



野村不動産マスターファンド投資法人

16th

2023年8月期決算説明資料

October 18, 2023

MASTER FUND



1. マーケット環境をふまえた3つの戦略		9. APPENDIX	
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略	4	• 各種指標の推移	35
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略①	5	• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	36
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略②	6	• 貸借対照表	37
• マーケット環境をふまえた3つの運用戦略③	7	• 基本的な配分方針と23年8月期の売却益について	38
2. 決算ハイライト		• 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～	39
• 23年8月期（第16期）決算ハイライト	10	• 野村不動産グループが提供する各種サービス	40
3. 資産の取得・売却		• 設立以降の成長の軌跡	41
• ～資産入替および交換取引の継続実施（23年8月期）～	13	• 分配金・LTV・NAVの推移	42
• ～資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期）～	14	• ポートフォリオのセクター別期末稼働率	43
4. 資産の運用状況		• オフィスセクターの運用状況	44
• オフィスセクターの運用状況	16	• 物流セクターの運用状況	45
• 物流セクターの運用状況	18	• 住宅セクターの運用状況	46
• 住宅セクターの運用状況	19	• 商業セクターの運用状況	47
• 商業セクターの運用状況	21	• 主要テナントの状況	48
5. 鑑定評価		• ポートフォリオサマリー（23年8月期末時点）	49
• 鑑定評価の状況	24	• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	50
6. ファイナンス		• ファイナンスの状況	57
• ファイナンス ～リファイナンス等の状況～	26	• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	58
7. 業績予想		• ESGへの取り組み（G：ガバナンス）	59
• 24年2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想	28	• ESGへの取り組み ～本投資法人の取り組み～	60
8. ESGへの取り組み		• ESGへの取り組み ～資産運用会社の取り組み～	61
• ESGへの取り組み（E：環境）	31	• 投資主の状況	62
• ESGへの取り組み（S：社会）	33	マーケットレビュー ～賃貸マーケット及び関連状況～	63
		マーケットレビュー ～売買マーケット・不動産業業況・その他～	64
		マーケットレビュー ～賃貸住宅市場 存在感が増しつつある外国人～	66
		• 運用体制及びIR活動実績	67



マーケット環境をふまえた 3つの運用戦略





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（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発揮し、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

ハンズオンスタイルによる
物件運用力

< 外部環境 >

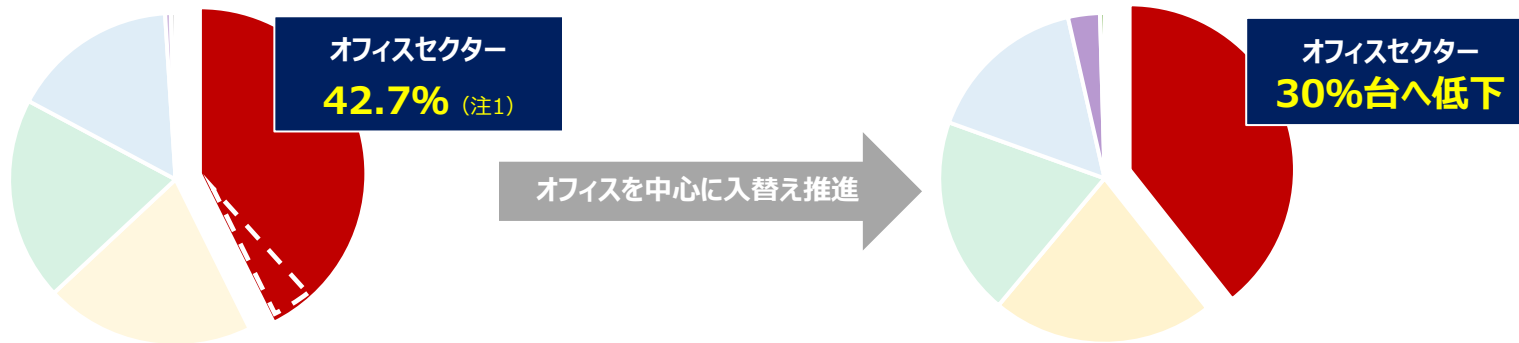
物件売却好機の継続

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



- ✓ マーケット及びポートフォリオ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（将来的に成長が見込める物件は継続保有）

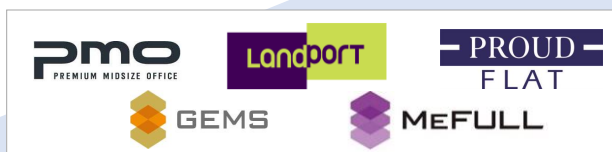


< 取得方針 >

- ✓ スポンサー開発物件を中心に厳選投資 ※パイプライン約9,100億円 (注2)
- ✓ ホテルセクターのソーシングを強化

< 野村不動産のスポンサーサポート >

① テナントニーズ起点で開発された
パイプライン供給力



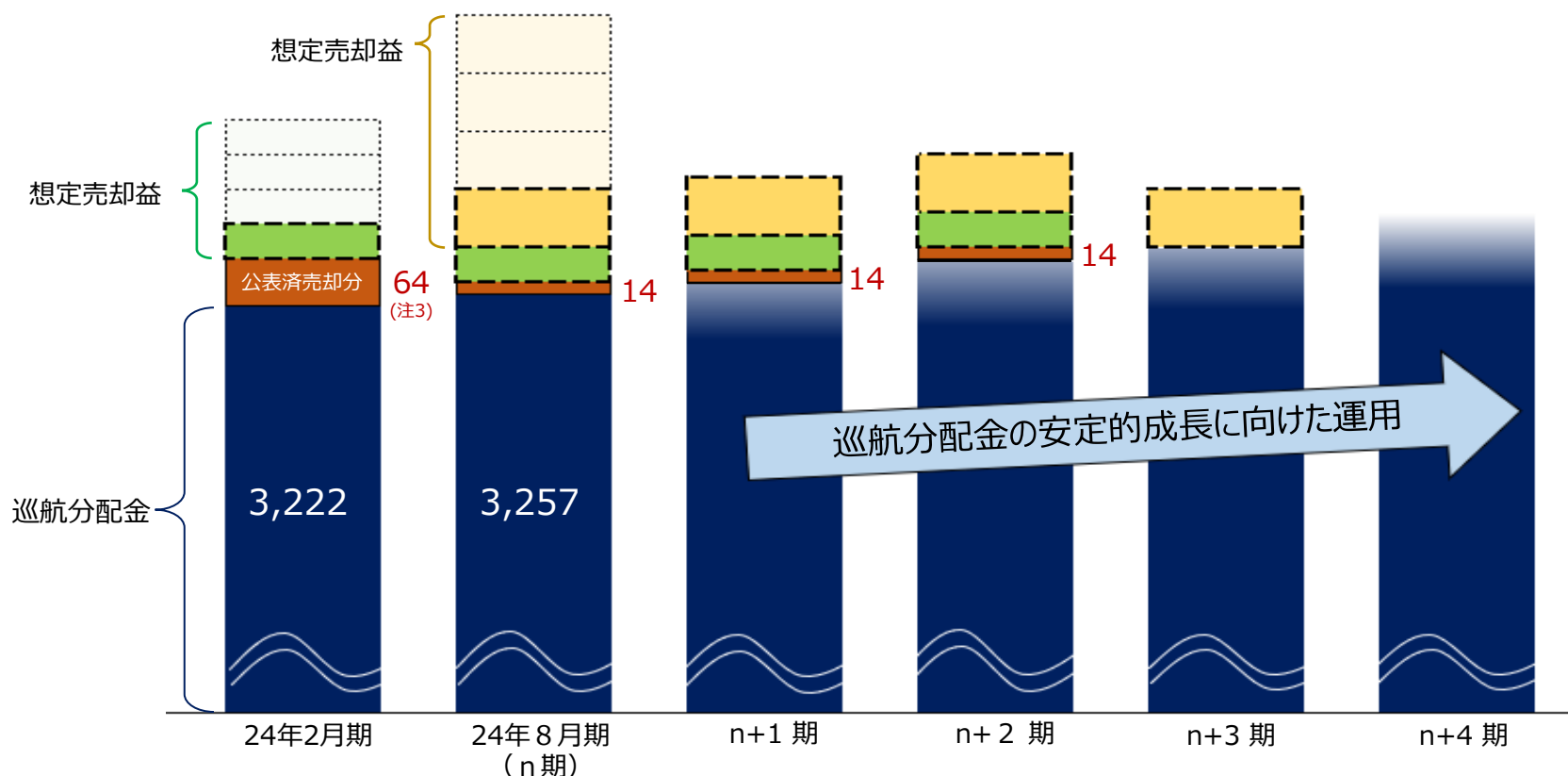
② NMF投資口の追加取得
(改めてスポンサーサポート姿勢を明確化)

4.5% (注3) → 7.0% (注4)



- ✓ 巡航分配金の維持向上を目的に、取得を前提とした売却を継続推進
- ✓ 売却益相当分は4期均等分配^(注1)とし、含み益の還元による分配金の上積み

< 分配金イメージ ^(注2) >

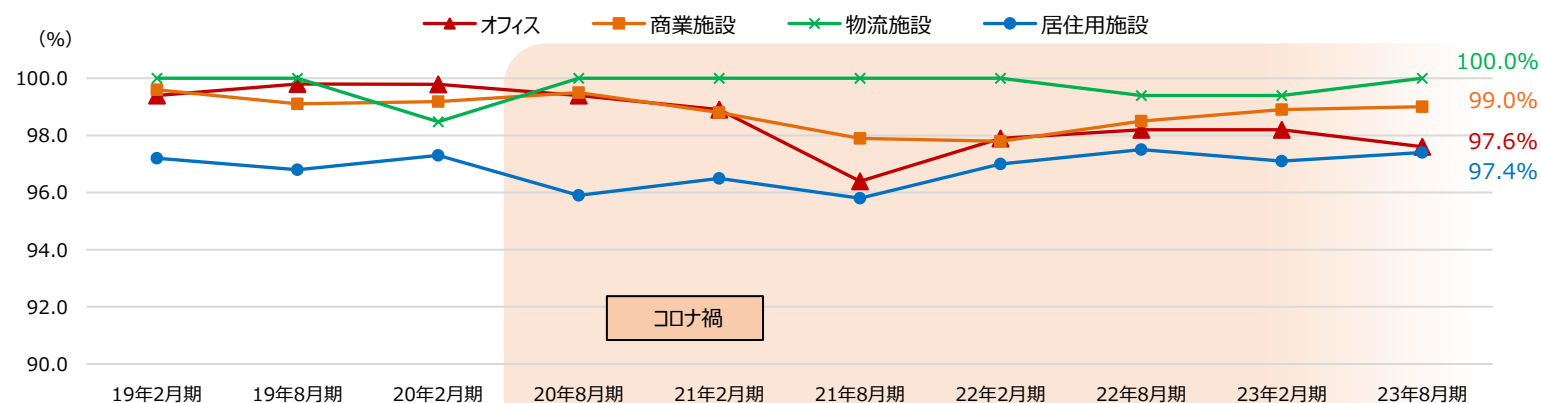


(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行います。また、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。(注2) 異なる決算期にて物件売却益が生じた際の分割分配をイメージ化したものであり、実際の売却益分割分配とは異なります。(注3) 23年9月12日に公表済のPU金山、PU上前津、PU千早売却による売却益を(注1)の方法にて4期分割分配した金額です。

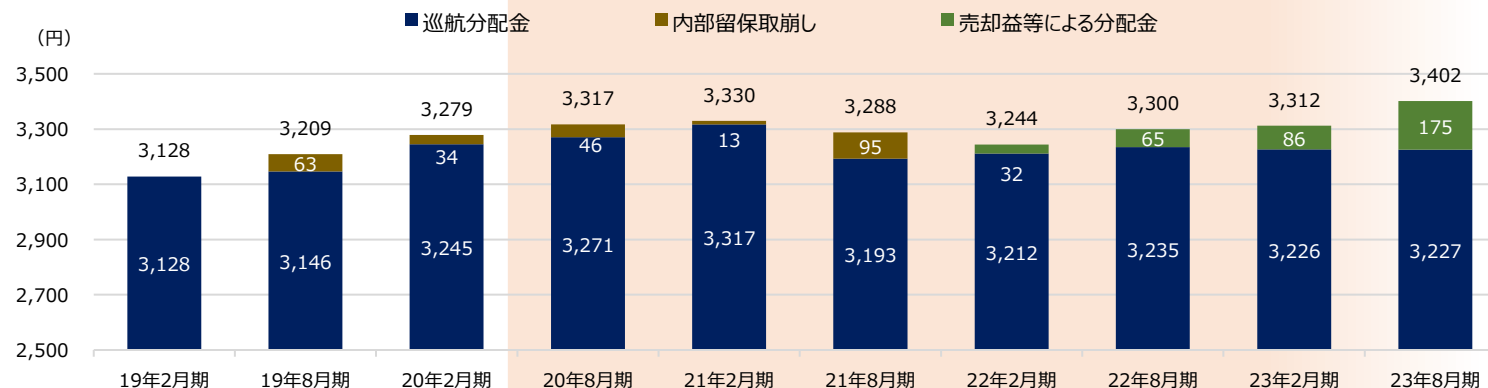


✓ コロナ禍においても高稼働率を維持し、安定した巡航分配金を確保

稼働率推移



分配金推移



(注) 分配金推移について内部留保取崩しは、一時的な賃料減少分及び、業績予想未達分の補填分。



✓ 当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

▶ 当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**

▶ 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



累計 **約100棟**
約6,700戸

< オフィス >

- ✓ 野村不動産のリーシング力（PMO直営業比率 約43%）
- ✓ 迅速なテナントニーズ把握・対応（居抜き、分割、etc）^{（注1）}
- ✓ 先進的ソフトサービスの提供（WORK-LIFE PLUS）^{（注2）}

< 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^{（注2）}のサービス提供

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1）}



直営業比率
約83% ^{（注1）}

< 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
- ✓ テナントと共創による課題解決サービス提供（Techrum）^{（注2）}

< 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

（注1） 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シリーズを契約締結した割合。（注2）詳細はAPPENDIX P.40参照



