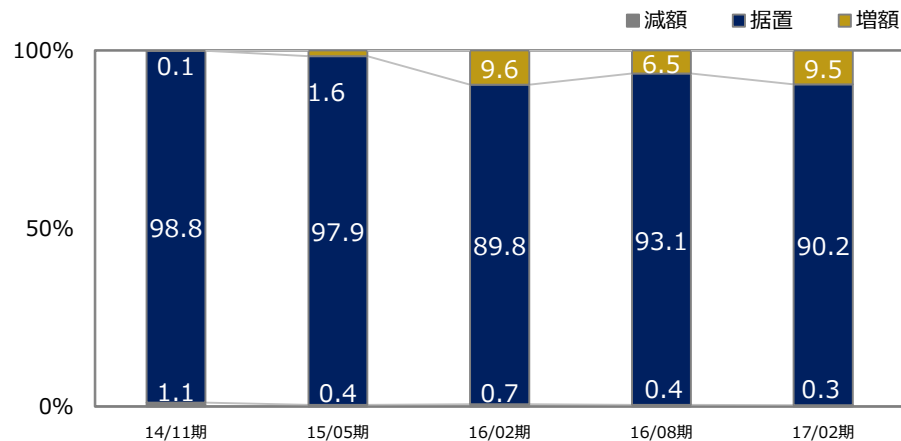
(注)2018年8月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。

テナント入替時の賃料増額割合は増加基調が持続

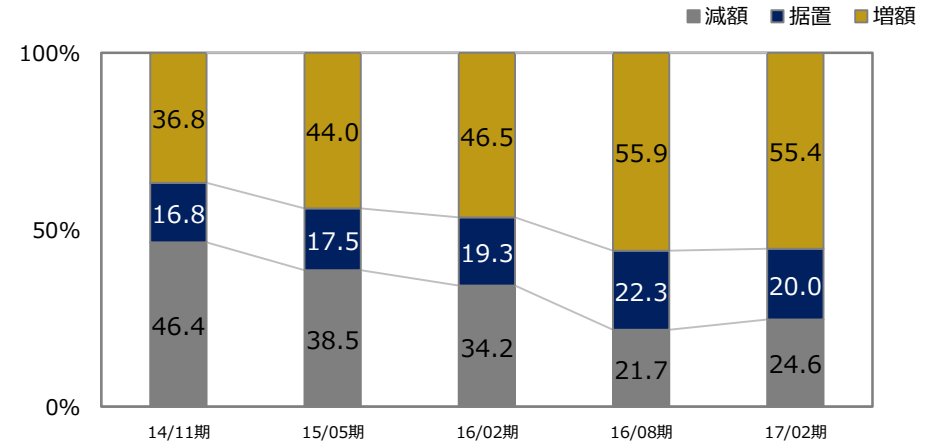
入退去戸数の推移



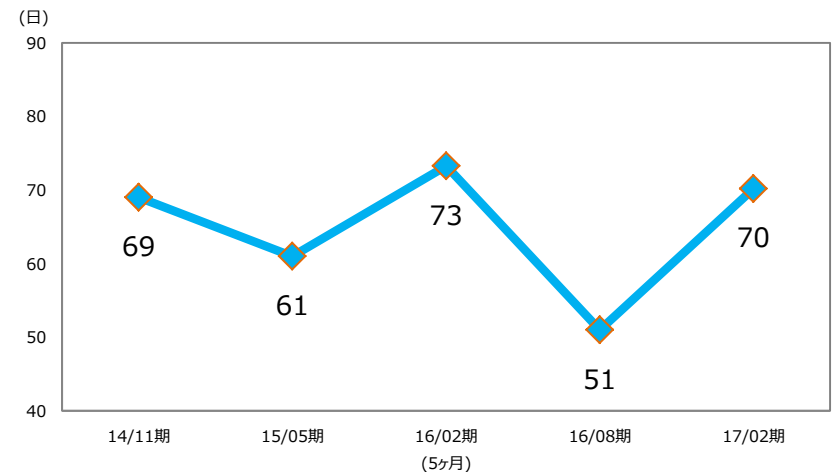
契約更改時の賃料動向



入替時の賃料変動推移



平均空室期間の動向



主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル	193,069.03	9.9
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他112物件合計		
2	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	112,089.54	5.7
			イトーヨーカドー東習志野店		
3	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安	92,389.48	4.7
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
4	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport川越	56,453.36	2.9
5	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.6
6	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.5
			川崎モアーズ		
7	日本通運株式会社	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.2
8	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	2.2
9	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	1.9
10	エイチ・ツー・オー・アセットマネジメント株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店	36,113.48	1.8
			イズミヤ小林店		
上位10社 合計				711,204.47	36.4

ポートフォリオ一覧

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万)					第2期末				第3期末				差額		
					貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り
													(百万)	変化率(%)	
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	45,294	47,000	3.8	1,705	45,760	48,100	3.7	2,339	1,100	2.3	▲ 0.1
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,490	20,900	4.3	409	20,497	21,400	4.2	902	500	2.4	▲ 0.1
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,677	26,800	4.2	122	26,636	27,100	4.1	463	300	1.1	▲ 0.1
Of-T-004	東京圏	オフィス	NOF日本橋本町ビル	10,914	10,893	11,200	4.3	306	10,895	11,300	4.2	404	100	0.9	▲ 0.1
Of-T-005	東京圏	オフィス	天王洲パークサイドビル	12,700	12,679	12,000	4.0	▲ 679	12,497	12,100	3.9	▲ 397	100	0.8	▲ 0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,062	10,300	4.1	237	10,110	10,400	4.0	289	100	1.0	▲ 0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,434	10,700	3.8	265	10,435	10,600	3.7	164	▲ 100	▲ 0.9	▲ 0.1
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	11,045	11,100	4.1	54	11,003	11,100	4.0	96	0	0.0	▲ 0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,028	7,140	4.3	111	7,035	7,230	4.2	194	90	1.3	▲ 0.1
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,143	8,110	4.4	▲ 33	8,137	8,100	4.3	▲ 37	▲ 10	▲ 0.1	▲ 0.1
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,316	5,430	3.9	113	5,325	5,470	3.8	144	40	0.7	▲ 0.1
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,068	4,060	4.1	▲ 8	4,061	4,080	4.0	18	20	0.5	▲ 0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,709	4,700	4.2	▲ 9	4,702	4,760	4.1	57	60	1.3	▲ 0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,276	4,520	3.9	243	4,250	4,630	3.8	379	110	2.4	▲ 0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,971	5,150	4.0	178	4,947	5,310	3.9	362	160	3.1	▲ 0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,583	4,750	4.6	166	4,583	4,790	4.5	206	40	0.8	▲ 0.1
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,565	3,360	4.5	▲ 205	3,554	3,420	4.4	▲ 134	60	1.8	▲ 0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,197	4,680	4.1	482	4,178	4,720	4.0	541	40	0.9	▲ 0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,471	2,550	4.2	78	2,468	2,550	4.1	81	0	0.0	▲ 0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,189	4,060	4.2	▲ 129	4,194	4,110	4.1	▲ 84	50	1.2	▲ 0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,827	2,820	4.5	▲ 7	2,823	2,840	4.4	16	20	0.7	▲ 0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,857	3,050	4.1	192	2,836	3,080	4.0	243	30	1.0	▲ 0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,186	2,330	4.3	143	2,172	2,470	4.2	297	140	6.0	▲ 0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,675	1,810	4.4	134	1,660	1,840	4.3	179	30	1.7	▲ 0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,508	6,480	4.2	▲ 28	6,494	6,490	4.1	▲ 4	10	0.2	▲ 0.1
Of-T-030	東京圏	オフィス	NOFテクノポートカマタセンタービル	4,780	4,787	4,520	5.1	▲ 267	4,725	4,550	5.0	▲ 175	30	0.7	▲ 0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,868	5,140	4.6	271	4,869	5,170	4.5	300	30	0.6	▲ 0.1
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,378	3,420	4.8	41	3,369	3,420	4.7	50	0	0.0	▲ 0.1
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,838	1,840	5.0	1	1,832	1,850	4.9	17	10	0.5	▲ 0.1
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファール立川センタースクエア	3,850	3,854	4,080	4.9	225	3,854	4,100	4.8	245	20	0.5	▲ 0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,853	8,350	5.0	496	7,885	8,450	4.9	564	100	1.2	▲ 0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,599	5,910	4.6	310	5,681	6,180	4.5	498	270	4.6	▲ 0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,821	2,890	5.1	68	2,803	2,920	5.0	116	30	1.0	▲ 0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,303	6,560	3.8	256	6,278	6,570	3.7	291	10	0.2	▲ 0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	4,012	4,210	3.7	197	4,009	4,240	3.6	230	30	0.7	▲ 0.1

