



野村不動産マスターファンド投資法人

17<sup>th</sup>

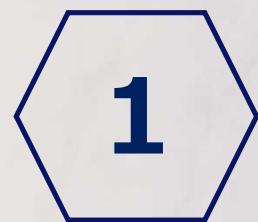
2024年2月期決算説明資料

April 17, 2024

MASTER FUND



1. 決算ハイライト	3
2. 資産の取得・売却	6
3. 運用戦略の推進状況	10
4. 資産の運用状況	15
5. 鑑定評価	25
6. ファイナンス	27
7. 業績予想	29
8. ESGへの取り組み	32
9. APPENDIX	35



## 決算ハイライト



# 24年2月期 決算ハイライト



巡航分配金(注1)の成長を実現、運用戦略に基づく売却益4期分割分配の第1弾を実施

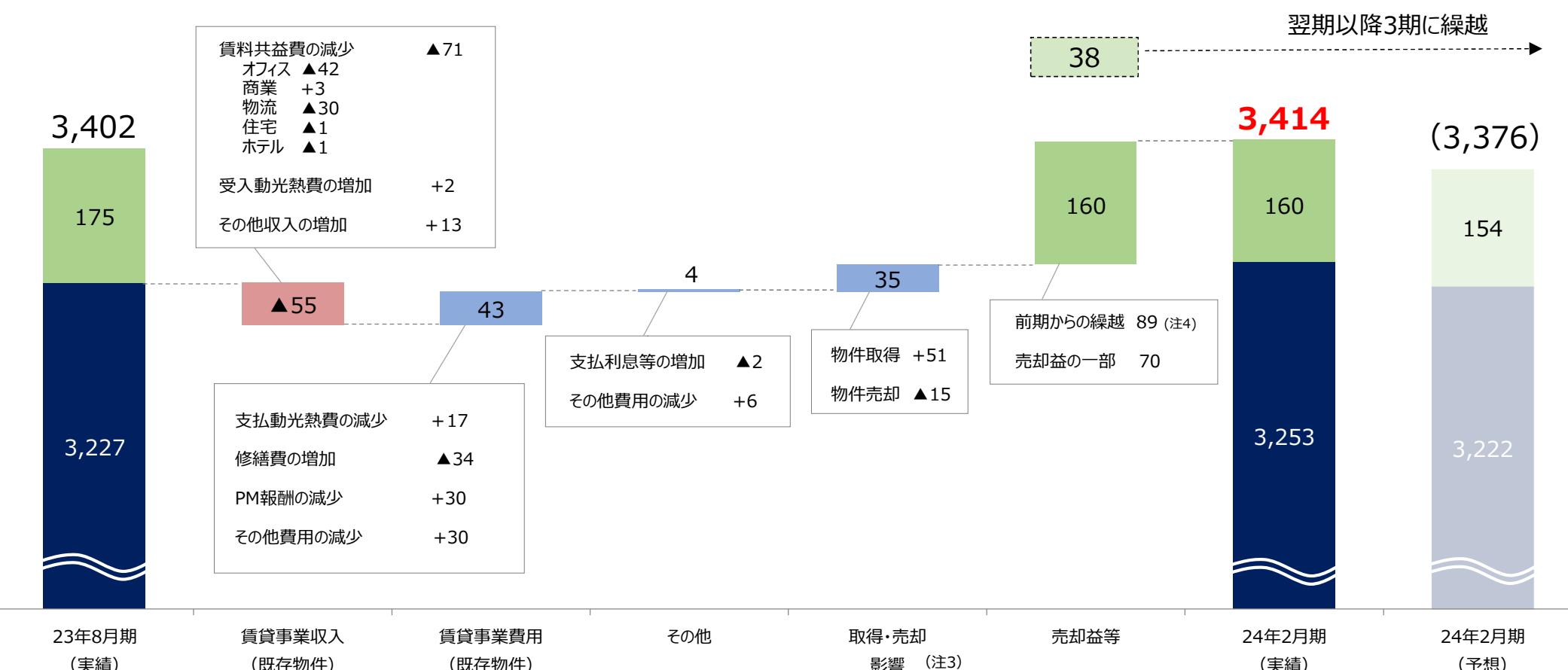
## 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

: 増配要因

: 減配要因

: 売却益等による分配 (注2)

売却物件	売却益相当分配予定額				
	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	70円	12円	12円	12円	-



(注1) 巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 (※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く) + 繰越利益+内部留保取崩し)、以下同様です。 (注2) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。 (注3) 直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。 (注4) 23年8月期から144円/口を繰越していますが、うち55円/口は前倒しの修繕工事に使用しています。

# 24年2月期 決算ハイライト



	23年8月期	24年2月期	差異	24年2月期	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	43,645	39,375	▲ 4,270	39,314	60
賃貸事業収入	35,801	35,631	▲ 170	35,583	48
その他賃貸事業収入	3,137	3,202	64	3,188	13
不動産等売却益	4,706	542	▲ 4,164	542	▲ 0
営業費用	24,714	24,203	▲ 510	24,313	▲ 110
賃貸事業費用	17,622	17,404	▲ 218	17,524	▲ 120
うち修繕費	1,699	1,843	143	1,623	219
うち公租公課	3,467	3,427	▲ 40	3,423	3
うち減価償却費	5,780	5,775	▲ 4	5,754	20
うちその他賃貸事業費用	6,674	6,358	▲ 316	6,722	▲ 364
資産運用報酬	3,658	3,451	▲ 207	3,435	15
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	810	725	▲ 84	730	▲ 4
営業利益	18,931	15,172	▲ 3,759	15,001	170
営業外収益	5	8	2	5	3
営業外費用	2,207	2,221	14	2,224	▲ 2
支払利息その他融資関連費用	2,196	2,209	13	2,212	▲ 2
その他営業外費用	10	11	0	11	▲ 0
経常利益	16,729	12,958	▲ 3,770	12,782	176
特別損益	17	-	▲ 17	-	-
当期純利益	16,746	12,958	▲ 3,788	12,781	177
(売却損益除く当期純利益)	(12,040)	(12,416)	(375)	(12,238)	(177)
利益分配金 a	16,041	13,626	▲ 2,414	13,367	259
利益超過分配金 b	0	2,470	2,470	2,550	▲ 80
分配総額 a+b	16,041	16,097	56	15,918	179
内部留保総額（注1）	6,578	6,578	-	6,578	-
一口当たり分配金（円）	3,402	3,414	12	3,376	38
うち利益分配(円)	3,402	2,890	▲ 512	2,835	55
うち一時差異等調整引当額(円)	-	511	511	529	▲ 18
うちその他の利益超過分配(円)	0	13	13	12	1
総資産	1,192,127	1,187,285	▲ 4,841	1,188,402	▲ 1,117
有利子負債	521,377	521,334	▲ 42	521,334	-
LTV	43.7%	43.9%	0.2%	43.9%	0.0%
時価総額	806,770	702,093	▲ 104,677	-	-
NOI	27,097	27,204	107	27,001	202
FFO	20,434	20,823	389	20,625	198

(注1) 翌期以降にて分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

## 24年2月期実績 – 23年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲4,270
賃貸事業収入の減少	▲170
既存物件の賃料共益費の減少	▲337
物件取得・売却による影響	167
その他賃貸事業収入の増加	64
受入動光熱費の増加	8
その他収入の増加	56
不動産等売却益の減少	▲4,164
営業費用	▲510
賃貸事業費用の減少	▲218
修繕費の増加	143
公租公課の減少	▲40
支払動光熱費の減少	▲90
PM報酬の減少	▲143
減価償却費の減少	▲4
その他費用の減少	▲83
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲291
営業外損益	▲12
支払利息その他融資関連費用の増加	14
特別損益	▲17
災害引当戻入の剥離	▲17
当期純利益	▲3,788
前期繰越利益及び売却益分割分配（注2）	755

(注2) 繰越利益を活用した前倒し修繕260百万円を除く

# 2

## 資産の取得・売却



# ～ 資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期・24年8月期）～



スponサー開発及び外部の優良資産の取得と売却を通じ、ポートフォリオクオリティを改善

## 取得7物件 141億円

(平均築年数 3年、平均NOI利回り 4.8%) (注1) (注2)

### 宿泊施設



ホテルウイングインターナショナル  
プレミアム京都三条  
(交換取引①)



MIMARU SUITES  
東京浅草



ホテルウイングインターナショナル  
プレミアム金沢駅前

### 居住用施設



クラウドフラット  
渋谷笹塚



クラウドフラット  
浅草ディアージュ



Iリーゼ浦安  
(ヘルスケア施設)

### 商業施設



MEFULL千歳烏山  
(交換取引②)

## 売却5物件 120億円

(平均築年数 26年、平均NOI利回り 3.3%) (注1) (注3)

### オフィス



野村不動産上野ビル

<スponサーとの戦略的資産入替 (SPR)>  
野村不動産が再開発した場合を含め、  
売却時の優先交渉権を取得済  
⇒ 将来的な優良資産の取得機会を確保

※SPRの詳細はp.9

### 居住用施設



PU金山  
(名古屋)



PU上前津  
(名古屋)



PU千早  
(福岡)



PU飯田橋

(交換取引①)

(交換取引②)

売却益 計11.6億円 (24年2月期・24年8月期合計)

→ 4期分割分配 (売却益分配方針の詳細はp.13)

(注1) 築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。(注2) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得（予定）価格で除した数値を記載しています。

(注3) NOI利回りにつき、23年2月期及び23年8月期もしくは23年8月期及び24年2月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。

# ～ホテルセクターへの投資（24年2月期・24年8月期）～



インバウンド需要も高い観光地である東京浅草及び金沢の中心部に位置する築浅ホテルを取得

## MIMARU SUITES 東京浅草

“広い客室と充実した室内設備で中長期滞在するインバウンドニーズに対応”



### <広々客室のアパートメントホテル>

- ✓ 全室60m<sup>2</sup>~74m<sup>2</sup>、**4名~6名**利用可
- ✓ キッチン、冷蔵庫等の家電設備を完備
- ✓ 宿泊者のうち**9割以上が外国人観光客**、**9割程度が3連泊以上**



取得日	2024年4月3日
取得価格	2,360百万円
鑑定評価額	3,120百万円
NOI利回り	7.1% (注1)
竣工年月日	2022年2月7日
所有形態(土地)	事業用定期転借地権
賃料形態	固定賃料 + 变動賃料 (GOP運動)

(注1) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

## ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前

“新幹線延伸による観光需要増が期待されるJR金沢駅至近ホテル”



### <新幹線延伸による需要増期待>

- ✓ 24年3月、**金沢-敦賀間が開業** 関西圏・中京圏とのアクセスが向上
- ✓ 本物件は新幹線停車駅である**JR「金沢」駅から徒歩5分**に位置 国内外の宿泊需要の更なる増加が期待



取得日	2024年3月1日
取得価格	2,161百万円
鑑定評価額	2,270百万円
NOI利回り	4.9% (注1)
竣工年月日	2018年2月10日
所有形態(土地)	所有権
賃料形態	固定賃料



# 独自の運用戦略を支える強固なスポンサーサポート

## スポンサーと協働した戦略的資産入替（SPR : Strategic Property Replacement）の推進

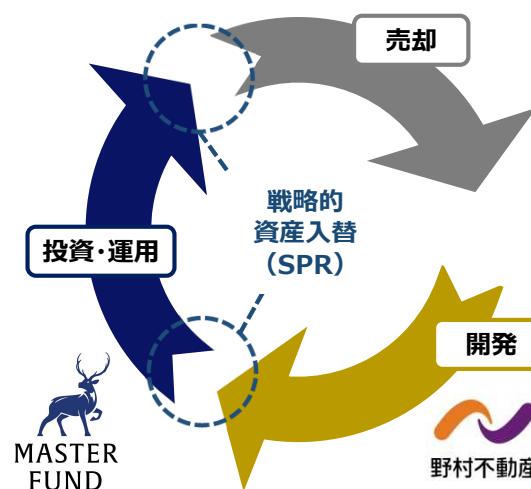
**野村不動産上野ビルの売却**



譲渡日	2024年4月
譲渡価格	6,930百万円
竣工年月	1990年3月

### < SPR >

- ① テナント状況や将来競争力を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
- ② スポンサーにてセクター転換を含めた再開発によるバリューアップ
- ③ 本投資法人は優先交渉権行使で優良資産の取得機会獲得



**SPRにおける開発物件**

**木質サステナブルオフィス**

竣工年月	2023年10月
環境認証	ZEB Ready




野村不動産溜池山王ビル (注1)



2016年5月 スポンサーへ売却  
→ 再開発によりバリューアップ

## 運用中物件

商業施設	商業施設	商業施設	物流施設	商業施設	居住用施設
					
(SPR)	(SPR)	(SPR)	(SPR)	(SPR)	(SPR)
旧三菱自動車 杉並店（底地） (17年6月売却)	サミットストア本天沼店 (19年3月取得)	旧イトーヨーカドー 東習志野店 (17年6月売却)	Landport東習志野 (20年3月取得)	旧三菱自動車 渋谷店（底地） (17年6月売却)	プラウドフラット渋谷富ヶ谷 (20年1月取得)

(注1) 野村不動産溜池山王ビルについて、本投資法人は優先交渉権を保有していますが現時点において具体的な取得の予定はありません。

# 3

## 運用戦略の推進状況





① マーケット及び運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更（当面はオフィスセクター割合を低減）

② 巡航分配金の維持向上を考慮した入替を通じて、売却益相当分を4期均等分配

③ コロナ禍においても実証された野村不動産グループの総合力を發揮し、内部成長を追求

< 内部環境 >

継続的な  
スポンサーサポート

大規模・総合型ゆえの  
物件入替え力

ハンドオンスタイルによる  
物件運用力

< 外部環境 >

物件売却好機の継続

住宅、商業、  
ホテルセクターの回復

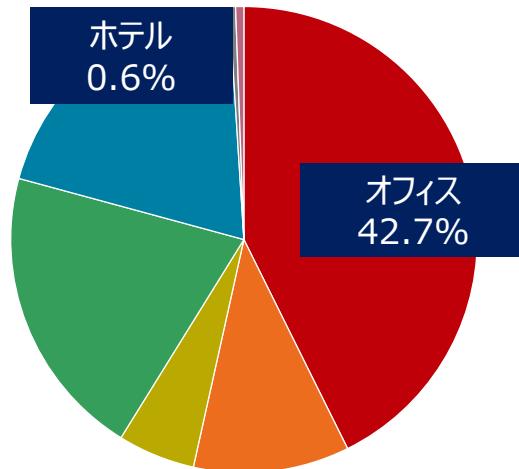
オフィスマーケットの不透明感

# 【戦略①】 マーケット及び運用状況を踏まえたセクターアロケーションの変更

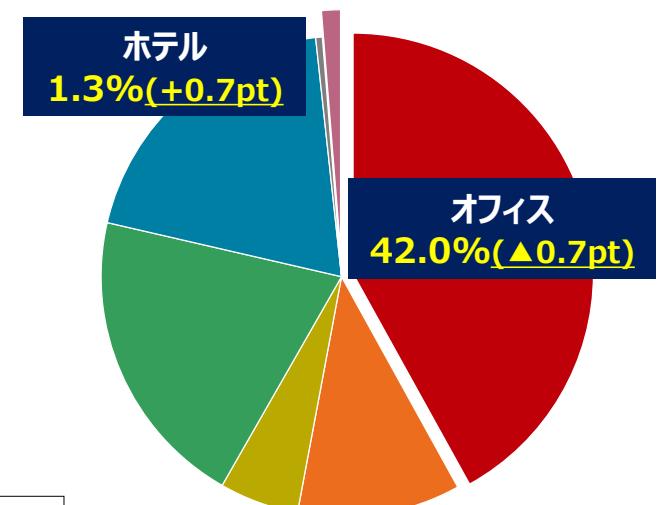


ホテルの取得とオフィスの売却を実行し、戦略通りオフィスセクター割合を低減

23年8月期末



24年4月末時点

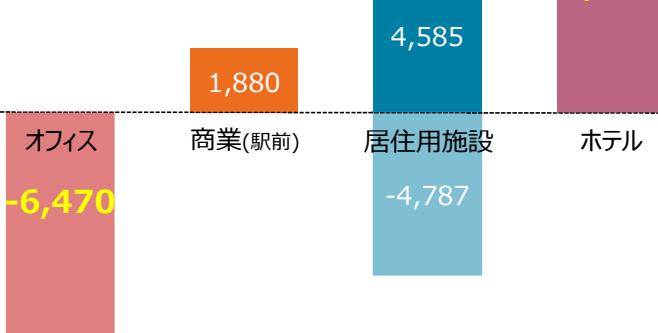


オフィスを中心  
に売却  
ホテルのソーシングを強化

< 新規取得物件 >

取得物件名	セクター
MEFULL千歳烏山	商業(駅前)
PF渋谷笹塚	居住用施設
PF浅草ディアージュ	
イリーゼ浦安	ホテル
HWIP京都三条	
HWIP金沢駅前	オフィス
MIMARU浅草	

< 取得 >



< 売却 >

< 売却物件 >

売却物件名	セクター
NRE上野ビル	オフィス
PU金山	居住用施設
PU上前津	
PU千早	
PU飯田橋	

オフィスの中で  
今後インフレ対応しにくい物件を  
約300億円売却予定

## 【戦略②】 巡航分配金の維持向上と物件売却益の4期均等分配

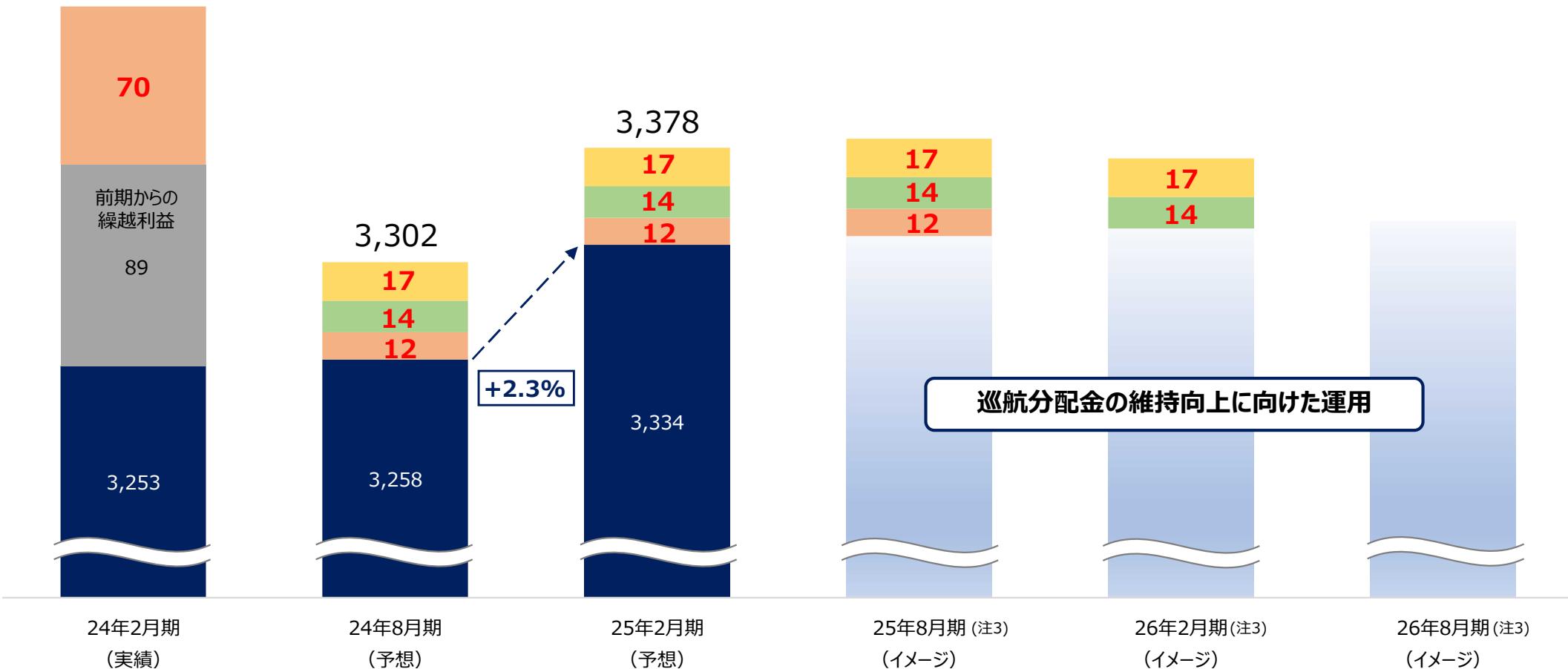


巡航分配金の維持向上を目指しつつ、売却益の4期均等分配(注1)により分配金を積み上げ

### ▶ 分配金イメージ (円/口)

- 巡航分配金
- 売却益相当額 (PU金山、PU上前津、PU千早)
- 売却益相当額 (野村不動産上野ビル)
- 売却益相当額 (PU飯田橋)

3,414



(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。 (注2) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。 (注3) 25年8月期、26年2月期及び26年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際の分配金額とは異なります。

# 【戦略③】内部成長のドライバー～野村不動産グループの賃貸バリューチェーンの活用～



## 資産運用会社の運用力と野村不動産グループの経験・知見を融合し、内部成長を継続追求

- ▶ パイプライン供給力 + 運用を通じたブランド価値向上

幅広いテナントニーズに順応してきた  
豊富な供給実績



累計 約55棟  
約300テナント

- PROUD -  
FLAT

累計 約100棟  
約6,700戸

業界・テナントに対して深い知見を有する  
専属チームによるリーシング力



直営業比率  
約81% (注)



直営業比率  
約83% (注)

### < オフィス >

- ✓ 野村不動産のリーシング力 (PMO直営業比率 約43% (注))
- ✓ 迅速なテナントニーズ把握・対応 (居抜き、分割、etc)
- ✓ 先進的ソフトサービスの提供 (WORK-LIFE PLUS)

### < 居住用施設 >

- ✓ マーケットインの高頻度なPMとのリーシング定例
- ✓ PROUDを起点とした高品質な管理運営
- ✓ 野村不動産グループカスタマークラブのサービス提供

### < 物流施設 >

- ✓ 800拠点以上の潜在顧客に対する定期的な営業
- ✓ 入居テナントと毎月の定例実施による早期ニーズのくみ取り
- ✓ テナントとの共創による課題解決サービス提供 (Techrum)

### < 商業施設 >

- ✓ 歴史と実績のある商業専門PM
- ✓ 野村不動産コマース（旧ジオ・アカマツ）との協働
- ✓ GEMSコンセプトを貫くこだわりの物件運営

- ▶ 資産運用会社に蓄積された運用力

- ✓ 野村不動産との定期的なローテーションを通じた経験豊富な人材と相互理解のあるグループ会社とのファンド運用
- ✓ 長期に渡る多様なファンド運用実績から得られるノウハウの共有及び幅広い取得手法とソーシングルート

(注) 21年10月～23年9月の期間で野村不動産及び野村不動産コマースが仲介等を利用せずにPMOシリーズ、GEMSシリーズ、Landportシリーズについてテナントとの賃貸借契約を契約締結した割合 ([件数ベース])。

4

## 資産の運用状況



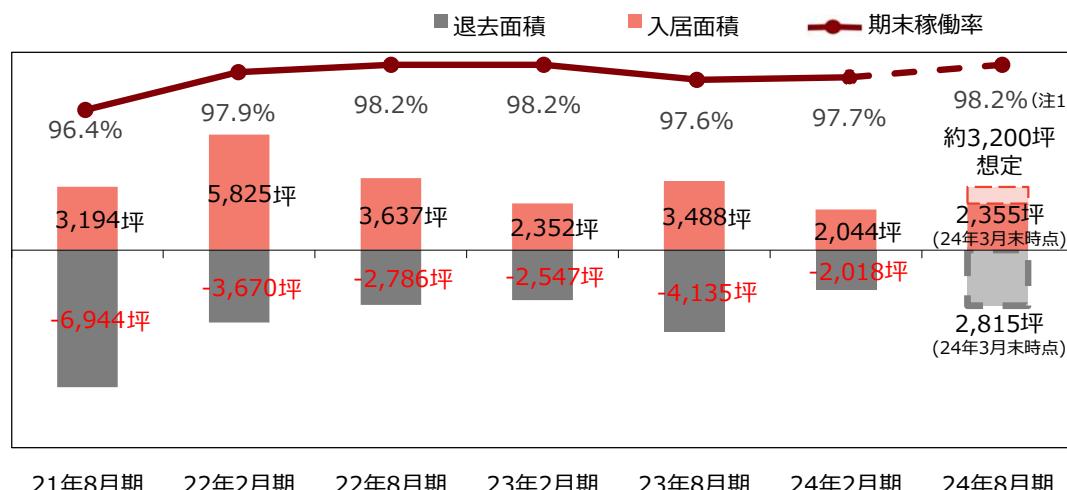
# オフィスセクターの運用状況



## Office

### 底堅い需要を背景に、高稼働率を維持

#### ▶ 入退去面積・期末稼働率推移



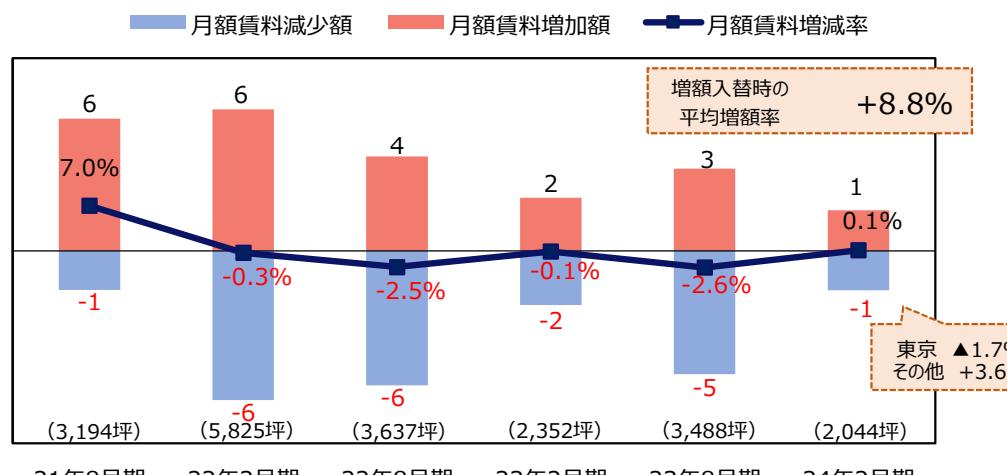
#### ▶ 賃料ギャップ (24年2月末時点) (注2)

: 1.4% (マーケット賃料 > 現行賃料)

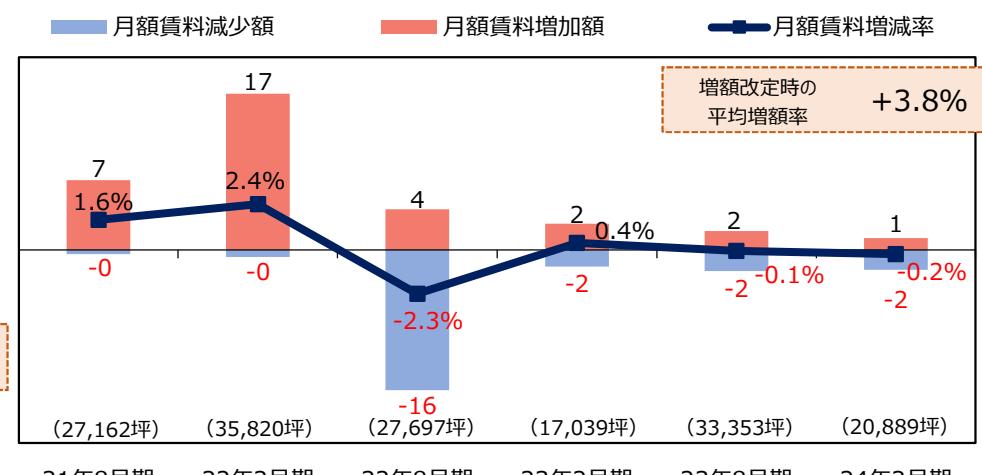
	24年2月期	23年8月期	差異
全体	1.4%	2.7%	▲1.3%
東京	▲0.3%	1.1%	▲1.4%
その他	9.1%	10.1%	▲1.0%