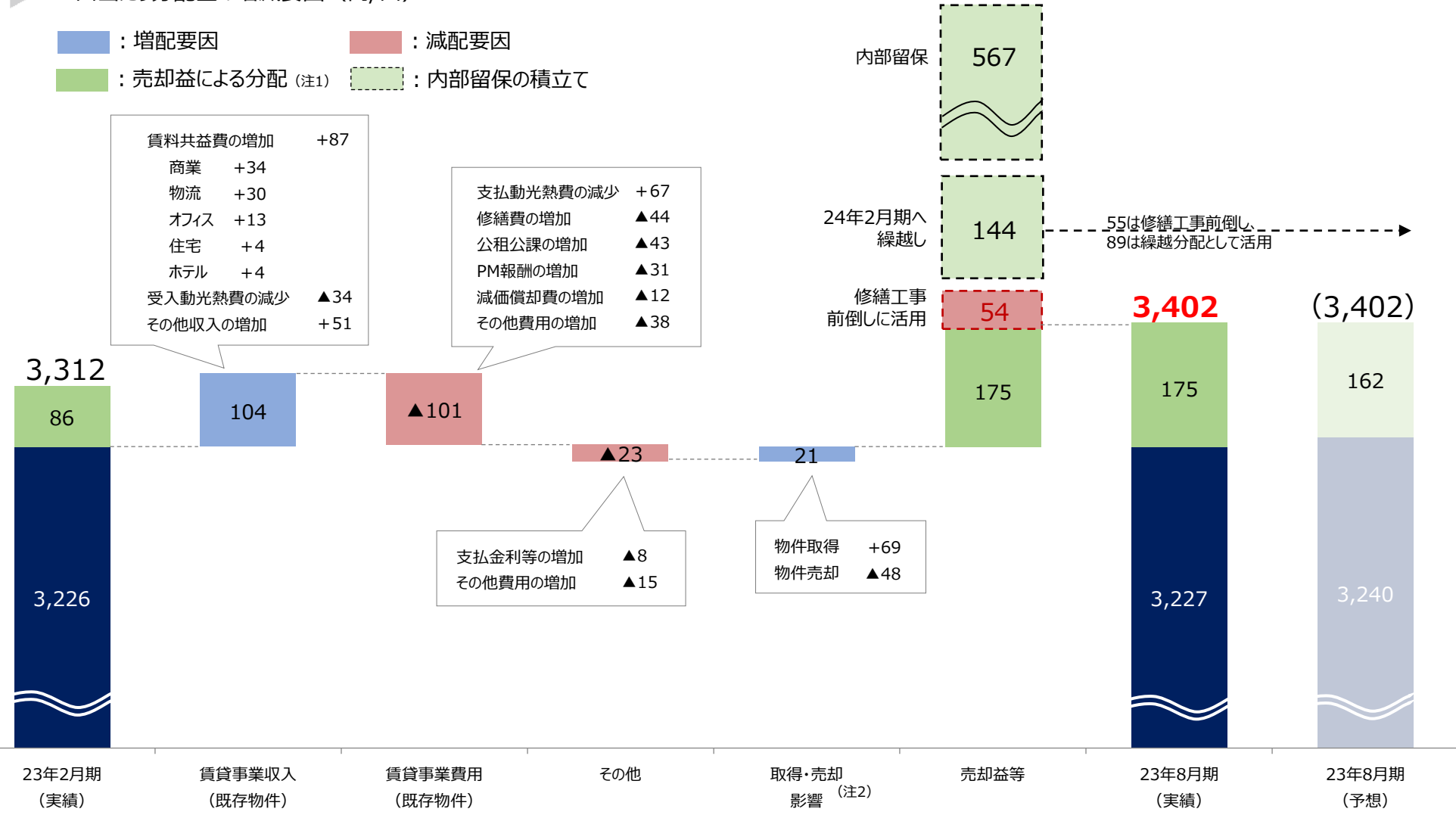
決算ハイライト





巡航分配金を維持しながら、資産入替により大幅な売却益を計上

一口当たり分配金の増減要因（円/口）



（注1）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2）直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。

23年8月期（第16期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	23年2月期 (第15期)	23年8月期 (第16期)	差異	23年8月期 (第16期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	39,986	43,645	3,659	44,042	-396
賃貸事業収入	35,273	35,801	527	35,834	-33
その他賃貸事業収入	3,074	3,137	63	3,518	-380
不動産等売却益	1,638	4,706	3,067	4,689	16
営業費用	23,872	24,714	841	25,015	-301
賃貸事業費用	17,069	17,622	552	17,900	-278
うち修繕費	1,434	1,699	265	1,750	-50
うち公租公課	3,285	3,467	181	3,339	128
うち減価償却費	5,673	5,780	106	5,774	5
うちその他賃貸事業費用	6,676	6,674	-1	7,036	-361
資産運用報酬	3,473	3,658	185	3,663	-4
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	706	810	104	828	-17
営業利益	16,113	18,931	2,817	19,027	-95
営業外収益	5	5	0	-	5
営業外費用	2,169	2,207	38	2,214	-7
支払利息その他融資関連費用	2,158	2,196	37	2,204	-7
その他営業外費用	10	10	0	10	-0
経常利益	13,950	16,729	2,778	16,812	-83
特別損益	-	17	17	17	-
当期純利益	13,948	16,746	2,798	16,829	-82
(売却損益除く当期純利益)	(12,310)	(12,040)	(-269)	(12,139)	(-99)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093	16,041	0
利益超過分配金 b	1,669	0	-1,669	0	0
分配総額 a + b	15,616	16,041	424	16,041	-
内部留保	954	3,356	2,402	3,407	-50
(内部留保総額)	(3,906)	(7,263)	(3,356)	(7,314)	(-50)
一口当たり分配金 (円)	3,312	3,402	90	3,402	-
うち利益分配(円)	2,958	3,402	444	3,402	-
うち一時差異等調整引当額(円)	330	-	-330	-	-
うちその他の利益超過分配(円)	24	-	-24	-	-
総資産	1,185,099	1,192,127	7,027	1,190,943	1,183
有利子負債	517,420	521,377	3,957	521,377	-
LTV	43.7%	43.7%	0.1%	43.8%	-0.0%
時価総額	711,995	806,770	94,775	-	-
NOI	26,951	27,097	145	27,226	-129
FFO	20,614	20,434	-180	20,527	-93

23年8月期実績－23年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	3,659
賃貸事業収入の増加	527
既存物件の賃料共益費の増加	411
物件取得・売却による影響	116
その他賃貸事業収入の増加	63
受入動光熱費の減少	▲173
その他収入の増加	236
不動産等売却益の増加	3,067
営業費用	841
賃貸事業費用の増加	552
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し前期差異74含む)	265
公租公課の増加	181
支払動光熱費の減少	▲340
PM報酬の増加	149
減価償却費の増加	106
その他費用の増加	191
資産運用報酬・その他営業費用の増加	289
営業外損益	▲38
支払利息その他融資関連費用の増加	37
特別損益	17
災害引当戻入	17
当期純利益	2,798
当期売却益の一部からの分配	828



資産の取得・売却



～資産入替および交換取引の継続実施（23年8月期）～



スポンサー開発物件を中心とした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9物件 **239億円**（平均築年数 **4年**、平均NOI利回り **4.7%**）（注1）（注2）

物流施設



Landport東雲・安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町

居住用施設



プラウドフラット菊川



プラウドフラット浅草



プラウドフラット錦糸町Ⅱ

スポンサー開発物件

居住用施設（ヘルスケア施設）



SOMPOケア ラヴィーレ
レジデンス用賀



グレイブス辻堂西海岸



SOMPOケア
そんぼの家 大森西



SOMPOケア ラヴィーレ
レジデンス湘南辻堂

資産入替

23年3月・4月

交換

23年5月

売却12物件 **167億円**（平均築年数 **20年**、平均NOI利回り **3.8%**）（注1）（注3） 売却益 **47億円**

オフィス



野村不動産東日本橋ビル
(50%)



NMF名古屋柳橋ビル

居住用施設



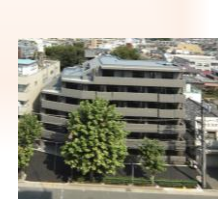
プライムアーバン代々木ほか7物件

オフィス



NMF天神南ビル

居住用施設



プライムアーバン大塚

（注1）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築年数を記載しています。（注2）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）22年8月期及び23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。

～資産入替および交換取引の継続実施（24年2月期）～



外部との交換取引により、インバウンド需要も高い観光地・京都の中心部に位置する築浅ホテルを取得



宿泊施設

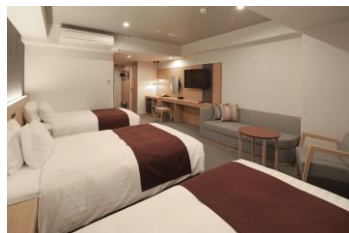
取得価格	3,200百万円
賃料	固定+売上連動賃料
NOI利回り（注1）	4.7%
竣工日	2020年12月
客室タイプ	全室2～3名利用可



人気観光スポット鴨川



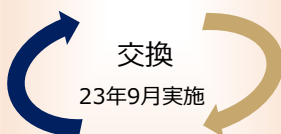
ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条



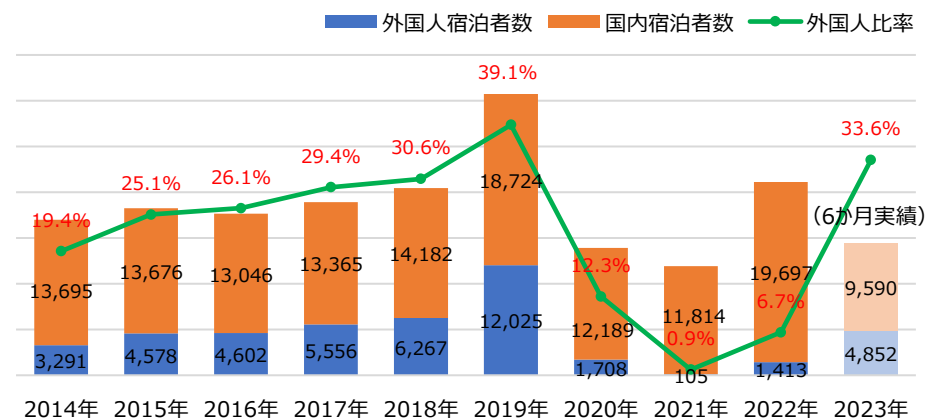
全88室、18～30㎡



60席以上の朝食ラウンジ



京都府 延べ宿泊者数の推移（千人）（注3）



居住用施設

譲渡価格合計	2,924百万円
売却益	542百万円
NOI利回り（注2）	4.8%

PU金山
(名古屋)

PU上前津
(名古屋)

PU千早
(福岡)

（注1）鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。（注2）23年2月期及び23年8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。（注3）出典：観光庁作成「宿泊旅行統計調査」をもとに野村不動産投資顧問株式会社にて作成。



資産の運用状況

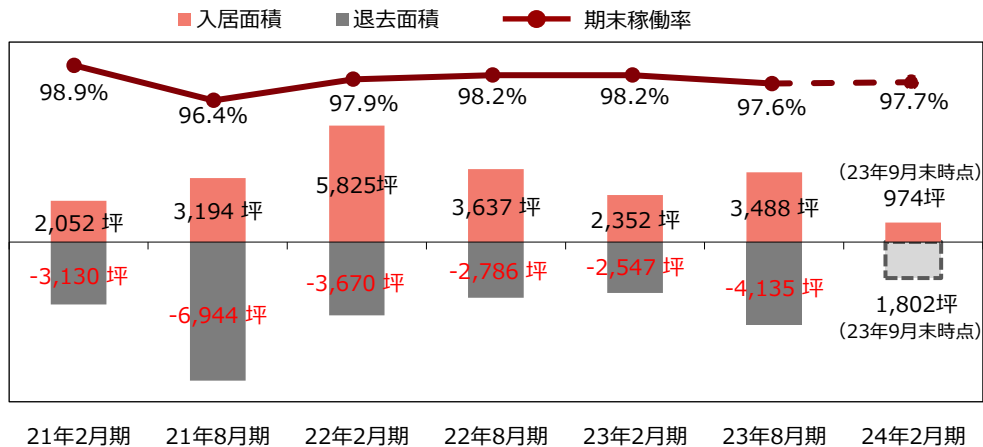




Office

高稼働率を維持しながら、地方においては賃料ギャップを活かして賃料増額

入退去面積・期末稼働率推移

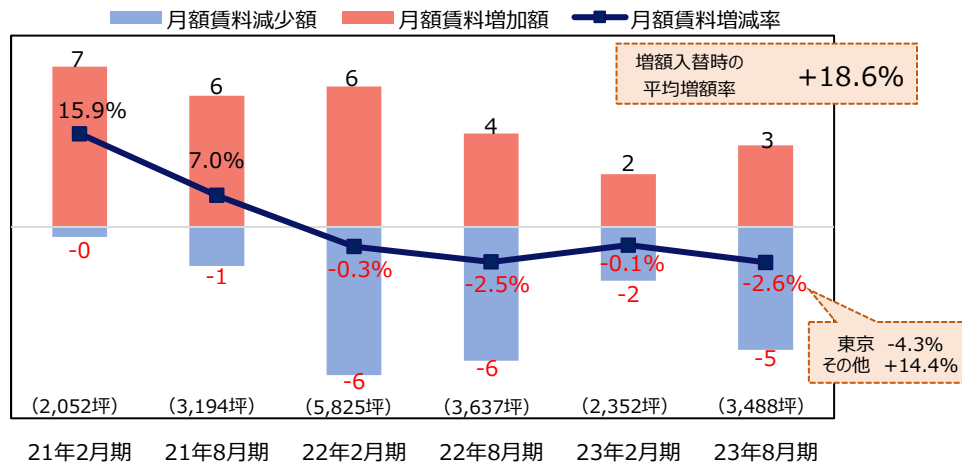


賃料ギャップ (23年8月末時点) (注1)

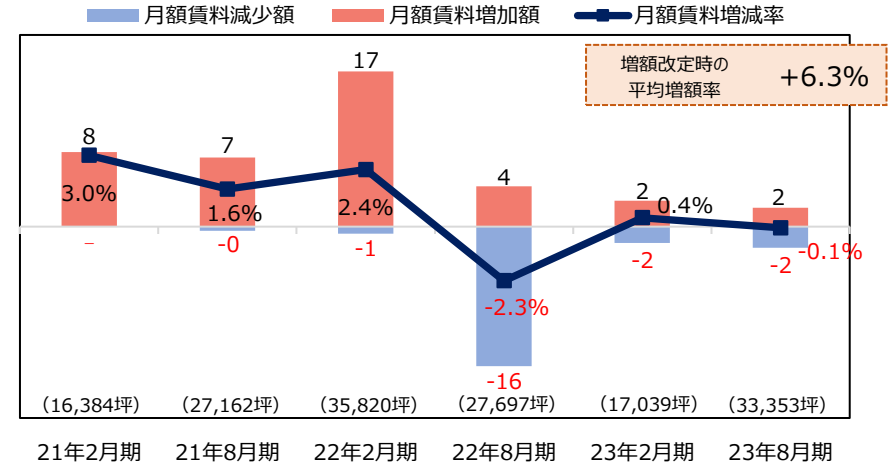
: 2.7% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年8月期	23年2月期	差異
全体	2.7%	2.9%	▲0.2%
東京	1.1%	1.1%	±0.0%
その他	10.1%	10.9%	▲0.8%