ポートフォリオ一覧

取得価格 (百万)					第2期末				第3期末				差額		
					貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り 差(%)
													(百万)	変化率(%)	
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,958	4,150	3.9	191	3,941	4,210	3.8	268	60	1.4	▲ 0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	-	-	-	-	44,134	44,500	3.8	365	-	-	-
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	-	-	-	-	18,181	18,300	4.0	118	-	-	-
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	-	-	-	-	10,398	10,900	3.6	501	-	-	-
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	-	-	-	-	8,325	8,330	4.1	4	-	-	-
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	-	-	-	-	8,161	8,140	4.0	▲ 21	-	-	-
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	-	-	-	-	6,055	6,100	4.3	44	-	-	-
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	-	-	-	-	5,770	5,790	4.3	19	-	-	-
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	-	-	-	-	3,624	3,680	4.0	55	-	-	-
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	-	-	-	-	1,853	1,870	3.9	16	-	-	-
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファレーイストビル	1,850	-	-	-	-	1,842	1,850	4.8	7	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,344	6,790	5.1	445	6,331	6,950	5.0	618	160	2.4	▲ 0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	4,070	4,260	5.2	189	4,022	4,260	5.1	237	0	0.0	▲ 0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,059	2,110	5.5	50	2,119	2,120	5.4	0	10	0.5	▲ 0.1
Of-S-005	その他	オフィス	NOF宇都宮ビル	2,320	2,631	2,210	5.7	▲ 421	2,605	2,210	5.7	▲ 395	0	0.0	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,199	2,160	5.0	▲ 39	2,179	2,190	4.7	10	30	1.4	▲ 0.3
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,271	2,290	5.2	18	2,278	2,110	5.1	▲ 168	▲ 180	▲ 7.9	▲ 0.1
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,266	18,600	5.2	333	18,247	18,500	5.1	252	▲ 100	▲ 0.5	▲ 0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,089	12,100	4.8	10	12,057	12,100	4.7	42	0	0.0	▲ 0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	6,206	6,120	4.9	▲ 86	6,237	6,150	4.8	▲ 87	30	0.5	▲ 0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,470	3,670	4.3	199	3,460	3,610	4.3	149	▲ 60	▲ 1.6	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,001	4,020	4.8	18	4,028	4,010	4.7	▲ 18	▲ 10	▲ 0.2	▲ 0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,276	2,440	6.0	163	2,272	2,510	5.9	237	70	2.9	▲ 0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,214	4,380	5.1	165	4,205	4,390	5.0	184	10	0.2	▲ 0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,206	2,220	5.1	13	2,187	2,270	5.0	82	50	2.3	▲ 0.1
				448,654	342,740	349,440	4.4	6,699	451,095	462,490	4.2	11,394	3,590	1.0	▲ 0.2
Rt-T-001	東京圏	商業施設	Morisia 津田沼	16,600	17,503	17,500	5.1	▲ 3	17,675	17,500	5.0	▲ 175	0	0.0	▲ 0.1
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,718	15,700	5.2	1,981	13,728	16,000	5.1	2,271	300	1.9	▲ 0.1
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,669	10,900	4.1	230	10,625	10,900	4.0	274	0	0.0	▲ 0.1
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,473	7,540	4.5	1,066	6,599	7,640	4.4	1,040	100	1.3	▲ 0.1
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,310	4,680	4.0	369	4,311	4,770	3.9	458	90	1.9	▲ 0.1
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,070	4,420	4.3	349	4,072	4,470	4.2	397	50	1.1	▲ 0.1
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirma machida	3,440	3,699	4,260	5.0	560	3,724	4,320	4.9	595	60	1.4	▲ 0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,928	3,620	5.2	691	2,900	3,670	5.1	769	50	1.4	▲ 0.1
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,634	3,300	5.4	665	2,614	3,340	5.2	725	40	1.2	▲ 0.2

ポートフォリオ一覧

取得価格 (百万)				第2期末				第3期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異(%)
エリア	用途	物件名称													
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,459	3,070	5.5	610	2,434	3,090	5.4	655	20	0.7	▲ 0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,468	2,640	4.6	171	2,457	2,610	4.5	152	▲ 30	▲ 1.1	▲ 0.1
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,616	1,990	5.4	373	1,600	2,020	5.3	419	30	1.5	▲ 0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,592	1,830	5.4	237	1,618	1,840	5.3	221	10	0.5	▲ 0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	995	1,340	5.9	344	989	1,360	5.8	370	20	1.5	▲ 0.1
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	3,080	-	315	2,764	3,110	-	345	30	1.0	-
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,850	-	73	1,776	1,780	-	3	▲ 70	▲ 3.8	-
Rt-T-017	東京圏	商業施設	三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,760	-	173	1,586	1,690	-	103	▲ 70	▲ 4.0	-
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,390	-	138	1,251	1,390	-	138	0	0.0	-
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店	950	959	1,140	-	180	959	1,160	-	200	20	1.8	-
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店	850	859	906	-	46	859	887	-	27	▲ 19	▲ 2.1	-
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店	800	808	880	-	71	808	885	-	76	5	0.6	-
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店	800	808	872	-	63	808	879	-	70	7	0.8	-
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店	770	779	845	-	65	779	866	-	86	21	2.5	-
Rt-T-024	東京圏	商業施設	三菱自動車 杉並店	740	748	849	-	100	748	807	-	58	▲ 42	▲ 4.9	-
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店	600	606	661	-	54	606	664	-	57	3	0.5	-
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店	450	455	499	-	43	455	502	-	46	3	0.6	-
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店	370	375	383	-	7	375	383	-	7	0	0.0	-
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店	350	355	371	-	15	355	371	-	15	0	0.0	-
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店	200	204	213	-	8	204	185	-	▲ 19	▲ 28	▲ 13.1	-
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店	160	163	171	-	7	163	172	-	8	1	0.6	-
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	5,310	5,316	5,560	4.1	243	5,299	5,640	4.0	340	80	1.4	▲ 0.1
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,107	2,140	4.0	32	2,099	2,080	3.9	▲ 19	▲ 60	▲ 2.8	▲ 0.1
Rt-T-033	東京圏	商業施設	相模原ショッピングセンター	6,840	-	-	-	-	6,816	6,910	5.6	93	-	-	-
Rt-T-034	東京圏	商業施設	武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	-	-	-	-	2,700	2,730	7.3	29	-	-	-
Rt-T-035	東京圏	商業施設	イトーヨーカドー東習志野店	649	-	-	-	-	644	662	5.5	17	-	-	-
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,808	17,300	4.8	1,491	15,722	17,800	4.8	2,077	500	2.9	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,665	10,900	5.3	2,234	8,659	11,100	5.2	2,440	200	1.8	▲ 0.1
Rt-S-003	その他	商業施設	Merad 大和田	6,640	6,551	7,380	6.0	828	6,527	7,340	6.0	812	▲ 40	▲ 0.5	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,221	5,200	5.6	978	4,185	5,290	5.5	1,104	90	1.7	▲ 0.1
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,178	3,710	5.6	531	3,192	3,770	5.5	577	60	1.6	▲ 0.1
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stear	4,700	4,619	5,610	4.6	990	4,596	5,640	4.5	1,043	30	0.5	▲ 0.1
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,514	1,920	5.2	405	1,492	2,010	5.1	517	90	4.7	▲ 0.1
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	-	-	-	-	1,057	1,120	5.5	62	-	-	-
151,422				141,628	158,380	4.9	16,751	152,854	171,353	4.9	18,498	1,551	1.0		