21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期 24年2月期 24年8月期

#### ▶ テナント入替による賃料増減 (注3) (百万円)



#### ▶ 賃料改定による賃料増減 (注3) (百万円)



(注1) 野村不動産上野ビル（24年2月末稼働率81.1%）の売却による影響を含みます。（注2）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注3) グラフ下部の()内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



## Office

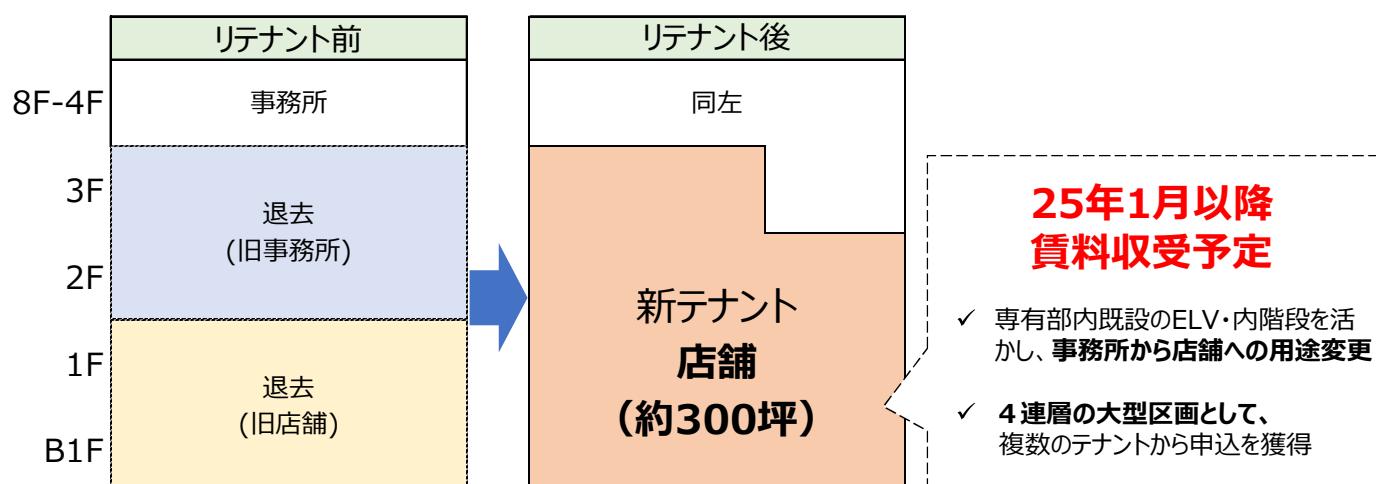
退去予定区画のリーシングも大部分が内定済と順調に推移。（PMOのリーシングも順調に推移）

▶ <24年8月期> リーシングの進捗状況 (24/3末時点)

ポートフォリオ全体	うち、PMO
解約面積： <b>2,815坪</b>	解約面積： <b>476坪</b>
入居面積： <b>2,355坪</b>	入居面積： <b>431坪</b>
(内訳) 契約済… 1,610坪 申込済… 745坪 →	(内訳) 契約済… 57坪 申込済… 373坪 →
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           入替による賃料増減率  <b>+9.8%</b>            (東京 +1.5%)            (その他 +35.6%)         </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           入替による賃料増減率  <b>▲3.7%</b> </div>	

▶ NMF渋谷公園通りビル リテナント

4フロア（2テナント）が退去となるも、**世界的な大手アパレル企業が入居予定**（契約締結済）



人通りの多い、全国屈指の繁華街に位置





# 物流セクターの運用状況

## Logistics

稼働率は100%を維持。大型テナントの再契約において、賃料増額を実現

### 改定・更新事例

<24年8月期契約更新>

◆ Landport浦安 : 10,570坪

⇒ 5年間の再契約

立地優位性を活かして大幅な増額を実現。

(月額賃料増減率 +10.1%)



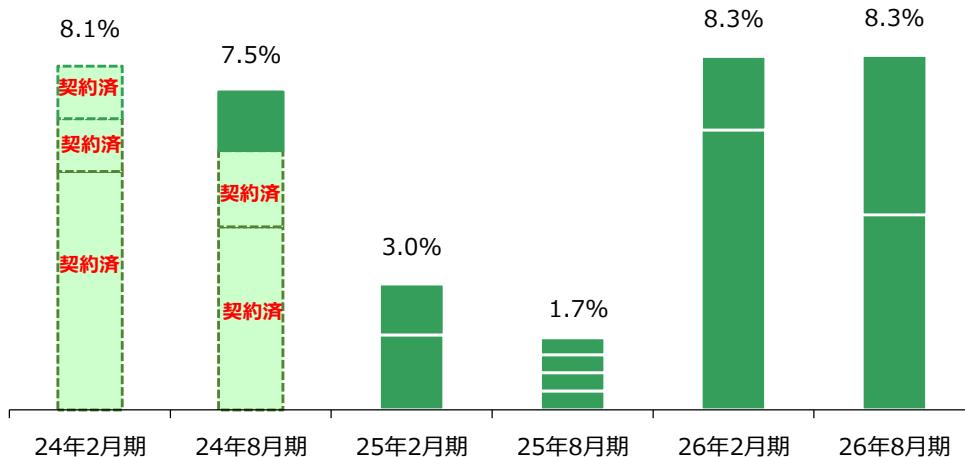
◆ 川口ロジスティクスセンターB棟 : 4,128坪

⇒ 3年間の再契約 (月額賃料増減率 +3.5%)

{隣接するA棟も再契約協議中。賃貸契約満了時期を合わせ、将来的な建替え等の可能性を広げる。}

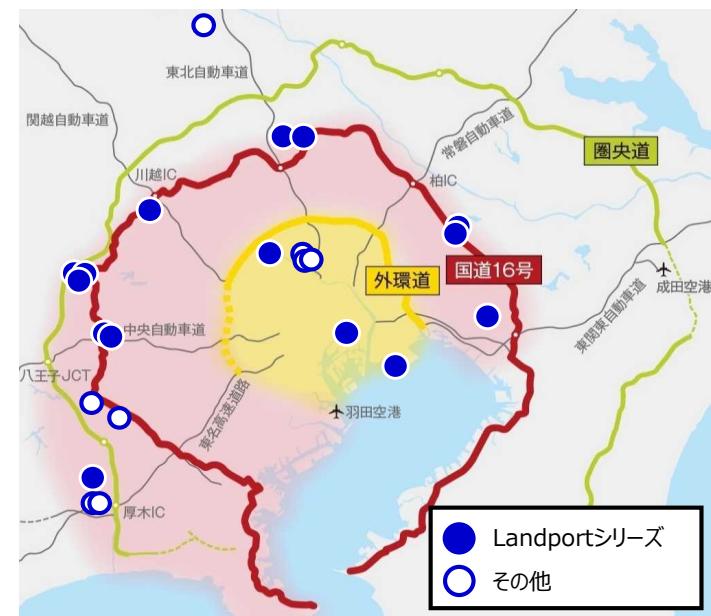


### 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



### 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

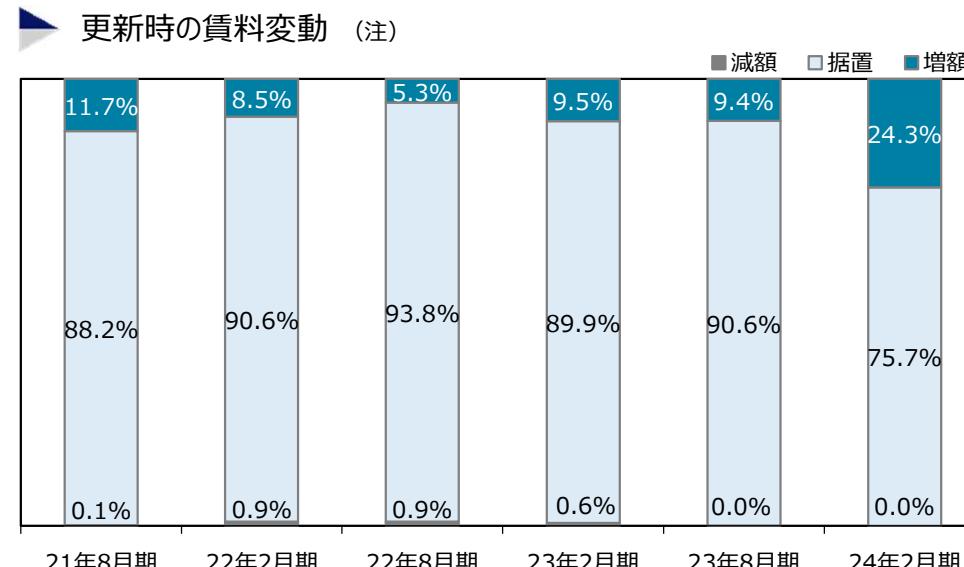
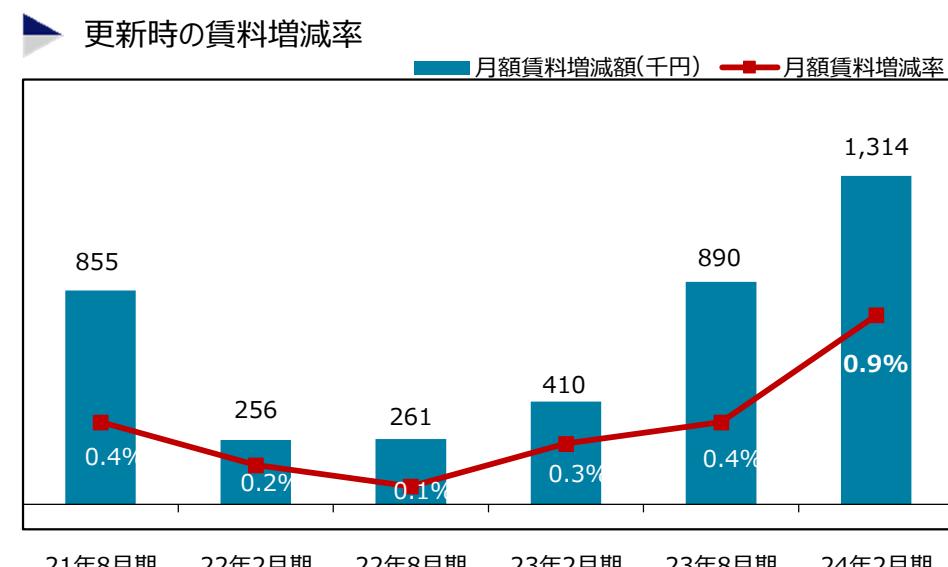
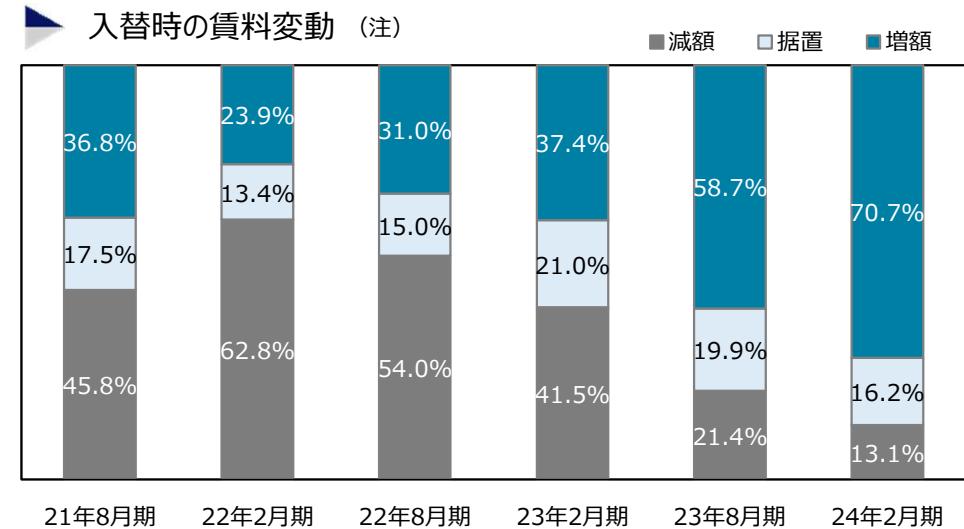
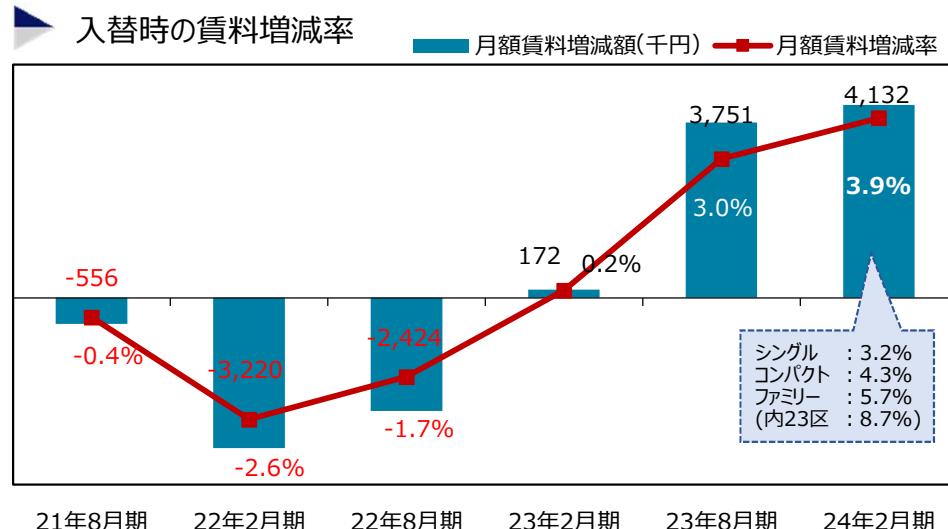
1物件を除き、需要の底堅い外環道・国道16号線エリア内に分布





## Residential

堅調なマーケット環境を追い風に、入替時・更新時ともにより力強いアップサイドを実現



（注）「入替時の賃料変動」「入替時の賃料増減率」「更新時の賃料変動」「更新時の賃料増減率」については、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。

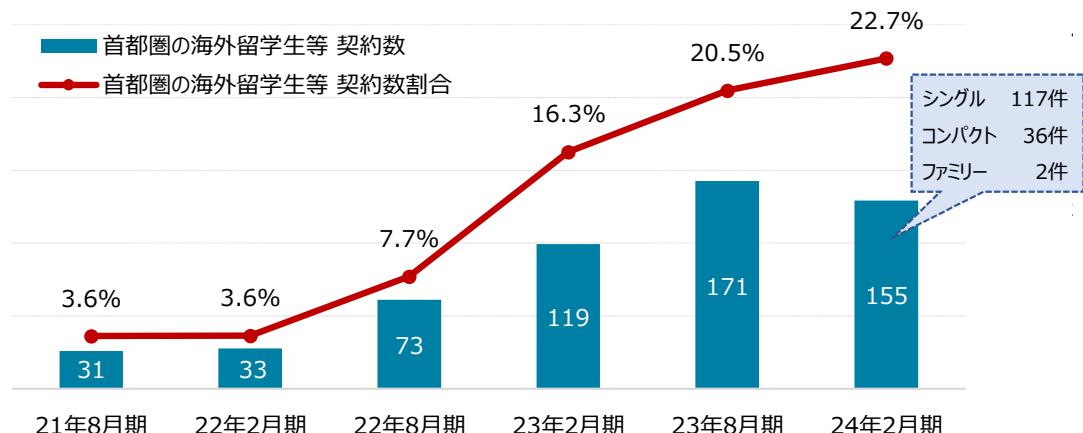


# 居住用施設セクターの運用状況

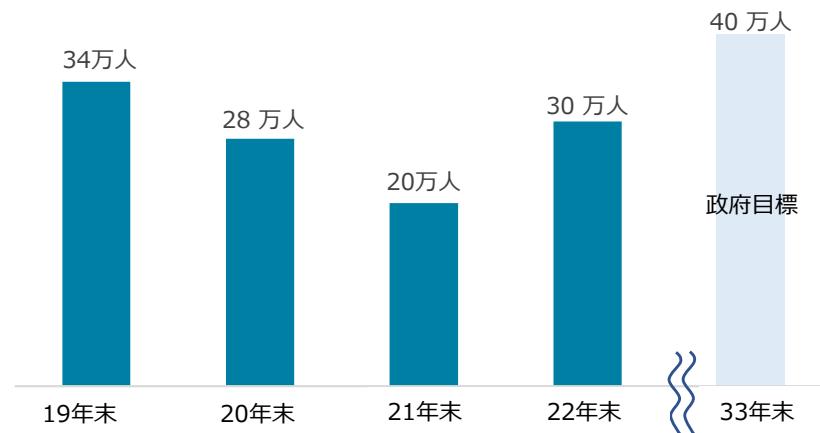
## Residential

### 海外留学生等の継続取り込みと、賃料増額のための施策を継続推進

- 新規紹介ルートを開拓し海外留学生等の契約が増加



- 滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



出所：出入国在留管理庁、「教育未来創造会議配布資料」よりNREAM作成

- 継続的なリニューアルを実施し、競争力の向上によるアップサイドの追求

#### リニューアル事例 (PU東中野コート)



#### <東京圏におけるリニューアル実績 (注)>

実施対象戸数	工事金額(戸あたり)	ROI(年)	賃料増減率
15件	2,243千円	14.5%	+15.0%

大きくアップサイドが期待できるファミリータイプを中心に  
バリューアップ工事を実施

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、24年2月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。

# 居住用施設セクターの運用状況



## Residential

一棟退去が発生した物件において、賃料増額を見据えたリニューアル工事により、早期リースアップを実現

- 寮として使用していたテナントの一棟退去があったプラウドフラット三軒茶屋Ⅱにて、間取り変更を含むリニューアル工事を実施



取得価格	2,750百万円
最寄り駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩7分
竣工日	2014年1月14日

変更前	変更後	部屋数
2K	1LDK	53
3DK	2LDK	6
1K	変更なし	11



< 年度末繁忙期 >



23/12/20 前倒し退去

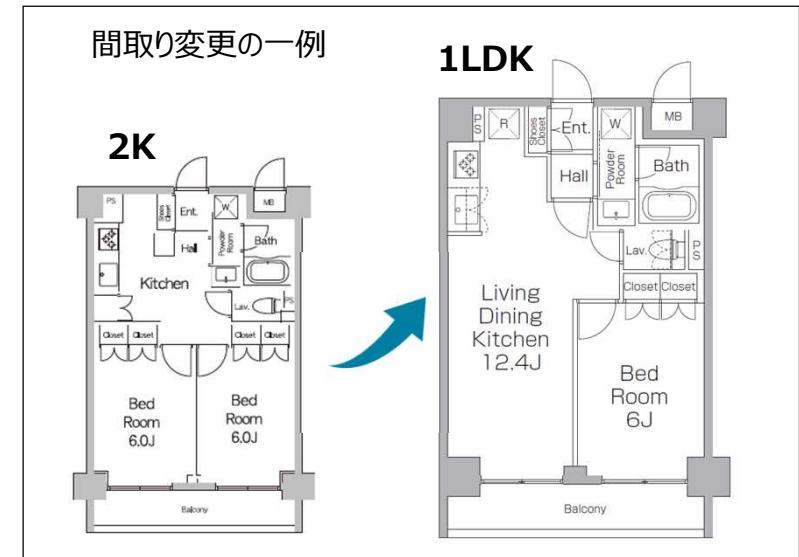
期間満了まで賃料は収受

交渉後

リニューアル工事期間

リーシング

間取り変更の一例



<リニューアルによる影響>

工事金額	191百万円
賃料増額（年）	+29百万円
ROI（年）	15.5%

4/7時点リーシング状況

成約 & 申込率 : 92.9%  
平均賃料単価 : 15,440円/坪  
(+26.8%)

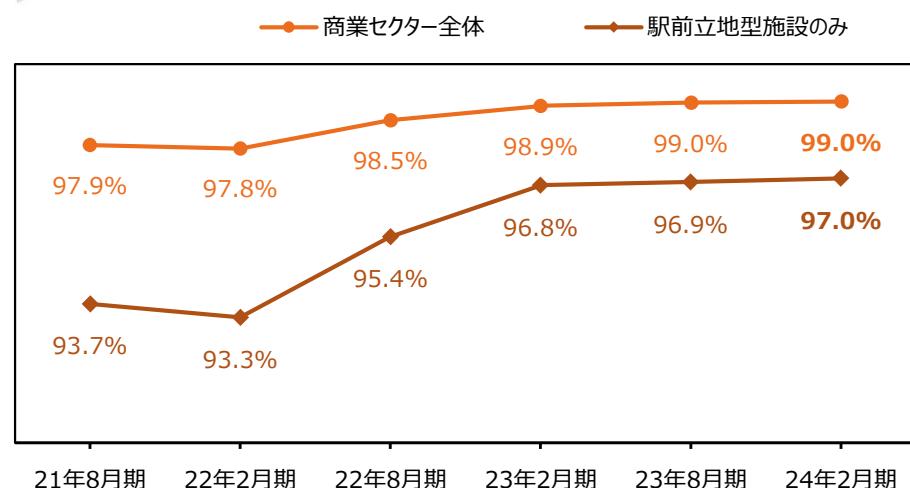
# 商業セクターの運用状況



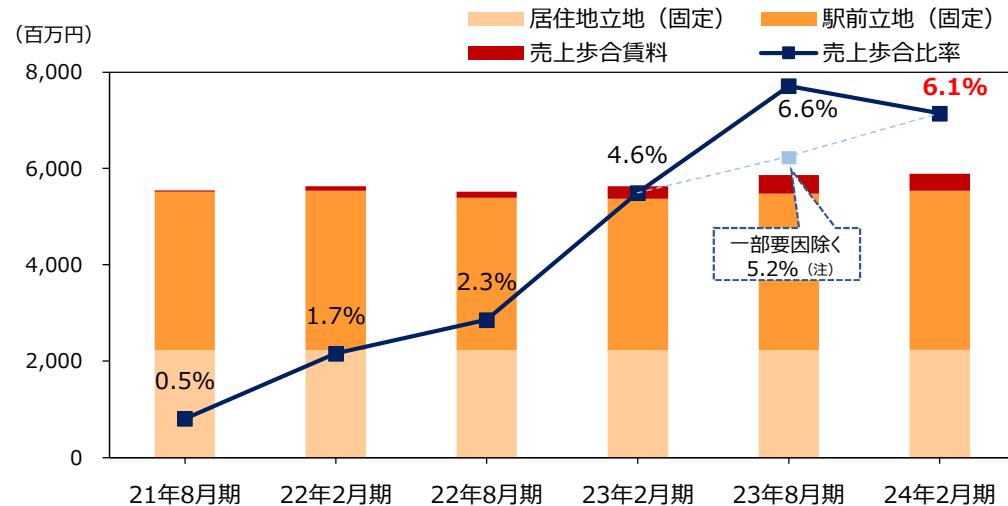
## Retail

引き続き高稼働率を維持。テナント入替え＆改定時の増減率は安定的に推移

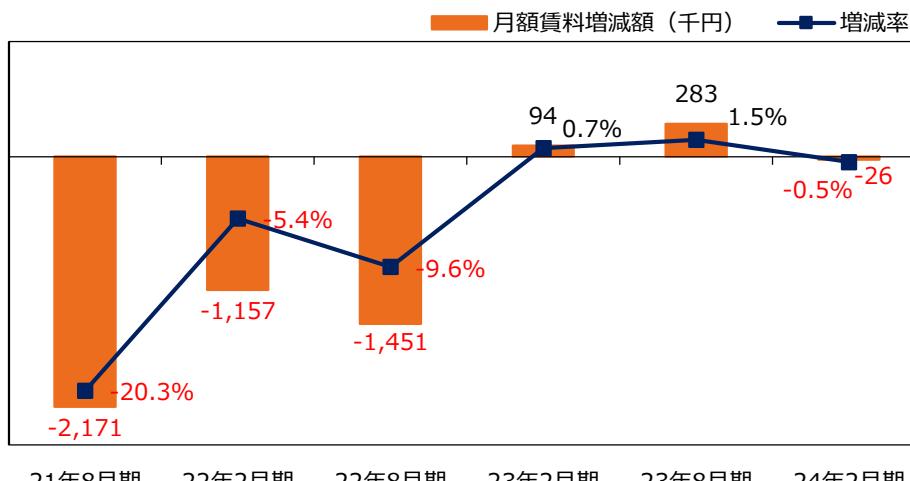
### 期末稼働率の推移



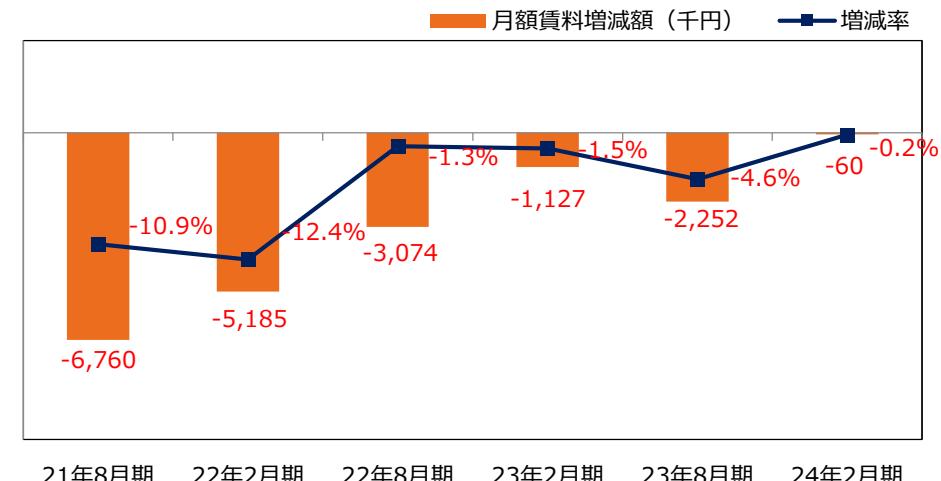
### 賃料収入の内訳（商業セクター全体）



### テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



### 賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



(注) 一部店舗（ユニバーサル・スタジオ・ストア）については、売上歩合賃料の精算が年に一度になっているため、対象から除外した数字を記載しています。

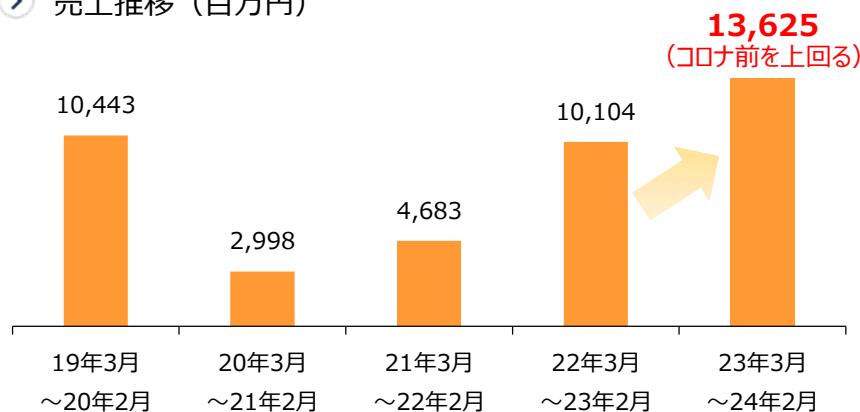


## Retail

### 駅前立地型商業施設での各種施策推進によるアップサイドの追求

#### ▶ ユニバーサル・シティウォーク大阪

##### ◎ 売上推移（百万円）



来園者増加による  
テナント売上の増加



入替・更新時における  
売上歩合の導入・歩率の増加  
→ 賃料収入のうち45%が売上歩合  
(コロナ前は34%)

##### ◎ スポンサーシップ契約の締結（新規1件、継続5件）

**SUNTORY**

**Coca-Cola**  
BOTTLERS JAPAN INC.



Have a good Cashless.