テナント入替による賃料増減 (注2) (百万円)



賃料改定による賃料増減 (注2) (百万円)



(注1) 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2) 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過半が内定と順調に推移。地方ではテナント入替により大幅増額見込み

▶ <24年2月期> リーシングの進捗状況

ポートフォリオ全体

解約面積： **1,802坪**
(23/9末時点)

入居面積： **974坪**
(23/9末時点)

(内訳) 契約済… 457坪
申込済… 516坪

入替による賃料増減率
+1.6%
(東京 +1.3%)
(その他 +1.8%)

うち、PMO

解約面積： **273坪**
(23/9末時点)

入居面積： **62坪**
(23/9末時点)

(内訳) 契約済… 0坪
申込済… 62坪

入替による賃料増減率
▲6.9%

▶ 24年2月期以降 リーシング事例

① 札幌の好調なマーケットを捉え、好条件での申込取得



札幌ノースプラザ



雪の多い札幌では
希少性が高い
地下道直結アプローチ

2区画、合計109坪

新規テナント2社から早期に申込受領。
いずれも賃料増額。

入替による賃料増減率
+37%

② 大型区画を好条件で早期リテナントに成功



野村不動産四ツ橋ビル

「連続階」を「区画分割」にて、
異なる面積ニーズの組み合わせで取り込み

3フロア、合計723坪

新規テナント2社（343坪、139坪）
と契約。1社（241坪）は申込受領。
全て賃料増額。

入替による賃料増減率
+40%



Logistics

大型テナントの解約予定区画において、賃料の大幅上昇とともに早期リースアップを実現

川口領家ロジスティクスセンター（12,637坪）

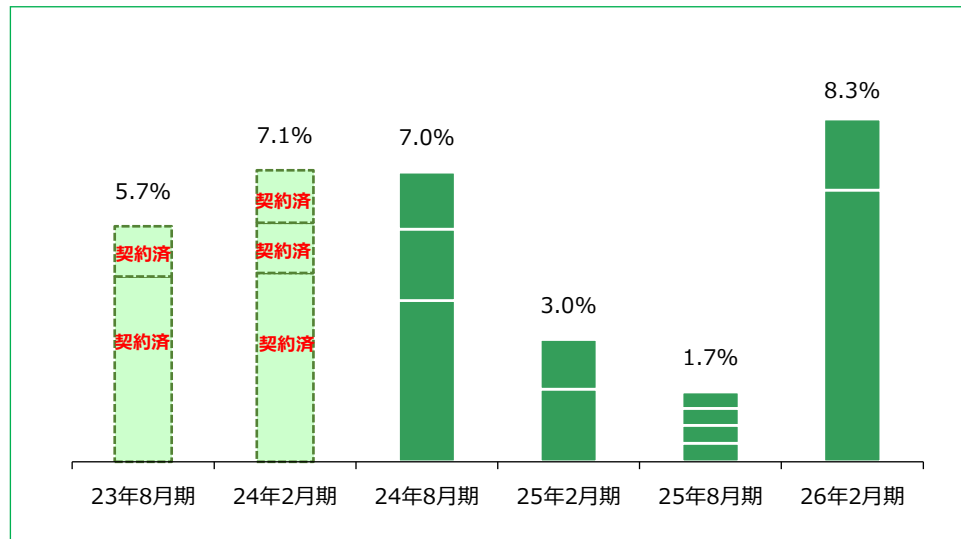
早期リースアップ
& 10年の長期契約

賃料増加率
約22.5%

CPI連動
賃料改定条項を導入



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



改定・更新事例

<24年2月期契約更新>

- ① Landport岩槻：約3,580坪
⇒当初解約要望も3年間の再契約
(月額賃料増減率 ▲2.2%)



Landport岩槻

- ② 厚木南LC (A棟)：約2,972坪
⇒10年間の再契約
(月額賃料増減率 +1.0%)



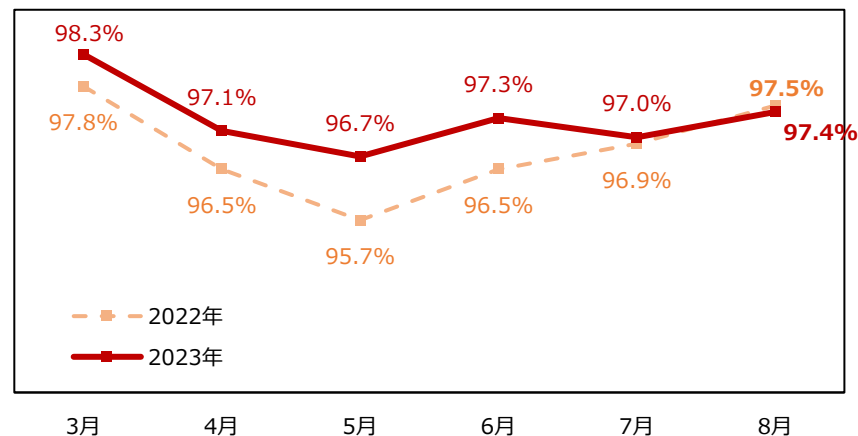
厚木南LC (A棟)



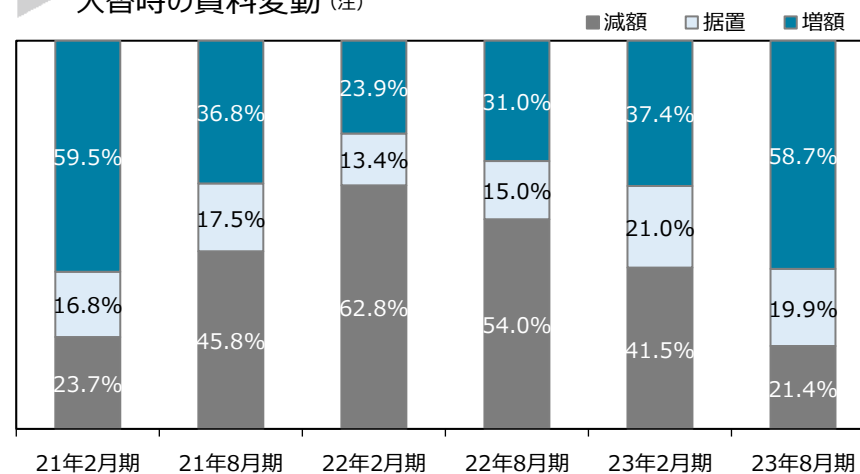
Residential

マーケット回復の追い風を受けて、高稼働率の確保と賃料増額を両立

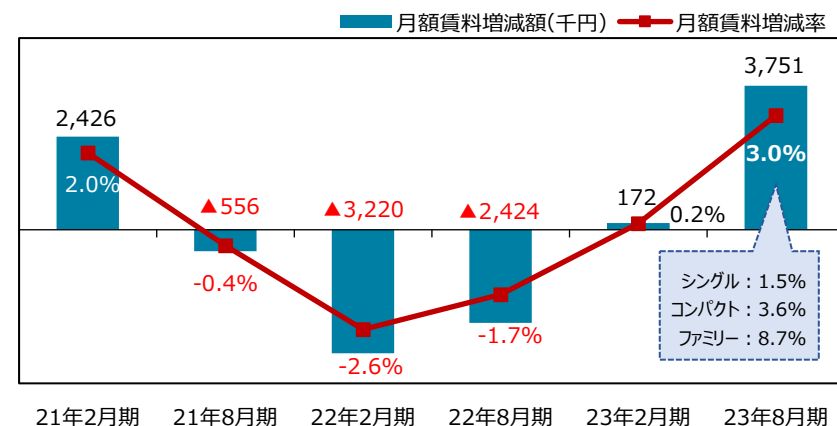
稼働率推移



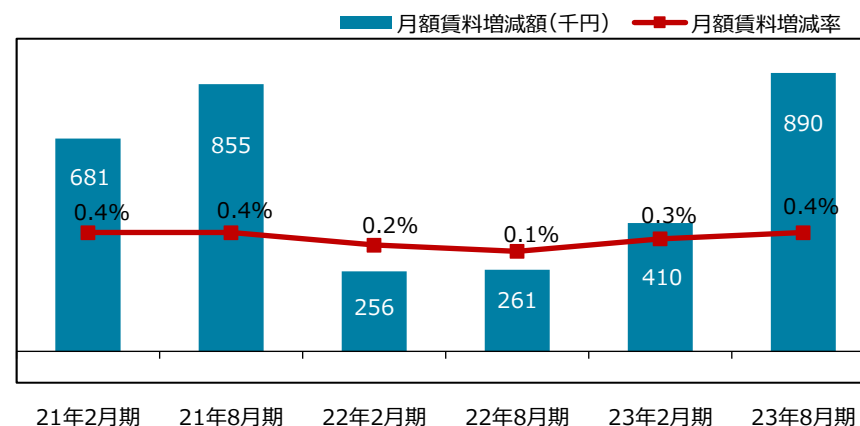
入替時の賃料変動 (注)



入替時の賃料増減率 (注)



更新時の賃料変動 (注)



(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」については、麹町レニウムガーデン（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。

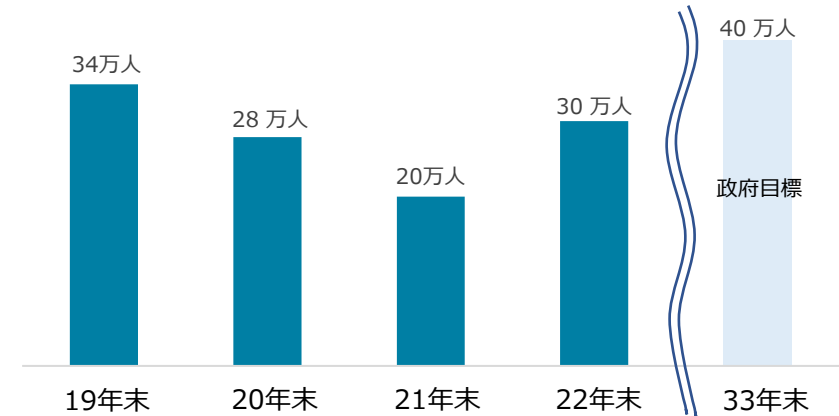
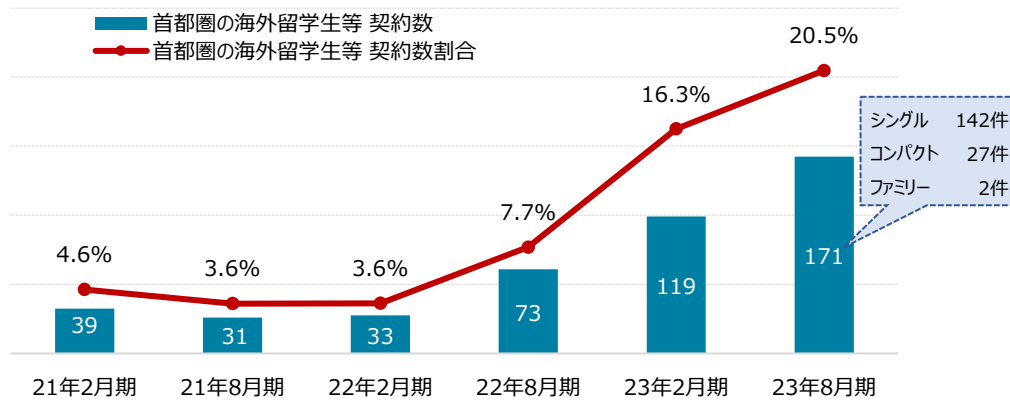


Residential

需要の変化を捉えた海外留学生等の取り込みと、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

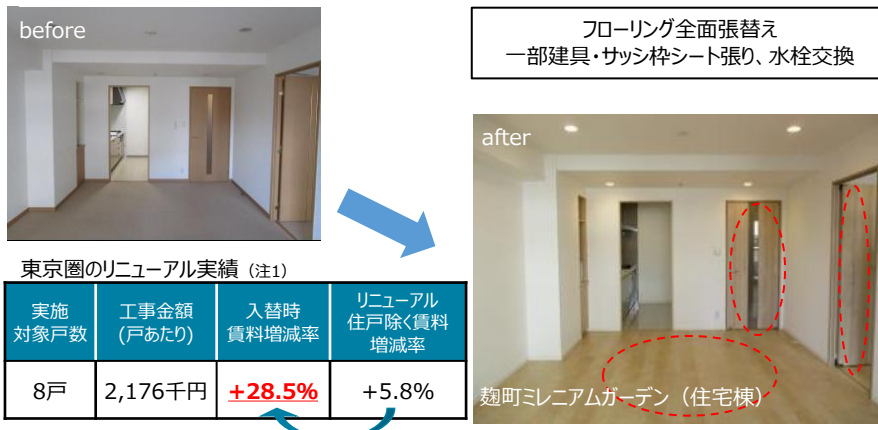
▶ 滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