ポートフォリオ一覧

取得価格 (百万)				第2期末				第3期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異(%)
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,815	20,500	4.2	3,684	16,711	20,900	4.1	4,188	400	2.0	▲ 0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	15,251	18,400	4.4	3,148	15,167	18,800	4.3	3,632	400	2.2	▲ 0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	12,970	15,700	4.9	2,729	12,844	16,100	4.8	3,255	400	2.5	▲ 0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,746	11,600	4.6	853	10,636	11,500	4.5	863	▲ 100	▲ 0.9	▲ 0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,488	12,200	4.8	1,711	10,393	12,500	4.7	2,106	300	2.5	▲ 0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,301	10,600	5.0	2,298	8,248	10,900	4.8	2,651	300	2.8	▲ 0.2
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,878	9,370	4.8	1,491	7,799	9,520	4.7	1,720	150	1.6	▲ 0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,902	8,550	4.8	1,647	6,823	8,650	4.7	1,826	100	1.2	▲ 0.1
Lg-T-009	東京圏	物流施設	船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,619	5,450	4.9	830	4,586	5,500	4.8	913	50	0.9	▲ 0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,453	5,380	4.7	926	4,416	5,460	4.6	1,043	80	1.5	▲ 0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,568	4,190	5.4	621	3,634	4,300	5.2	665	110	2.6	▲ 0.2
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,684	4,490	4.8	805	3,691	4,550	4.7	858	60	1.3	▲ 0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,804	3,400	5.1	595	2,816	3,440	4.9	623	40	1.2	▲ 0.2
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,638	3,290	4.7	651	2,622	3,320	4.6	697	30	0.9	▲ 0.1
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,799	12,100	4.6	1,300	10,749	12,400	4.5	1,650	300	2.5	▲ 0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	-	-	-	-	10,863	11,300	4.7	436	-	-	-
Lg-S-001	その他	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,159	3,760	6.2	600	3,112	3,750	6.2	637	▲ 10	▲ 0.3	0.0
Lg-S-002	その他	物流施設	太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,005	2,470	6.1	464	1,977	2,450	6.1	472	▲ 20	▲ 0.8	0.0
Lg-S-003	その他	物流施設	太田清原ロジスティクスセンター	650	590	728	6.1	137	582	728	6.1	145	0	0.0	0.0
Lg-S-004	その他	物流施設	千代田町ロジスティクスセンター	330	316	369	6.0	52	315	367	6.0	51	▲ 2	▲ 0.5	0.0
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,497	3,770	5.1	272	3,475	3,810	5.0	334	40	1.1	▲ 0.1
				147,070	131,493	156,317	4.8	24,823	141,468	170,245	4.7	28,776	2,628	1.7	▲ 0.1
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,369	3,380	4.2	10	3,352	3,440	4.1	87	60	1.8	▲ 0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	995	1,040	4.3	44	989	1,060	4.2	70	20	1.9	▲ 0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	708	746	4.4	37	704	760	4.3	55	14	1.9	▲ 0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	742	679	4.3	▲ 63	738	688	4.2	▲ 50	9	1.3	▲ 0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	738	777	4.3	38	733	787	4.2	53	10	1.3	▲ 0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	931	985	4.3	53	926	1,010	4.2	83	25	2.5	▲ 0.1
Rs-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,248	2,410	4.3	161	2,230	2,460	4.2	229	50	2.1	▲ 0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,571	1,690	4.3	118	1,561	1,730	4.2	168	40	2.4	▲ 0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,096	1,170	4.3	73	1,088	1,190	4.2	101	20	1.7	▲ 0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	936	912	4.3	▲ 24	929	928	4.2	▲ 1	16	1.8	▲ 0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,174	1,230	4.4	55	1,165	1,260	4.3	94	30	2.4	▲ 0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,141	1,200	4.5	58	1,131	1,230	4.4	98	30	2.5	▲ 0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,274	3,160	4.6	▲ 114	3,246	3,200	4.5	▲ 46	40	1.3	▲ 0.1

ポートフォリオ一覧

取得価格					第2期末				第3期末				差額		
					貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り
エリア	用途	物件名称	(百万)		(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異(%)
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	613	546	4.5	▲ 67	607	547	4.4	▲ 60	1	0.2	▲ 0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	914	968	4.5	53	906	983	4.4	76	15	1.5	▲ 0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町II	652	643	591	4.5	▲ 52	638	600	4.4	▲ 38	9	1.5	▲ 0.1
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町 I	1,030	1,014	930	4.5	▲ 84	1,005	944	4.4	▲ 61	14	1.5	▲ 0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,452	1,550	5.0	97	1,441	1,580	4.9	138	30	1.9	▲ 0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,888	2,000	4.6	111	1,870	2,040	4.5	169	40	2.0	▲ 0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	2,058	2,130	4.7	71	2,039	2,170	4.6	130	40	1.9	▲ 0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,668	2,590	4.9	▲ 78	2,644	2,670	4.8	25	80	3.1	▲ 0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,624	1,690	4.8	65	1,610	1,720	4.7	109	30	1.8	▲ 0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,099	1,120	4.4	20	1,098	1,140	4.3	41	20	1.8	▲ 0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	935	942	4.3	6	934	955	4.2	20	13	1.4	▲ 0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	965	995	4.6	29	962	1,010	4.5	47	15	1.5	▲ 0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,809	1,880	4.4	70	1,796	1,890	4.3	93	10	0.5	▲ 0.1
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	355	362	4.5	6	352	366	4.4	13	4	1.1	▲ 0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,135	1,200	4.3	64	1,134	1,220	4.2	85	20	1.7	▲ 0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,084	1,070	4.5	▲ 14	1,082	1,080	4.4	▲ 2	10	0.9	▲ 0.1
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	673	685	4.5	11	669	693	4.4	23	8	1.2	▲ 0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	2,021	1,970	4.5	▲ 51	2,010	1,990	4.4	▲ 20	20	1.0	▲ 0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,254	1,270	4.6	15	1,251	1,280	4.5	28	10	0.8	▲ 0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,402	1,420	4.4	17	1,397	1,440	4.3	42	20	1.4	▲ 0.1
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	767	804	4.3	36	767	819	4.2	51	15	1.9	▲ 0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	469	484	4.4	14	469	485	4.3	15	1	0.2	▲ 0.1
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	408	433	4.3	24	405	440	4.2	34	7	1.6	▲ 0.1
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,942	2,960	4.3	17	2,926	3,020	4.2	93	60	2.0	▲ 0.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,301	1,360	4.3	58	1,296	1,390	4.2	93	30	2.2	▲ 0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学 II	1,080	1,072	1,120	4.3	47	1,068	1,140	4.2	71	20	1.8	▲ 0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒 II	2,850	2,846	2,880	4.4	33	2,844	2,940	4.3	95	60	2.1	▲ 0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,577	2,610	4.8	32	2,575	2,630	4.7	54	20	0.8	▲ 0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,091	2,200	4.6	108	2,087	2,250	4.5	162	50	2.3	▲ 0.1
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,166	4,280	4.4	113	4,134	4,380	4.3	245	100	2.3	▲ 0.1
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,537	1,620	4.4	82	1,528	1,650	4.3	121	30	1.9	▲ 0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷寺崎坂	557	550	577	4.4	26	548	590	4.3	41	13	2.3	▲ 0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	853	911	4.3	57	845	929	4.2	83	18	2.0	▲ 0.1
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,486	1,550	4.3	63	1,482	1,580	4.2	97	30	1.9	▲ 0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿I	1,090	1,084	1,130	4.4	45	1,085	1,150	4.3	64	20	1.8	▲ 0.1

ポートフォリオ一覧

取得価格					第2期末				第3期末				差額		
					貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り
エリア	用途	物件名称	(百万)		(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異(%)
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿II	885	873	923	4.4	49 0	871	942	4.3	70	19	2.1	▲ 0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	426	449	4.3	22 0	427	458	4.2	30	9	2.0	▲ 0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	415	440	4.3	24 0	411	448	4.2	36	8	1.8	▲ 0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	593	617	4.8	23 0	595	632	4.7	36	15	2.4	▲ 0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,424	1,460	4.5	35 0	1,419	1,490	4.4	70	30	2.1	▲ 0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,870	2,940	4.3	69 0	2,852	2,950	4.3	97	10	0.3	0.0
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	716	745	4.8	28 0	715	629	4.7	▲ 86	▲ 116	▲ 15.6	▲ 0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	721	746	4.8	24 0	720	754	4.7	33	8	1.1	▲ 0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	716	756	4.4	39 0	711	770	4.3	58	14	1.9	▲ 0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	659	695	4.6	35 0	653	746	4.5	92	51	7.3	▲ 0.1
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	542	564	4.5	21 0	538	573	4.4	34	9	1.6	▲ 0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	335	351	4.5	15 0	332	357	4.4	24	6	1.7	▲ 0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	737	695	4.5	▲ 42 0	732	705	4.4	▲ 27	10	1.4	▲ 0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,376	1,460	4.3	83 0	1,368	1,460	4.3	91	0	0.0	0.0
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	496	515	4.8	18 0	494	520	4.7	25	5	1.0	▲ 0.1
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,850	1,930	4.3	79 0	1,841	1,970	4.2	128	40	2.1	▲ 0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町II	1,040	1,047	1,090	4.7	42 0	1,045	1,100	4.6	54	10	0.9	▲ 0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	949	970	4.8	20 0	949	975	4.7	25	5	0.5	▲ 0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	893	940	4.4	46 0	886	951	4.3	64	11	1.2	▲ 0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	763	704	4.6	▲ 59 0	757	702	4.5	▲ 55	▲ 2	▲ 0.3	▲ 0.1
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,707	1,730	4.4	22 0	1,700	1,730	4.4	29	0	0.0	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	491	521	4.7	29 0	487	532	4.6	44	11	2.1	▲ 0.1
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,057	1,100	4.9	42 0	1,054	1,120	4.8	65	20	1.8	▲ 0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	410	415	4.5	4 0	408	422	4.4	13	7	1.7	▲ 0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,780	1,810	4.3	29 0	1,774	1,830	4.2	55	20	1.1	▲ 0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	722	756	4.5	33 0	722	765	4.4	42	9	1.2	▲ 0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	435	447	5.0	11 0	435	451	4.9	15	4	0.9	▲ 0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,760	3,850	4.5	89 0	3,736	3,890	4.4	153	40	1.0	▲ 0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,395	2,470	4.6	74 0	2,380	2,520	4.5	139	50	2.0	▲ 0.1
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	766	795	4.9	28 0	760	802	4.8	41	7	0.9	▲ 0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	623	639	4.8	15 0	617	644	4.7	26	5	0.8	▲ 0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	523	536	5.0	12 0	522	539	4.9	16	3	0.6	▲ 0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,270	1,310	4.8	39 0	1,257	1,320	4.7	62	10	0.8	▲ 0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	748	774	5.1	25 0	746	787	5.0	40	13	1.7	▲ 0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	710	739	4.9	28 0	704	749	4.8	44	10	1.4	▲ 0.1