SMBC 三井住友カード

NEW



支 Alipay +

#### ▶ nORBESA

##### ◎ 外壁リニューアルによる視認性・集客力の向上



<改定状況（24/2期・24/8期満了区画）>

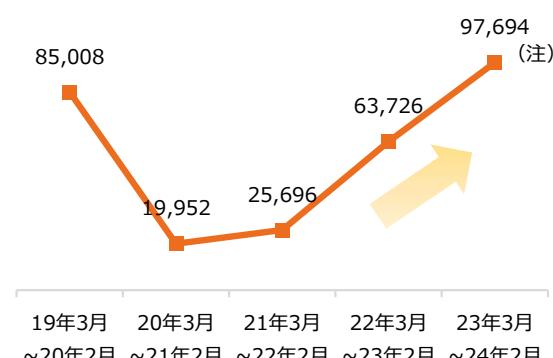
3テナントで再契約時に賃料増額

✓ 増額率+4.7%

✓ うち1テナントで売上歩合賃料を導入

##### ◎ 観覧車における収益性の向上

##### < 観覧車収入（千円）>



(注) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含む。

✓ 乗車料金の段階的な値上げ

(600円 → 800円 → 1,000円)

※24年3月～

✓ マーケティング及びコンテンツ強化



カラオケ観覧車 2周1,600円



# 商業セクターの運用状況

## Retail

### 大規模なバリューアップ投資による積極的なアップサイドの追求

#### ▶ 中座くいだおれビル

視認性向上により立地ポテンシャルを最大限に発揮させ、インバウンド需要を取り込む

<スケジュール（予定）>

2024年								2025年								
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
24/2期													25/2期	25/8期		
														(4月 大阪万博)		
23/8~リーシング														OPEN		
基本計画	-----	設計・着工	-----											★		
														25年3月下旬		開業予定

<本取組による収益向上（見込み）>

工事金額	増額NOI (年額)	ROI (年)	リーシング (内定率)	NOI利回り (年)
約18億円	約2.1億円	約12%	約92%	約4.6% (注2)

→ 開業以降 賃料収受予定（約1,700坪）

インバウンドを中心に活気溢れる道頓堀商店街



(注1) 本ページ記載のリニューアルに係る内容は全て現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。(注2) リニューアル後の想定NOIを想定簿価で除した数字を記載しています。



## 5 鑑定評価



# 鑑定評価の状況



約5割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,509億円に拡大（前期比+71億円）

## セクター別鑑定評価額の状況

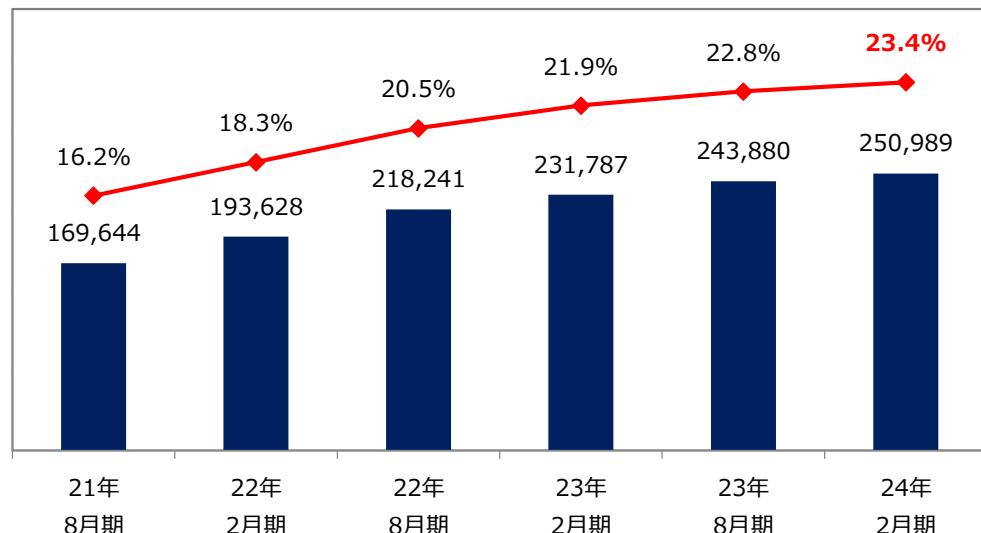
	23年8月期			24年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	547,200	75,506	65	549,170	77,651
商業	50	200,000	25,277	50	201,161	26,417
物流	24	296,420	88,869	24	296,280	89,586
住宅	148	258,708	53,777	148	263,104	56,585
宿泊施設	2	6,380	46	3	9,970	305
その他	1	5,540	403	1	5,580	443
合計	290	1,314,248	243,880	291	1,325,265	250,989

## 鑑定評価（前期比）（注1）

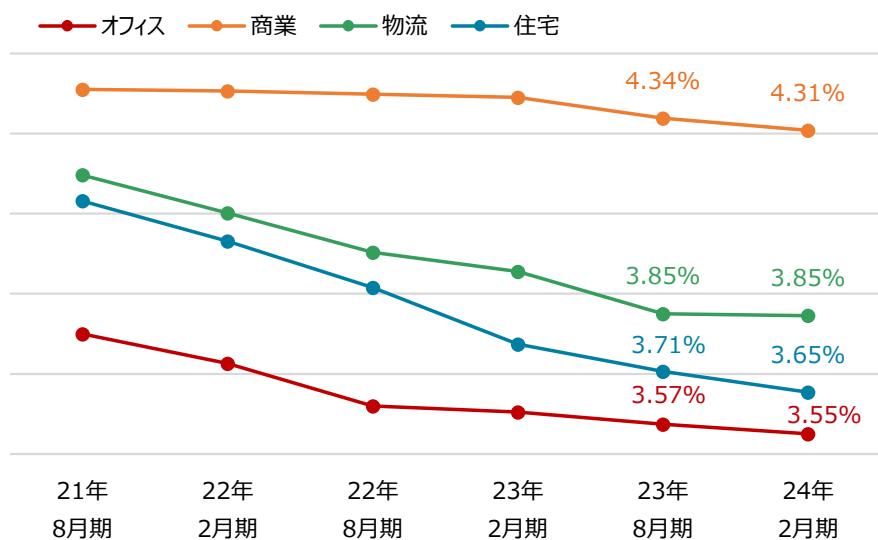
鑑定CAP	23年8月期	24年2月期
低下	145 物件	99 物件
維持	134 物件	188 物件
上昇	2 物件	0 物件

鑑定価格	23年8月期	24年2月期
上昇	162 物件	138 物件
維持	62 物件	93 物件
下落	57 物件	56 物件

## ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



## セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還利回りの算出されていない物件は除く）しています。



## 6 ファイナンス



# ファイナンス～リファイナンス等の状況～



変動借入比率や借入年限の調整により金利上昇影響を抑制。加えて、コミットメントライン契約を一部解約

## 24年2月期のリファイナンス

返済概要 <sup>(注1)</sup>	
総額	26,550百万円
平均金利	0.63%
平均借入年数	5.6年
変動比率	41.1%

調達概要 <sup>(注2)</sup>	
26,550百万円	
0.60%	
4.8年	
61.8%	

## 24年8月期の返済予定

返済予定 <sup>(注3)</sup>	
総額	23,300百万円
平均金利	0.54%
平均借入年数	7.6年
変動比率	0.0%

## コミットメントライン等の状況

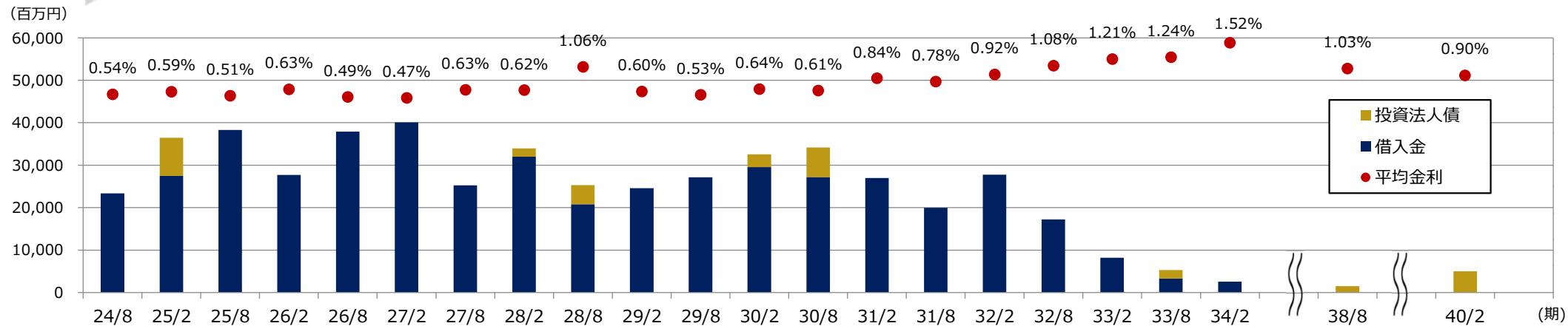
契約名称	借入極度額
極度ローン	30,000百万円
1年コミットメントライン	40,000百万円
3年コミットメントライン <sup>(注4)</sup>	10,000百万円

解約により融資関連費用削減

## 有利子負債の状況（期末時点）

	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期
有利子負債の残高	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円	517,420 百万円	521,377 百万円	<b>521,334 百万円</b>
平均残存年数	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年	4.65 年	<b>4.39 年</b>
平均借入金利	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %	0.68 %	<b>0.68 %</b>
長期借入比率	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %	90.4 %	<b>88.5 %</b>
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %	92.9 %	<b>91.9 %</b>
LTV水準	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %	43.7 %	<b>43.9 %</b>

## 返済期限の分散化（期末時点）



(注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。 (注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注3) 年数は調達時の数値です。また、約定返済分（42.8百万円）は含みません。 (注4) 2024年3月29日付の解約です。



## 業績予想



# 24年8月期、25年2月期 業績予想



巡航分配金を大幅に向上させるとともに、売却益相当分の分割分配を予定

## 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

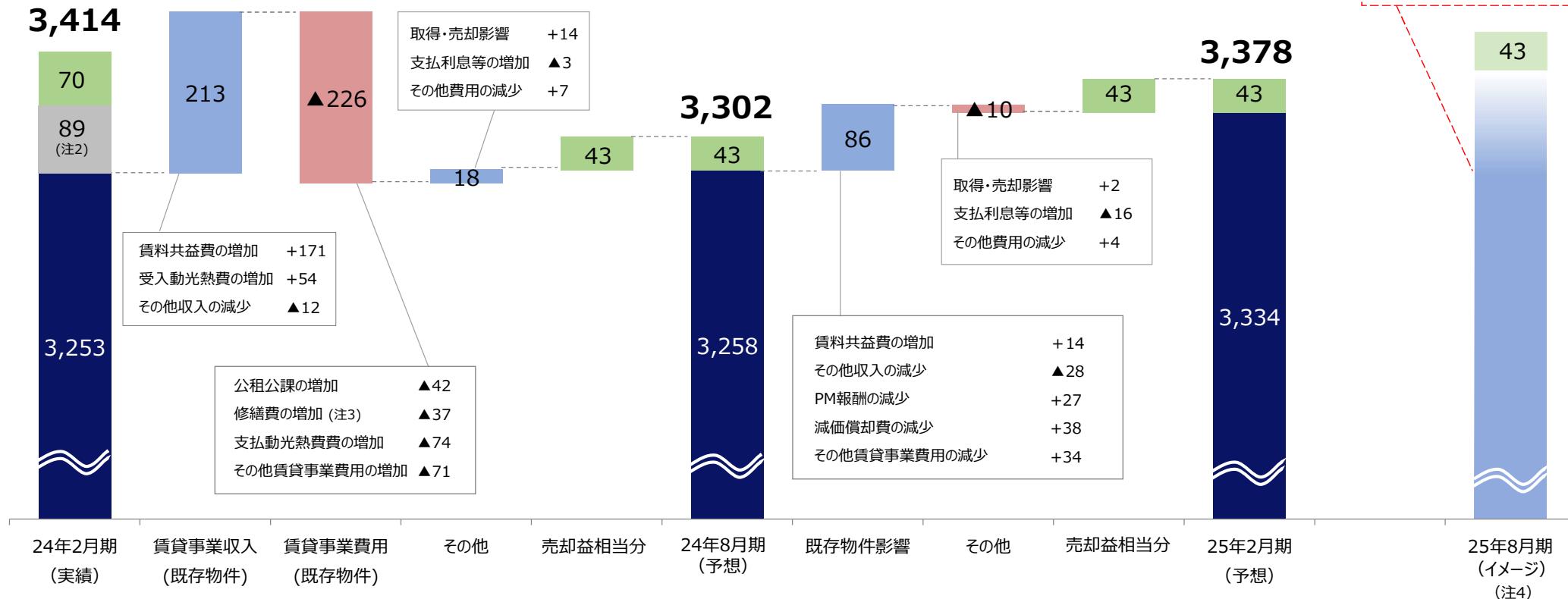
- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配（注1）
- : 繰越利益

### < 売却益4期分割分配 第1弾～第3弾 >

売却物件	売却益相当分配予定額				
	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	70円	12円	12円	12円	-
② 野村不動産上野ビル	-	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	-	17円	17円	17円	17円
合計	70円	43円	43円	43円	31円

【収益寄与（予定）】

渋谷公園通り：25年1月～  
中座いだおり：25年4月～



（注1）当期売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。（注2）23年8月期からの繰越利益144円/口のうち、修繕工事に充当した55円/口を除いた金額です。（注3）24年2月期に繰越利益から充当した修繕工事を除いた比較です。（注4）25年8月期の分配金グラフはイメージであり、実際とは異なります。

# 24年8月期、25年2月期 業績予想



(単位：百万円)

	24年2月期	24年8月期	差異	25年2月期	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	39,375	40,541	1,166	39,850	▲691
賃貸事業収入	35,631	36,524	893	36,589	64
その他賃貸事業収入	3,202	3,394	192	3,260	▲134
不動産等売却益	542	622	79	-	▲622
営業費用	24,203	25,028	825	24,489	▲539
賃貸事業費用	17,404	18,221	817	17,733	▲487
うち修繕費	1,843	1,748	▲94	1,766	17
うち公租公課	3,427	3,625	198	3,602	▲22
うち減価償却費	5,775	5,765	▲10	5,584	▲180
うちその他賃貸事業費用	6,358	7,081	723	6,779	▲302
資産運用報酬	3,451	3,456	5	3,446	▲9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	725	728	2	686	▲41
営業利益	15,172	15,513	341	15,361	▲151
営業外収益	8	-	▲8	-	-
営業外費用	2,221	2,239	18	2,318	78
支払利息その他融資関連費用	2,209	2,226	16	2,306	79
その他営業外費用	11	12	1	11	▲0
経常利益	12,958	13,273	314	13,043	▲230
特別損益	-	-	-	-	-
当期純利益	12,958	13,272	314	13,042	▲230
(売却損益除く当期純利益)	(12,416)	(12,650)	(234)	(13,042)	(391)
利益分配金 a	13,626	13,249	▲377	13,042	▲207
利益超過分配金 b	2,470	2,319	▲150	2,885	565
分配総額 a+b	16,097	15,569	▲528	15,927	358
内部留保総額(注1)	6,578	6,578	-	6,578	-
一口当たり分配金(円)	3,414	3,302	▲112	3,378	76
うち利益分配(円)	2,890	2,810	▲80	2,766	▲44
うち一時差異等調整引当額(円)	511	186	▲325	452	266
うちその他の利益超過分配(円)	13	306	293	160	▲146
総資産	1,187,285	1,185,466	▲1,819	1,181,980	▲3,486
有利子負債	521,334	521,292	▲42	521,249	▲42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%	44.1%	0.1%
時価総額	702,093	-	-	-	-
NOI	27,204	27,463	258	27,701	238
FFO	20,823	21,048	224	21,259	210

(注1) 翌期以降に分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

24年8月期予想－24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	1,166
賃貸事業収入の増加	893
既存物件の賃料共益費の増加	809
物件取得・売却による影響	84
その他賃貸事業収入の増加	193
受入動光熱費の増加	256
その他収入の減少	▲63
不動産等売却益の増加	79
営業費用	825
賃貸事業費用の増加	817
水道光熱費の増加	349
PM報酬の増加	95
修繕費の減少	▲94
公租公課の増加	198
減価償却費の減少	▲10
その他費用の増加 ※UCW売上運動フリーの年度支払い含む	279
資産運用報酬・その他営業費用の増加	8
営業外損益	▲26
支払利息その他融資関連費用の増加	17
当期純利益	314
売却益相当額分割分配合計	207

25年2月期予想－24年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲691
賃貸事業収入の増加	64
その他賃貸事業収入の減少	▲134
不動産等売却益の剥離	▲622
営業費用	▲539
賃貸事業費用の減少 ※UCW売上運動フリーの年度支払い剥離含む	▲487
営業外損益	▲78
支払利息その他融資関連費用の増加	79
当期純利益	▲230
売却益相当額分割分配合計	207



## 8 ESGへの取り組み



# ESGへの取り組み (S : 社会)



**社会 (S) 分野の新たなマテリアリティを策定。不動産運用を通じた取り組みで社会課題解決への貢献を目指す**

## ▶ 社会 (S) 分野の新たなマテリアリティ

### <策定プロセス>

社会課題解決に向け、**不動産運用を通じた本質的な取り組み**につき、以下を踏まえて検討

- ✓ 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM 等）が抱える課題
- ✓ 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（23年3月公表）も参照

（出典：国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（2023年3月公表）より抜粋）



段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取組み・KPI
① 安 全 ・ 尊 厳	● 自然災害等への備え (レジエンス)	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用 (整備状況) 倉庫・エレベーター等への防災備品設置 (設置物件数・設置率) 水害リスクの高い物件への防水板の設置 (設置物件数・設置率)
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画 (実施回数、参加テナント数、提供食事数)
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様性豊かな人材構成 (社員のバックグラウンド等の状況)
② 心 身 の 健 康	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供 (外国人入居戸数・割合) 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化 (対応棟数・対応率)
		バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。	バリアフリートイレの設置 (実施物件数・割合)
③ 豊 か な 経 済	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ)	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現 (ヘルス&セーフティ)	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。 資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。
	● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者に快適で利便性の高い環境を提供します。 テナント満足度調査を定期的に実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。
	● 人材活躍と生産性向上	● 人材活躍と生産性向上	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。
④ 魅 力 あ る 地 域	● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。 リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。
	● 地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	● 地域の魅力・文化の形成・活性化 (アイデンティティ)	不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。 「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。
	● コミュニティの再生・形成	● コミュニティの再生・形成	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。
	● 移動しやすい環境 (モビリティ)	● 移動しやすい環境 (モビリティ)	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。 また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。

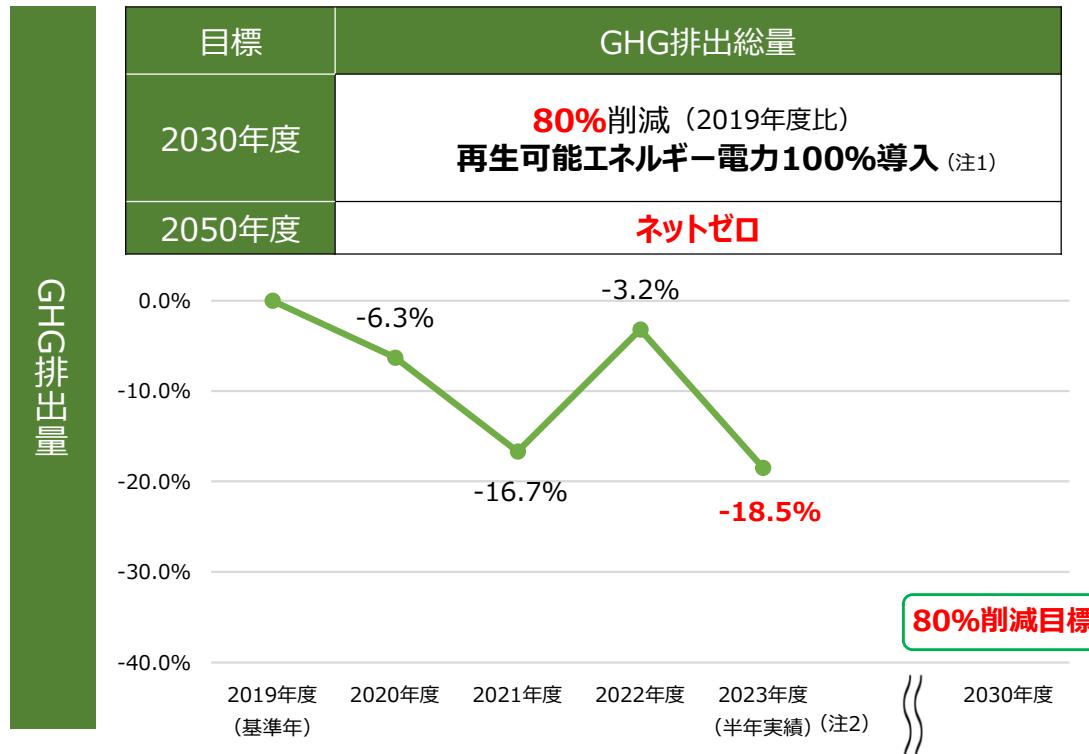
※ 具体的な取り組み等の詳細は本投資法人の公式HP ([こちら](#)) をご覧ください。

# ESGへの取り組み (E : 環境)



## 環境分野におけるマテリアリティ (KPI) の進捗とTCFDに基づく定量分析を推進

### ▶ 温室効果ガス (GHG) 削減目標と進捗



### ▶ GHG排出削減への具体的取り組み

#### ① 保有物件への各種設備投資を継続実施 (当期完了事例)

##### ① LED化による省エネ促進

- ・NMF博多駅前ビル
- ・NMF芝公園ビル
- ・川口領家ロジスティクスセンター
- ・野村不動産吉祥寺ビル
- ・プライムアーバン三軒茶屋 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲663Mwh/年の削減 (▲61.5%)



野村不動産吉祥寺ビル

##### ② 空調設備更新による省エネ促進

- ・NMF新宿南口ビル
- ・Landport浦安
- ・nORBESA 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲3,043Mwh/年の削減 (▲6.9%)

### ▶ TCFDに基づく定量評価

#### 気候変動による財務的影響 (リスク・機会)を定量的に分析・開示

→ リスクの低減及び機会の創出を目指し、各取り組みを継続推進

※ 分析結果や推進施策の詳細は本投資法人の公式HP ([こちら](#)) をご覧ください。

#### ④ SBT<sup>(注3)</sup>の取得検討

23年10月「中小企業版SBT」申請も、受理されず。

事務局より指定された「通常版SBT」の取得も踏まえ検討中。

(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。 (注2) 23年3月～23年8月につき、前年同月比の削減率を記載しています。

(注3) Science Based Targets (科学的根拠に基づく目標)。企業が設定する温室効果ガス排出削減目標について、パリ協定が求める水準と整合していることを示す認定

# 9

# APPENDIX



# 各種指標の推移



項目		19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期
営業収益	百万円	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375
うち、不動産等売却益	百万円	6	-	-	-	-	162	757	1,638	4,706	542
賃貸NOI	百万円	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9
インプライドキャップレート	%	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5
営業利益	百万円	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172
当期純利益	百万円	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958
分配総額	百万円	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097
1口当たり分配金	円/口	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414
うち、利益分配等	円/口	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890
うち、一時差異等調整引当額	円/口	342	368	377	374	387	444	403	330	-	511
うち、その他の利益超過分配	円/口	296	326	226	195	264	175	34	24	-	13
FFO	百万円	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823
1口当たりFFO	円/口	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416
FFO配当性向	%	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3
資本的支出	百万円	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524
AFFO	百万円	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299
1口当たりAFFO	円/口	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668
AFFO配当性向	%	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1
EBITDA	百万円	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123
総資産	百万円	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285
有利子負債総額	百万円	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334
純資産	百万円	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611
LTV	%	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6	43.7	43.7	43.9
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583	127,156	126,807	126,961	126,296
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648	173,441	175,965	178,683	179,526
総資産経常利益率（ROA）	%	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8	2.2
純資産当期利益率（ROE）	%	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3	4.6	5.4	4.2
物件数	物件	289	294	298	299	299	298	300	293	290	291
取得価格合計	百万円	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378	1,098,534	1,103,573
貸借対照表計上額	百万円	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060	1,070,367	1,074,275
鑑定価格合計	百万円	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265
含み損益	百万円	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格  
 インプライドキャップレート=NOI/（時価総額+有利子負債-現預金+敷金・保証金）※年換算値 ※時価総額は期末時点  
 なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。

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

±特別損益+減損損失+合併関連費用

AFFO=FFO - 資本的支出

FFO配当性向=分配総額/FFO

AFFO配当性向=分配総額/AFFO

EBITDA=税引前当期純利益+（支払利息+投資法人債利息）+当期減価償却費+投資法人債発行費償却  
 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用  
 一口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計-分配総額）/発行済投資口総数  
 一口当たりNAV（分配金控除後）=（純資産（分配金控除後）+（鑑定価格合計-貸借対照表計上額合計））/発行済投資口総数  
 総資産経常利益率（ROA）=経常利益/（期首純資産額+期末純資産額）÷2×100 ※年換算値  
 純資産当期利益率（ROE）=当期純利益/（期首純資産額+期末純資産額）÷2×100 ※年換算値  
 なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

# 損益計算書（セクター毎の差異分析）



オフィス		23年8月期	24年2月期
	物件数	65	65
	取得価格（百万円）	468,685	468,685

区分	第16期実績（A） 自23年3月1日 至23年8月31日	第17期実績（B） 自23年9月1日 至24年2月29日	(B) - (A)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,398	17,173	▲ 225
賃貸事業収入	15,921	15,652	▲ 268
その他収入	1,476	1,520	43
不動産賃貸事業費用	8,111	8,243	131
外注委託費	1,093	1,097	3
プロパティ・マネジメント報酬	364	356	▲ 8
公租公課	1,877	1,846	▲ 30
水道光熱費	1,252	1,169	▲ 83
保険料	30	31	0
修繕費	559	741	182
支払地代	121	119	▲ 1
減価償却費	2,222	2,268	45
その他費用	588	612	23
賃貸事業損益	9,286	8,929	▲ 356
NOI	11,509	11,198	▲ 310