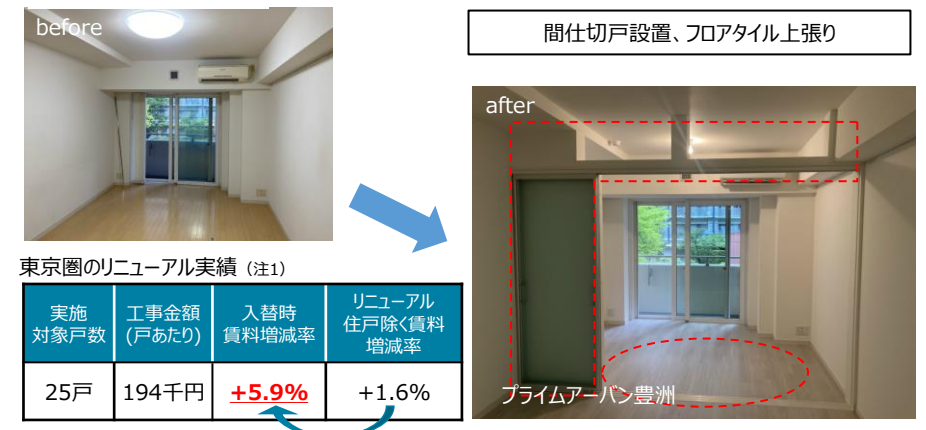
出所：出入国在留管理庁、「教育未来創造会議配布資料」よりNREAM作成

▶ 競争力の向上によるアップサイドの追求

ファミリー・コンパクトタイプ事例



シングルタイプ事例



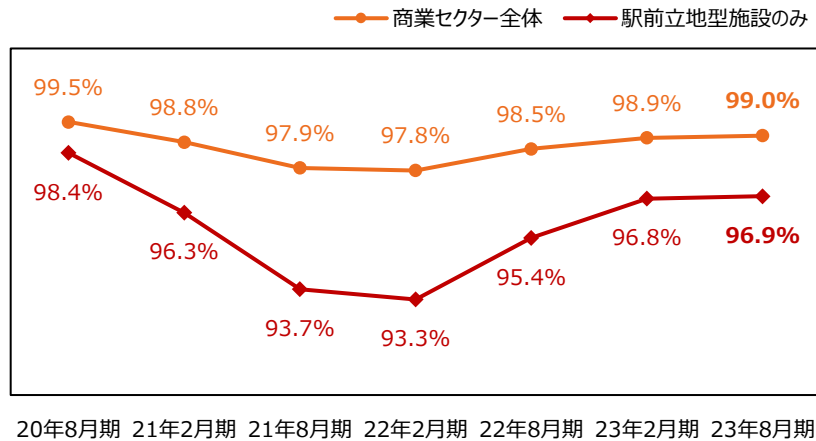
（注）リニューアル工事対象住戸の中から、23年8月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。



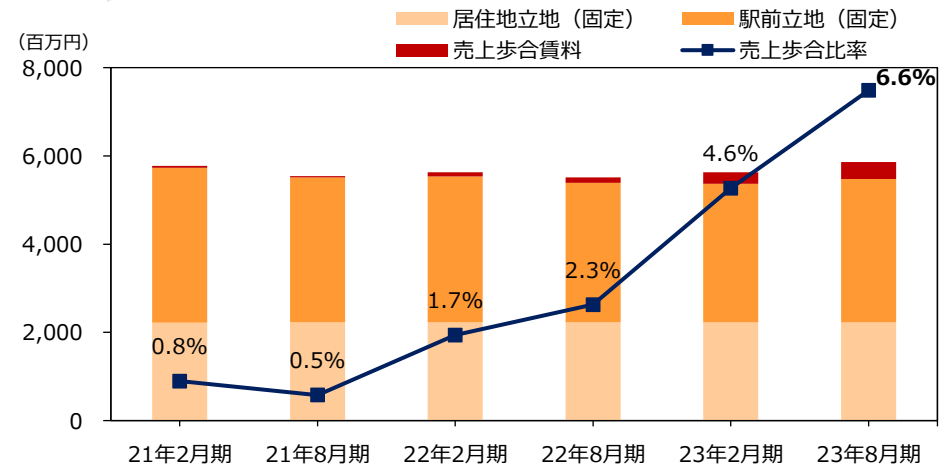
Retail

引き続き高稼働率を維持。売上回復により売上歩合賃料も上昇継続

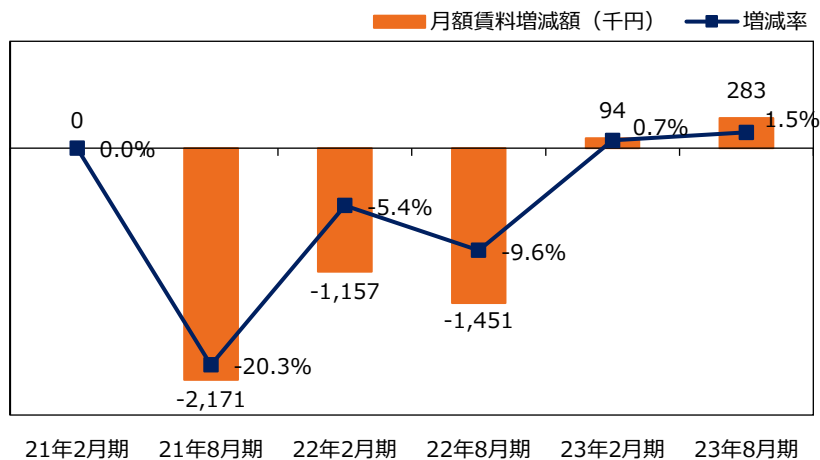
▶ 期末稼働率の推移



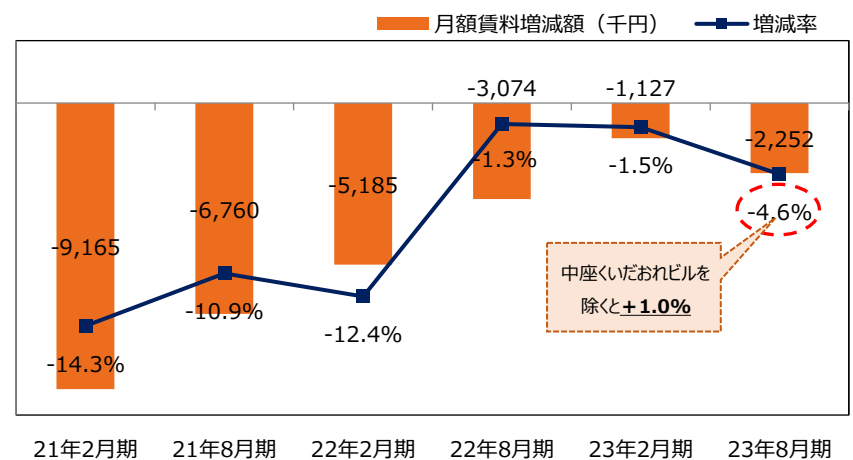
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ 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)

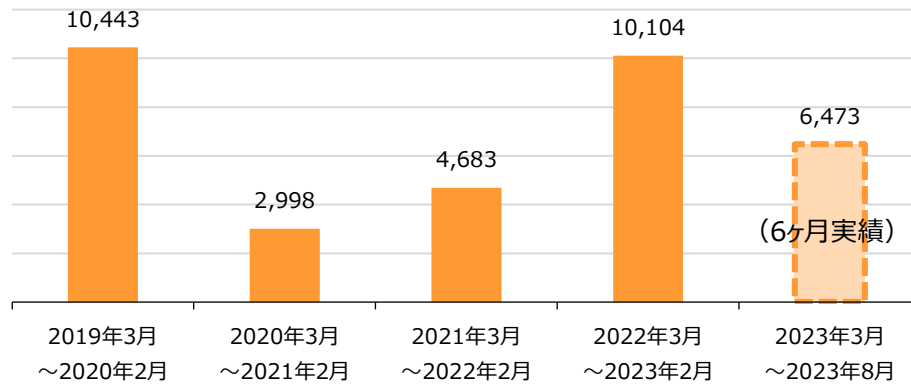




Retail

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

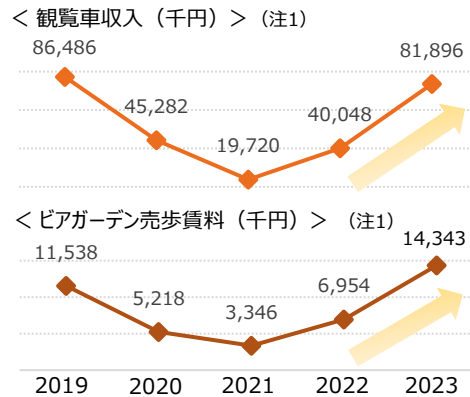
ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（百万円）



USJとのコラボレーションによる販促を通じた売歩賃料向上



nORBESAの売上歩合賃料等



- ✓ 観覧車：2022年11月から実施した値上げ効果もあり収入回復
- ✓ ビアガーデン：地元団体需要の増加、観覧車とのコラボ企画実施

中座くだおれビルのリニューアル検討再開（注2）



スケジュール（予定）

2023			2024			2025	
秋	冬	春	夏	秋	冬	春	
収支判断	リース		設計			竣工	
設計	着工					※ 大阪万博開幕(4月)	

（注1）観覧車収入は2018年9月～2019年8月までの数値を2019年として掲載しており、以降も同じ期間で区分けをしています。ビアガーデンは夏季限定の実施のため、本グラフでは各年6月～8月の数値を記載しています。

（注2）掲載内容はいずれも本資料作成時点における予定であり、今後変更となる場合があります。



鑑定評価





約6割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,438億円に拡大（前期比+120億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

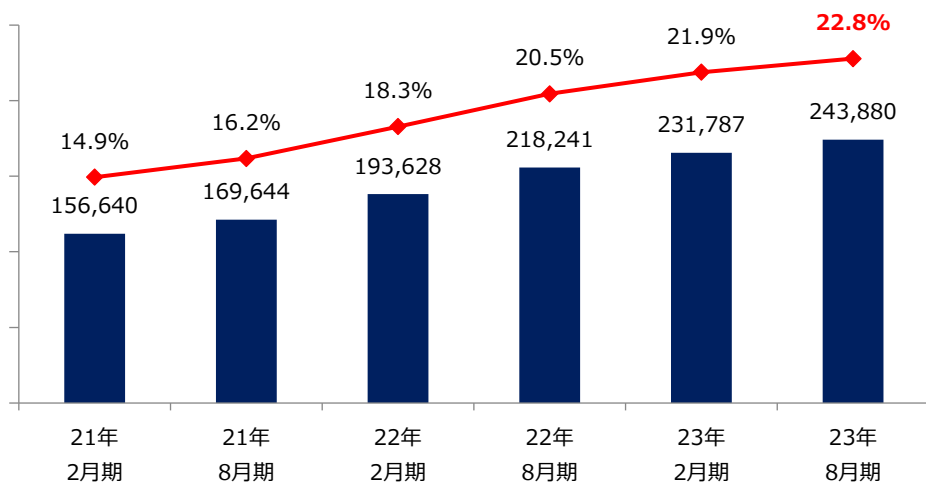
	23年2月期			23年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	557,005	78,689	65	547,200	75,506
商業	49	196,014	24,739	50	200,000	25,277
物流	23	281,970	79,243	24	296,420	88,869
住宅	150	244,099	48,833	148	258,708	53,777
宿泊施設	2	6,260	-81	2	6,380	46
その他	1	5,500	363	1	5,540	403
合計	293	1,290,848	231,787	290	1,314,248	243,880

▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

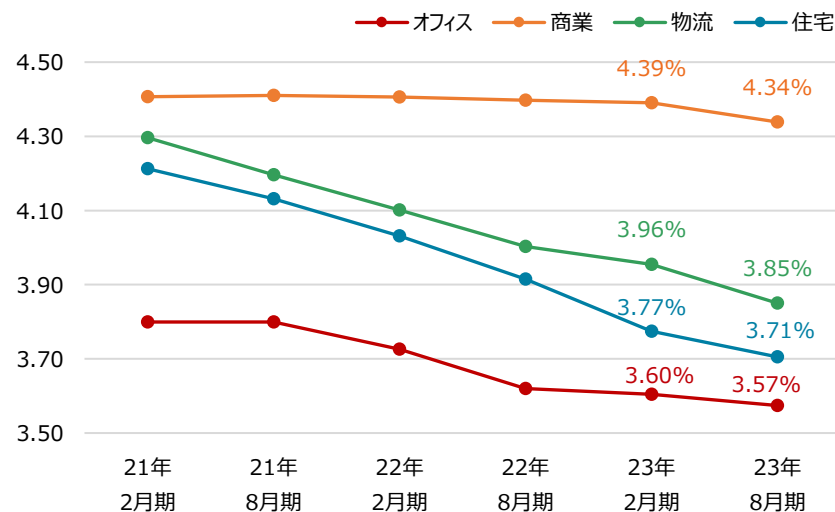
鑑定CAP	23年2月期	23年8月期
低下	174 物件	145 物件
維持	116 物件	134 物件
上昇	2 物件	2 物件

鑑定価格	23年2月期	23年8月期
上昇	189 物件	162 物件
維持	65 物件	62 物件
下落	28 物件	57 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（底地物件など直還元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





変動借入及び借入年限の調整により、金利上昇影響を抑制

23年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	30,800百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	8.0年

調達概要 (注2)	
総額	30,800百万円
平均金利	0.96%
平均借入年数	7.4年

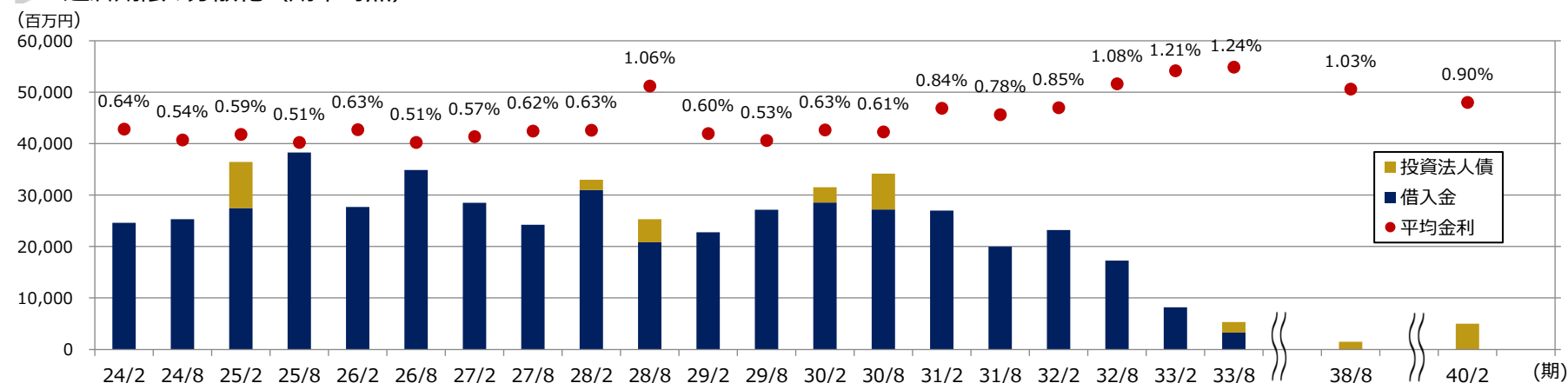
投資法人債の起債内容

第7回無担保投資法人債	
発行額	2,000百万円
利率	0.95%
発行年月日	2023年7月10日
償還期限	2033年7月8日

有利子負債の状況 (期末時点)