ポートフォリオ一覧

取得価格					第2期末				第3期末				差額		
					貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り
													(百万)	変化率(%)	差異(%)
エリア	用途	物件名称	(百万)		(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)		
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	631	642	4.9	10	626	647	4.8	20	5	0.8	▲ 0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西II	981	965	989	4.9	23	961	995	4.8	33	6	0.6	▲ 0.1
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,123	1,180	4.7	56	1,114	1,200	4.6	85	20	1.7	▲ 0.1
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,063	1,120	4.8	56	1,054	1,150	4.7	95	30	2.7	▲ 0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	386	293	5.0	▲ 93	385	296	4.9	▲ 89	3	1.0	▲ 0.1
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,899	1,980	5.3	80	1,889	1,980	5.2	90	0	0.0	▲ 0.1
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,913	1,940	5.2	26	1,912	1,970	5.1	57	30	1.5	▲ 0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,279	1,310	5.1	30	1,280	1,330	5.0	49	20	1.5	▲ 0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	783	823	5.0	39	778	838	4.9	59	15	1.8	▲ 0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,491	1,530	5.4	38	1,475	1,400	5.3	▲ 75	▲ 130	▲ 8.5	▲ 0.1
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,933	2,050	5.0	116	1,927	2,080	4.9	152	30	1.5	▲ 0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	956	1,000	5.0	43	954	1,020	4.9	65	20	2.0	▲ 0.1
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	1,005	1,130	4.9	124	996	1,150	4.8	153	20	1.8	▲ 0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	496	5.4	6	488	394	5.2	▲ 94	▲ 102	▲ 20.6	▲ 0.2
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	795	826	4.9	30	789	840	4.8	50	14	1.7	▲ 0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	625	538	5.1	▲ 87	621	549	5.0	▲ 72	11	2.0	▲ 0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	721	750	5.1	28	715	653	5.0	▲ 62	▲ 97	▲ 12.9	▲ 0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	481	490	5.0	8	481	499	4.9	17	9	1.8	▲ 0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前 II	469	464	470	5.1	5	461	477	5.0	15	7	1.5	▲ 0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳III	747	740	749	5.1	8	736	759	5.0	22	10	1.3	▲ 0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	747	772	5.1	24	742	790	5.0	47	18	2.3	▲ 0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,562	1,650	5.3	87	1,552	1,670	5.2	117	20	1.2	▲ 0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	ブラウドフラット八丁堀	920	955	955	4.3	0	951	976	4.2	24	21	2.2	▲ 0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	ブラウドフラット板橋本町	720	757	758	4.6	0	751	775	4.5	23	17	2.2	▲ 0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,135	1,110	4.1	▲ 25	1,133	1,110	4.1	▲ 23	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	-	-	-	-	7,112	7,310	4.2	197	-	-	-
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	-	-	-	-	5,262	5,390	4.4	127	-	-	-
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	-	-	-	-	2,842	2,890	4.3	47	-	-	-
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀 II	1,320	-	-	-	-	1,315	1,330	4.2	14	-	-	-
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井 II	1,310	-	-	-	-	1,301	1,330	4.7	28	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	637	682	5.4	44	629	689	5.3	59	7	1.0	▲ 0.1
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	717	676	5.5	▲ 41	707	678	5.4	▲ 29	2	0.3	▲ 0.1
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,585	1,630	5.1	44	1,565	1,670	5.0	104	40	2.5	▲ 0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	269	271	5.4	1	267	272	5.3	4	1	0.4	▲ 0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	502	493	511	5.4	17	487	520	5.3	32	9	1.8	▲ 0.1

ポートフォリオ一覧

	取得価格 (百万)			第2期末				第3期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第3期末算定価格と 第2期末算定価格との差額		還元 利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異(%)
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	328	340	5.4	11	325	343	5.3	17	3	0.9	▲ 0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	535	564	5.5	28	529	570	5.4	40	6	1.1	▲ 0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	463	488	5.6	24	457	484	5.5	26	▲ 4	▲ 0.8	▲ 0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	386	409	5.6	22	382	410	5.5	27	1	0.2	▲ 0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	243	260	5.5	16	240	264	5.4	23	4	1.5	▲ 0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	224	234	5.5	9	221	230	5.4	8	▲ 4	▲ 1.7	▲ 0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	427	451	5.6	23	422	453	5.5	30	2	0.4	▲ 0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	603	630	5.5	26	596	630	5.4	33	0	0.0	▲ 0.1
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,393	4,640	5.6	246	4,342	4,510	5.5	167	▲ 130	▲ 2.8	▲ 0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,692	1,830	5.5	137	1,670	1,780	5.4	109	▲ 50	▲ 2.7	▲ 0.1
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,119	1,030	5.6	▲ 89	1,107	1,040	5.5	▲ 67	10	1.0	▲ 0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバンハ乙女中央	466	462	424	5.7	▲ 38	455	429	5.6	▲ 26	5	1.2	▲ 0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	956	896	5.6	▲ 60	953	904	5.5	▲ 49	8	0.9	▲ 0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	702	724	5.2	21	702	736	5.1	33	12	1.7	▲ 0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	541	582	5.2	40	536	588	5.1	51	6	1.0	▲ 0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	997	1,070	5.2	72	985	1,080	5.1	94	10	0.9	▲ 0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,561	1,650	5.2	88	1,544	1,610	5.1	65	▲ 40	▲ 2.4	▲ 0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,704	3,940	5.1	235	3,666	3,970	5.0	303	30	0.8	▲ 0.1
Rs-S-025	その他	住宅	プライムアーバン江坂Ⅰ	652	640	661	5.0	20	635	660	4.9	24	▲ 1	▲ 0.2	▲ 0.1
Rs-S-026	その他	住宅	プライムアーバン江坂Ⅱ	794	778	817	5.0	38	773	829	4.9	55	12	1.5	▲ 0.1
Rs-S-027	その他	住宅	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,190	1,166	1,190	5.1	23	1,151	1,140	5.0	▲ 11	▲ 50	▲ 4.2	▲ 0.1
Rs-S-028	その他	住宅	プライムアーバン玉造	1,020	1,004	1,050	5.1	45	994	1,030	5.0	35	▲ 20	▲ 1.9	▲ 0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,777	1,820	5.0	42	1,759	1,820	4.9	60	0	0.0	▲ 0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	577	602	5.3	24	571	610	5.2	38	8	1.3	▲ 0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	259	275	5.2	15	256	278	5.1	21	3	1.1	▲ 0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	388	330	5.5	▲ 58	383	335	5.4	▲ 48	5	1.5	▲ 0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	608	522	5.4	▲ 86	601	528	5.3	▲ 73	6	1.1	▲ 0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	594	553	5.4	▲ 41	588	560	5.3	▲ 28	7	1.3	▲ 0.1
Rs-S-035	その他	住宅	プライムアーバン千種	1,110	1,200	1,130	4.8	▲ 70	1,197	1,140	4.8	▲ 57	10	0.9	0.0
				180,850	161,470	165,522	4.7	4,051	178,281	185,275	4.6	6,993	1,503	0.9	▲ 0.1
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	4,900	5,125	5,090	-	▲ 35	5,136	5,100	-	-36	10	0.2	-
				4,900	5,125	5,090	-	▲ 35	5,136	5,100	-	-36	10	0.2	-
				932,896	782,457	834,749	4.6	52,291	928,836	994,463	4.5	65,626	9,282	19.1	