商業施設		23年8月期	24年2月期
	物件数	50	50
	取得価格（百万円）	177,779	177,779

区分	第16期実績（A） 自23年3月1日 至23年8月31日	第17期実績（B） 自23年9月1日 至24年2月29日	(B) - (A)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,785	6,830	45
賃貸事業収入	5,860	5,892	31
その他収入	924	938	14
不動産賃貸事業費用	3,063	3,005	▲ 58
外注委託費	281	274	▲ 7
プロパティ・マネジメント報酬	153	128	▲ 24
公租公課	507	507	▲ 0
水道光熱費	500	494	▲ 6
保険料	8	8	0
修繕費	252	319	67
支払地代	76	76	▲ 0
減価償却費	792	804	11
その他費用	490	391	▲ 99
賃貸事業損益	3,722	3,825	103
NOI	4,514	4,629	114

物流施設		23年8月期	24年2月期
	物件数	24	24
	取得価格（百万円）	223,932	223,932

区分	第16期実績（A） 自23年3月1日 至23年8月31日	第17期実績（B） 自23年9月1日 至24年2月29日	(B) - (A)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,310	7,212	▲ 97
賃貸事業収入	7,097	6,971	▲ 126
その他収入	212	240	28
不動産賃貸事業費用	2,956	2,918	▲ 38
外注委託費	288	297	9
プロパティ・マネジメント報酬	185	125	▲ 59
公租公課	700	700	▲ 0
水道光熱費	156	156	0
保険料	13	14	0
修繕費	168	213	45
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,386	1,373	▲ 13
その他費用	57	36	▲ 20
賃貸事業損益	4,353	4,293	▲ 59
NOI	5,740	5,667	▲ 72

居住用施設		23年8月期	24年2月期
	物件数	148	148
	取得価格（百万円）	216,987	218,826

区分	第16期実績（A） 自23年3月1日 至23年8月31日	第17期実績（B） 自23年9月1日 至24年2月29日	(B) - (A)
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,227	7,352	124
賃貸事業収入	6,703	6,850	146
その他収入	523	501	▲ 21
不動産賃貸事業費用	3,435	3,158	▲ 277
外注委託費	225	228	3
プロパティ・マネジメント報酬	403	352	▲ 51
公租公課	364	355	▲ 8
水道光熱費	84	82	▲ 1
保険料	10	10	0
修繕費	718	557	▲ 161
支払地代	33	66	32
減価償却費	1,345	1,283	▲ 61
その他費用	249	220	▲ 28
賃貸事業損益	3,791	4,194	402
NOI	5,137	5,478	340

(注) 鶴町ミニアムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。

# 貸借対照表



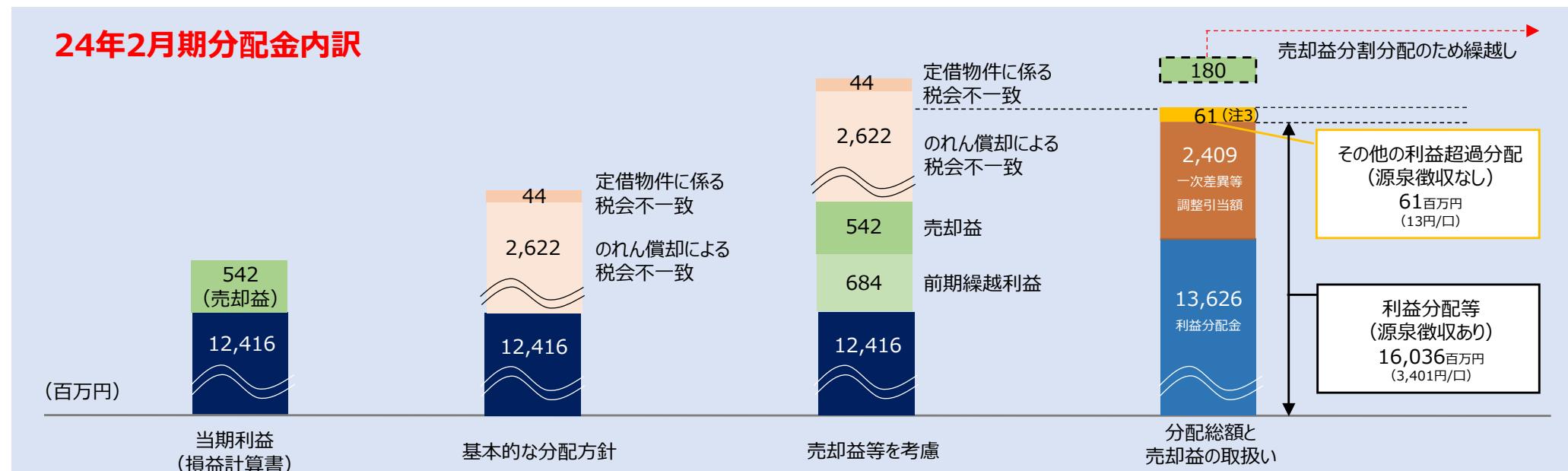
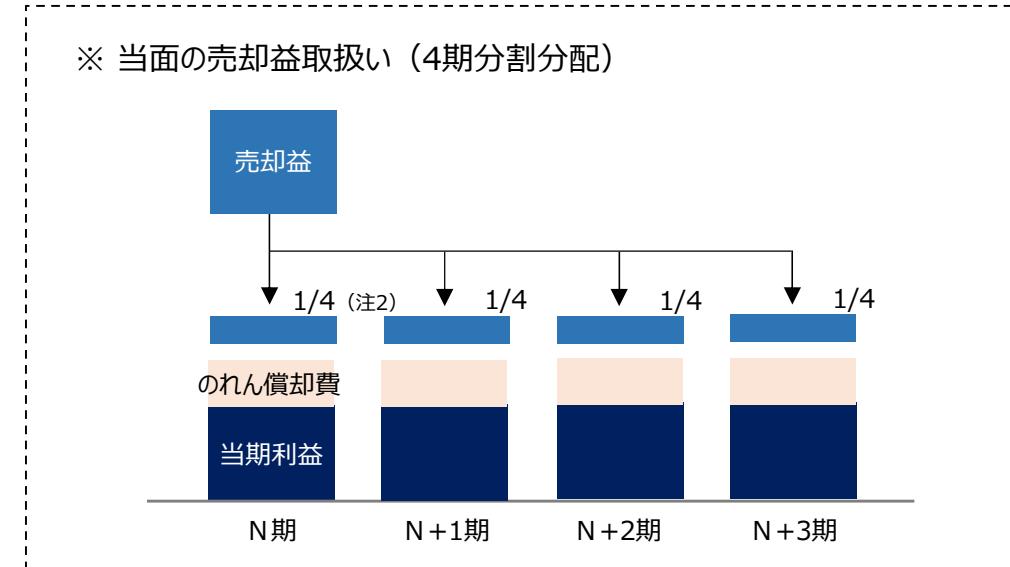
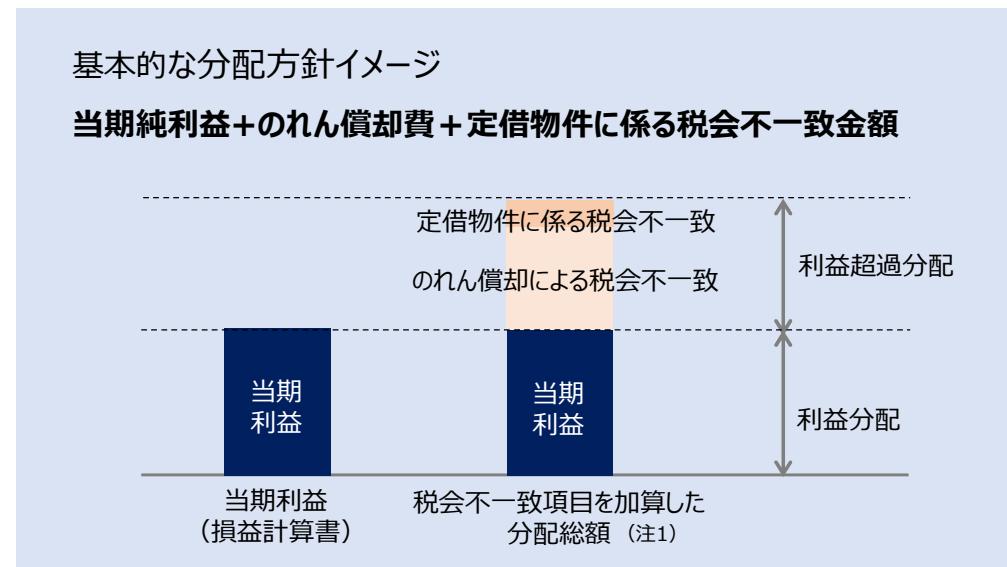
## 資産の部

区分	第16期 23年8月31日現在	第17期 24年2月29日現在
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
流動資産	53,445	47,478
現金及び預金	37,831	32,540
信託現金及び信託預金	13,203	12,559
その他の流動資産	2,410	2,379
固定資産	1,138,541	1,139,675
有形固定資産	1,053,529	1,057,474
不動産	456,849	458,084
建物	133,661	132,206
土地	323,187	325,877
信託不動産	596,548	598,951
信託建物	165,383	165,102
信託土地	431,159	433,843
信託リース資産	6	4
建設仮勘定	131	439
無形固定資産	81,488	78,824
のれん	64,609	61,986
借地権	8,392	8,366
信託借地権	8,445	8,434
その他の無形固定資産	42	36
投資その他の資産	3,522	3,376
長期前払費用	2,097	1,942
長期預け金	377	395
敷金及び保証金	1,048	1,038
繰延資産	140	131
投資法人債発行費	140	131
資産合計	1,192,127	1,187,285

## 負債及び純資産の部

区分	第16期 23年8月31日現在	第17期 24年2月29日現在
	金額 (百万円)	金額 (百万円)
流動負債	62,889	71,147
営業未払金	3,113	1,930
短期借入金	2,000	-
1年内償還予定の投資法人債	-	9,000
1年内返済予定の長期借入金	47,935	50,810
信託リース債務	3	3
未払金	3,237	2,886
未払費用	363	355
未払法人税等	0	0
未払消費税等	567	540
前受金	5,634	5,606
前受収益	2	-
デリバティブ債務	4	-
その他	26	13
固定負債	514,546	504,526
投資法人債	34,000	25,000
長期借入金	437,442	436,524
信託リース債務	3	1
預り敷金及び保証金	14,651	14,411
信託預り敷金及び保証金	28,067	28,203
資産除去債務	382	385
負債合計	577,436	575,674
投資主資本	614,694	611,611
出資総額	245,067	245,114
剰余金	369,626	366,497
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 23,672	▲ 23,625
その他の出資剰余金控除額	▲ 17,486	▲ 17,533
出資剰余金控除額合計	▲ 41,158	▲ 41,158
任意積立金	-	82
当期末未処分利益又は当期末処理損失(▲)	16,772	13,560
評価・換算差額等	▲ 4	-
繰延ヘッジ損益	▲ 4	-
純資産合計	614,690	611,611
負債純資産合計	1,192,127	1,187,285

# 基本的な分配方針と24年2月期の分配金内訳について



# 外部成長のドライバー～スポンサーが開発する主なブランドシリーズ～



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆500億円のスポンサーパイプライン (注1)



時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使って、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



PMO秋葉原北



近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ



Landport東習志野



モノ消費からコト消費へ時代のニーズを的確に捉え、都市部を中心に展開する2つの商業施設シリーズ

- ①バラエティに富んだこだわりの飲食店を中心構成されたGEMSシリーズ
- ②サービス業種をメインのテナントとするMEFULLシリーズ



MEFULL茶屋町



野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



PROUD FLAT 渋谷富ヶ谷

(注1) 野村不動産ホールディングス株式会社の2024年3月期 第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

# 野村不動産グループが提供する各種サービス



## <オフィス>



野村不動産が運営するオフィスビルの入居テナント様のためのサービスプラットフォーム。サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠やその他豊富なサービスで働く人のワークとライフをサポートします。

## <フレキシブルワーク>



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

## <ウェルネス>



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

## <スキリング>



ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

## <物流>



『荷主・物流企業の課題解決』×『機器パートナーの課題解決』×『オープンな仕組み・場所』により、今まで実現が困難だった新たな価値を創造する仕組みがです。

## <テクラムの「共創による課題解決」イメージ>



「Landport習志野」内の効果検証拠点「習志野PoC Hub」では本番環境に近い検証が可能また、入居テナント様に限定しない幅広い参画基準を特徴として物流課題の解決を目指す

## <目指す価値提供例>

- ✓ 自動化活用物流の実現
- ✓ 自動化投資リスクの低減
- ✓ 自動化技術のレンタル提供

## <住宅>

### 野村不動産グループ カスタマークラブ

野村不動産グループ3社いずれかでお取引いただいたお客様（野村不動産パートナーズ管理物件の居住者様等）のための会員組織。暮らしがより楽しく、より便利になる様々なサービス・コンテンツを会員様限定でお届けします。

## <各種暮らしのサービス>



<WONDER STYLE>  
宅配型収納サービス、整理収納アドバイスなどのオリジナルサービス

## <イベントご招待>



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

## <ご優待サービス>



100件以上の各種優待・サービスご提供

# 設立以降の成長の軌跡

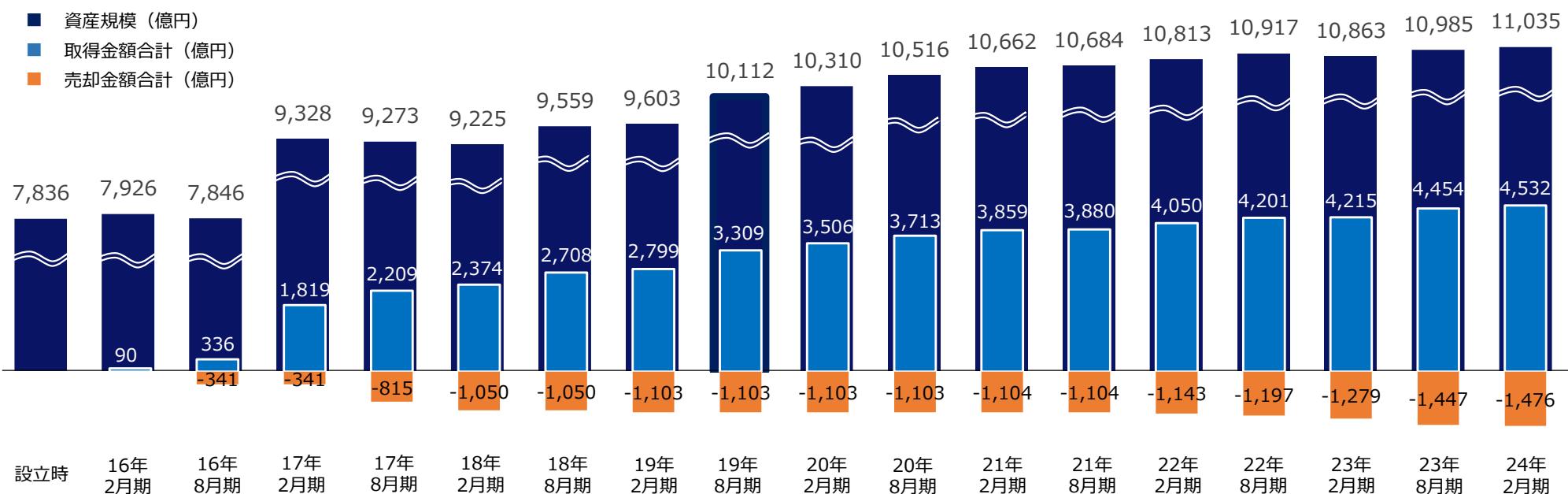


## ▶ 24年2月期・24年8月期 取得売却物件

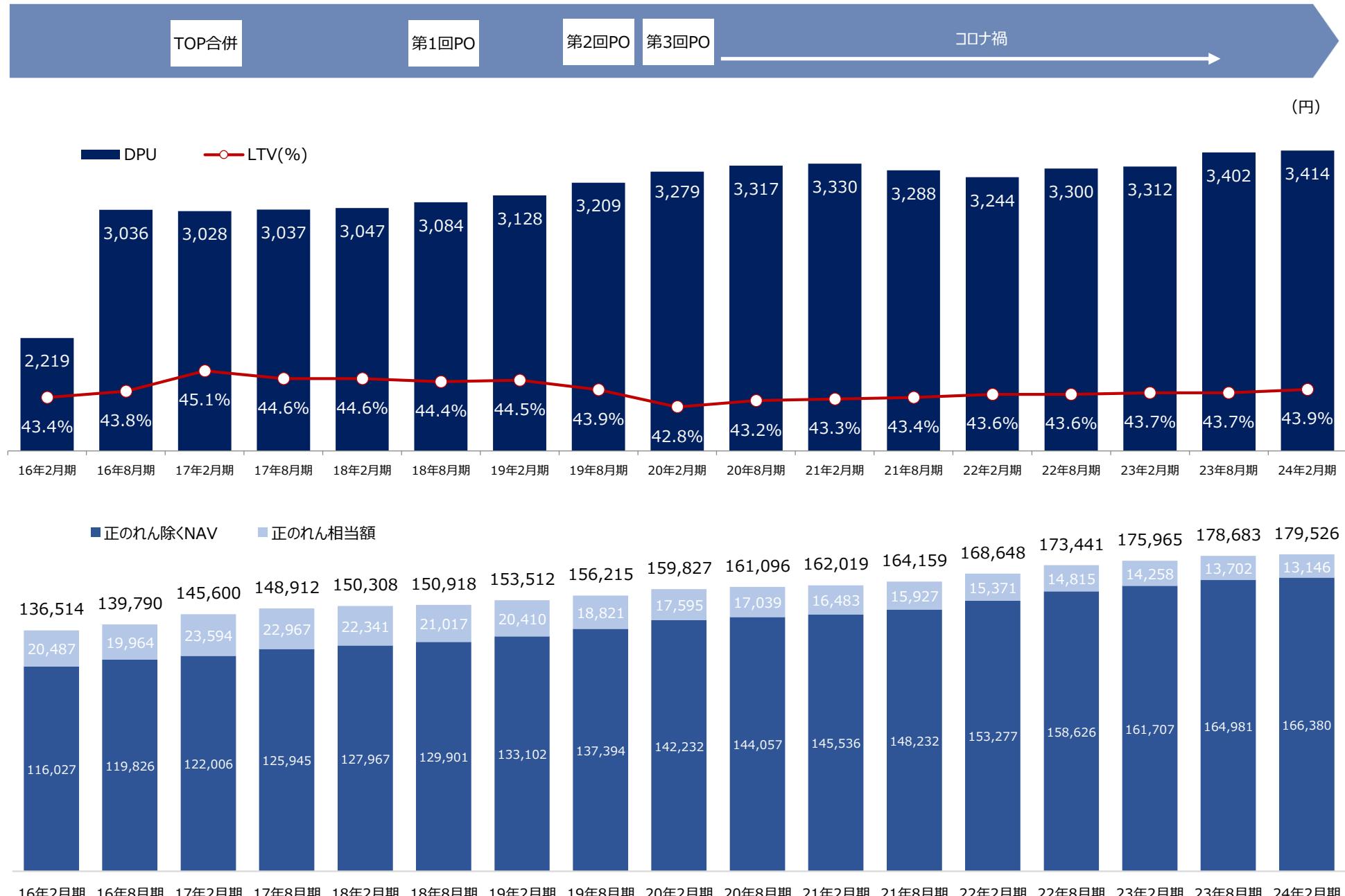
取得物件	取得価格 (百万円)	取得年月	対象期	
ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	23年9月	24年2月期	
プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	23年11月		
プラウドフラット浅草ディアージュ	1,300			
イリーゼ浦安	1,086			
ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前	2,161	24年3月	24年8月期	
MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	24年4月		
MEFULL 千歳烏山	1,880			

譲渡物件	譲渡価格 (百万円)	譲渡年月	対象期
プライムアーバン金山	610	23年9月	24年2月期
プライムアーバン上前津	1,754		
プライムアーバン千早	560		
野村不動産上野ビル	6,930		
プライムアーバン飯田橋	2,244	24年4月	24年8月期

## ▶ 設立以降の資産規模推移と取得売却総額



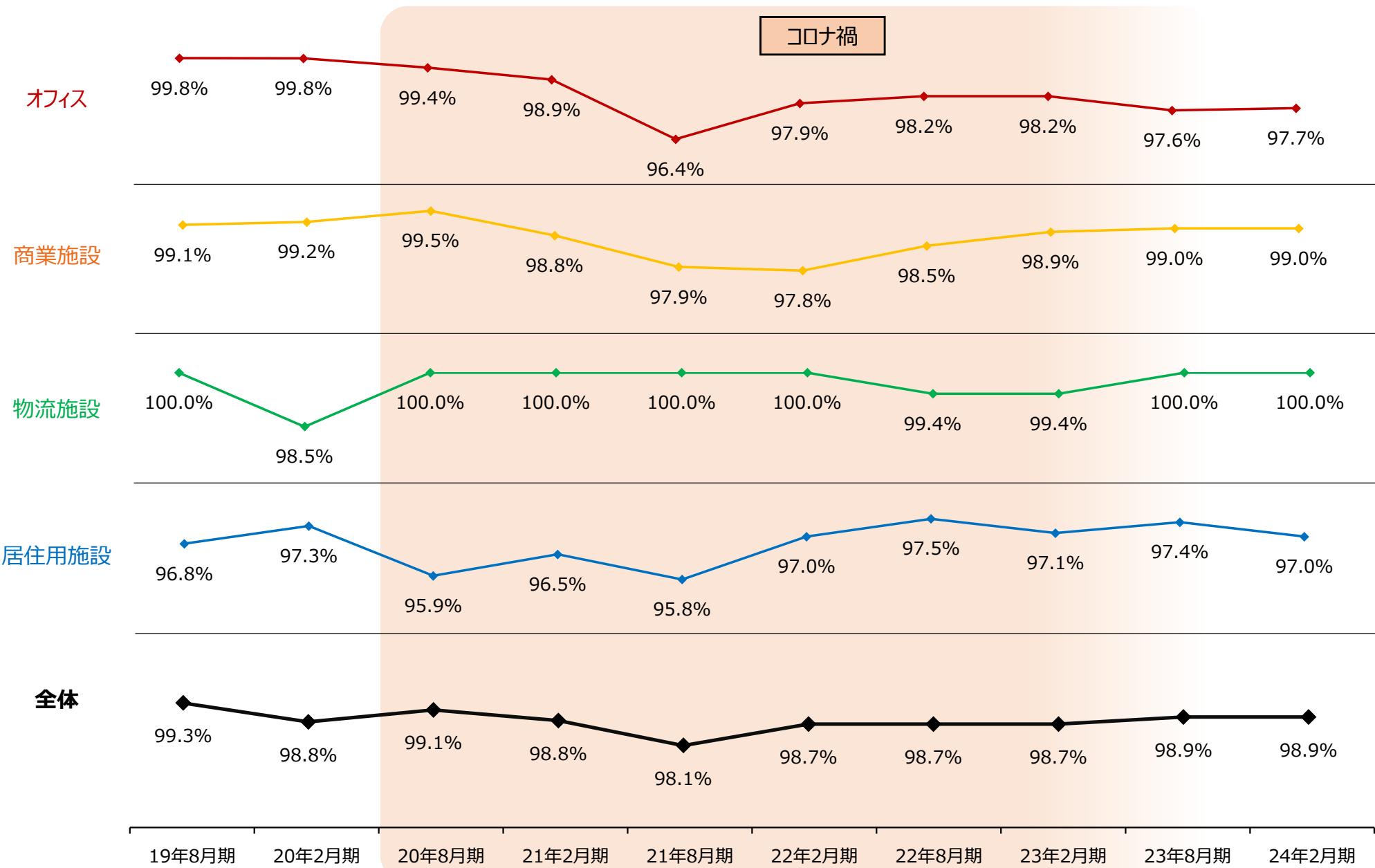
# 分配金・LTV・NAVの推移



# ポートフォリオのセクター別期末稼働率



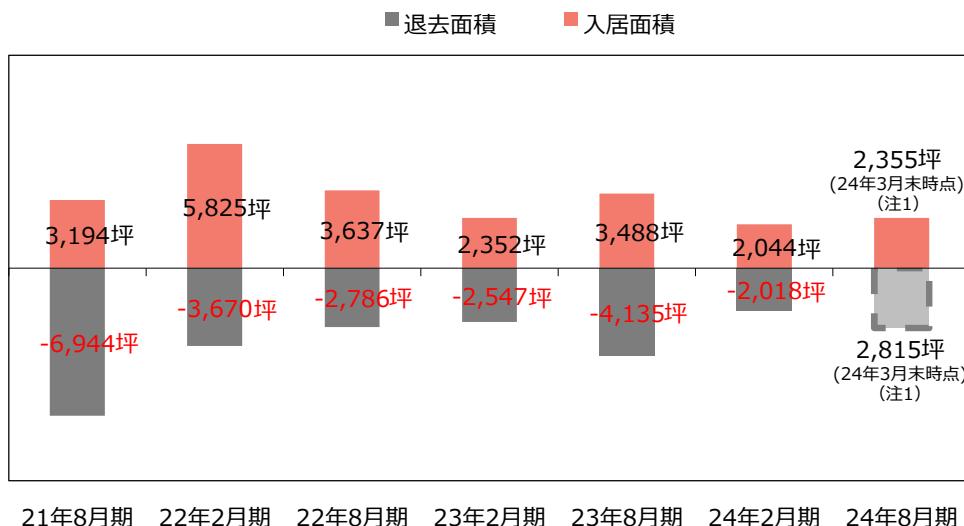
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