	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)	22年8月期 (第14期)	23年2月期 (第15期)	23年8月期 (第16期)
有利子負債の残高	517,841 百万円	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
平均残存年数	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年	4.65 年
平均借入金利	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %	0.68 %
長期借入比率	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %	90.4 %
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %	92.9 %
LTV水準	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %	43.7 %

返済期限の分散化 (期末時点)





業績予想

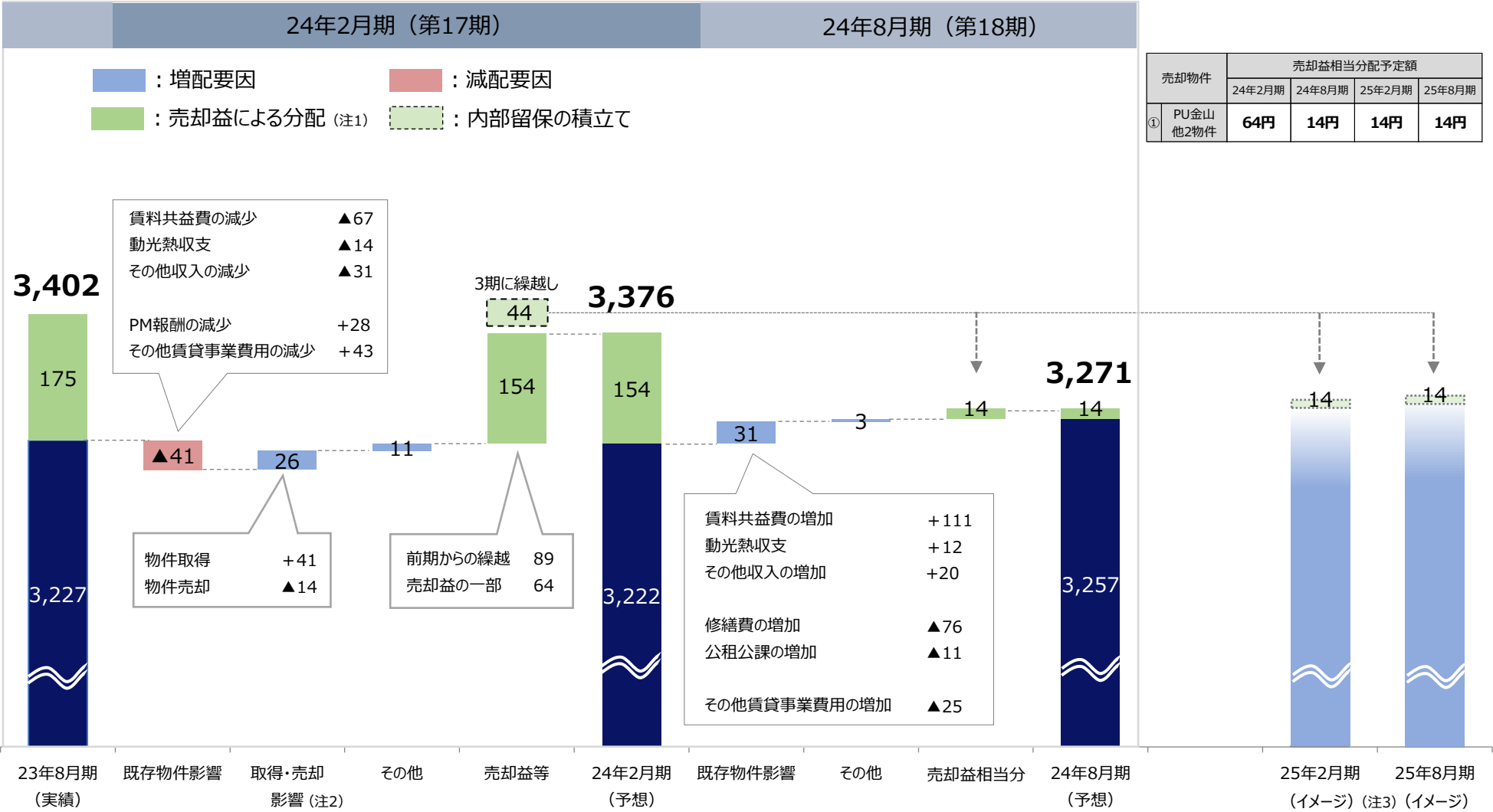


24年2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想



巡航分配金を維持・向上しながら、売却益を4期に渡り還元し分配金を上積み

一口当たり分配金の増減要因（円/口）



（注1）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2）直前期の物件取得売却に伴う影響を含みます。（注3）25年2月期および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2月期（第17期）、24年8月期（第18期）業績予想



(単位：百万円)

	23年8月期 (第16期)	24年2月期 (第17期)	差異	24年8月期 (第18期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	43,645	39,314	-4,330	39,384	70
賃貸事業収入	35,801	35,583	-218	36,106	523
その他賃貸事業収入	3,137	3,188	50	3,278	89
不動産等売却益	4,706	542	-4,163	-	-542
営業費用	24,714	24,313	-400	24,458	145
賃貸事業費用	17,622	17,524	-97	17,735	210
うち修繕費	1,699	1,623	-75	1,725	101
うち公租公課	3,467	3,423	-43	3,483	59
うち減価償却費	5,780	5,754	-25	5,708	-45
うちその他賃貸事業費用	6,674	6,722	47	6,818	96
資産運用報酬	3,658	3,435	-223	3,426	-9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	810	730	-79	673	-56
営業利益	18,931	15,001	-3,930	14,926	-74
営業外収益	5	5	-0	-	-5
営業外費用	2,207	2,224	16	2,237	13
支払利息その他融資関連費用	2,196	2,212	15	2,226	13
その他営業外費用	10	11	1	11	-0
経常利益	16,729	12,782	-3,947	12,688	-93
特別損益	17	-	-17	-	-
当期純利益	16,746	12,781	-3,965	12,687	-93
(売却損益除く当期純利益)	(12,040)	(12,238)	(197)	(12,687)	(449)
利益分配金 a	16,041	13,367	-2,673	12,683	-683
利益超過分配金 b	0	2,550	2,550	2,739	188
分配総額 a + b	16,041	15,918	-122	15,423	-495
内部留保	3,356	(注) -474	-3,831	-69	404
(内部留保総額)	(7,263)	(6,788)	(-474)	(6,718)	(-69)
一口当たり分配金 (円)	3,402	3,376	-26	3,271	-105
うち利益分配(円)	3,402	2,835	-567	2,690	-145
うち一時差異等調整引当額(円)	-	529	529	434	-95
うちその他の利益超過分配(円)	-	12	12	147	135
総資産	1,192,127	1,188,402	-3,724	1,186,070	-2,332
有利子負債	521,377	521,334	-42	521,292	-42
LTV	43.7%	43.9%	0.1%	44.0%	0.1%
時価総額	806,770	-	-	-	-
NOI	27,097	27,001	-95	27,357	356
FFO	20,434	20,625	191	21,028	403

(注) 16期売却益の一部から繰越利益（684百万円）を取り崩し、17期売却益の一部（209百万円※：翌期以降に3期に分割分配予定）を留保予定です。

24年2月期予想－23年8月期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	▲4,330
賃貸事業収入の減少	▲218
既存物件の賃料共益費の減少	▲320
物件取得・売却による影響	102
その他賃貸事業収入の増加	50
受入動光熱費の増加	208
解約違約金等の減少	▲157
不動産等売却益の減少	▲4,163
営業費用	▲400
賃貸事業費用の減少	▲97
水道光熱費の増加	280
PM報酬の減少	▲140
修繕費の減少	▲75
公租公課の減少	▲43
減価償却費の減少	▲25
その他費用の減少	▲93
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲303
営業外損益	▲16
支払利息その他融資関連費用の増加	15
特別損益	▲17
当期純利益	▲3,965
前期からの繰越売却益相当額分配（前倒し修繕工事分控除後）	423
当期売却益の一部（4期分割の1期目）からの分配	303

24年8月期予想－24年2月期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	70
賃貸事業収入の増加	523
その他賃貸事業収入の増加	89
不動産等売却益の剥離	▲542
営業費用	145
賃貸事業費用の増加	210
営業外損益	▲18
支払利息その他融資関連費用の増加	13
当期純利益	▲93
前期売却益からの分割分配（4期分割の2期目）	69



ESGへの取り組み





意欲的な温室効果ガス（GHG）排出削減目標の設定とSBT（注1）の取得申請

2030年度におけるGHG排出削減目標を上方修正、SBTは基準を大幅に上回る水準で申請

▶ 新たなGHG排出削減目標（KPI）

目標年度	GHG排出総量
2030年度	80%削減 (2019年度比)
2050年度	ネットゼロ

2030年までに
再生可能エネルギー電力
100%導入※

※NMFが管理権限を持つ
物件が対象

② 2030年度目標対象範囲

GHG排出源		Scope1 (ガス等)	Scope2 (電気等)	Scope3
オーナー電気契約 (マルチ貸し物件)	共用部	排出有	排出有	-
	専有部 (住宅除く)	-	-	排出有
<u>テナント電気契約 ※</u> (一棟貸し物件等)		-	-	排出有

へ範囲拡大

※住宅の専有部については対象外

中小企業向けSBT申請 (SME版SBT)

認定基準：2030年度46%削減（2019年度比）
を大幅に上回る水準で申請済

▶ 資産運用会社の2050年ネットゼロ方針

(注2)

野村不動産投資顧問社が国際イニシアティブNZAMへ署名

(会社全体として、脱炭素社会実現に向けた取り組みを積極推進)

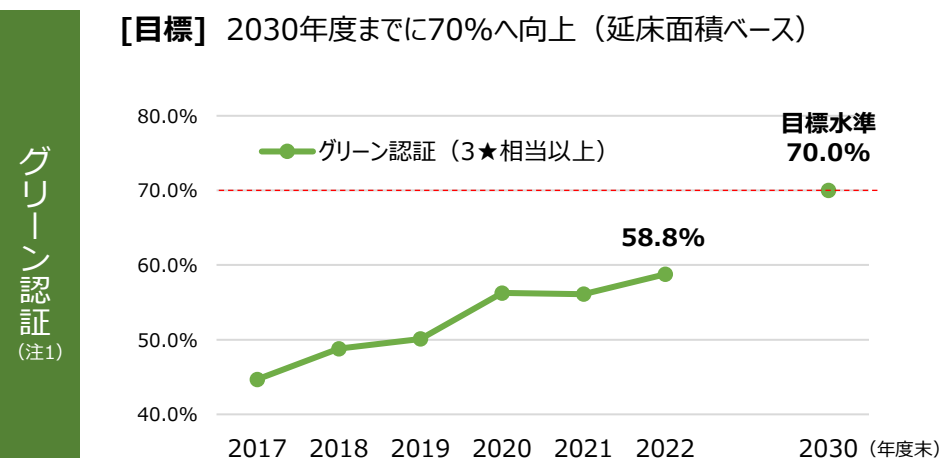
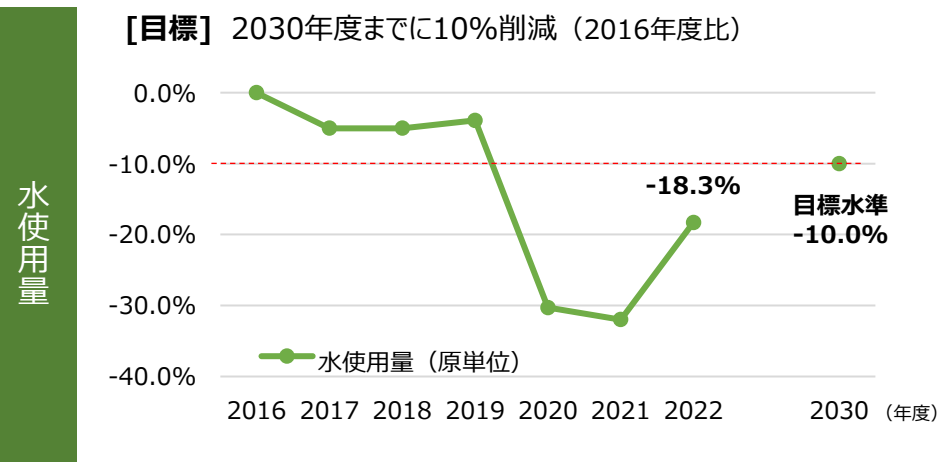
(注1) Science Based Targets（科学的根拠に基づく目標）。企業が設定する温室効果ガス排出削減目標について、パリ協定が求める水準と整合していることを示す認定

(注2) 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



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

▶ その他マテリアリティ（KPI）の進捗状況



▶ GHG排出削減への具体的取り組み

＜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

- ・ 野村不動産広島ビル
- ・ NMF新宿EASTビル
- ・ 川口領家ロジスティクスセンター
- ・ サミットストア向台町
- ・ 横須賀モアーズシティ 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲563Mwh/年の削減（▲59.3%）



川口領家ロジスティクスセンター

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 札幌ノースプラザ
- ・ Landport浦安
- ・ EQUINIA青葉通り 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲230Mwh/年の削減（▲17.9%）

＜ZEB認証（ZEB Ready）の取得＞



Landport東習志野



Landport東雲・安田倉庫



（注1）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。



テナントと協働し「食」を通じて地域社会へ貢献、働く人の快適性・利便性も追求

▶ 地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み

① GEMS：地域社会貢献 × ブランド価値向上



GEMSブランドの価値向上
テナントリレーション強化

② ユニバーサル・シティワーク大阪：従業員満足度向上施策



廃棄傘配布



飲料水配布（熱中症対策）



実施した各種ESG施策

バックヤード通路の壁面改修

アクリル板を
再利用した
フラワーパネル

▶ 資産運用会社の従業員への取り組み

野村不動産グループ ダイバーシティ&インクルージョン（D&I）の積極推進

＜2030年度KPI＞

- ✓ 女性マネジメント職層比率（注1） 20%達成
- ✓ 男女育児休業取得率 **100%達成** 等

＜野村不動産グループの「産後バ育休」制度＞

国が定める賃金給付率
休業前賃金の **67%**（注2）

独自に33%追加

100%

（注1）＝（女性管理職数＋女性管理職候補数）÷（全管理職数＋全管理職候補数）（注2）22年10月1日の育児・介護休業法改正で創設された「産後バ育休」制度（子の出生後8週間以内に4週間まで取得可能）