オフィス

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



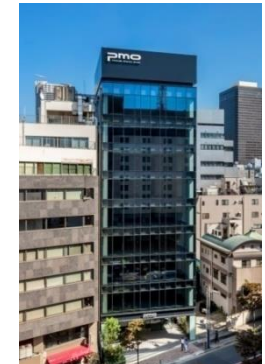
PMO平河町



PMO日本橋江戸通 エントランス



PMO新日本橋



PMO芝大門

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

※1 JV案件です。

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

住宅

PROUD
FLAT



プライドフラット外神田



プライドフラット宮崎台 イメージ

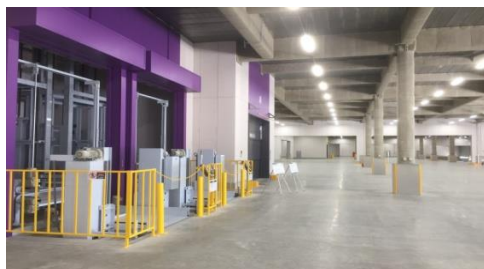


プライドフラット宮崎台 1階共用部イメージ

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

物流施設

Landport



Landport柏沼南 I 建物内部



Landport柏沼南 I カフェテリア



Landport 八王子 II PJ



Landport 岩槻PJ



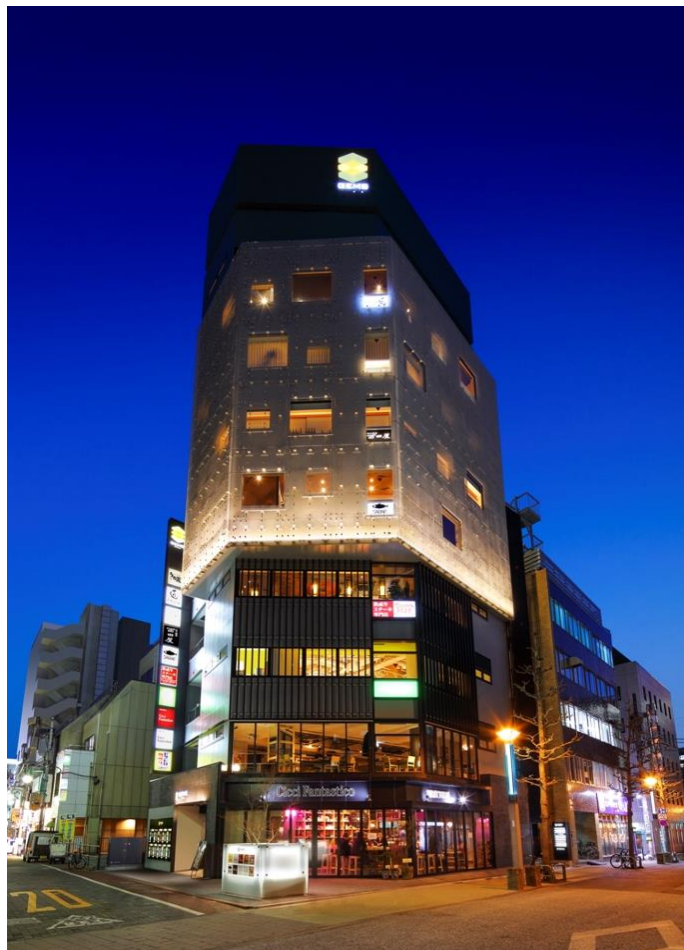
Landport柏沼南 I

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

※1 JV案件です。

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

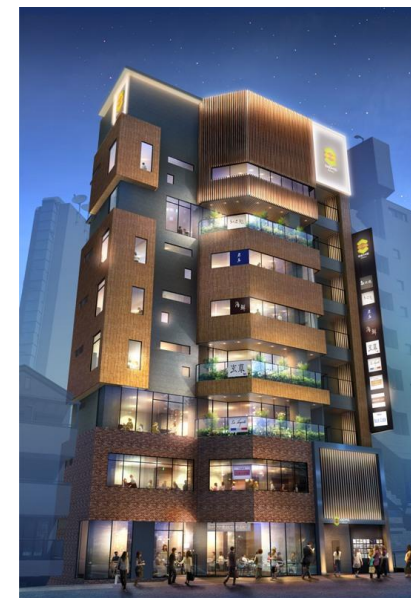
商業施設



GEMS大門



GEMS神田



GEMS恵比寿プロジェクト

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

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

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

区 分	第2期実績 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	第3期実績 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28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	30,976,554	34,714,978	3,738,424	12.1
不動産賃貸事業収入	29,534,279	34,714,978	5,180,699	17.5
賃貸事業収入	26,844,872	31,730,411	4,885,539	18.2
その他収入 ※	2,689,407	2,984,567	295,160	11.0
不動産等売却益	1,442,275	-	▲ 1,442,275	▲ 100.0
営業費用	19,293,886	23,470,183	4,176,297	21.6
不動産賃貸事業費用	13,489,928	15,791,521	2,301,593	17.1
修繕費	1,581,098	2,135,499	554,401	35.1
公租公課	2,315,517	3,016,773	701,256	30.3
減価償却費	4,205,687	4,757,368	551,681	13.1
その他賃貸事業費用	5,387,625	5,881,880	494,254	9.2
不動産等売却損	329,201	-	▲ 329,201	▲ 100.0
減損損失	-	269,797	269,797	-
資産運用報酬	2,565,116	2,783,114	217,998	8.5
合併関連費用	375,501	1,374,890	999,388	266.1
のれん償却額	1,946,877	2,622,242	675,365	34.7
その他営業費用	587,261	628,616	41,355	7.0
営業利益	11,682,668	11,244,795	▲ 437,872	▲ 3.7
営業外収益	4,431	23,832	19,401	437.9
営業外費用	2,330,513	2,596,068	265,555	11.4
支払利息その他融資関連費用	2,322,460	2,589,135	266,675	11.5
その他営業外費用	8,052	6,932	▲ 1,119	▲ 13.9
経常利益	9,356,586	8,672,559	▲ 684,026	▲ 7.3
税引前当期純利益	9,356,586	8,672,559	▲ 684,026	▲ 7.3
法人税等	605	1,604	999	165.2
当期純利益	9,355,981	8,670,955	▲ 685,025	▲ 7.3
前期繰越利益	2,869,030	2,257,132	▲ 611,897	▲ 21.3
当期末処分利益	12,225,011	10,928,087	▲ 1,296,923	▲ 10.6
※匿名組合投資利益を含みます。				
分配金総額	11,300,022	12,666,517	1,366,495	12.1
1口当たり分配金 (円)	(3,036)	(3,028)	(▲8)	(▲0.3)
利益分配金	9,204,530	8,671,628	▲ 532,902	▲ 5.8
1口当たり利益分配金 (円)	(2,473)	(2,073)	(▲400)	(▲16.2)
一時差異等調整引当額	-	2,702,301	2,702,301	-
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	-	(646)	(646)	-
その他の利益超過分配金	2,095,491	1,292,587	▲ 802,904	▲ 38.3
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	(563)	(309)	(▲254)	(▲45.1)

セクター毎の差異分析

オフィス

区 分	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28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 (%)
不動産賃貸事業収益	12,950,477	16,653,589	3,703,112	28.6
賃貸事業収入	11,729,101	15,179,494	3,450,392	29.4
その他収入	1,221,375	1,474,095	252,720	20.7
不動産賃貸事業費用	5,851,529	7,366,024	1,514,495	25.9
外注委託費	1,000,199	1,051,452	51,253	5.1
プロパティ・マネジメント報酬	286,265	339,806	53,540	18.7
公租公課	1,220,331	1,756,020	535,688	43.9
水道光熱費	986,204	1,075,927	89,722	9.1
保険料	15,933	21,718	5,785	36.3
修繕費	686,914	939,668	252,753	36.8
支払地代	91,844	106,499	14,655	16.0
減価償却費	1,140,182	1,442,766	302,584	26.5
その他費用	423,653	632,165	208,511	49.2
賃貸事業損益	7,098,947	9,287,565	2,188,617	30.8
NOI	8,239,129	10,730,331	2,491,202	30.2

商業施設

区 分	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28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 (%)
不動産賃貸事業収益	6,181,693	6,827,755	646,062	10.5
賃貸事業収入	5,363,669	5,946,068	582,398	10.9
その他収入	818,023	881,687	63,663	7.8
不動産賃貸事業費用	2,886,644	3,331,157	444,512	15.4
外注委託費	287,416	290,165	2,749	1.0
プロパティ・マネジメント報酬	170,221	175,498	5,276	3.1
公租公課	397,283	524,161	126,878	31.9
水道光熱費	483,647	471,510	▲ 12,137	▲ 2.5
保険料	6,484	7,811	1,326	20.5
修繕費	361,484	554,294	192,810	53.3
支払地代	101,552	101,552	0	0.0
減価償却費	754,179	843,080	88,900	11.8
その他費用	324,373	363,081	38,708	11.9
賃貸事業損益	3,295,048	3,496,598	201,549	6.1
NOI	4,049,228	4,339,678	290,450	7.2

物流施設

区 分	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28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 (%)
不動産賃貸事業収益	4,736,769	5,044,381	307,611	6.5
賃貸事業収入	4,524,926	4,807,966	283,039	6.3
その他収入	211,843	236,415	24,571	11.6
不動産賃貸事業費用	2,137,950	2,224,840	86,889	4.1
外注委託費	125,400	140,974	15,574	12.4
プロパティ・マネジメント報酬	105,561	79,707	▲ 25,853	▲ 24.5
公租公課	400,869	400,947	78	0.0
水道光熱費	155,193	167,660	12,467	8.0
保険料	8,030	8,609	578	7.2
修繕費	191,513	219,917	28,404	14.8
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,126,961	1,188,158	61,197	5.4
その他費用	24,420	18,864	▲ 5,556	▲ 22.8
賃貸事業損益	2,598,818	2,819,540	220,721	8.5
NOI	3,725,780	4,007,699	281,919	7.6