# オフィスセクターの運用状況

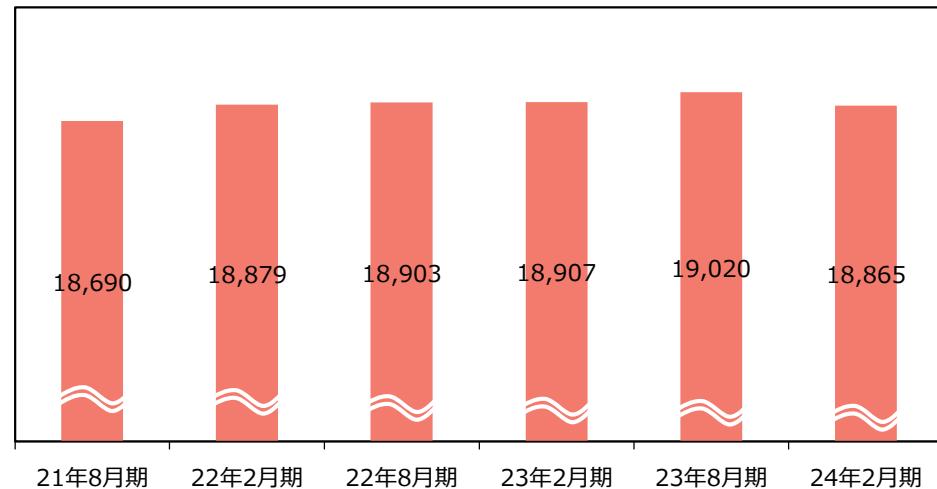


## ▶ 入退去面積

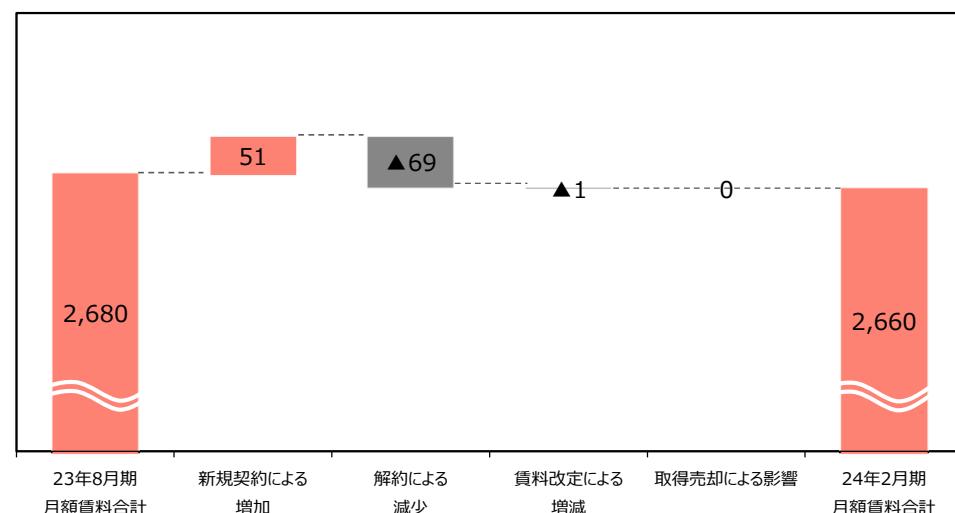


21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期 24年2月期 24年8月期

## ▶ 平均賃料単価 (円/坪)

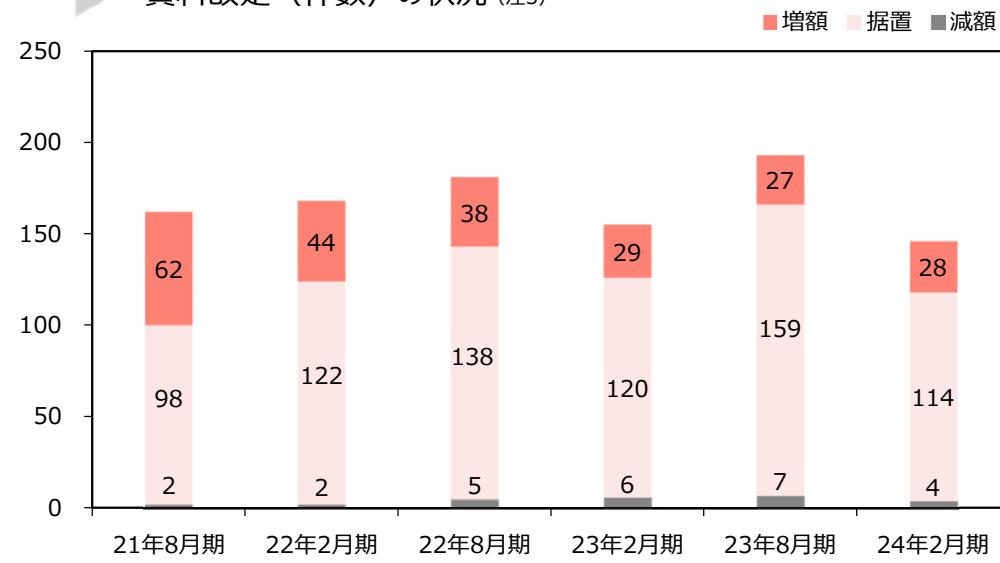


## ▶ 月額契約賃料の増減 (百万円) (注2)



(注1) 24年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。 (注2) 麻町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。 (注3) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

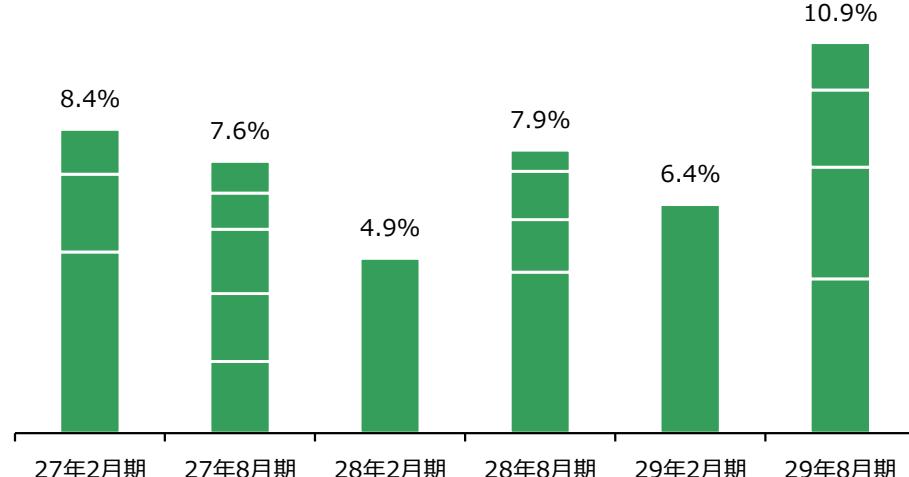
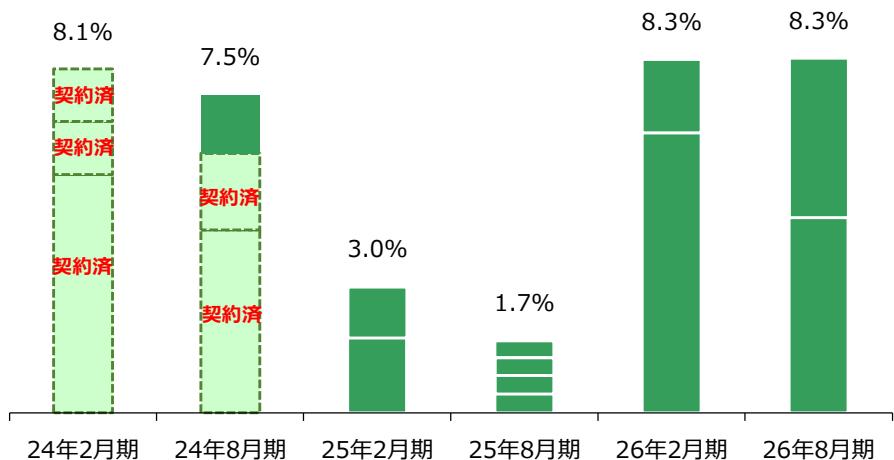
## ▶ 賃料改定 (件数) の状況 (注3)



# 物流セクターの運用状況



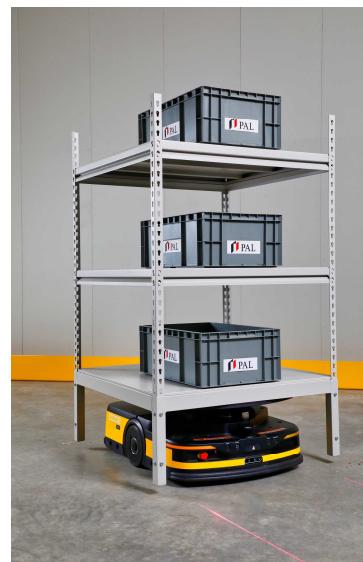
## ▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



## ▶ Techrum（テクラム）による人手不足等の課題解決に向けた取り組み



- ✓ パートナー企業（80社）、デモ参加企業（220社）
- ✓ 荷主・物流企業が抱える課題を野村不動産が吸い上げパートナー企業と解決提案

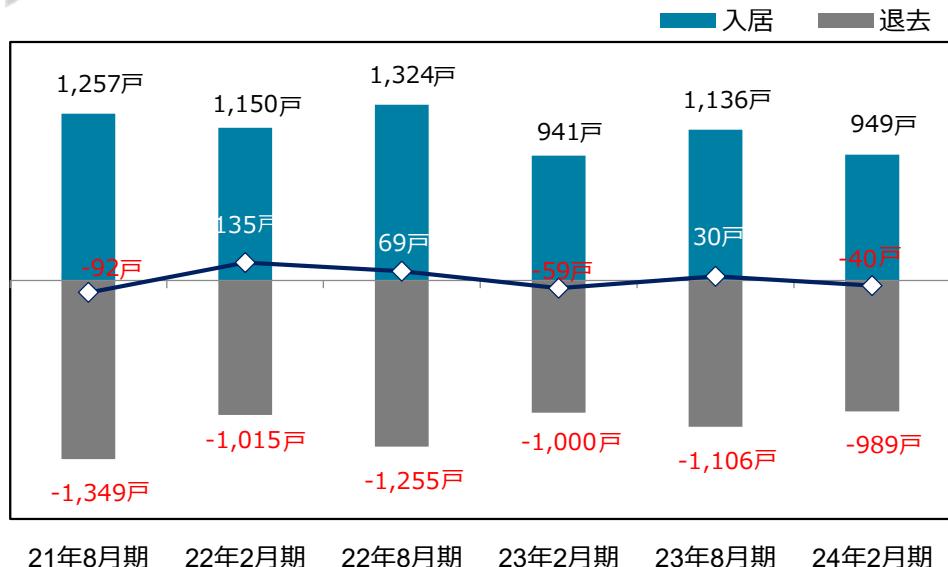


(Landport習志野に設置された「習志野 Techrum Hub」での開発・検証)

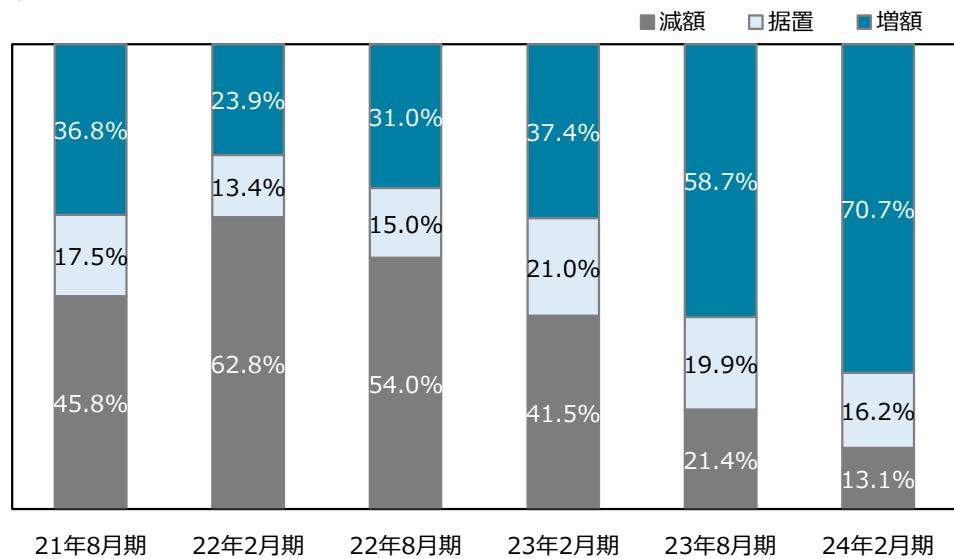
# 居住用セクターの運用状況



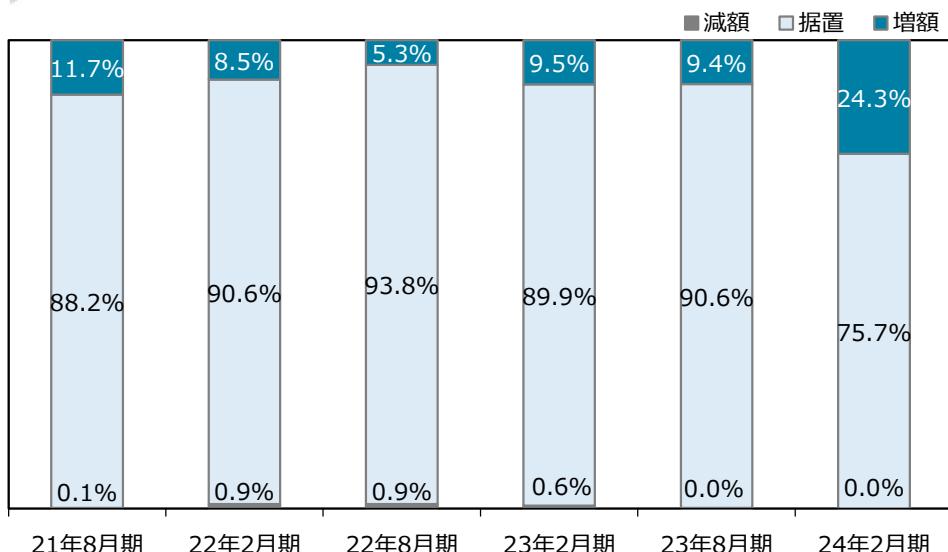
## ▶ 入退去戸数



## ▶ 入替時の賃料変動



## ▶ 更新時の賃料変動 (%)



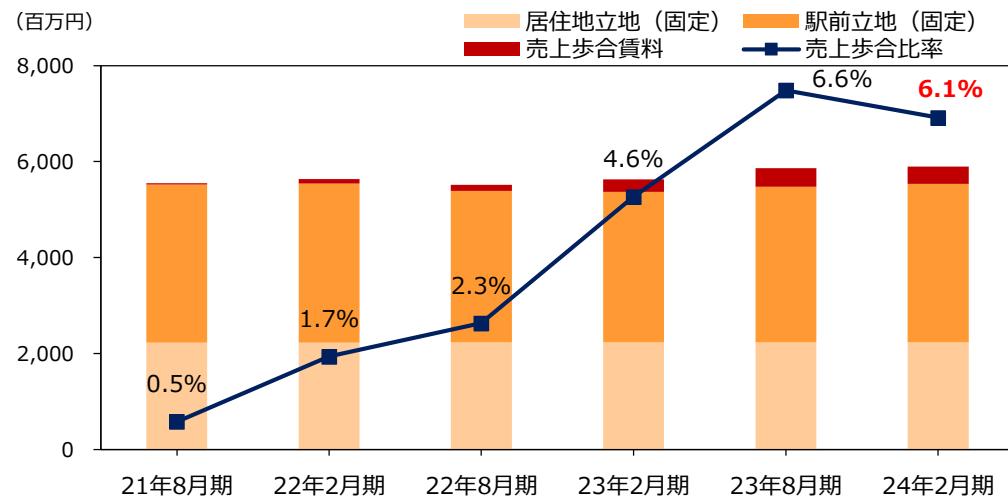
## ▶ エリア別期末稼働率

	21年8月末	22年2月末	22年8月末	23年2月末	23年8月末	24年2月末
全体	95.8%	97.0%	97.5%	97.1%	97.4%	97.0%
東京圏	95.8%	96.8%	97.7%	97.6%	98.1%	97.3%
札幌	95.9%	97.7%	96.6%	97.7%	95.0%	96.3%
仙台	98.4%	99.4%	97.4%	97.5%	97.1%	96.0%
名古屋	96.5%	97.4%	97.3%	93.0%	93.2%	93.4%
大阪	92.5%	95.3%	97.8%	91.1%	94.6%	97.0%
福岡	96.6%	97.4%	97.9%	96.0%	97.1%	97.3%

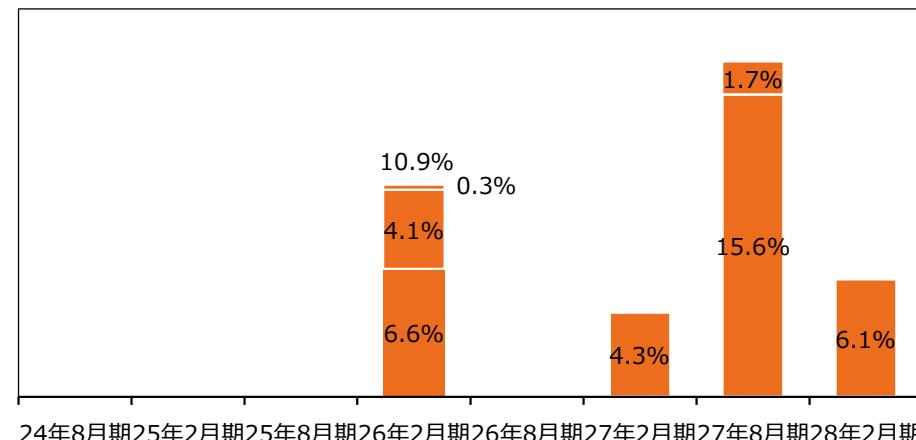
# 商業セクターの運用状況



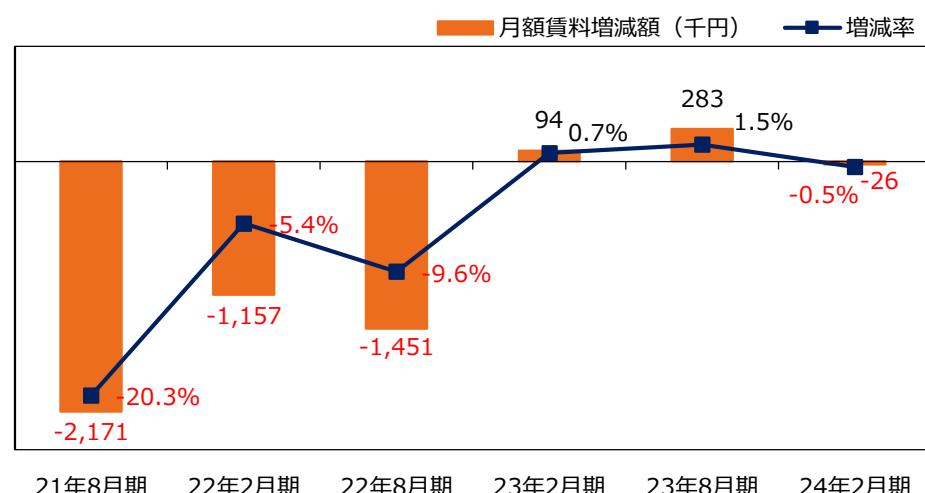
## ▶ 賃料収入の内訳（商業セクター全体）



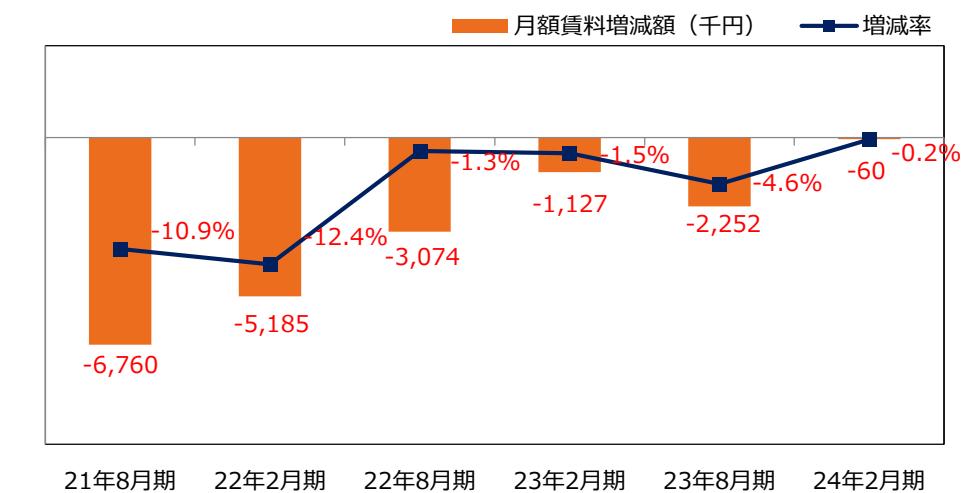
## ▶ 契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



## ▶ テナント入替による賃料増減（駅前立地型）



## ▶ 賃料改定による賃料増減（駅前立地型）



# 主要テナントの状況



## Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	オムロン株式会社	オムロン京都センタービル	34,616.84	1.6
2	日本電気株式会社	日本電気本社ビル	34,556.76	1.6
		新宿野村ビル		
3	日本航空株式会社	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	株式会社オリエントコーポレーション	麹町ミレニアムガーデン	11,678.05	0.5
5	非開示	野村不動産天王洲ビル	10,334.55	0.5
上位5社 合計			105,693.60	5.0

## Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店	70,311.49	3.3
		イズミヤSC千里丘店		
		イズミヤSC小林店		
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.9
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.3
		川崎モアーズ		
4	非開示	三菱自動車 目黒店（底地） 他12物件	29,627.97	1.4
5	非開示	ニトリ幕張店	19,653.37	0.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア		
上位5社 合計				228,777.91
				10.7

## Logistics

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	非開示	Landport川越	139,996.82	6.6
		Landport青梅Ⅲ		
2	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ	88,637.52	4.2
		羽生ロジスティクスセンター		
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	61,088.01	2.9
4	非開示	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.7
上位5社 合計			404,921.65	19.0

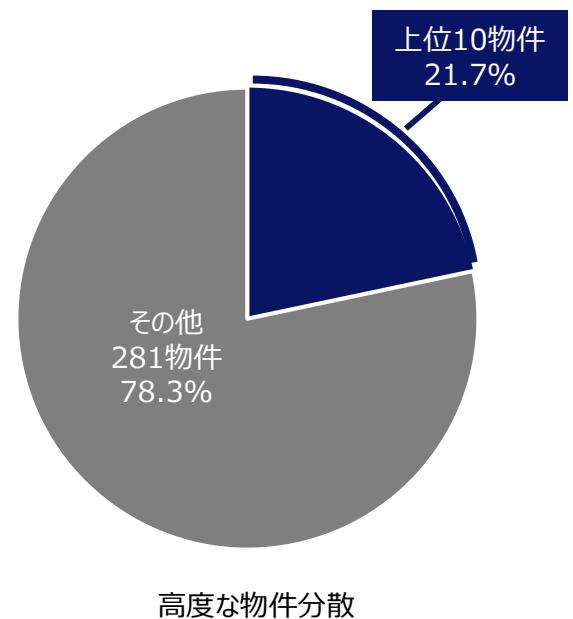
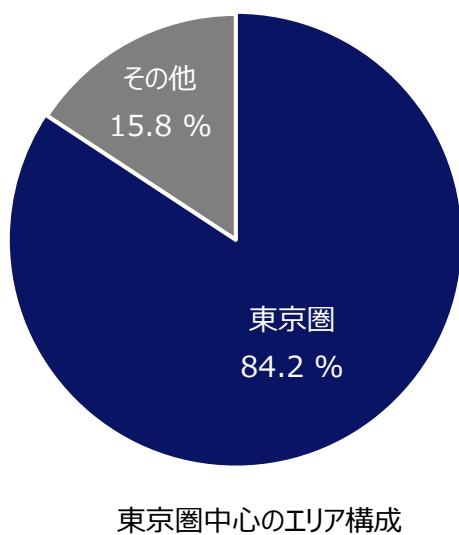
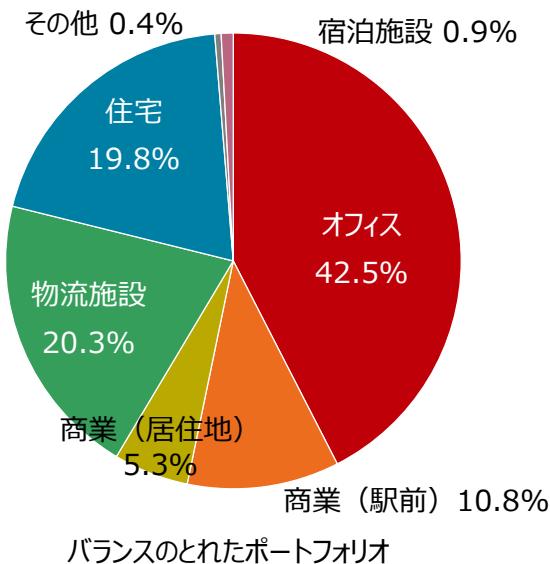
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

# ポートフォリオサマリー（24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)	延床面積 (m²)	賃貸面積 (m²)
オフィス	65	468,685	549,170	28.2	790,858.29	466,262.76
商業施設	50	177,779	201,161	21.2	382,530.19	361,702.29
商業施設（駅前立地）	23	118,930	128,130	20.5	160,396.68	115,719.35
商業施設（居住地立地）	27	58,848	73,031	23.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	24	223,932	296,280	12.4	996,200.12	978,855.29
居住用施設	148	218,826	263,104	16.0	395,757.58	327,933.72
宿泊施設	3	9,450	9,970	11.6	10,740.00	10,821.00
その他	1	4,900	5,580	-	-	14,431.35
<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>291</b>	<b>1,103,573</b>	<b>1,325,265</b>	<b>21.3</b>	<b>2,576,086.18</b>	<b>2,160,006.41</b>



# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)					24年2月期末 (第17期)					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異		
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,692	51,600	3.3	4,907	46,723	50,500	3.3	3,776	▲1,100	▲2.1	0.0	
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,504	21,700	3.9	1,195	20,507	21,700	3.9	1,192	0	0.0	0.0	
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,334	30,800	3.4	4,465	26,266	30,800	3.4	4,533	0	0.0	0.0	
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,118	13,400	3.2	3,281	10,125	13,400	3.2	3,274	0	0.0	0.0	
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,490	10,300	3.5	▲190	10,494	10,600	3.4	105	300	2.9	▲0.1	
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメデイカルビル	11,100	10,519	12,400	3.5	1,880	10,500	12,400	3.5	1,899	0	0.0	0.0	
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,086	7,400	4.0	313	7,079	7,460	3.9	380	60	0.8	▲0.1	
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,171	8,080	3.9	▲91	8,162	8,110	3.9	▲52	30	0.4	0.00	
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産洪谷道玄坂ビル	5,310	5,354	5,930	3.5	575	5,364	6,080	3.4	715	150	2.5	▲0.1	
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,095	4,820	3.4	724	4,134	4,810	3.4	675	▲10	▲0.2	0.0	
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,668	5,210	3.6	541	4,688	5,220	3.6	531	10	0.2	0.0	
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,030	4,970	3.2	939	4,041	4,970	3.2	928	0	0.0	0.0	
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,703	6,620	3.2	1,916	4,684	6,860	3.1	2,175	240	3.6	▲0.1	
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,529	5,250	4.2	720	4,507	5,370	4.1	862	120	2.3	▲0.1	
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,966	5,640	3.4	1,673	3,961	5,800	3.3	1,838	160	2.8	▲0.1	
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,436	2,540	3.6	103	2,433	2,530	3.6	96	▲10	▲0.4	0.0	
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,166	4,590	3.6	423	4,158	4,630	3.5	471	40	0.9	▲0.1	
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,851	3,540	3.7	688	2,844	3,610	3.7	765	70	2.0	0.0	
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,645	3,500	3.4	854	2,628	3,540	3.3	911	40	1.1	▲0.1	
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,052	3,080	3.6	1,027	2,038	3,130	3.5	1,091	50	1.6	▲0.1	
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,536	2,030	3.7	493	1,520	2,060	3.6	539	30	1.5	▲0.1	
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,570	6,900	3.4	329	6,604	6,900	3.4	295	0	0.0	0.0	
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,971	5,110	4.3	138	4,976	5,110	4.3	133	0	0.0	0.0	
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,288	3,410	4.4	121	3,277	3,490	4.4	212	80	2.3	0.0	
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,837	2,220	4.1	382	1,832	2,240	4.0	407	20	0.9	▲0.1	
Of-T-036	東京圏	オフィス	アーレ立川センタースクエア	3,850	3,799	4,520	4.1	720	3,788	4,490	4.1	701	▲30	▲0.7	0.0	
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,051	9,410	4.4	1,358	8,028	9,480	4.4	1,451	70	0.7	0.0	
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,521	8,730	3.6	3,208	5,512	8,730	3.6	3,217	0	0.0	0.0	
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,715	2,940	4.5	224	2,782	2,900	4.5	117	▲40	▲1.4	0.0	
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	0	8,760	3.0	8,760	6,065	8,760	3.0	2,694	0	0.0	0.0	
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,872	5,370	2.9	1,497	3,892	5,370	2.9	1,477	0	0.0	0.0	
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,779	5,490	3.1	1,710	3,787	5,480	3.1	1,692	▲10	▲0.2	0.0	
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,592	48,900	3.6	4,307	44,511	50,000	3.5	5,488	1,100	2.2	▲0.1	
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アーランドトリンスクエア オフィスタワーY	18,200	17,888	17,500	3.7	▲388	17,867	17,400	3.7	▲467	▲100	▲0.6	0.0	
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,566	13,500	2.9	2,933	10,602	13,400	2.9	2,797	▲100	▲0.7	0.0	
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,490	9,030	3.6	539	8,448	8,980	3.6	531	▲50	▲0.6	0.0	
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アーランドトリンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,003	8,390	3.7	386	7,979	8,360	3.7	380	▲30	▲0.4	0.0	
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,995	8,380	3.6	2,384	5,973	8,440	3.5	2,466	60	0.7	▲0.1	
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,778	6,400	3.8	621	5,754	6,390	3.8	635	▲10	▲0.2	0.0	
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,737	4,670	3.4	932	3,761	4,670	3.4	908	0	0.0	0.0	
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,971	2,250	3.4	278	1,961	2,230	3.4	268	▲20	▲0.9	0.0	
Of-T-053	東京圏	オフィス	フーリーズストビル	1,850	1,795	2,150	4.1	354	1,783	2,150	4.1	366	0	0.0	0.0	
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,329	5,620	3.2	1,290	4,312	5,620	3.2	1,307	0	0.0	0.0	
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,339	4,360	3.0	1,020	3,325	4,360	3.0	1,034	0	0.0	0.0	