APPENDIX



各種指標の推移



項目		19年2月期	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
営業収益	百万円	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645
うち、不動産等売却益	百万円	685	6	-	-	-	-	162	757	1,638	4,706
賃貸NOI	百万円	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9
インプライドキャップレート	%	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1
営業利益	百万円	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931
当期純利益	百万円	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746
分配総額	百万円	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041
1口当たり分配金	円/口	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402
うち、利益分配等	円/口	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402
うち、一時差異等調整引当額	円/口	361	342	368	377	374	387	444	403	330	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	144	296	326	226	195	264	175	34	24	-
F F O	百万円	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434
1口当たりF F O	円/口	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333
F F O配当性向	%	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5
資本的支出	百万円	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154
A F F O	百万円	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279
1口当たりA F F O	円/口	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664
A F F O配当性向	%	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8
E B I T D A	百万円	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904
総資産	百万円	1,117,851	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
有利子負債総額	百万円	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377
純資産	百万円	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690
L T V	%	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6	43.7	43.7
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583	127,156	126,807	126,961
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648	173,441	175,965	178,683
総資産経常利益率（ROA）	%	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2	2.4	2.8
純資産当期利益率（ROE）	%	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3	4.6	5.4
物件数	物件	278	289	294	298	299	299	298	300	293	290
取得価格合計	百万円	960,345	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
貸借対照表計上額	百万円	949,867	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
鑑定価格合計	百万円	1,056,994	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
含み損益	百万円	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880

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/（（期首総資産額+期末総資産額）÷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）



		23年2月期	23年8月期
▶ オフィス			
		物件数	取得価格（百万円）
		68	474,980
		65	468,685
区 分	第15期実績（A） 自22年9月1日 至23年2月28日	第16期実績（B） 自23年3月1日 至23年8月31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	17,534	17,398	▲ 136
賃貸事業収入	16,044	15,921	▲ 123
その他収入	1,489	1,476	▲ 12
不動産賃貸事業費用	8,182	8,111	▲ 71
外注委託費	1,112	1,093	▲ 18
プロパティ・マネジメント報酬	343	364	20
公租公課	1,786	1,877	91
水道光熱費	1,479	1,252	▲ 226
保険料	30	30	0
修繕費	512	559	47
支払地代	113	121	8
減価償却費	2,198	2,222	23
その他費用	607	588	▲ 18
賃貸事業損益	9,351	9,286	▲ 64
NOI	11,550	11,509	▲ 41

		23年2月期	23年8月期
▶ 物流施設			
		物件数	取得価格（百万円）
		23	218,182
		24	223,932
区 分	第15期実績（A） 自22年9月1日 至23年2月28日	第16期実績（B） 自23年3月1日 至23年8月31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	7,142	7,310	167
賃貸事業収入	6,846	7,097	251
その他収入	296	212	▲ 83
不動産賃貸事業費用	2,870	2,956	86
外注委託費	289	288	▲ 0
プロパティ・マネジメント報酬	125	185	60
公租公課	633	700	67
水道光熱費	207	156	▲ 51
保険料	13	13	0
修繕費	162	168	5
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,387	1,386	▲ 0
その他費用	51	57	6
賃貸事業損益	4,272	4,353	81
NOI	5,659	5,740	80

		23年2月期	23年8月期
▶ 商業施設			
		物件数	取得価格（百万円）
		49	174,044
		50	177,779
区 分	第15期実績（A） 自22年9月1日 至23年2月28日	第16期実績（B） 自23年3月1日 至23年8月31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	6,461	6,785	324
賃貸事業収入	5,627	5,860	232
その他収入	833	924	91
不動産賃貸事業費用	2,842	3,063	221
外注委託費	275	281	5
プロパティ・マネジメント報酬	135	153	17
公租公課	490	507	17
水道光熱費	541	500	▲ 41
保険料	7	8	0
修繕費	191	252	60
支払地代	76	76	0
減価償却費	777	792	15
その他費用	345	490	145
賃貸事業損益	3,618	3,722	103
NOI	4,396	4,514	118

		23年2月期	23年8月期
▶ 居住用施設			
		物件数	取得価格（百万円）
		150	208,021
		148	216,987
区 分	第15期実績（A） 自22年9月1日 至23年2月28日	第16期実績（B） 自23年3月1日 至23年8月31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	7,011	7,227	216
賃貸事業収入	6,556	6,703	147
その他収入	455	523	68
不動産賃貸事業費用	3,107	3,435	328
外注委託費	230	225	▲ 4
プロパティ・マネジメント報酬	352	403	51
公租公課	359	364	5
水道光熱費	105	84	▲ 20
保険料	10	10	0
修繕費	553	718	165
支払地代	-	33	33
減価償却費	1,278	1,345	66
その他費用	218	249	31
賃貸事業損益	3,903	3,791	▲ 112
NOI	5,182	5,137	▲ 45

（注）麹町ミレニアムガーデン（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。



資産の部

区 分	第15期 23年2月28日現在	第16期 23年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動資産	55,286	53,445
現金及び預金	40,445	37,831
信託現金及び信託預金	12,648	13,203
その他の流動資産	2,192	2,410
固定資産	1,129,687	1,138,541
有形固定資産	1,045,833	1,053,529
不動産	450,017	456,849
建物	132,836	133,661
土地	317,181	323,187
信託不動産	595,760	596,548
信託建物	165,955	165,383
信託土地	429,802	431,159
信託リース資産	1	6
建設仮勘定	55	131
無形固定資産	80,496	81,488
のれん	67,231	64,609
借地権	5,602	8,392
信託借地権	7,624	8,445
その他の無形固定資産	38	42
投資その他の資産	3,356	3,522
長期前払費用	2,111	2,097
長期預け金	369	377
敷金及び保証金	875	1,048
デリバティブ債権	-	-
繰延資産	125	140
投資法人債発行費	125	140
資産合計	1,185,099	1,192,127

負債及び純資産の部

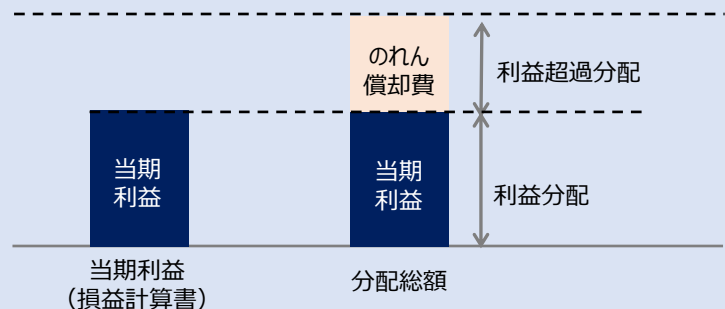
区 分	第15期 23年2月28日現在	第16期 23年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動負債	67,010	62,889
営業未払金	1,964	3,113
短期借入金	-	2,000
1年内返済予定の長期借入金	55,435	47,935
信託リース債務	0	3
未払金	2,730	3,237
未払費用	335	363
未払法人税等	1	0
未払消費税等	888	567
前受金	5,583	5,634
前受収益	7	2
災害損失引当金	20	-
デリバティブ債務	25	4
その他	15	26
固定負債	504,547	514,546
投資法人債	32,000	34,000
長期借入金	429,984	437,442
信託リース債務	1	3
長期前受収益	-	-
預り敷金及び保証金	14,261	14,651
信託預り敷金及び保証金	28,300	28,067
資産除去債務	-	382
デリバティブ債務	-	-
負債合計	571,558	577,436
投資主資本	613,564	614,694
出資総額	245,043	245,067
剰余金	368,520	369,626
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 22,140	▲ 23,672
その他の出資剰余金控除額	▲ 17,349	▲ 17,486
出資剰余金控除額合計	▲ 39,489	▲ 41,158
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	13,997	16,772
評価・換算差額等	▲ 23	▲ 4
繰延ヘッジ損益	▲ 23	▲ 4
純資産合計	613,540	614,690
負債純資産合計	1,185,099	1,192,127

基本的な分配方針と23年8月期の売却益について

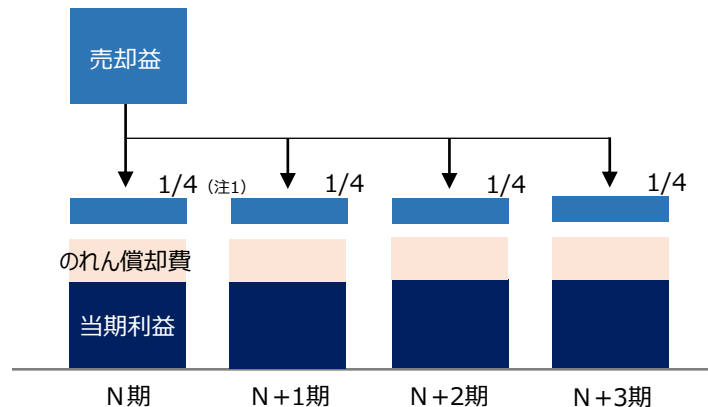


基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

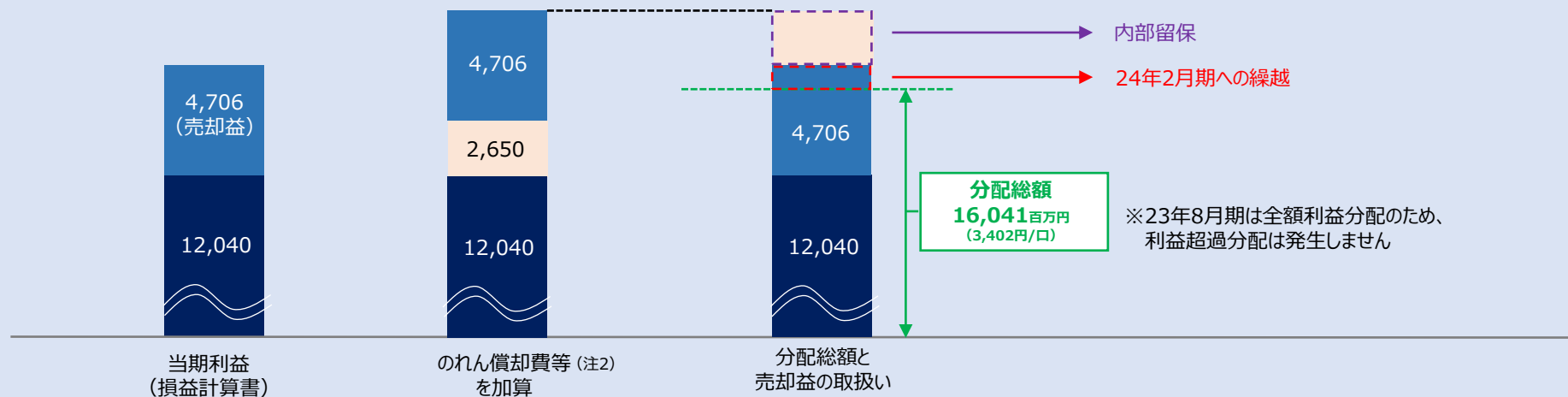


※ 24年2月期以降 当面の売却益取扱い



23年8月期における売却益の取扱いについて

(百万円)



(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。また、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）税会不一致項目（のれん償却費+定期借地権償却費+定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費）



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約9,100億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えて、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 バリエティに富んだこだわりの飲食店を中心に構成された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



プライドフラット渋谷富ヶ谷

(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1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



< 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 >



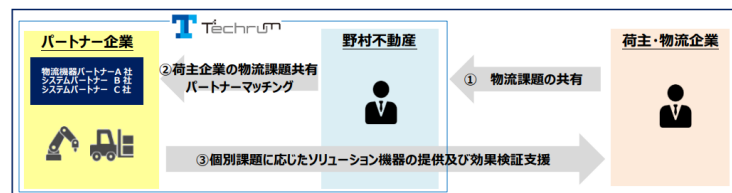
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

< 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

※2023年10月現在
約65社のパートナー企業が参画

< 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、整理収納アドバイザー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