居住用施設

区 分	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28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 (%)
不動産賃貸事業収益	5,608,457	6,085,952	477,494	8.5
賃貸事業収入	5,172,191	5,693,582	521,390	10.1
その他収入	436,266	392,370	▲ 43,896	▲ 10.1
不動産賃貸事業費用	2,613,625	2,869,225	255,600	9.8
外注委託費	201,312	210,387	9,075	4.5
プロパティ・マネジメント報酬	312,539	306,516	▲ 6,022	▲ 1.9
公租公課	297,001	335,644	38,642	13.0
水道光熱費	86,831	91,987	5,155	5.9
保険料	7,166	7,577	411	5.7
修繕費	341,186	421,618	80,432	23.6
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,184,363	1,283,362	98,998	8.4
その他費用	183,223	212,130	28,906	15.8
賃貸事業損益	2,994,832	3,216,726	221,893	7.4
NOI	4,179,196	4,500,088	320,892	7.7

貸借対照表

資産の部

区 分	第2期 2016年8月31日現在		第3期 2017年2月28日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	77,044,586	8.2	75,180,347	6.8
現金及び預金	63,889,766	6.8	59,843,132	5.4
信託現金及び信託預金	11,380,801	1.2	13,487,906	1.2
その他の流動資産	1,774,018	0.2	1,849,309	0.2
固定資産	858,897,012	91.8	1,030,777,780	93.2
有形固定資産	774,023,490	82.7	920,262,769	83.2
不動産	288,969,695	30.9	302,337,511	27.3
建物	103,752,235	11.1	108,351,368	9.8
土地	185,217,460	19.8	193,986,142	17.5
信託不動産	484,215,193	51.7	617,903,078	55.9
信託建物	153,131,120	16.4	182,452,794	16.5
信託土地	331,066,945	35.4	435,437,175	39.4
信託リース資産	17,127	0.0	13,108	0.0
建設仮勘定	838,601	0.1	22,179	0.0
無形固定資産	82,831,390	8.8	107,316,156	9.7
のれん	74,305,825	7.9	98,698,194	8.9
借地権	951,943	0.1	951,943	0.1
信託借地権	7,540,896	0.8	7,629,150	0.7
その他の無形固定資産	32,724	0.0	36,867	0.0
投資その他の資産	2,042,131	0.2	3,198,853	0.3
長期前払費用	1,005,941	0.1	1,600,245	0.1
長期預け金	89,385	0.0	533,241	0.0
敷金及び保証金	946,803	0.1	956,753	0.1
デリバティブ債権	-	-	108,612	0.0
繰延資産	22,410	0.0	21,038	0.0
投資法人債発行費	22,410	0.0	21,038	0.0
資産合計	935,964,009	100.0	1,105,979,166	100.0

負債及び純資産の部

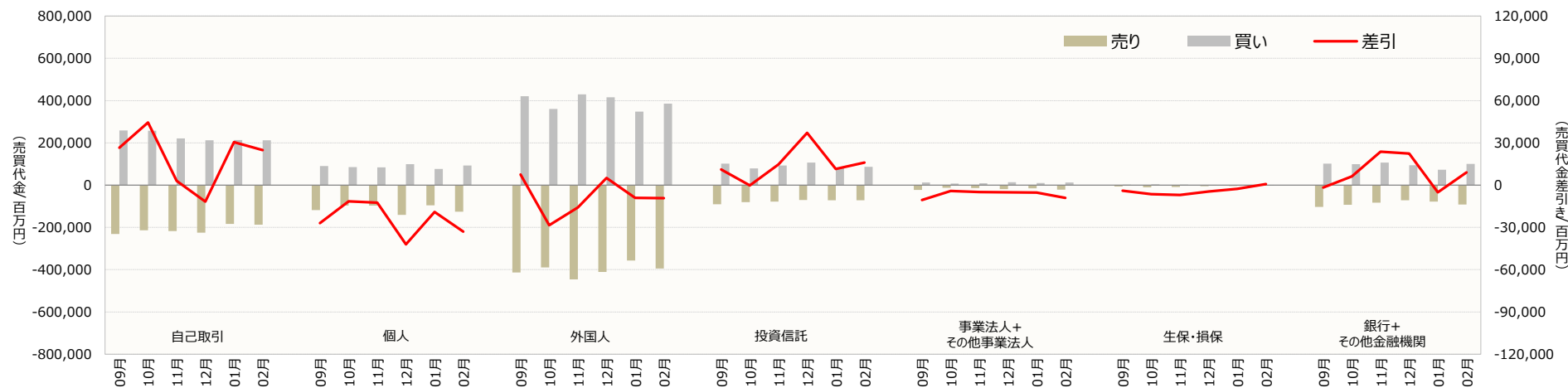
区 分	第2期 2016年8月31日現在		第3期 2017年2月28日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	68,492,744	7.3	94,899,417	8.6
営業未払金	2,562,467	0.3	2,410,374	0.2
短期借入金	-	-	5,000,000	0.5
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	1.1	9,000,000	0.8
1年内返済予定の長期借入金	47,805,600	5.1	69,975,600	6.3
信託リース債務	8,651	0.0	8,651	0.0
未払金	2,226,124	0.2	2,294,599	0.2
未払費用	330,953	0.0	361,542	0.0
未払法人税等	605	0.0	1,549	0.0
未払消費税等	530,465	0.1	-	-
前受金	4,320,065	0.5	5,083,681	0.5
前受収益	341,706	0.0	366,627	0.0
デリバティブ債務	73,217	0.0	98,865	0.0
その他	292,886	0.0	297,925	0.0
固定負債	388,159,791	41.5	454,975,337	41.1
投資法人債	22,500,000	2.4	18,500,000	1.7
長期借入金	329,466,200	35.2	396,308,400	35.8
信託リース債務	9,721	0.0	5,395	0.0
長期前受収益	671,420	0.1	713,190	0.1
預り敷金及び保証金	8,558,771	0.9	8,776,373	0.8
信託預り敷金及び保証金	24,772,441	2.6	29,116,596	2.6
デリバティブ債務	2,181,236	0.2	1,555,380	0.1
負債合計	456,652,535	48.8	549,874,755	49.7
投資主資本	481,565,928	51.5	557,650,045	50.4
出資総額	161,120,405	17.2	161,883,752	14.6
剰余金	320,445,523	34.2	395,766,292	35.8
出資剰余金	315,299,775	33.7	394,012,959	35.6
一時差異等調整引当額	▲ 6,137,594	▲ 0.7	▲ 5,374,246	▲ 0.5
その他の出資剰余金控除額	▲ 941,668	▲ 0.1	▲ 3,800,508	▲ 0.3
出資剰余金控除額合計	▲ 7,079,263	▲ 0.8	▲ 9,174,754	▲ 0.8
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	12,225,011	1.3	10,928,087	1.0
評価・換算差額等	▲ 2,254,454	▲ 0.2	▲ 1,545,633	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 2,254,454	▲ 0.2	▲ 1,545,633	▲ 0.1
純資産合計	479,311,473	51.2	556,104,411	50.3
負債純資産合計	935,964,009	100.0	1,105,979,166	100.0