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)					24年2月期末 (第17期)					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	差異		
Of-T-056	東京圏	オフィス PMO日本橋三越前	4,310	4,287	5,930	2.7	1,642	4,270	5,910	2.7	1,639	▲20	▲0.3	0.0		
Of-T-057	東京圏	オフィス PMO芝大門	2,130	2,114	2,660	3.1	545	2,121	2,660	3.1	538	0	0.0	0.0		
Of-T-058	東京圏	オフィス PMO田町Ⅱ	10,900	10,795	13,200	3.0	2,404	10,760	13,200	3.0	2,439	0	0.0	0.0		
Of-T-059	東京圏	オフィス PMO八丁堀新川	3,805	3,745	4,380	3.3	634	3,733	4,510	3.2	776	130	3.0	▲0.1		
Of-T-060	東京圏	オフィス PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,853	3,340	3.2	486	2,846	3,420	3.1	573	80	2.4	▲0.1		
Of-T-061	東京圏	オフィス PMO御茶ノ水	3,890	3,842	4,700	3.1	857	3,832	4,700	3.1	867	0	0.0	0.0		
Of-T-062	東京圏	オフィス PMO秋葉原北	8,450	8,328	9,790	3.2	1,461	8,298	9,530	3.2	1,231	▲260	▲2.7	0.0		
Of-T-063	東京圏	オフィス PMO東新橋	4,730	4,730	5,580	3.1	849	4,711	5,580	3.1	868	0	0.0	0.0		
Of-T-064	東京圏	オフィス PMO浜松町	4,380	4,350	5,320	3.0	969	4,338	5,320	3.0	981	0	0.0	0.0		
Of-T-065	東京圏	オフィス PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,513	6,100	3.2	586	5,494	6,100	3.2	605	0	0.0	0.0		
Of-S-001	その他	オフィス 札幌ノースプラザ	6,250	6,787	9,030	3.9	2,242	6,842	9,110	3.8	2,267	80	0.9	▲0.1		
Of-S-002	その他	オフィス 野村不動産札幌ビル	4,140	3,630	5,340	4.0	1,709	3,627	5,510	3.9	1,882	170	3.2	▲0.1		
Of-S-004	その他	オフィス NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,209	2,220	5.3	10	2,197	2,180	5.3	▲17	▲40	▲1.8	0.0		
Of-S-006	その他	オフィス NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,932	2,650	3.9	717	1,918	2,650	3.9	731	0	0.0	0.0		
Of-S-008	その他	オフィス オムロン京都センタービル	18,300	18,179	20,700	4.1	2,520	18,106	20,700	4.1	2,593	0	0.0	0.0		
Of-S-009	その他	オフィス SORA新大阪21	12,100	12,031	12,800	4.0	768	12,293	13,200	4.0	906	400	3.1	0.0		
Of-S-010	その他	オフィス 野村不動産大阪ビル	6,100	7,577	7,710	4.4	132	7,505	7,800	4.4	294	90	1.2	0.0		
Of-S-011	その他	オフィス 野村不動産西梅田ビル	3,450	3,680	3,840	4.2	159	3,681	3,950	4.1	268	110	2.9	▲0.1		
Of-S-012	その他	オフィス 野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,536	5,340	4.2	803	4,591	5,460	4.2	868	120	2.2	0.0		
Of-S-013	その他	オフィス 野村不動産広島ビル	2,280	2,469	2,940	5.4	470	2,462	2,940	5.4	477	0	0.0	0.0		
Of-S-014	その他	オフィス NMF博多駅前ビル	4,210	4,202	6,220	4.0	2,017	4,184	6,210	4.0	2,025	▲10	▲0.2	0.0		
			468,685	465,651	547,200	-	81,548	471,518	549,170	-	77,651	1,970	0.4	-		
Rt-T-002	東京圏	商業施設 横須賀モアーズシティ	13,640	13,679	14,600	4.8	920	13,639	14,800	4.7	1,160	200	1.4	▲0.1		
Rt-T-003	東京圏	商業施設 Recipe SHIMOKITA	10,407	10,086	10,800	3.8	713	10,073	10,700	3.8	626	▲100	▲0.9	0.0		
Rt-T-004	東京圏	商業施設 川崎モアーズ	6,080	6,500	8,390	4.1	1,889	6,602	8,570	4.0	1,967	180	2.1	▲0.1		
Rt-T-005	東京圏	商業施設 EQUINIA新宿	4,260	4,300	5,200	3.7	899	4,374	5,260	3.6	885	60	1.2	▲0.1		
Rt-T-006	東京圏	商業施設 EQUINIA池袋	3,990	3,984	4,550	4.1	565	4,009	4,560	4.0	550	10	0.2	▲0.1		
Rt-T-007	東京圏	商業施設 covirna machida	3,440	3,838	4,010	3.9	171	3,828	4,010	3.9	181	0	0.0	0.0		
Rt-T-008	東京圏	商業施設 ニトリ幕張店	3,080	2,564	4,040	4.5	1,475	2,538	4,040	4.5	1,501	0	0.0	0.0		
Rt-T-009	東京圏	商業施設 コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,504	3,380	5.0	875	2,497	3,380	5.0	882	0	0.0	0.0		
Rt-T-010	東京圏	商業施設 FESTA SQUARE	2,600	2,138	3,740	4.6	1,601	2,114	3,810	4.6	1,695	70	1.9	0.0		
Rt-T-011	東京圏	商業施設 GEMS渋谷	2,490	2,321	2,820	4.3	498	2,311	2,880	4.2	568	60	2.1	▲0.1		
Rt-T-013	東京圏	商業施設 EQUINIA青葉台	1,560	1,541	2,890	4.3	1,348	1,533	2,890	4.3	1,356	0	0.0	0.0		
Rt-T-014	東京圏	商業施設 メガロス神奈川店	1,000	936	1,560	5.1	623	932	1,560	5.1	627	0	0.0	0.0		
Rt-T-015	東京圏	商業施設 三菱自動車 目黒店 (底地) (注1)	2,740	2,764	3,590	4.9	825	2,764	3,630	4.8	865	40	1.1	▲0.1		
Rt-T-016	東京圏	商業施設 三菱自動車 調布店 (底地) (注1)	1,760	1,776	1,720	5.1	▲56	1,776	1,720	5.1	▲56	0	0.0	0.0		
Rt-T-018	東京圏	商業施設 三菱自動車 練馬店 (底地) (注1)	1,240	1,251	1,540	4.9	288	1,251	1,550	4.8	298	10	0.6	▲0.1		
Rt-T-019	東京圏	商業施設 三菱自動車 川崎店 (底地) (注1)	950	959	1,300	6.1	340	959	1,300	6.1	340	0	0.0	0.0		
Rt-T-020	東京圏	商業施設 三菱自動車 高井戸店 (底地) (注1)	850	859	853	5.0	▲6	859	850	5.0	▲9	▲3	▲0.4	0.0		
Rt-T-021	東京圏	商業施設 三菱自動車 葛飾店 (底地) (注1)	762	770	885	5.0	114	770	888	4.9	117	3	0.3	▲0.1		
Rt-T-022	東京圏	商業施設 三菱自動車 東久留米店 (底地) (注1)	800	808	927	5.8	118	808	937	5.6	128	10	1.1	▲0.2		
Rt-T-023	東京圏	商業施設 三菱自動車 世田谷店 (底地) (注1)	770	779	1,230	4.7	450	779	1,240	4.6	460	10	0.8	▲0.1		
Rt-T-025	東京圏	商業施設 三菱自動車 閣町店 (底地) (注1)	600	606	765	5.1	158	606	766	5.1	159	1	0.1	0.0		
Rt-T-026	東京圏	商業施設 三菱自動車 東大和店 (底地) (注1)	450	455	538	7.6	82	455	538	7.6	82	0	0.0	0.0		

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)					24年2月期末 (第17期)					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)		貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)		第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異
Rt-T-027	東京圏	商業施設 三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	440	5.6	64	375	457	5.4	81	17	3.9	▲0.2		
Rt-T-028	東京圏	商業施設 ウエルシア川越神明店（底地）（注1）	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0		
Rt-T-029	東京圏	商業施設 三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	177	5.4	▲27	204	176	5.4	▲28	▲1	▲0.6	0.0		
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狸山店（底地）（注1）	160	163	189	7.9	25	163	188	7.9	24	▲1	▲0.5	0.0		
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,037	11,400	3.8	1,362	10,021	11,400	3.8	1,378	0	0.0	0.0		
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,006	2,130	3.7	123	2,001	2,130	3.7	128	0	0.0	0.0		
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	6,697	7,540	5.8	842	6,662	7,530	5.8	867	▲10	▲0.1	0.0		
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	2,499	2,830	6.8	330	2,501	2,850	6.7	348	20	0.7	▲0.1		
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミットストア成田東店（底地）（注1）	700	747	838	3.9	90	747	843	3.9	95	5	0.6	0.0		
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	1,984	2,040	3.7	55	1,974	2,070	3.6	95	30	1.5	▲0.1		
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS新日本橋	1,500	1,451	1,500	3.8	48	1,443	1,530	3.7	86	30	2.0	▲0.1		
Rt-T-039	東京圏	商業施設 サミットストア向台町店	5,100	5,013	5,300	4.3	286	5,001	5,370	4.3	368	70	1.3	0.0		
Rt-T-040	東京圏	商業施設 GEMS新橋	2,810	2,785	2,750	3.7	▲35	2,777	2,790	3.6	12	40	1.5	▲0.1		
Rt-T-041	東京圏	商業施設 GEMS茅場町	2,594	2,527	2,620	4.0	92	2,516	2,630	3.9	113	10	0.4	▲0.1		
Rt-T-042	東京圏	商業施設 サミットストア本天沼店	2,160	2,144	3,020	4.3	875	2,140	3,000	4.3	859	▲20	▲0.7	0.0		
Rt-T-043	東京圏	商業施設 GEMS新横浜	1,820	1,742	1,850	5.0	107	1,736	1,820	4.9	83	▲30	▲1.6	▲0.1		
Rt-T-044	東京圏	商業施設 GEMS三軒茶屋	1,815	1,797	1,810	3.9	12	1,790	1,810	3.9	19	0	0.0	0.0		
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	17,639	16,854	18,400	4.3	1,545	16,836	18,600	4.3	1,763	200	1.1	0.0		
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤSC千里丘店	8,930	8,428	12,400	4.7	3,971	8,401	12,600	4.6	4,198	200	1.6	▲0.1		
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤSC八尾店	4,406	3,951	5,710	5.1	1,758	3,936	5,790	5.0	1,853	80	1.4	▲0.1		
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤSC小林店	3,020	3,098	3,850	5.1	751	3,078	3,910	5.0	831	60	1.6	▲0.1		
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,307	1,830	4.8	522	1,326	1,830	4.7	503	0	0.0	▲0.1		
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,072	1,210	5.0	137	1,069	1,210	5.0	140	0	0.0	0.0		
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,807	8,440	4.4	▲367	8,962	8,460	4.3	▲502	20	0.2	▲0.1		
Rt-S-010	その他	商業施設 中座いだおれビル	11,600	12,138	9,760	3.4	▲2,378	12,137	9,780	3.4	▲2,357	20	0.2	0.0		
Rt-S-011	その他	商業施設 NMF神戸名谷ビル	3,560	3,569	3,680	4.4	110	3,566	3,670	4.4	103	▲10	▲0.3	0.0		
Rt-S-012	その他	商業施設 GEMSなんば	3,800	3,756	4,330	3.8	573	3,750	4,210	3.8	459	▲120	▲2.8	0.0		
Rt-S-013	その他	商業施設 MEFULL茶屋町	3,735	3,773	4,190	3.2	416	3,775	4,190	3.2	414	0	0.0	0.0		
			177,779	174,722	200,000	-	25,277	174,743	201,161	-	26,417	1,161	0.6	-		
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	15,628	25,200	3.3	9,571	15,571	25,500	3.3	9,928	300	1.2	0.0		
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	14,241	22,600	3.5	8,358	14,166	22,600	3.5	8,433	0	0.0	0.0		
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	11,280	20,300	4.0	9,019	11,169	20,100	4.0	8,930	▲200	▲1.0	0.0		
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	9,663	13,900	3.6	4,236	9,599	13,900	3.6	4,300	0	0.0	0.0		
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	9,332	14,600	3.9	5,267	9,248	14,500	3.9	5,251	▲100	▲0.7	0.0		
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	8,057	12,800	4.0	4,742	8,033	12,800	4.0	4,766	0	0.0	0.0		
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	6,932	11,300	4.0	4,367	6,864	11,300	4.0	4,435	0	0.0	0.0		
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	5,920	9,870	4.0	3,949	5,850	9,860	4.0	4,009	▲10	▲0.1	0.0		
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	4,001	6,760	3.7	2,758	3,994	6,720	3.7	2,725	▲40	▲0.6	0.0		
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	3,118	5,170	4.3	2,051	3,090	5,290	4.2	2,199	120	2.3	▲0.1		
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	3,480	5,070	3.9	1,589	3,463	5,100	3.9	1,636	30	0.6	0.0		
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	2,700	3,980	4.1	1,279	2,699	4,000	4.1	1,300	20	0.5	0.0		
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	2,482	3,950	3.7	1,467	2,477	3,950	3.7	1,472	0	0.0	0.0		
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	10,198	16,800	3.7	6,601	10,382	17,000	3.7	6,617	200	1.2	0.0		
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南II	10,800	10,369	13,000	4.2	2,630	10,329	12,900	4.2	2,570	▲100	▲0.8	0.0		

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)					24年2月期末 (第17期)					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	差異		
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南 I	9,900	9,477	11,700	4.3	2,222	9,457	11,600	4.3	2,142	▲100	▲0.9	0.0		
Lg-T-018	東京圏	物流施設 Landport八王子 II	9,230	9,234	11,900	3.9	2,665	9,186	11,900	3.9	2,713	0	0.0	0.0		
Lg-T-019	東京圏	物流施設 Landport岩槻	6,090	5,947	6,940	4.1	992	5,924	6,930	4.1	1,005	▲10	▲0.1	0.0		
Lg-T-020	東京圏	物流施設 Landport青梅 I	13,640	13,403	15,600	4.0	2,196	13,340	15,300	4.0	1,959	▲300	▲1.9	0.0		
Lg-T-021	東京圏	物流施設 Landport東習志野	11,872	11,522	17,300	3.9	5,777	11,450	17,300	3.9	5,849	0	0.0	0.0		
Lg-T-022	東京圏	物流施設 Landport青梅 II	14,620	14,511	17,100	3.9	2,588	14,447	17,000	3.9	2,552	▲100	▲0.6	0.0		
Lg-T-023	東京圏	物流施設 Landport青梅 III	17,000	17,002	20,000	3.9	2,997	16,934	20,000	3.9	3,065	0	0.0	0.0		
Lg-T-024	東京圏	物流施設 Landport東雲・安田倉庫	5,750	5,796	6,050	3.7	253	5,780	6,200	3.6	419	150	2.5	▲0.1		
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	3,243	4,530	4.1	1,286	3,231	4,530	4.1	1,298	0	0.0	0.0		
			223,932	207,550	296,420	-	88,869	206,693	296,280	-	89,586	▲140	▲0.0	-		
Rs-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,125	4,060	3.4	934	3,109	4,170	3.3	1,060	110	2.7	▲0.1		
Rs-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	989	938	1,130	3.5	191	935	1,160	3.4	224	30	2.7	▲0.1		
Rs-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	713	670	801	3.6	130	669	836	3.5	166	35	4.4	▲0.1		
Rs-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	750	693	789	3.5	95	688	813	3.4	124	24	3.0	▲0.1		
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	746	686	933	3.5	246	684	930	3.4	245	▲3	▲0.3	▲0.1		
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	939	867	1,170	3.5	302	864	1,200	3.4	335	30	2.6	▲0.1		
Rs-T-007	東京圏	住宅 ブラウドフラット隅田川リバーサイド	2,280	2,027	2,950	3.5	922	2,020	2,950	3.4	929	0	0.0	▲0.1		
Rs-T-008	東京圏	住宅 ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,424	1,840	3.5	415	1,418	1,880	3.4	461	40	2.2	▲0.1		
Rs-T-009	東京圏	住宅 ブラウドフラット早稲田	1,110	995	1,330	3.5	334	990	1,370	3.4	379	40	3.0	▲0.1		
Rs-T-010	東京圏	住宅 ブラウドフラット新宿河田町	932	839	1,150	3.5	310	833	1,180	3.4	346	30	2.6	▲0.1		
Rs-T-011	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,063	1,360	3.6	296	1,060	1,390	3.5	329	30	2.2	▲0.1		
Rs-T-012	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田	1,160	1,003	1,400	3.7	396	997	1,430	3.6	432	30	2.1	▲0.1		
Rs-T-013	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田 II	3,320	2,919	3,710	3.5	790	2,894	3,800	3.4	905	90	2.4	▲0.1		
Rs-T-014	東京圏	住宅 ブラウドフラット新大塚	623	545	599	3.7	53	540	615	3.6	74	16	2.7	▲0.1		
Rs-T-015	東京圏	住宅 ブラウドフラット清澄白河	928	814	1,100	3.7	285	810	1,060	3.6	249	▲40	▲3.6	▲0.1		
Rs-T-016	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町 II	652	582	686	3.7	103	577	704	3.6	126	18	2.6	▲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	899	1,050	3.7	150	891	1,060	3.6	168	10	1.0	▲0.1		
Rs-T-018	東京圏	住宅 ブラウドフラット富士見台	1,470	1,311	2,090	4.0	778	1,305	2,090	4.0	784	0	0.0	0.0		
Rs-T-019	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,656	2,640	3.4	983	1,639	2,700	3.3	1,060	60	2.3	▲0.1		
Rs-T-020	東京圏	住宅 ブラウドフラット横浜	2,090	1,840	2,630	3.9	789	1,826	2,690	3.8	863	60	2.3	▲0.1		
Rs-T-021	東京圏	住宅 ブラウドフラット上大岡	2,710	2,380	3,110	4.1	729	2,361	3,070	4.0	708	▲40	▲1.3	▲0.1		
Rs-T-022	東京圏	住宅 ブラウドフラット鶴見 II	1,650	1,442	2,230	3.8	787	1,432	2,230	3.8	797	0	0.0	0.0		
Rs-T-023	東京圏	住宅 ブライムアーバン麻布十番	1,100	1,090	1,130	3.5	39	1,088	1,130	3.5	41	0	0.0	0.0		
Rs-T-024	東京圏	住宅 ブライムアーバン赤坂	938	918	1,080	3.4	161	917	1,080	3.4	162	0	0.0	0.0		
Rs-T-025	東京圏	住宅 ブライムアーバン田町	972	913	1,120	3.7	206	911	1,130	3.7	218	10	0.9	0.0		
Rs-T-026	東京圏	住宅 ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,677	2,180	3.7	502	1,669	2,180	3.7	510	0	0.0	0.0		
Rs-T-029	東京圏	住宅 ブライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,096	1,720	3.0	623	1,095	1,720	3.0	624	0	0.0	0.0		
Rs-T-030	東京圏	住宅 ブライムアーバン番町	1,090	1,040	1,220	3.6	179	1,038	1,220	3.6	181	0	0.0	0.0		
Rs-T-031	東京圏	住宅 ブライムアーバン千代田富士見	679	646	715	3.6	68	644	715	3.6	70	0	0.0	0.0		
Rs-T-032	東京圏	住宅 ブライムアーバン飯田橋	2,040	1,888	2,100	3.6	211	1,882	2,090	3.6	207	▲10	▲0.5	0.0		
Rs-T-033	東京圏	住宅 ブライムアーバン恵比寿	1,260	1,230	1,400	3.7	169	1,227	1,400	3.7	172	0	0.0	0.0		
Rs-T-034	東京圏	住宅 ブライムアーバン中目黒	1,410	1,349	1,550	3.5	200	1,347	1,550	3.5	202	0	0.0	0.0		
Rs-T-035	東京圏	住宅 ブライムアーバン学芸大学	775	713	917	3.5	203	711	909	3.4	197	▲8	▲0.9	▲0.1		
Rs-T-036	東京圏	住宅 ブライムアーバン洗足	474	441	535	3.6	93	442	529	3.5	86	▲6	▲1.1	▲0.1		

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末（第16期）					24年2月期末（第17期）					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異		
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	371	460	3.5	88	373	472	3.4	98	12	2.6	▲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	2,748	3,490	3.6	741	2,730	3,500	3.6	769	10	0.3	0.0		
Rs-T-039	東京圏	住宅 プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,241	2,180	3.0	938	1,237	2,200	3.0	962	20	0.9	0.0		
Rs-T-040	東京圏	住宅 プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,022	1,520	3.1	497	1,020	1,520	3.1	499	0	0.0	0.0		
Rs-T-041	東京圏	住宅 プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,792	3,910	3.1	1,117	2,788	3,810	3.1	1,021	▲100	▲2.6	0.0		
Rs-T-042	東京圏	住宅 プライムアーバン勝どき	2,570	2,565	2,920	3.9	354	2,565	2,910	3.9	344	▲10	▲0.3	0.0		
Rs-T-043	東京圏	住宅 プライムアーバン新川	2,100	2,092	2,680	3.9	587	2,083	2,730	3.9	646	50	1.9	0.0		
Rs-T-044	東京圏	住宅 プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,814	5,320	3.7	1,505	3,785	5,360	3.7	1,574	40	0.8	0.0		
Rs-T-045	東京圏	住宅 プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,441	2,260	3.3	818	1,436	2,290	3.3	853	30	1.3	0.0		
Rs-T-046	東京圏	住宅 プライムアーバン本郷壱岐坂	557	509	671	3.7	161	511	680	3.7	168	9	1.3	0.0		
Rs-T-047	東京圏	住宅 プライムアーバン白山	866	750	992	3.6	241	742	994	3.6	251	2	0.2	0.0		
Rs-T-048	東京圏	住宅 プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,425	1,530	3.6	104	1,424	1,570	3.5	145	40	2.6	▲0.1		
Rs-T-050	東京圏	住宅 プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,015	1,340	3.6	324	1,014	1,370	3.5	355	30	2.2	▲0.1		
Rs-T-052	東京圏	住宅 プライムアーバン新宿内藤町	430	422	492	3.5	69	421	503	3.4	81	11	2.2	▲0.1		
Rs-T-053	東京圏	住宅 プライムアーバン西早稲田	421	373	517	3.5	143	372	517	3.4	144	0	0.0	▲0.1		
Rs-T-054	東京圏	住宅 プライムアーバン新宿落合	594	597	642	4.1	44	594	642	4.1	47	0	0.0	0.0		
Rs-T-055	東京圏	住宅 プライムアーバン目白	1,430	1,350	1,910	3.4	559	1,346	1,910	3.4	563	0	0.0	0.0		
Rs-T-056	東京圏	住宅 プライムアーバン神楽坂	2,900	2,635	4,060	3.2	1,424	2,620	4,080	3.2	1,459	20	0.5	0.0		
Rs-T-058	東京圏	住宅 プライムアーバン千歳烏山	717	725	742	4.0	16	726	749	3.9	22	7	0.9	▲0.1		
Rs-T-060	東京圏	住宅 プライムアーバン三軒茶屋	724	667	776	3.6	108	668	784	3.5	115	8	1.0	▲0.1		
Rs-T-061	東京圏	住宅 プライムアーバン南烏山	667	601	841	3.9	239	598	842	3.9	243	1	0.1	0.0		
Rs-T-062	東京圏	住宅 プライムアーバン烏山ガレリア	549	495	657	3.7	161	493	673	3.6	179	16	2.4	▲0.1		
Rs-T-063	東京圏	住宅 プライムアーバン烏山コート	338	304	405	3.7	100	307	415	3.6	107	10	2.5	▲0.1		
Rs-T-065	東京圏	住宅 プライムアーバン千歳船橋	746	683	780	3.8	96	678	780	3.8	101	0	0.0	0.0		
Rs-T-066	東京圏	住宅 プライムアーバン用賀	1,390	1,275	1,910	3.3	634	1,275	1,910	3.3	634	0	0.0	0.0		
Rs-T-068	東京圏	住宅 プライムアーバン大崎	1,860	1,745	1,870	3.6	124	1,740	1,920	3.5	179	50	2.7	▲0.1		
Rs-T-069	東京圏	住宅 プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,113	1,400	3.9	286	1,111	1,420	3.8	308	20	1.4	▲0.1		
Rs-T-070	東京圏	住宅 プライムアーバン雪谷	951	928	779	4.0	▲149	932	798	3.9	▲134	19	2.4	▲0.1		
Rs-T-071	東京圏	住宅 プライムアーバン大森	905	820	956	3.6	135	816	981	3.5	164	25	2.6	▲0.1		
Rs-T-072	東京圏	住宅 プライムアーバン田園調布南	774	685	702	3.9	16	682	706	3.9	23	4	0.6	0.0		
Rs-T-073	東京圏	住宅 プライムアーバン長原上池台	1,720	1,616	2,180	3.3	563	1,608	2,120	3.3	511	▲60	▲2.8	0.0		
Rs-T-075	東京圏	住宅 プライムアーバン中野上高田	498	445	561	4.0	115	443	563	4.0	119	2	0.4	0.0		
Rs-T-077	東京圏	住宅 プライムアーバン西荻窪	414	389	473	3.8	83	388	483	3.7	94	10	2.1	▲0.1		
Rs-T-078	東京圏	住宅 プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,708	2,250	3.2	541	1,702	2,240	3.2	537	▲10	▲0.4	0.0		
Rs-T-081	東京圏	住宅 プライムアーバン池袋	3,800	3,468	5,380	3.3	1,911	3,455	5,380	3.3	1,924	0	0.0	0.0		
Rs-T-082	東京圏	住宅 プライムアーバン門前仲町	2,420	2,229	2,710	3.7	480	2,222	2,740	3.7	517	30	1.1	0.0		
Rs-T-083	東京圏	住宅 プライムアーバン龜戸	779	683	783	4.0	99	680	784	4.0	103	1	0.1	0.0		
Rs-T-084	東京圏	住宅 プライムアーバン住吉	632	560	593	3.9	32	557	594	3.9	36	1	0.2	0.0		
Rs-T-086	東京圏	住宅 プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,125	1,370	3.9	244	1,118	1,370	3.9	251	0	0.0	0.0		
Rs-T-087	東京圏	住宅 プライムアーバン錦糸町	758	684	814	4.2	129	680	812	4.2	131	▲2	▲0.2	0.0		
Rs-T-088	東京圏	住宅 プライムアーバン平井	722	645	732	4.0	86	642	732	4.0	89	0	0.0	0.0		
Rs-T-089	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西	640	567	679	4.0	111	563	679	4.0	115	0	0.0	0.0		
Rs-T-091	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西イースト	1,140	999	1,410	3.9	410	993	1,430	3.8	436	20	1.4	▲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	952	1,420	4.1	467	950	1,430	4.1	479	10	0.7	0.0		