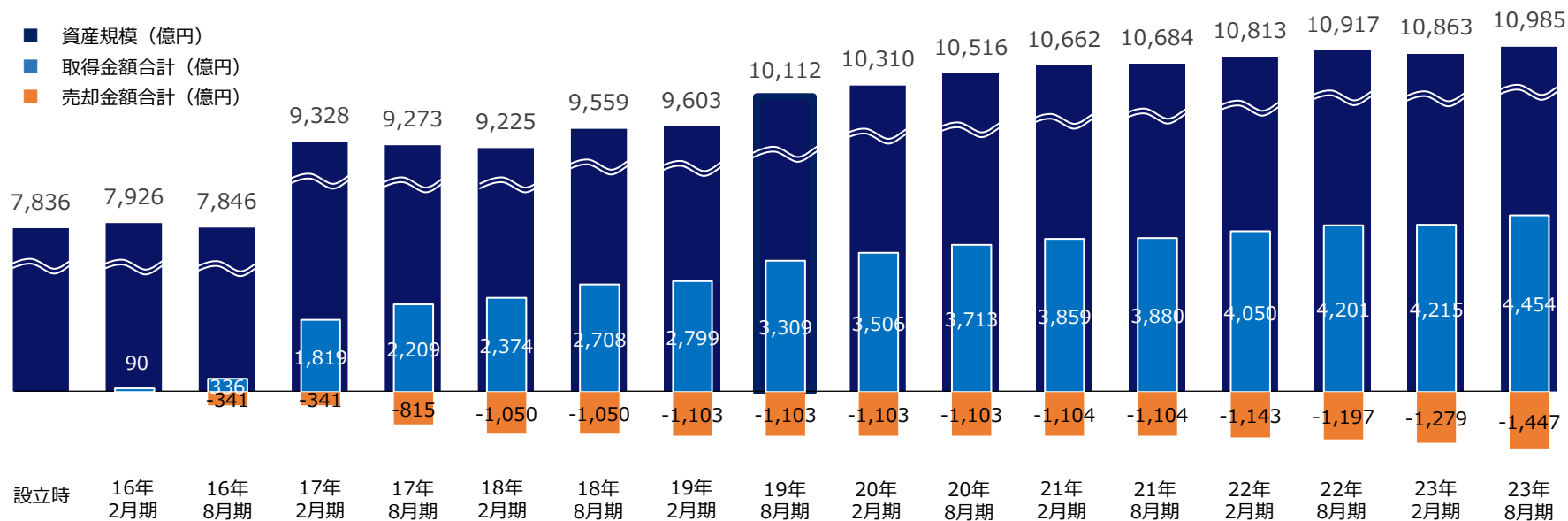


23年8月期・24年2月期 取得売却物件

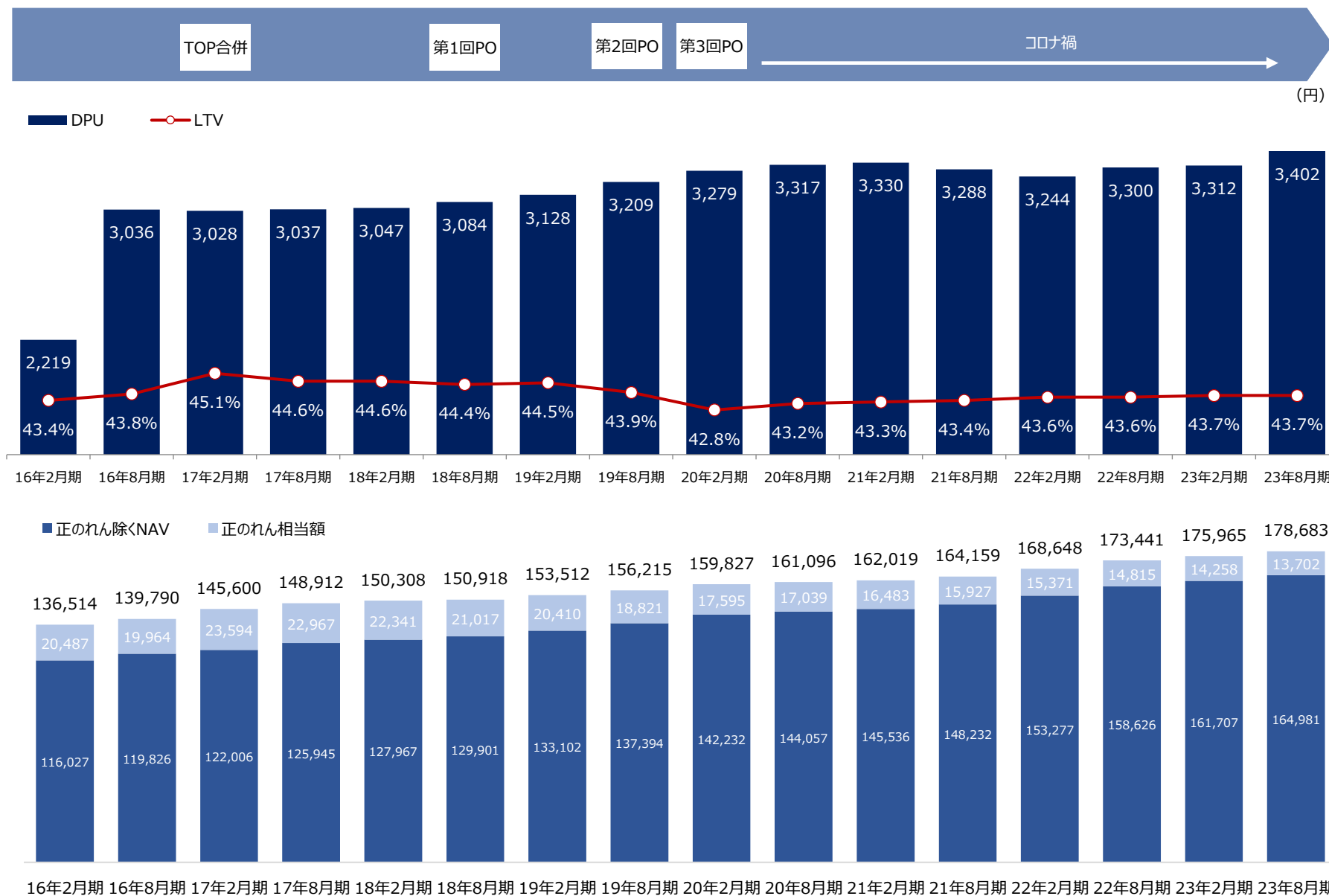
取得物件	取得価格 (百万円)	取得年月	対象期
Landport東雲・安田倉庫	5,750	23年3月	23年8月期
MEFULL茶屋町	3,735	23年4月	
ブラウドフラット菊川	2,720		
ブラウドフラット浅草	2,410		
ブラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030		
SOMPOケア ラヴィーレジデンス用賀	2,850	23年5月	
グレイブス辻堂西海岸	1,820		
SOMPOケア そんぼの家大森西	1,462		
SOMPOケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂	1,150		
ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	23年9月	24年2月期

譲渡物件	譲渡価格 (百万円)	譲渡年月	対象期
野村不動産東日本橋ビル	2,260	23年3月	23年8月期
プライムアーバン代々木	6,283		
プライムアーバン西新宿Ⅱ			
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ			
プライムアーバン品川西			
プライムアーバン駒込			
プライムアーバン葛西Ⅱ			
プライムアーバン浅草			
プライムアーバン行徳駅前			
NMF 名古屋柳橋ビル	4,410	23年4月	
NMF天神南ビル	3,040	23年5月	
プライムアーバン大塚	772		
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		

設立以降の資産規模推移と取得売却総額



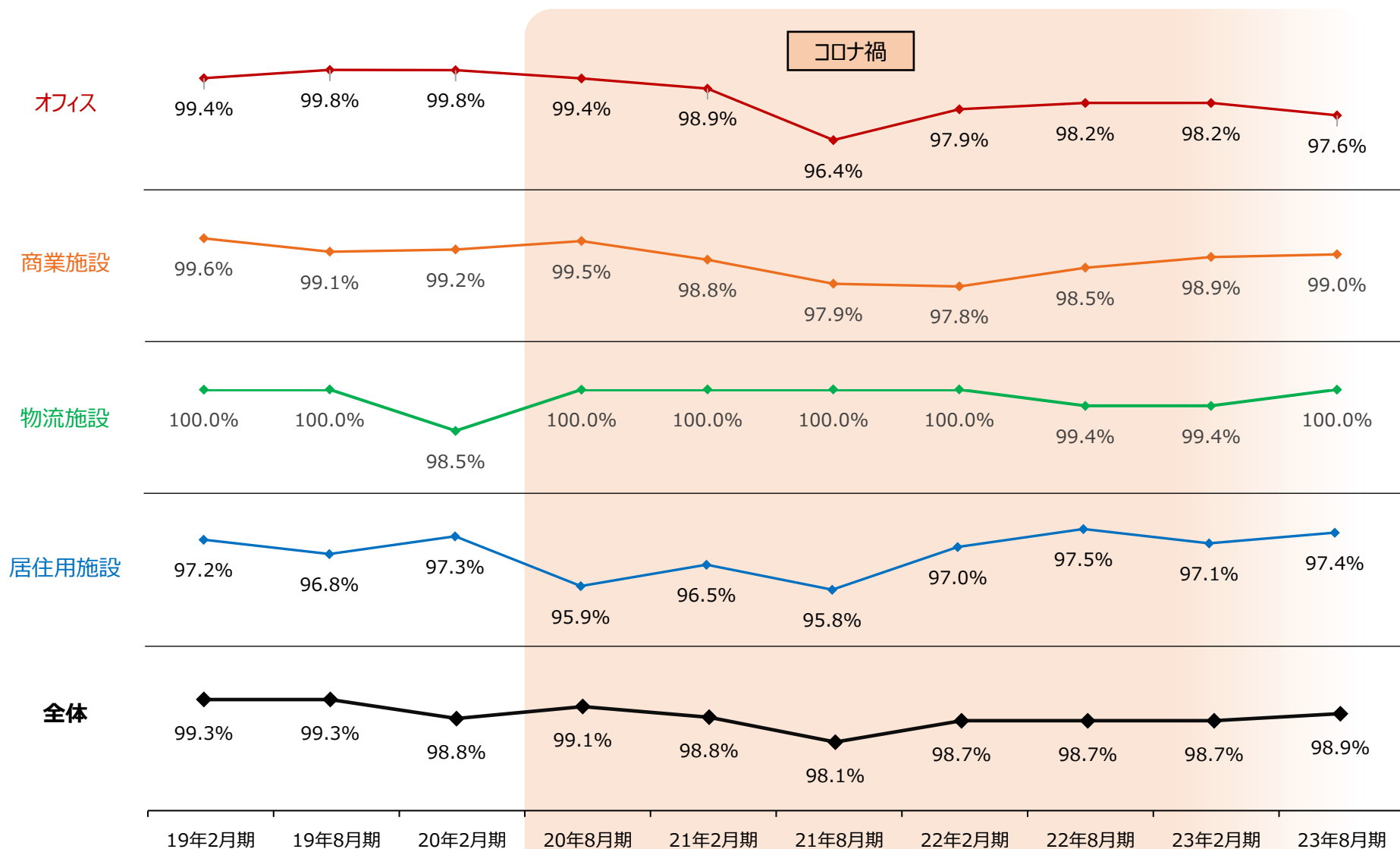
分配金・LTV・NAVの推移



ポートフォリオのセクター別期末稼働率

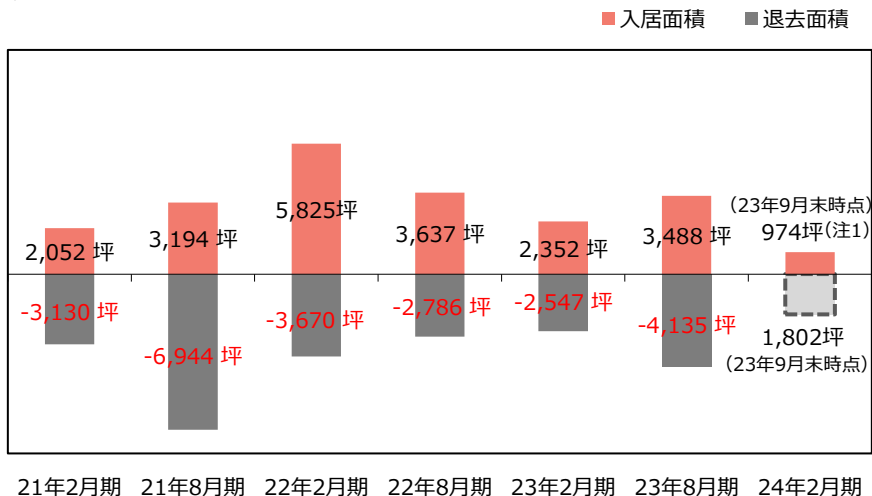


各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持

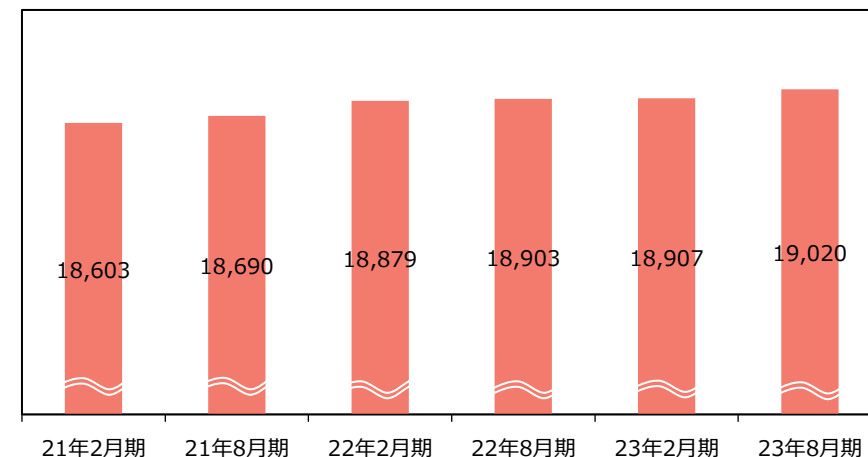




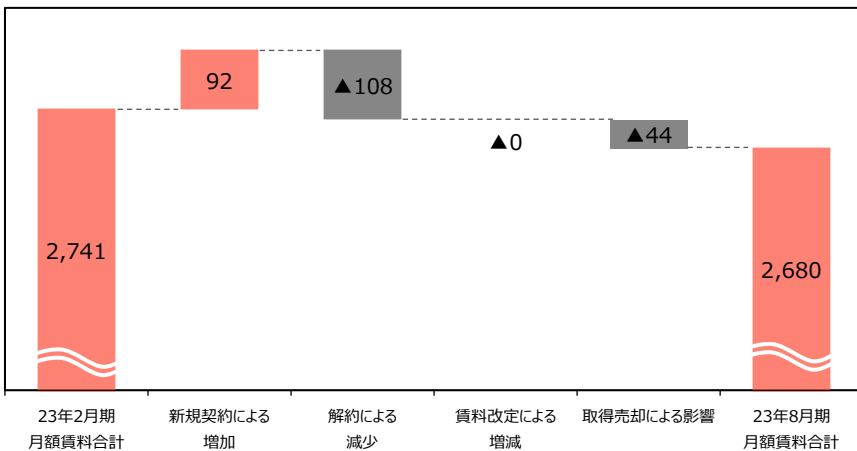
入退去面積



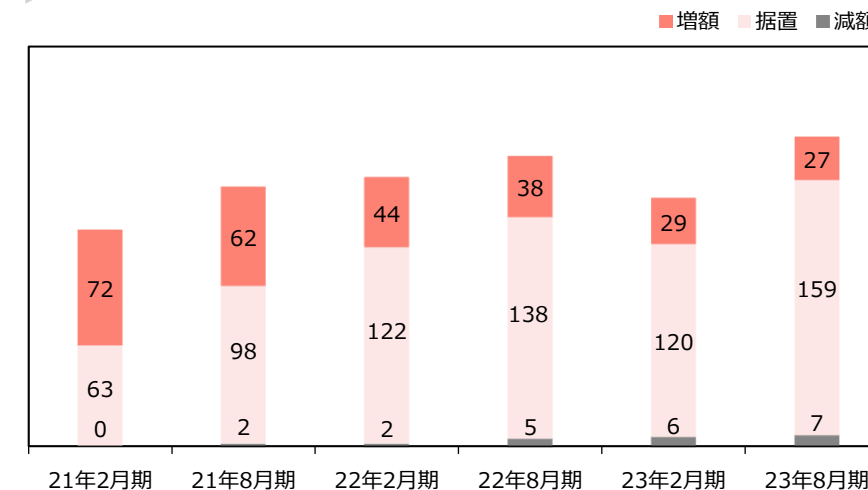
平均賃料単価 (円/坪)



月額契約賃料の増減 (百万円) (注2)



賃料改定 (件数) の状況 (注3)



(注1) 23年9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) 麹町ミレニウ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。