投資口価格の推移

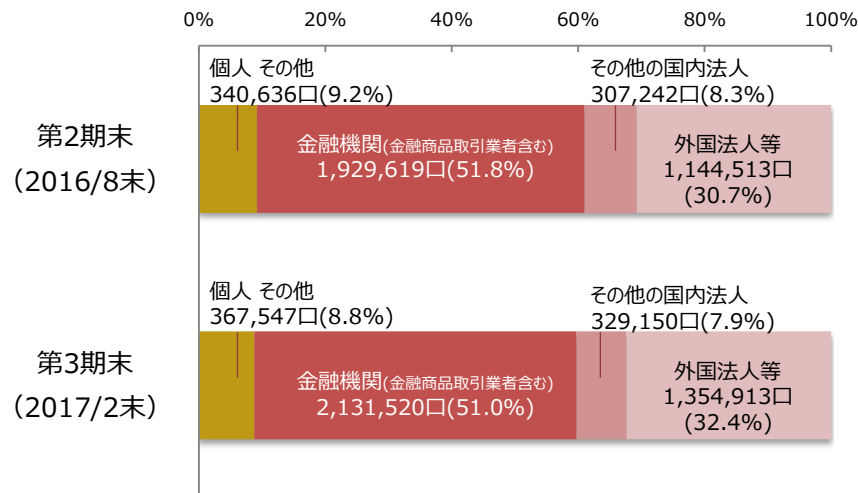
投資口価格の推移



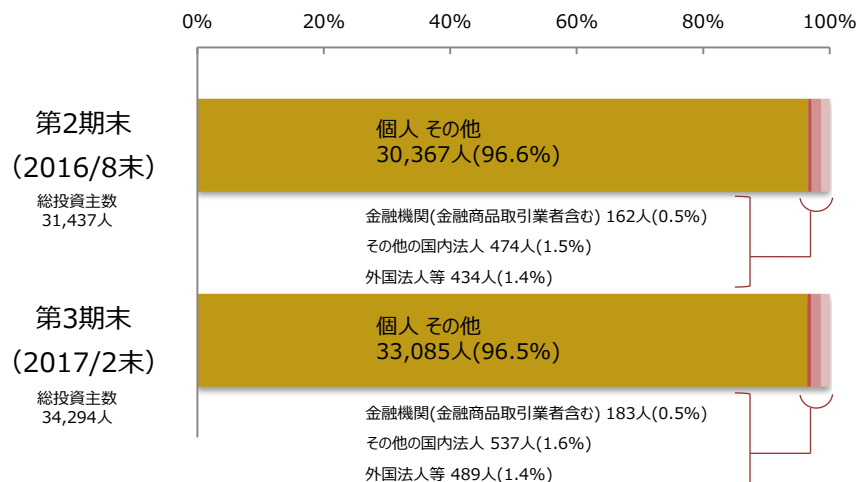
投資主体別売買動向



所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳

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

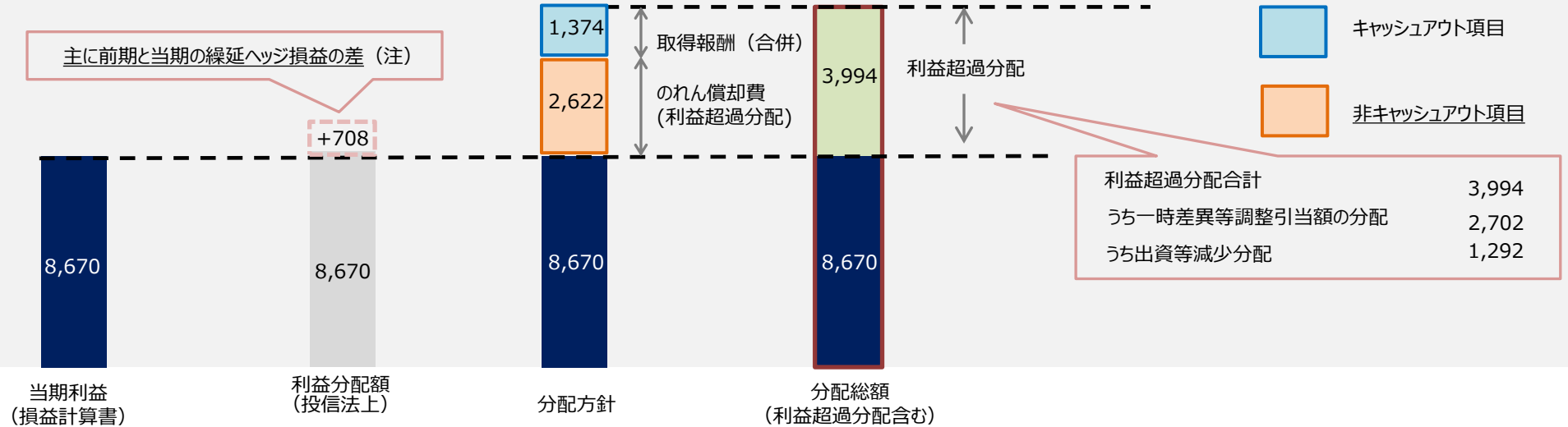
上位10投資主一覧

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

利益超過分配金について

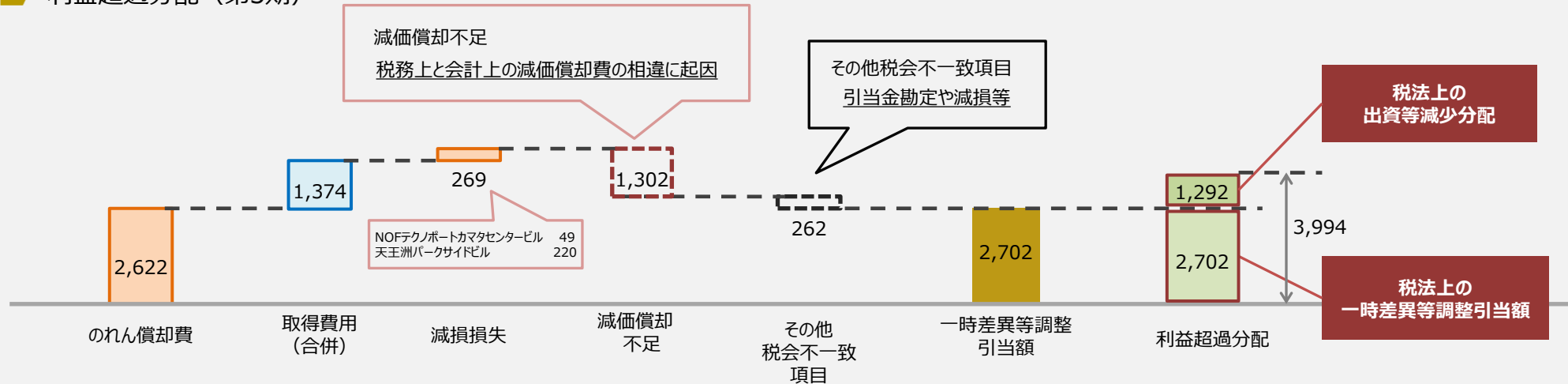
分配方針（第3期）

（単位：百万円）



利益超過分配（第3期）

（単位：百万円）

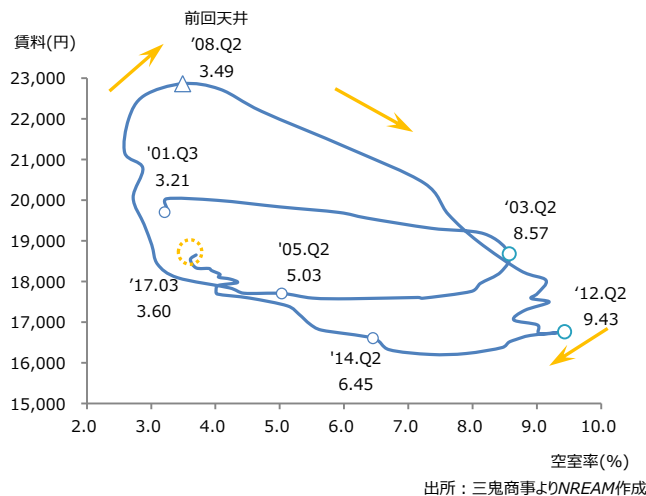


（注）前期と当期の繰延ヘッジ損益の差がマイナスとなった場合、利益分配額が減ることがあります。

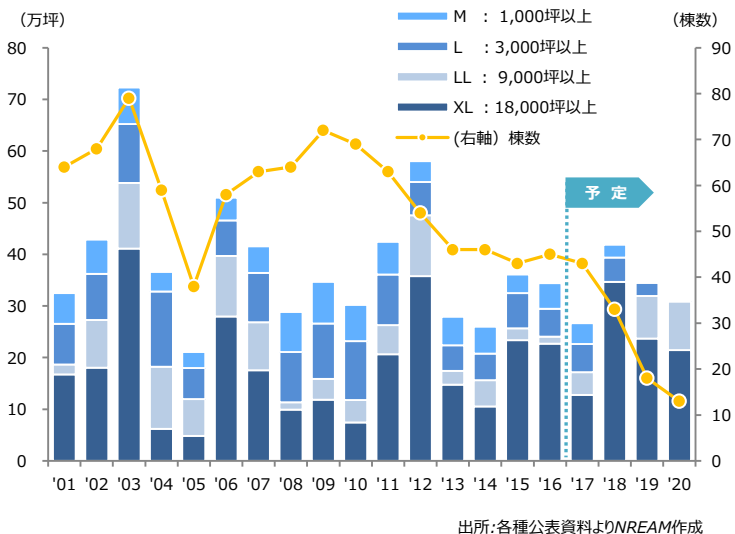
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