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)				24年2月期末 (第17期)				差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第17期末算定価格と 第16期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異
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	1,790	2,490	4.1	699	1,783	2,520	4.1	736	30	1.2	0.0
Rs-T-096	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,953	1,970	4.5	16	1,950	1,970	4.5	19	0	0.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,302	1,440	4.4	137	1,306	1,440	4.4	133	0	0.0	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅 プライムアーバン小金井本町	791	737	939	4.3	201	734	947	4.3	212	8	0.9	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅 プライムアーバン久米川	1,520	1,273	1,730	4.5	456	1,260	1,730	4.5	469	0	0.0	0.0
Rs-T-100	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,910	2,650	4.2	739	1,903	2,660	4.2	756	10	0.4	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅 プライムアーバン川崎	962	948	1,080	4.2	131	944	1,080	4.2	135	0	0.0	0.0
Rs-T-102	東京圏	住宅 プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	901	1,390	4.1	488	896	1,390	4.1	493	0	0.0	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅 プライムアーバン鶴見寺谷	493	486	516	4.2	29	483	516	4.2	32	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅 プライムアーバン浦安	804	730	826	3.8	95	727	836	3.8	108	10	1.2	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳Ⅰ	633	585	716	3.9	130	583	717	3.9	133	1	0.1	0.0
Rs-T-107	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳Ⅱ	730	678	779	3.9	100	674	783	3.9	108	4	0.5	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	441	668	3.9	226	439	668	3.9	228	0	0.0	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳Ⅲ	747	706	1,070	3.9	363	702	1,070	3.9	367	0	0.0	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅 プライムアーバン川口	1,580	1,445	1,850	4.5	404	1,444	1,850	4.5	405	0	0.0	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅 ブラウドフラット八丁堀	920	899	1,290	3.2	390	895	1,320	3.2	424	30	2.3	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅 ブラウドフラット板橋本町	720	676	991	3.5	314	670	995	3.5	324	4	0.4	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅 プライムアーバン目黒三田	1,058	1,103	1,180	3.6	76	1,100	1,180	3.6	79	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅 深沢ハウスH棟	7,140	6,900	8,920	3.6	2,019	6,878	9,160	3.5	2,281	240	2.7	▲0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅 プライムアーバン豊洲	5,290	4,924	6,380	3.7	1,455	4,917	6,660	3.6	1,742	280	4.4	▲0.1
Rs-T-118	東京圏	住宅 プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,723	3,420	3.7	696	2,719	3,560	3.6	840	140	4.1	▲0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅 プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,232	1,510	3.4	277	1,226	1,560	3.3	333	50	3.3	▲0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,200	1,620	3.7	419	1,196	1,660	3.6	463	40	2.5	▲0.1
Rs-T-121	東京圏	住宅 プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,349	1,530	3.5	180	1,346	1,580	3.4	233	50	3.3	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅 ブラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,091	1,500	3.4	408	1,085	1,520	3.4	434	20	1.3	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅 ブラウドフラット錦糸町	785	761	1,060	3.4	298	756	1,060	3.4	303	0	0.0	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,729	3,200	3.5	470	2,798	3,190	3.5	391	▲10	▲0.3	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅 ブラウドフラット外神田	2,280	2,268	2,930	3.3	661	2,261	2,970	3.3	708	40	1.4	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅 ブラウドフラット登戸	1,216	1,195	1,570	4.0	374	1,186	1,570	4.0	383	0	0.0	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木八幡	966	967	1,220	3.3	252	964	1,220	3.3	255	0	0.0	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅 ブラウドフラット中落合	844	838	1,020	3.4	181	833	1,040	3.3	206	20	2.0	▲0.1
Rs-T-129	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,984	5,190	3.4	1,205	3,971	5,310	3.3	1,338	120	2.3	▲0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅 ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,415	1,700	3.9	284	1,407	1,740	3.8	332	40	2.4	▲0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,250	1,410	3.6	159	1,244	1,450	3.5	205	40	2.8	▲0.1
Rs-T-132	東京圏	住宅 ブラウドフラット戸越公園	2,580	2,627	2,970	3.6	342	2,618	3,040	3.5	421	70	2.4	▲0.1
Rs-T-133	東京圏	住宅 ブラウドフラット戸越銀座	2,550	2,617	2,840	3.7	222	2,605	2,900	3.6	294	60	2.1	▲0.1
Rs-T-134	東京圏	住宅 プライムアーバン東中野コート	7,020	7,270	8,750	3.3	1,479	7,248	8,760	3.3	1,511	10	0.1	0.0
Rs-T-135	東京圏	住宅 ブラウドフラット根津谷中	1,400	1,455	1,710	3.3	254	1,450	1,710	3.3	259	0	0	0.0
Rs-T-136	東京圏	住宅 ブラウドフラット菊川	2,720	2,817	2,960	3.6	142	2,806	3,040	3.5	233	80	3	-0
Rs-T-137	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草	2,410	2,506	2,830	3.3	323	2,495	2,870	3.3	374	40	1	0
Rs-T-138	東京圏	住宅 ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,110	2,250	3.4	139	2,101	2,250	3.4	148	0	0	0
Rs-T-143	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷笹塚	2,200	-	-	-	-	2,281	2,470	3.3	188	-	-	-
Rs-T-144	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	-	-	-	-	1,353	1,460	3.3	106	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅 ブラウドフラット五橋	652	529	716	4.5	186	526	632	4.4	105	▲84	▲11.7	▲0.1

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年8月期末 (第16期)					24年2月期末 (第17期)					差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)		貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り(注1) (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)		第17期末算定価格と 第16期末未算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異
Rs-S-002	その他	住宅 ブラウドフラット河原町	735	592	554	4.4	▲38	587	553	4.4	▲34	▲1	▲0.2	0.0		
Rs-S-003	その他	住宅 ブラウドフラット新大阪	1,620	1,326	2,200	3.9	873	1,308	2,200	3.9	891	0	0.0	0.0		
Rs-S-005	その他	住宅 ブライムアーバン北14条	274	233	286	4.1	52	234	286	4.1	51	0	0.0	0.0		
Rs-S-006	その他	住宅 ブライムアーバン大通公園Ⅰ	502	423	447	4.3	23	420	457	4.2	36	10	2.2	▲0.1		
Rs-S-007	その他	住宅 ブライムアーバン大通公園Ⅱ	334	287	262	4.3	▲25	284	266	4.2	▲18	4	1.5	▲0.1		
Rs-S-008	その他	住宅 ブライムアーバン北11条	547	452	592	4.7	139	446	595	4.7	148	3	0.5	0.0		
Rs-S-009	その他	住宅 ブライムアーバン宮の沢	475	387	477	4.8	89	382	477	4.8	94	0	0.0	0.0		
Rs-S-010	その他	住宅 ブライムアーバン大通東	394	327	429	4.8	101	326	431	4.8	104	2	0.5	0.0		
Rs-S-014	その他	住宅 ブライムアーバン札幌医大前	616	509	635	4.7	125	515	637	4.7	121	2	0.3	0.0		
Rs-S-015	その他	住宅 ブライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,859	4,870	4.8	1,010	3,808	4,870	4.8	1,061	0	0.0	0.0		
Rs-S-016	その他	住宅 ブライムアーバン北3条通	1,730	1,451	2,020	4.7	568	1,440	2,020	4.7	579	0	0.0	0.0		
Rs-S-017	その他	住宅 ブライムアーバン長町一丁目	1,140	968	990	4.8	21	958	989	4.8	30	▲1	▲0.1	0.0		
Rs-S-018	その他	住宅 ブライムアーバン八乙女中央	466	376	353	4.9	▲23	370	353	4.9	▲17	0	0.0	0.0		
Rs-S-019	その他	住宅 ブライムアーバン堤通雨宮	949	928	1,040	4.5	111	928	1,040	4.5	111	0	0.0	0.0		
Rs-S-024	その他	住宅 ブライムアーバン泉	3,770	3,223	3,820	4.3	596	3,189	3,800	4.3	610	▲20	▲0.5	0.0		
Rs-S-029	その他	住宅 ブライムアーバン堺筋本町	1,810	1,544	2,390	3.7	845	1,535	2,390	3.7	854	0	0.0	0.0		
Rs-S-030	その他	住宅 ブライムアーバン博多	588	500	671	4.4	170	496	626	4.3	129	▲45	▲6.7	▲0.1		
Rs-S-031	その他	住宅 ブライムアーバン薬院南	265	222	316	4.3	93	221	283	4.2	61	▲33	▲10.4	▲0.1		
Rs-S-032	その他	住宅 ブライムアーバン香椎	398	322	297	4.6	▲25	317	299	4.5	▲18	2	0.7	▲0.1		
Rs-S-033	その他	住宅 ブライムアーバン博多東	622	514	506	4.5	▲8	508	514	4.4	5	8	1.6	▲0.1		
Rs-S-036	その他	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,530	6,410	3.6	879	5,494	6,410	3.6	915	0	0.0	0.0		
Rs-T-139	東京圏	住宅 SOMPO ケア ラヴィーレジデンス用賃 (注1)	2,850	3,266	3,370	4.4	103	3,218	3,350	4.4	131	▲20	▲0.6	0.0		
Rs-T-140	東京圏	住宅 グレイブス辻堂西海岸 (注1)	1,820	2,148	2,280	4.9	131	2,110	2,270	4.9	159	▲10	▲0.4	0.0		
Rs-T-141	東京圏	住宅 SOMPO ケア そんぽの家 大森西	1,462	1,557	1,840	3.6	282	1,552	1,830	3.6	277	▲10	▲0.5	0.0		
Rs-T-142	東京圏	住宅 SOMPO ケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂	1,150	1,261	1,590	4.3	328	1,265	1,580	4.3	314	▲10	▲0.6	0.0		
Rs-T-145	東京圏	住宅 イリーゼ浦安	1,085	-	-	-	-	1,169	1,150	3.9	▲19	-	-	-		
			218,826	202,589	255,918	-	53,328	206,518	263,104	-	56,585	2,106	0.8	-		
Ht-S-001	その他	宿泊施設 ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,630	3,850	4.4	219	3,623	3,850	4.4	226	0	0.0	0.0		
Ht-S-002	その他	宿泊施設 コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,703	2,530	4.9	▲173	2,711	2,540	4.9	▲171	10	0.4	0.0		
Ht-S-003	その他	宿泊施設 ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	-	-	-	-	3,328	3,580	4.1	251	-	-	-		
			9,450	6,333	6,380	-	46	9,664	9,970	-	305	10	0.2	-		
Ot-T-001	東京圏	その他 了徳寺大学新浦安キャンパス（底地） (注1)	4,900	5,136	5,540	3.9	403	5,136	5,580	3.9	443	40	0.7	0.0		
			4,900	5,136	5,540	-	403	5,136	5,580	-	443	40	0.7	-		
			1,103,573	1,061,984	1,311,458	-	249,473	1,074,275	1,325,265	-	250,989	5,147	0.4	-		

(注1) 還元利回りが算出されていない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。



## ▶ 有利子負債の内訳

有利子負債総額	521,334百万円
借入金	487,334百万円
投資法人債	34,000百万円

## ▶ 格付けの状況

信用格付け業者	格付内容
日本格付研究所（JCR）	AA（長期発行体格付）
格付投資情報センター（R&I）	AA-（発行体格付）

## ▶ 投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第7回無担保投資法人債	2,000	0.95	2023/7/10	2033/7/8
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

# ESGへの取り組み（マテリアリティ）



## ▶ ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針	
投資ポートフォリオのグリーン化	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>
気候変動への対応	
環境(E) 方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。</li> <li>2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減（2019年度基準）を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）排出総量</li> </ul>
水資源への対応	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>
安全・尊厳の維持	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少子高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時リスクアラートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率）</li> <li>GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事・数）</li> <li>資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況）</li> <li>居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入戸戸数・割合）、居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率）</li> <li>バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）</li> </ul>
心身の健康の実現	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数）</li> <li>資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他）</li> <li>居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。</li> <li>テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」と「やや満足」の割合）</li> </ul>

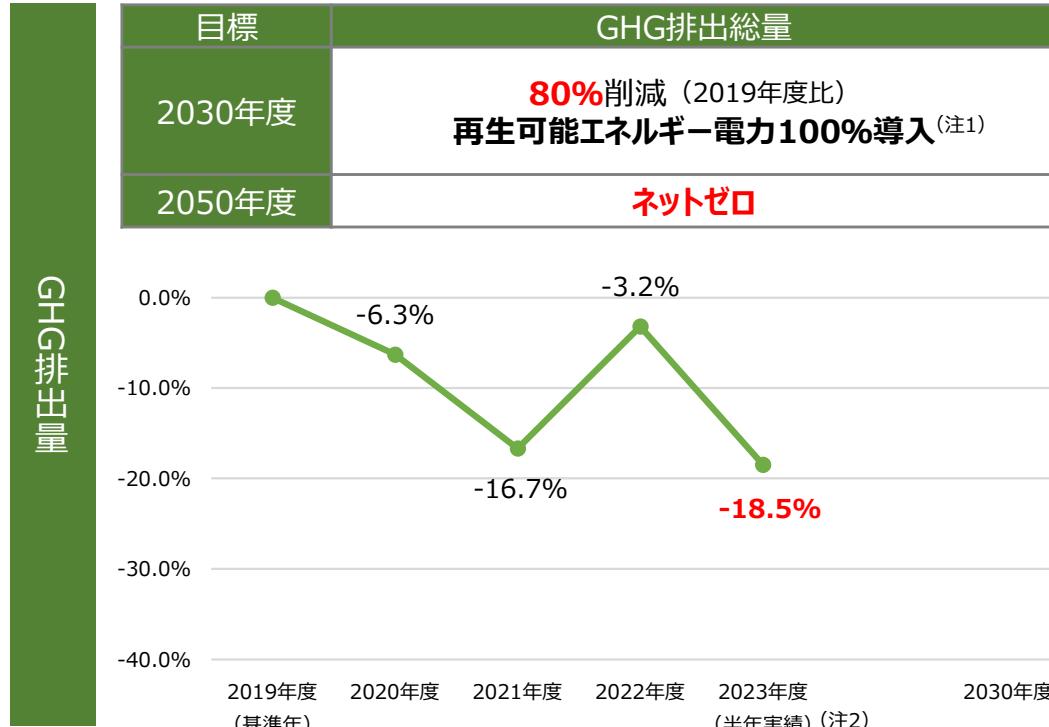
豊かな経済の実現	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例）</li> <li>資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況</li> <li>リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量）</li> <li>居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）</li> </ul>
魅力ある地域の形成	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数）</li> <li>保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数）</li> <li>シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）</li> </ul>
ガバナンスの充実	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。</li> <li>運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。</li> <li>資産運用会社のマーケトリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた敵対投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>
実効性のある内部統制システムの構築	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。</li> <li>適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。</li> <li>内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>
ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>

# ESGへの取り組み (E : 環境)



各マテリアリティはKPI達成に向け進捗、省エネ工事も継続推進

## ▶ マテリアリティ (KPI) の進捗状況



## ◎ ZEB認証 (ZEB Ready) の取得



Landport東習志野



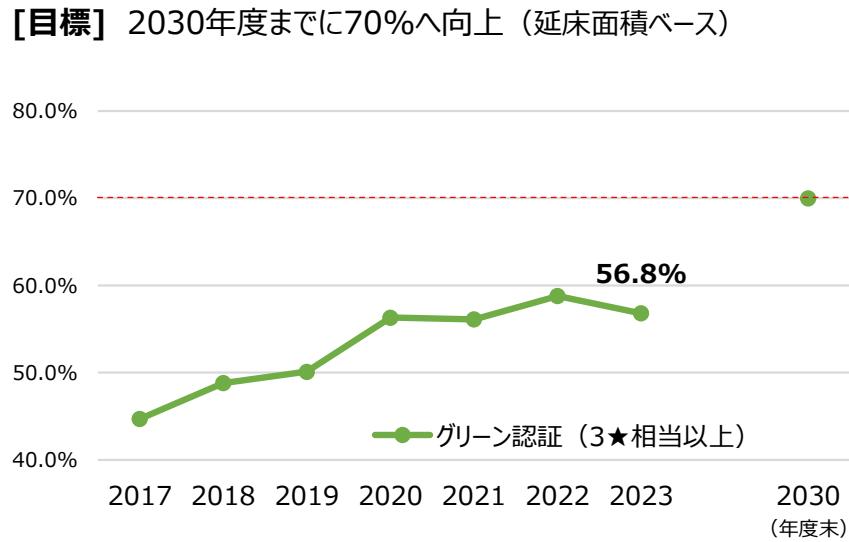
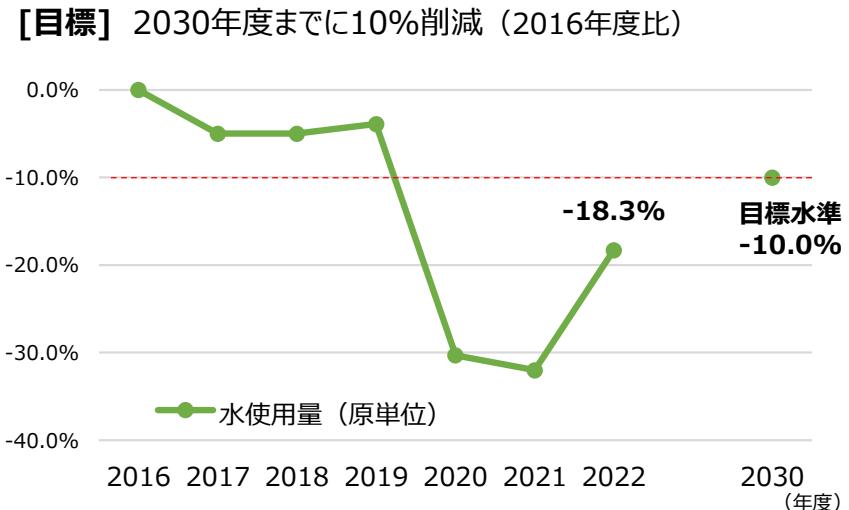
この建物のエネルギー消費量 58%削減  
2023年1月19日交付土木省第3種認定



Landport東雲・安田倉庫



この建物のエネルギー消費量 52%削減  
2023年1月19日交付土木省第3種認定



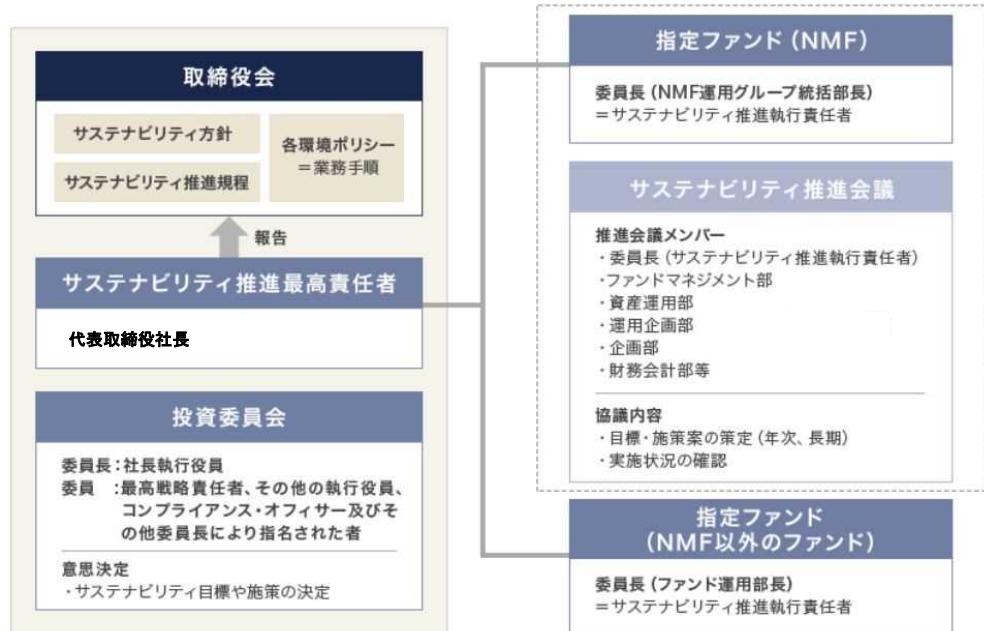
(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。 (注2) 23年3月～23年8月につき、前年同月比の削減率を記載しています。

(注3) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

# ESGへの取り組み（G：ガバナンス）



## 実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム（EMS）  
エコアクション21 オブザイヤー2022（ソーシャル部門） 銅賞受賞  
(REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価)



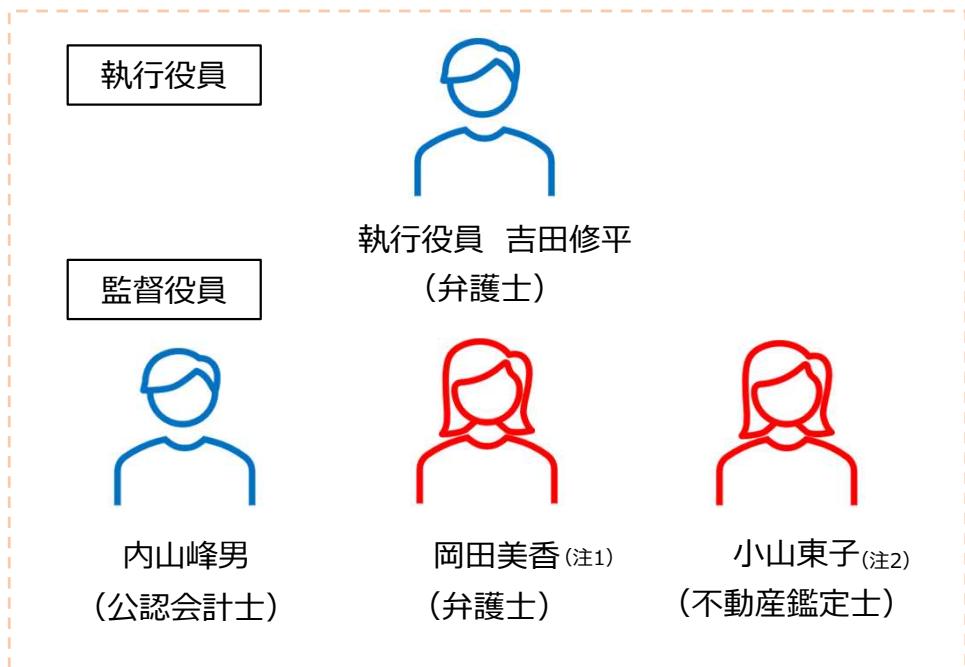
[エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）]

脱炭素社会の実現、SDGsの達成に向けた多様な取組を国内に広く発信とともに、こうした動きを加速化させるため、環境省策定の環境マネジメントシステムガイドラインの認証事業者の社会課題解決につながる取組を顕彰。

## コーポレートガバナンス体制

### <投資法人役員会の体制>

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



### 資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み

#### <役員会への出席状況>

役職名	氏名	22年度	23年度
執行役員	吉田 修平	100%	100%
	内山 峰男	100%	100%
監督役員	岡田 美香	100%	100%
	小山 東子	-	100% (注2)

(注1) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤美香です。 (注2) 2023年6月1日に就任しています。

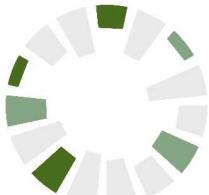


## ▶ GRESB評価



GRESB  
★★★★★ 2023

リアルエスティート評価「4 Star」  
8年連続「Green Star」



GRESB  
Public Disclosure 2023

開示評価  
7年連続最高位「A」

## ▶ 「エコアクション21」認証・登録（J-REIT初） (環境マネジメントシステム)

- 環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度



## ▶ 環境認証取得推進

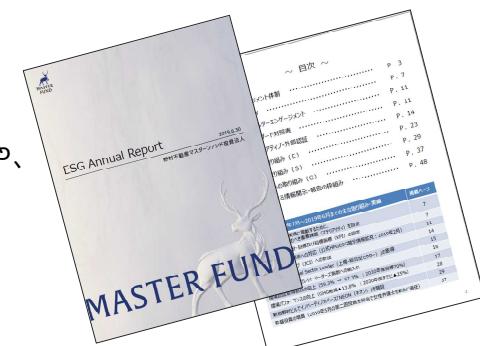


DBJ Green Building



## ▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介





## ▶ 責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。ナンバーワン国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を実現させるための投資家のネットワーク

Signatory of:



## ▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



## ▶ 21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針



## ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク



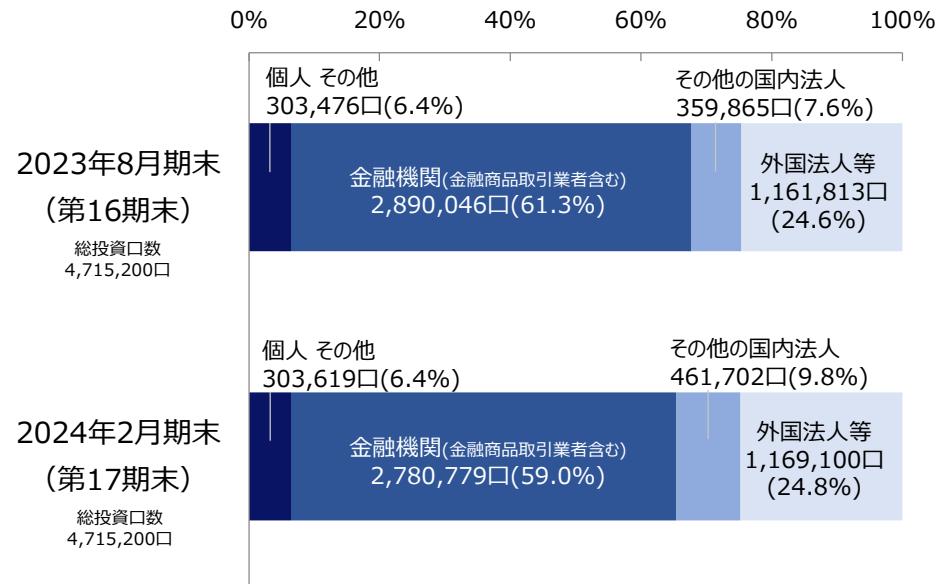
## ▶ NZAM (Net Zero Asset Managers initiative)への署名

- パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ

# 投資主の状況



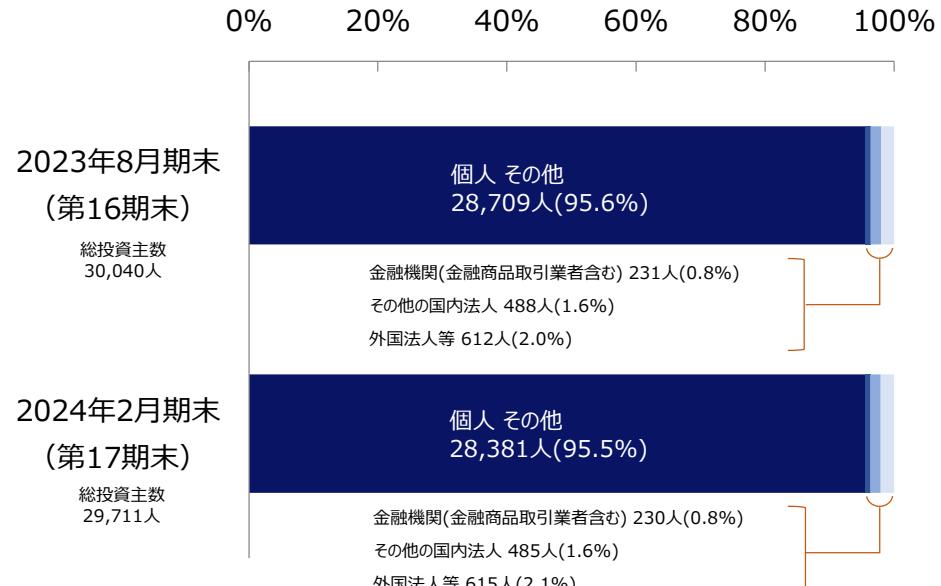
## ▶ 所有者別投資口数



## ▶ 金融機関の内訳(投資口数)

	23年8月期末 (第16期末)	24年2月期末 (第17期末)
銀行	150,193	146,311
信託銀行	2,232,445	2,166,679
生命保険会社	74,307	76,063
損害保険会社	2,765	2,765
その他金融機関、金融商品取引業者	430,336	388,961
合計	2,890,046	2,780,779
	61.3%	59.0%

## ▶ 所有者別投資主数



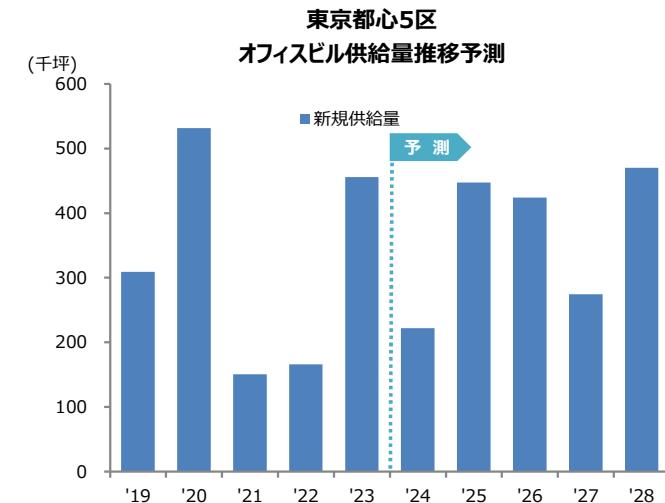
## ▶ 上位10投資主一覧

投資主名	所有口数	割合
1 株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,207,292	25.6%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	682,663	14.5%
3 野村不動産株式会社	330,671	7.0%
4 野村信託銀行株式会社（投信口）	227,983	4.8%
5 SMBC日興証券株式会社	111,101	2.4%
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	100,132	2.1%
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	60,078	1.3%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385771	56,426	1.2%
9 日本証券金融株式会社	52,287	1.1%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	49,376	1.0%
合計	2,878,009	61.0%

# マーケットレビュー～賃貸マーケット及び関連状況～



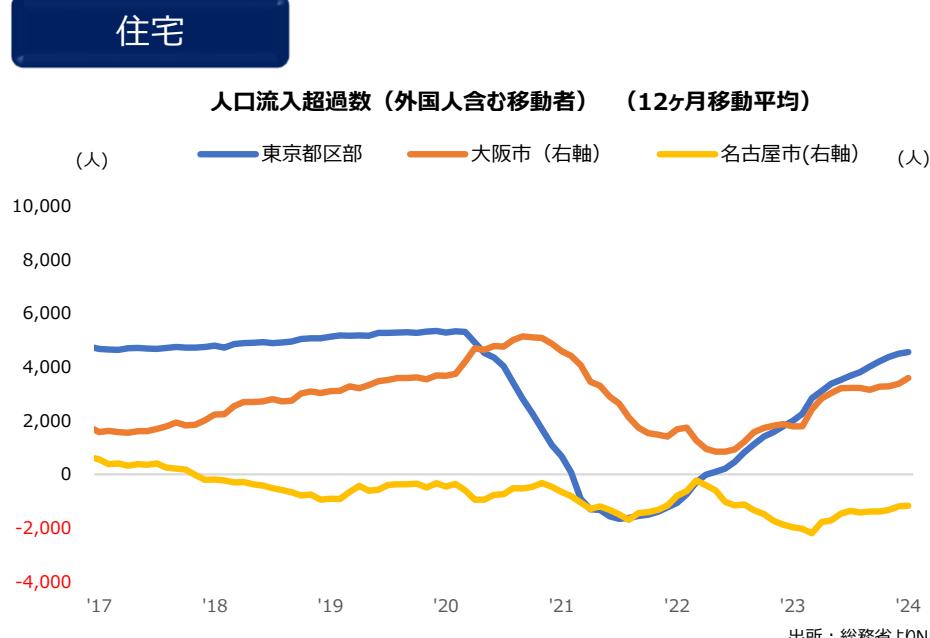
## オフィス



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

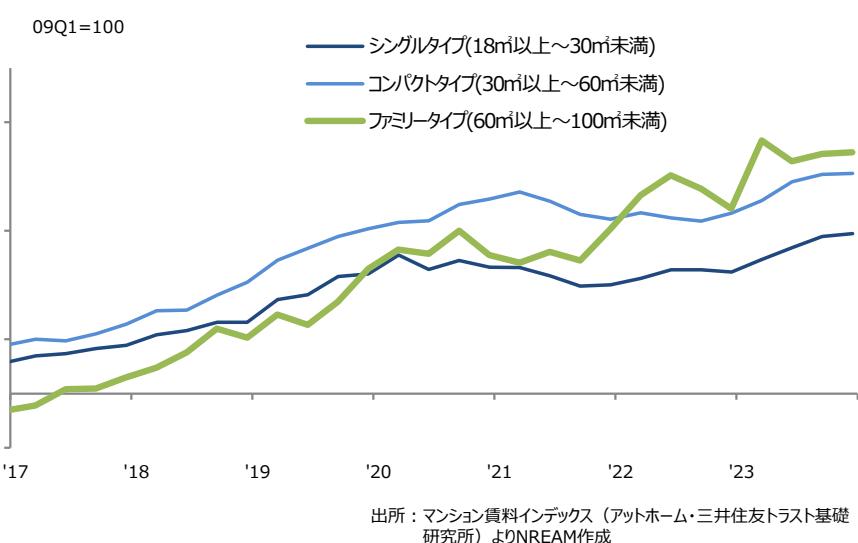
出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

## 住宅



出所：総務省よりNREAM作成

## 賃貸マンションの成約賃料指数（23区）



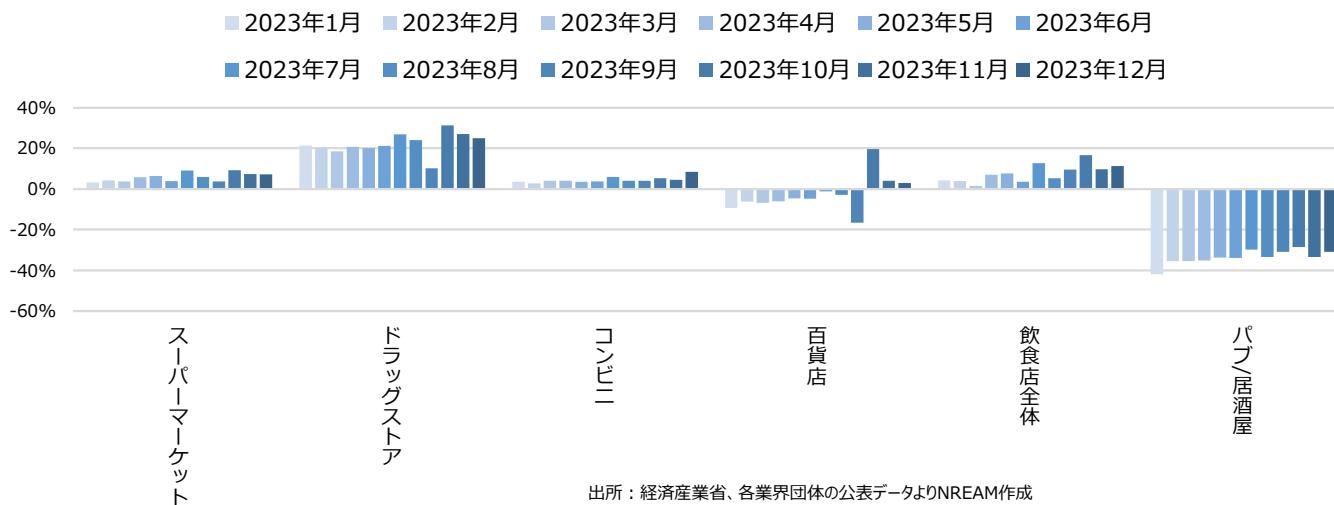
出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

# マーケットレビュー～売買マーケット・不動産業況・その他～



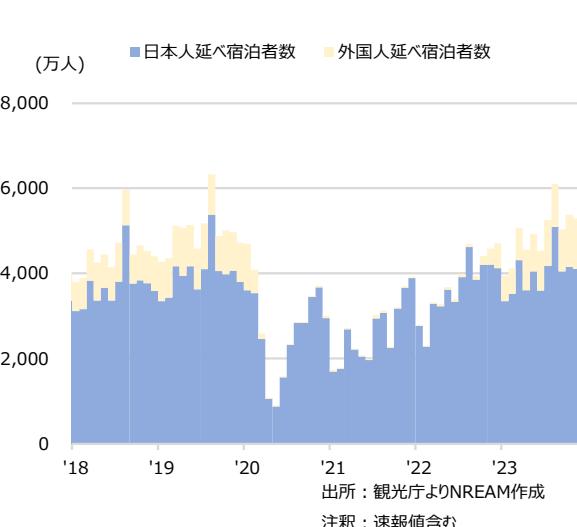
## 商業

小売・飲食店-業態別の売上高 19年同月比増減率



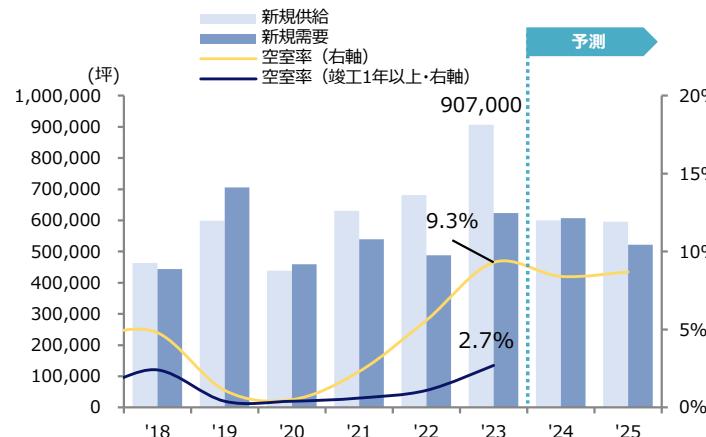
## ホテル

全国延べ宿泊数推移

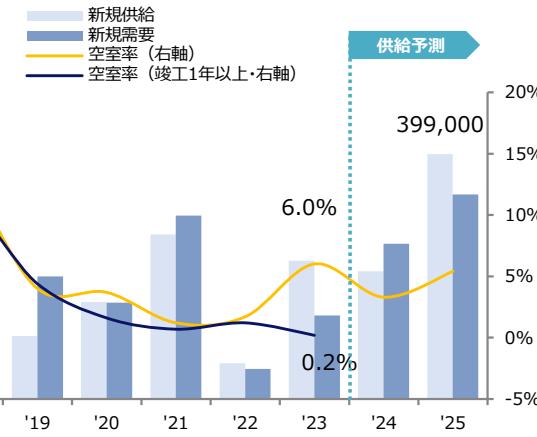


## 物流

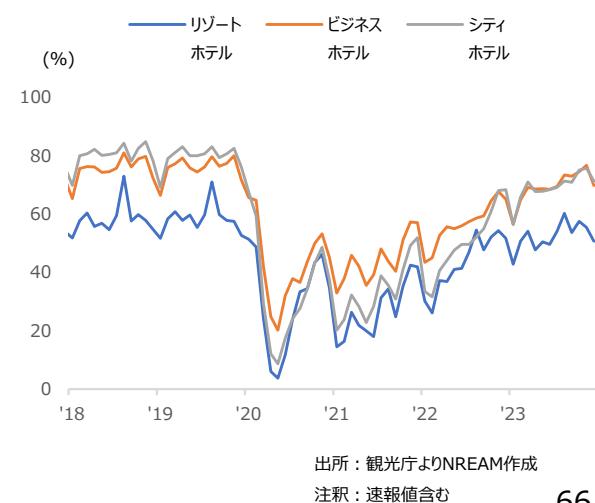
首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移  
(23年12月末時点)



近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移  
(23年12月末時点)



客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）

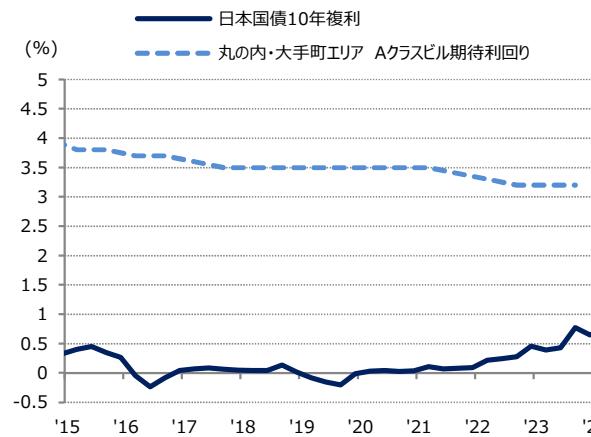


# マーケットレビュー～売買マーケット・不動産業況・その他～



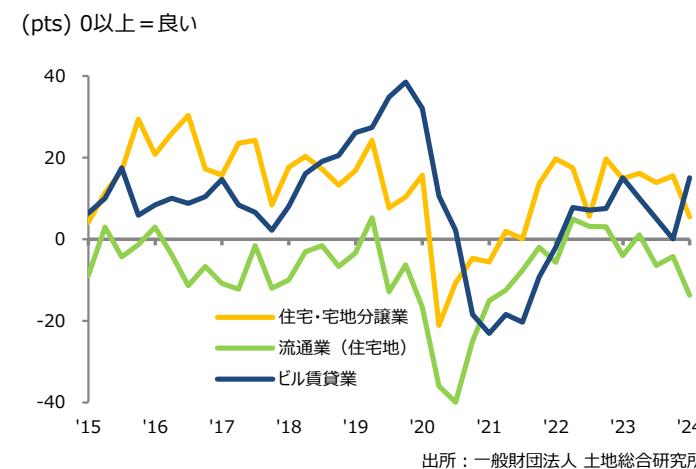
## 期待利回り

10年国債金利と期待利回り



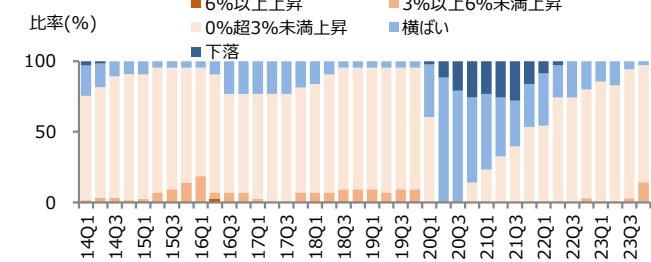
## 業況・取引量

不動産業況

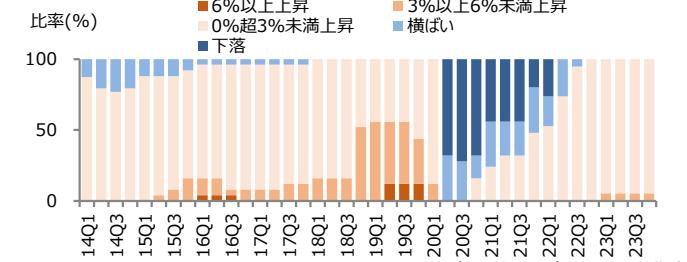


## 地価・電力先物

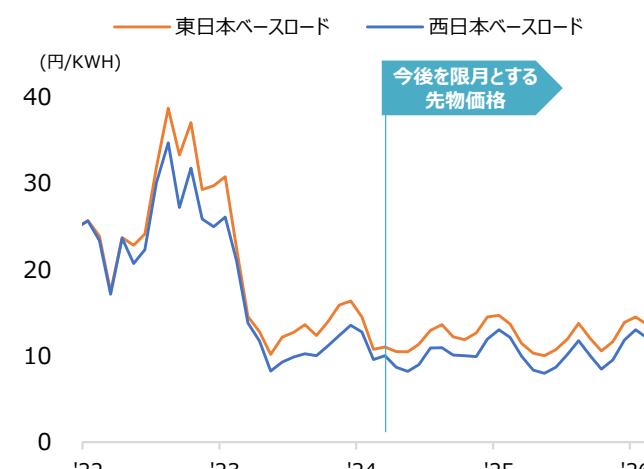
東京圏地価上昇・下落割合の推移



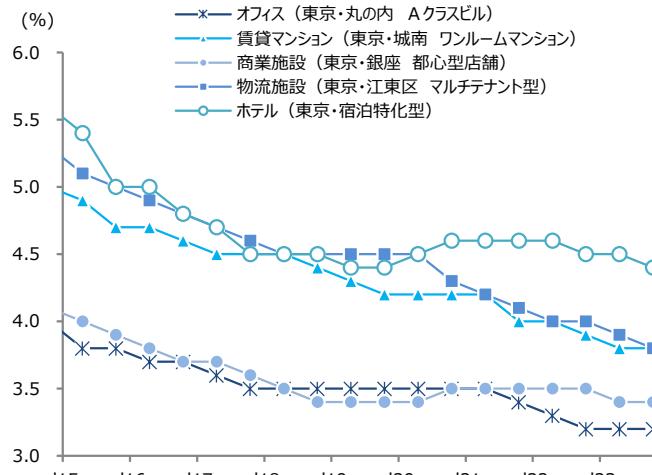
大阪圏地価上昇・下落割合の推移



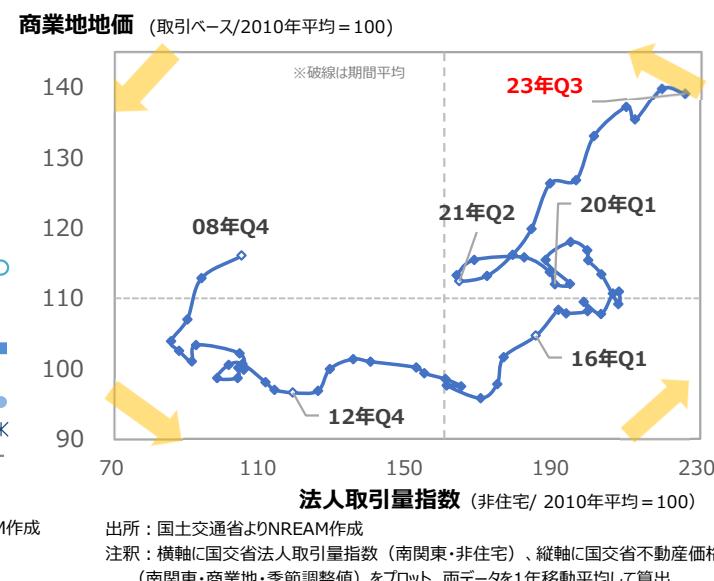
電力先物価格の推移（24年3月21日時点）



不動産投資家期待利回り（セクター別）



首都圏・不動産取引サイクル図



出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成  
注釈：中央値

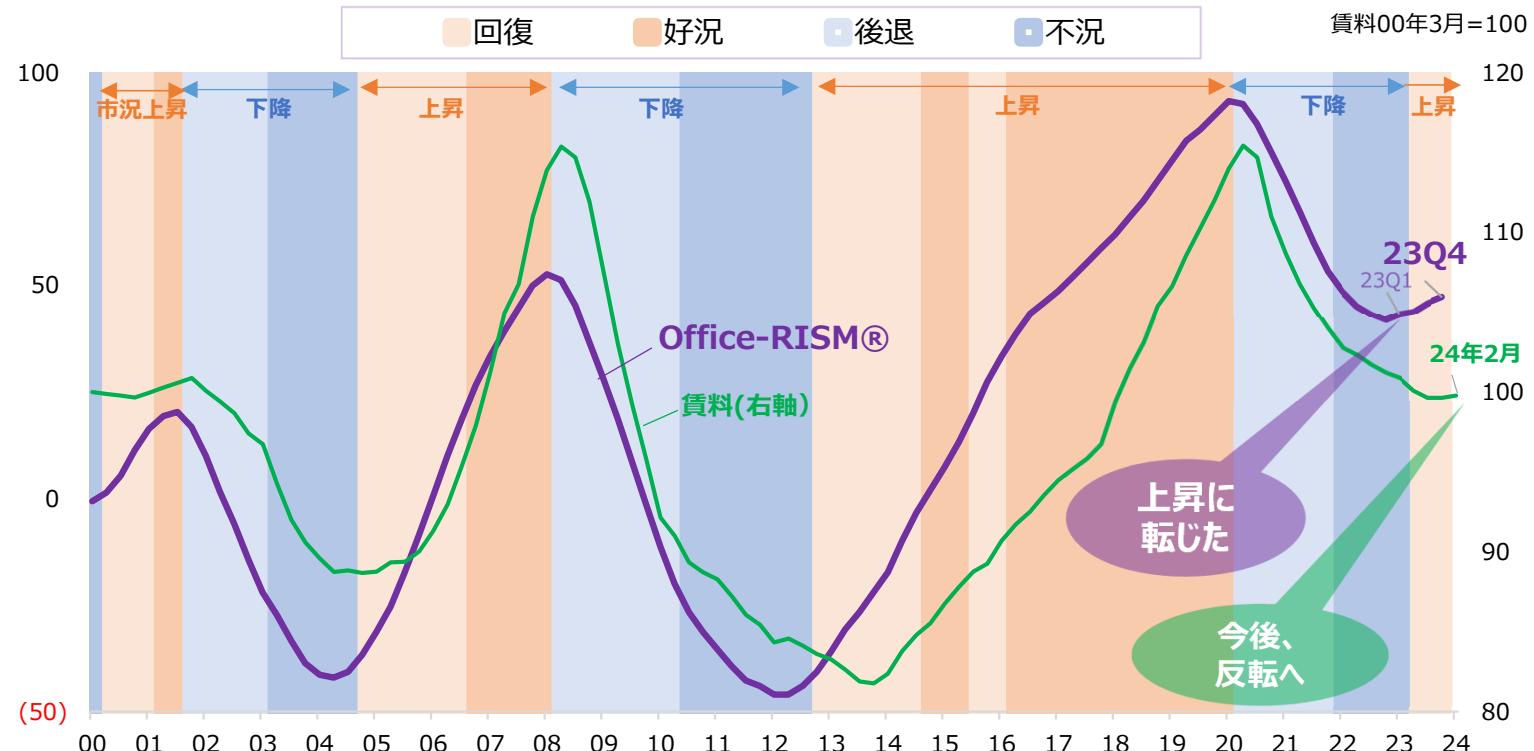
出所：東京商品取引所よりNREAM作成

注釈：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。  
過去分は、限月を翌月とした先物価格の平均値。

# マーケットレビュー～売買マーケット・不動産業況・その他～



オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM®



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）

・「回復→好況→後退→不況」のサイクル「名称」はOECD、景気循環論を参考とした

・4サイクルの局面変化は、Office-RISM®と賃料の変化率の組み合わせにより判断

「Office-RISM®」は、東京都心5区のオフィス賃貸市況を包括的かつ客観的に捉える指標で、野村不動産投資顧問が独自に開発し特許権を取得しています。この指標を活用することで、複雑化したオフィス賃貸マーケットの現状や今後の市況の局面変化、賃料の変動トレンド転換点などを「可視化」することができます。

直近では、2023年始めから「Office-RISM®」が上昇に転じてきており、それに連動し賃料も2024年始めに底を打ち、今後の回復が予想されます。しかしながら、「Office-RISM®」の上昇は過去の回復期に比べて緩やかであることから、賃料も緩やかな回復に止まると見込まれます。

# 運用体制及びIR活動実績

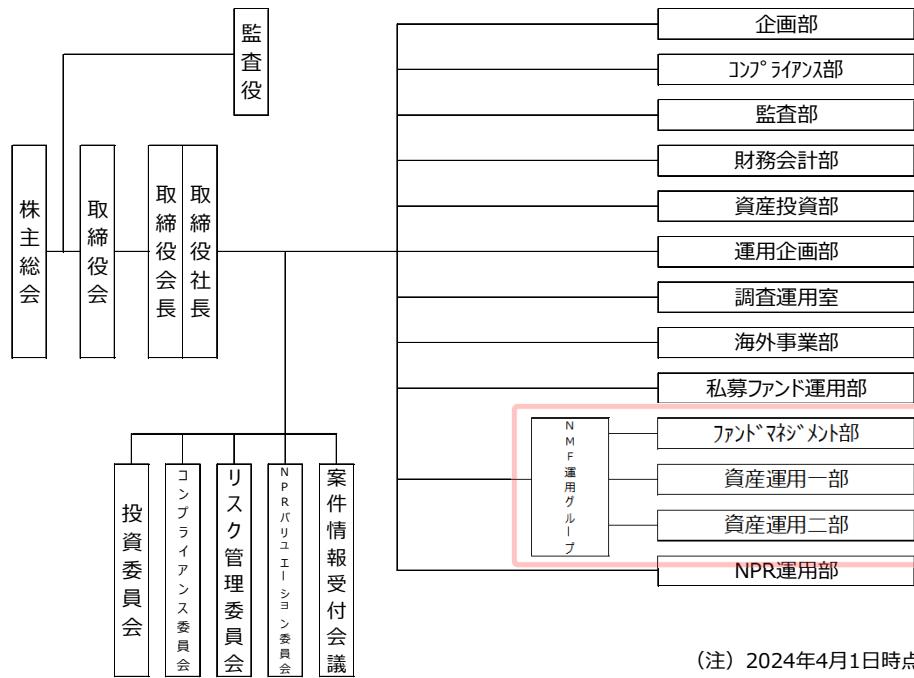


## ▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

### ④ 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	172名（うち取締役5名、監査役2名、顧問1名） ※24年4月1日時点
公式HP	<a href="https://www.nre-am.co.jp/">https://www.nre-am.co.jp/</a>

### ⑤ 組織図(注)



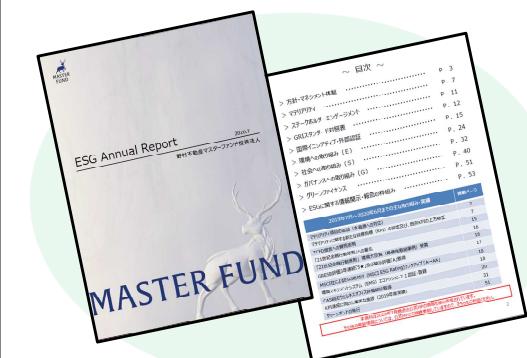
## ▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さんに分かりやすい開示に努めています。

### ⑥ 公式HP

The screenshot shows the website's ESG section. It includes a search bar, language selection (ENGLISH), and a menu with links like "投資法人について", "投資法人の特典", "ポートフォリオ", "ESGへの取り組み", "財務情報", and "情報". The main content area displays sections for "マテリアリティ" (Materiality) and "SDGsとの関連" (Relationship with SDGs), featuring icons for climate, environment, and society.

## 「ESG Annual Report」



- 国内機関投資家等向け23年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）



野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、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。