賃料・空室率マトリックス（東京都心5区・賃料・空室率）

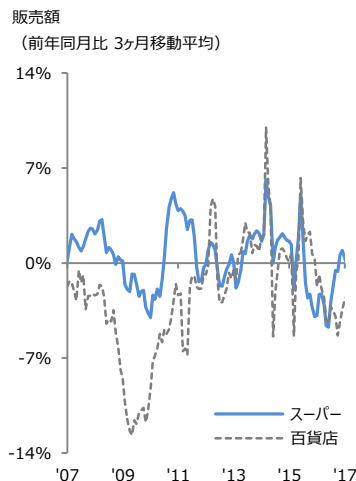


東京23区 賃貸オフィスビル供給量推移予測



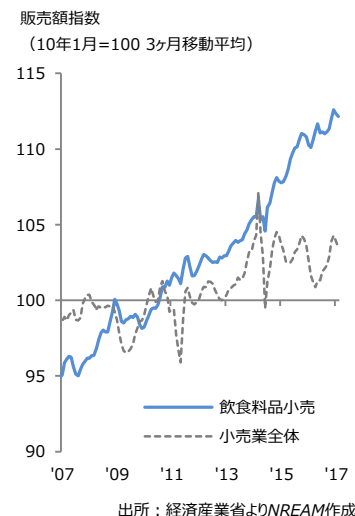
商業

<業態別>



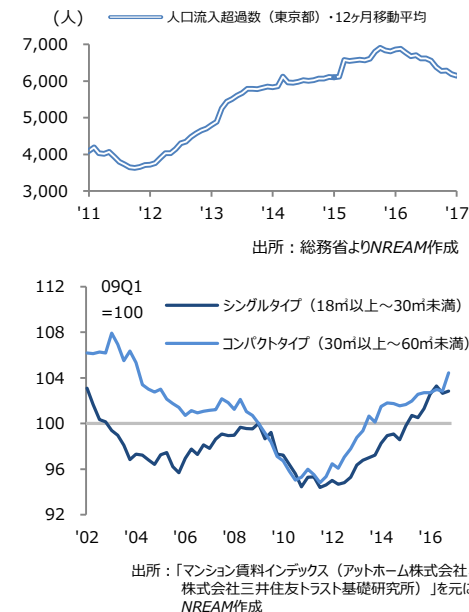
小売販売額

<業種別>



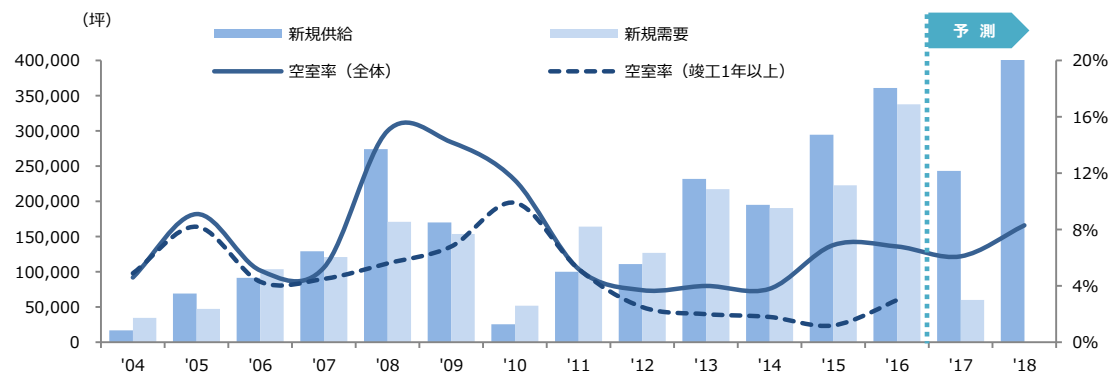
住宅

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



物流

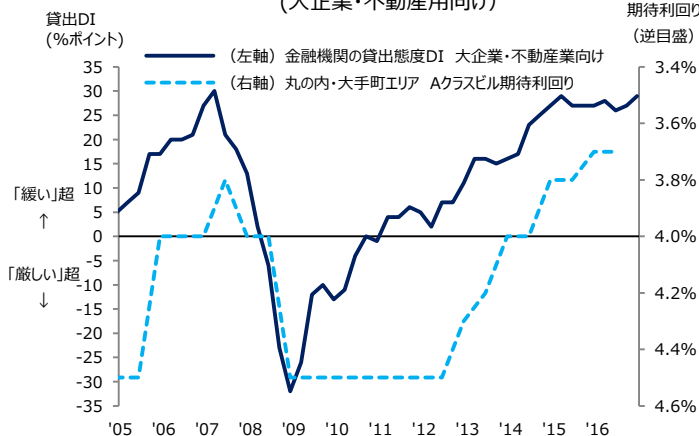
東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2016年4Q時点）



マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

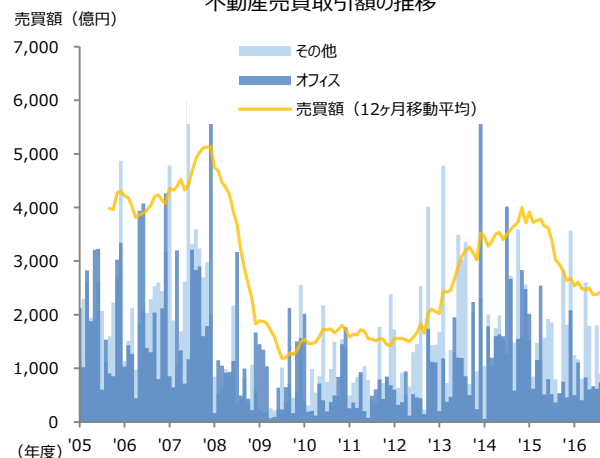
日銀短観・金融機関の貸出態度判断DI
(大企業・不動産向け)



出所：日本銀行、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

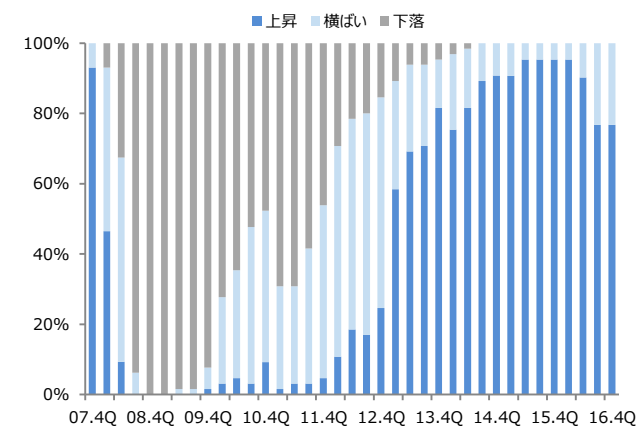
不動産売買取引額の推移



出所：各種公表資料よりNREAM作成

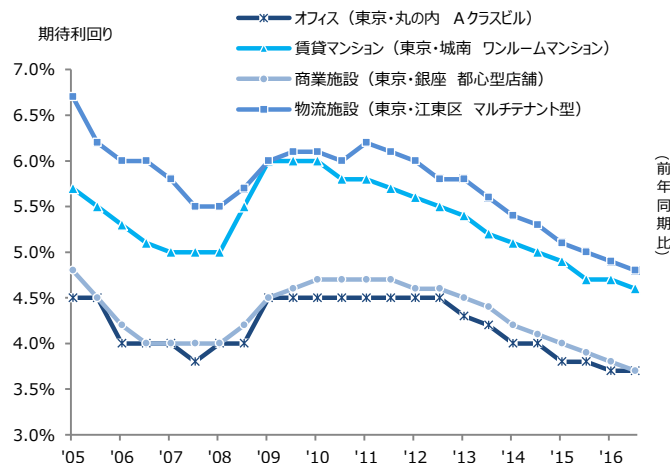
地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移



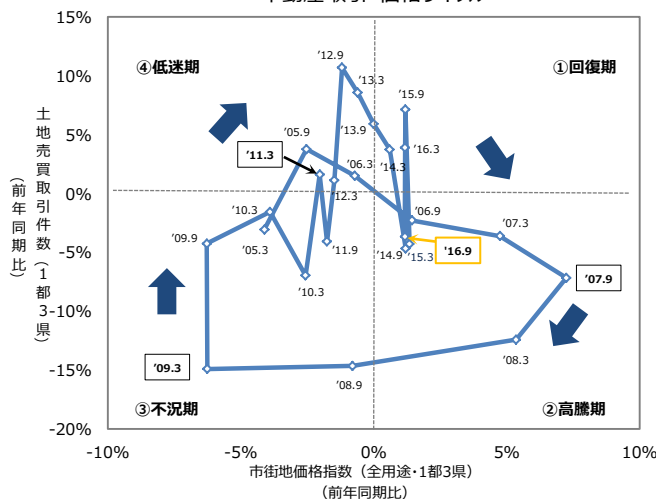
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り (セクター別)



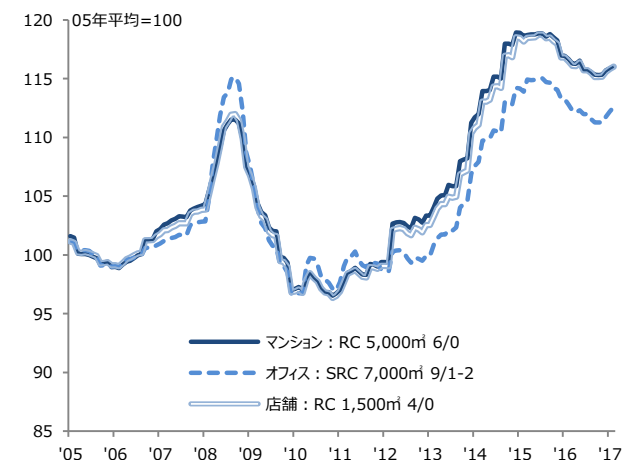
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成

不動産取引・価格サイクル



出所：法務省、日本不動産研究所「市街地価格指数」よりNREAM作成

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会よりNREAM作成

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

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

本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。