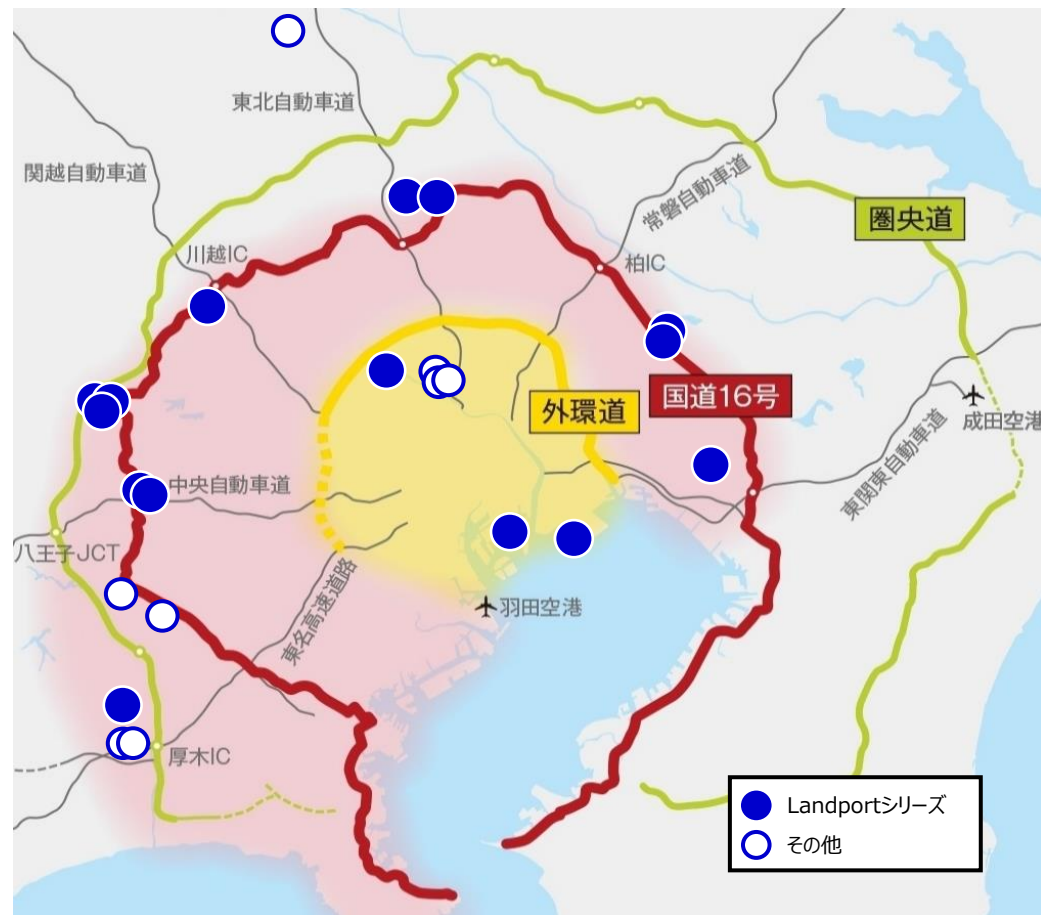


契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



物流ポートフォリオマップ（東京圏）

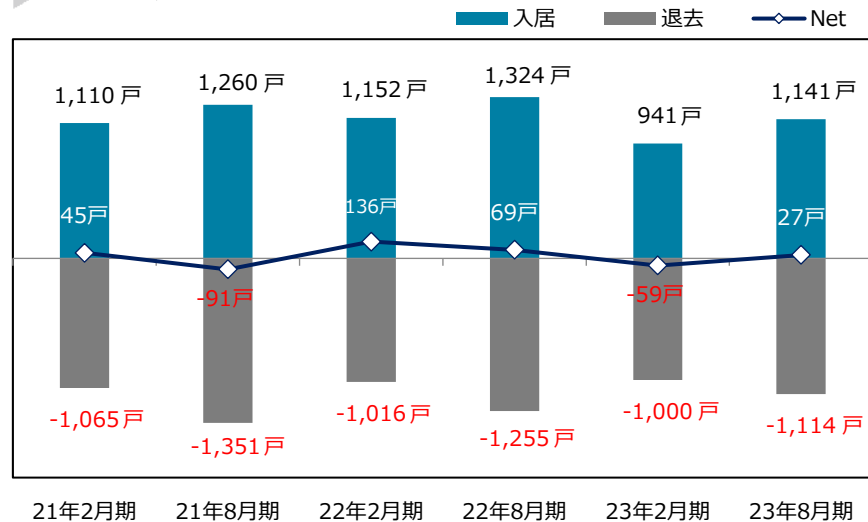
需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



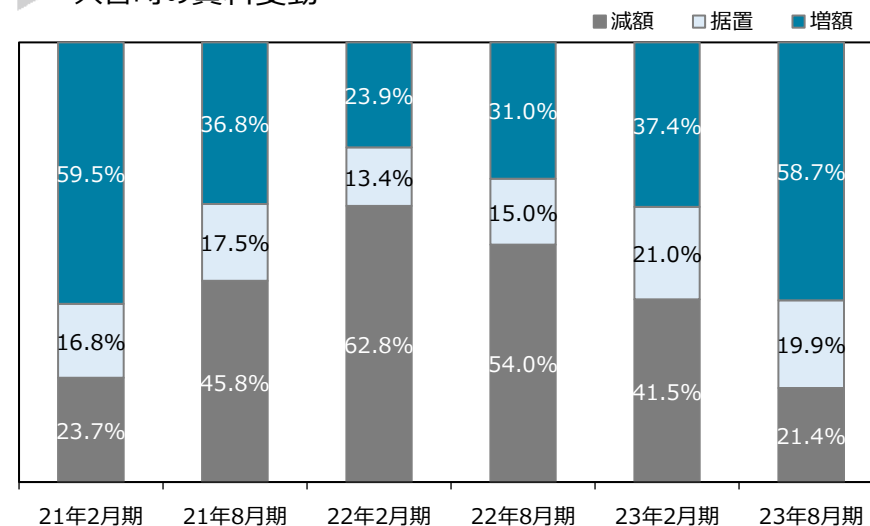
住宅セクターの運用状況



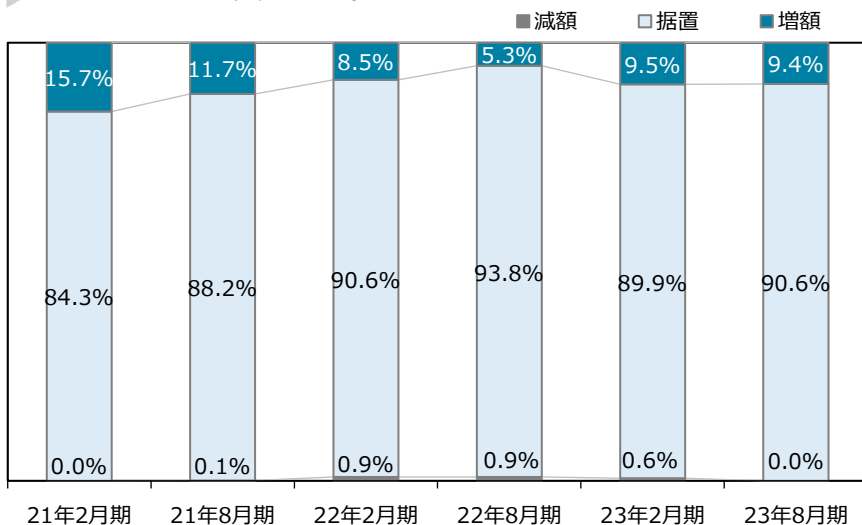
入退去戸数



入替時の賃料変動



更新時の賃料変動 (%)

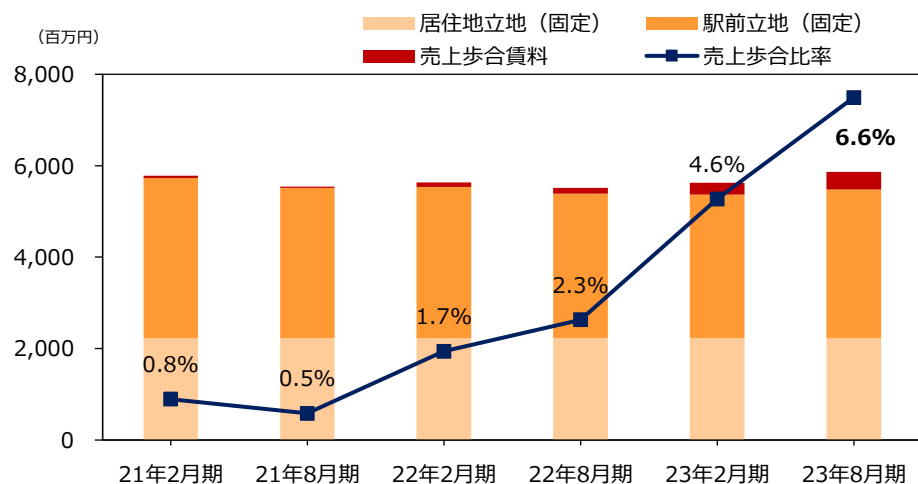


エリア別期末稼働率

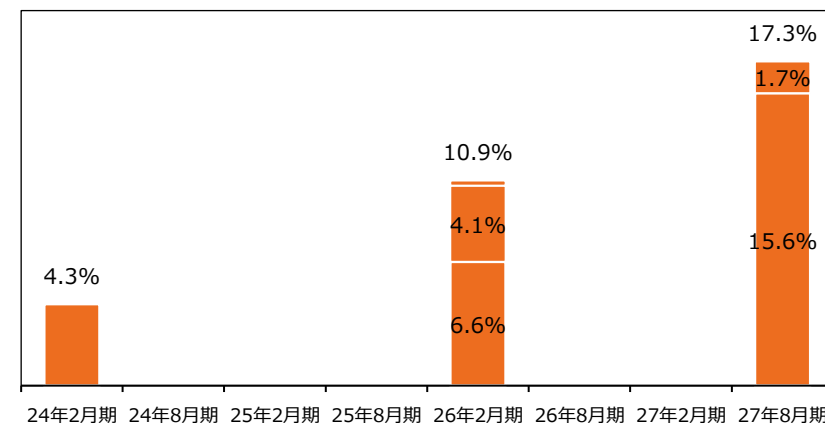
	21年2月末	21年8月末	22年2月末	22年8月末	23年2月末	23年8月末
全体	96.5%	95.8%	97.0%	97.5%	97.1%	97.4%
東京圏	97.1%	95.8%	96.8%	97.7%	97.6%	98.1%
札幌	95.7%	95.9%	97.7%	96.6%	97.7%	95.0%
仙台	98.1%	98.4%	99.4%	97.4%	97.5%	97.1%
名古屋	92.3%	96.5%	97.4%	97.3%	93.0%	93.2%
大阪	90.9%	92.5%	95.3%	97.8%	91.1%	94.6%
福岡	99.3%	96.6%	97.4%	97.9%	96.0%	97.1%



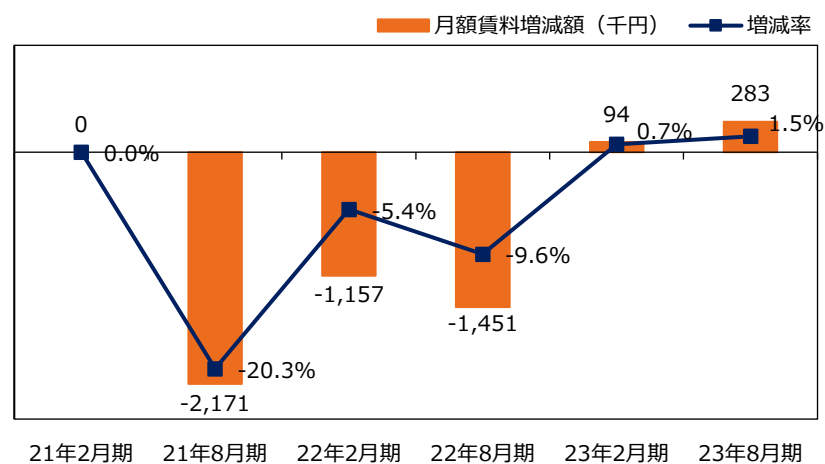
賃料収入の内訳（商業セクター全体）



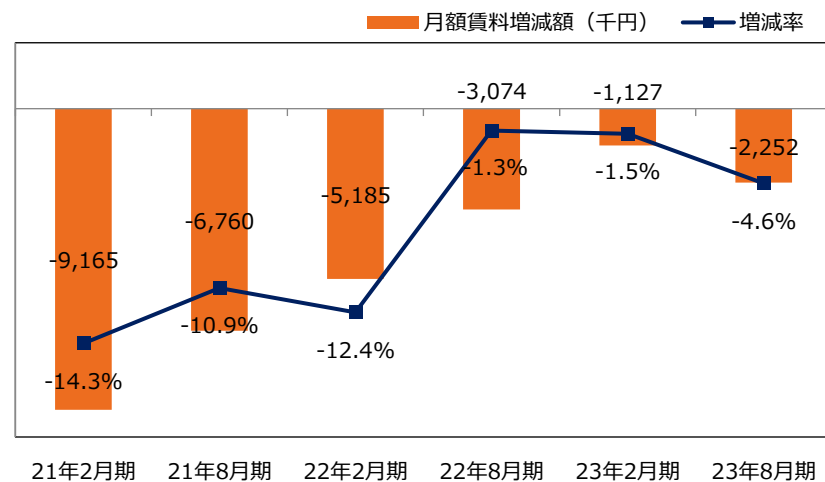
契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



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 (㎡)	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 新宿野村ビル	34,556.76	1.6
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	4.9

Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	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 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.3
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	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.2
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 武蔵浦和ショッピングスクエア	19,653.37	0.9
上位5社 合計			228,777.91	10.6

Logistics

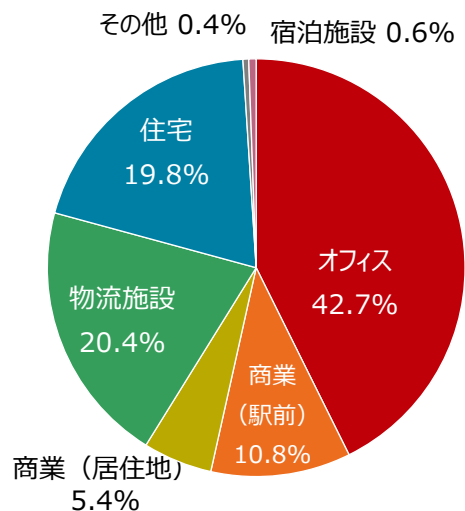
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	Landport川越 Landport青梅Ⅲ	139,996.82	6.5
2	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	61,088.01	2.8
4	非開示	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクス センター	57,448.03	2.7
上位5社 合計			404,921.65	18.7

（注）バス・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。

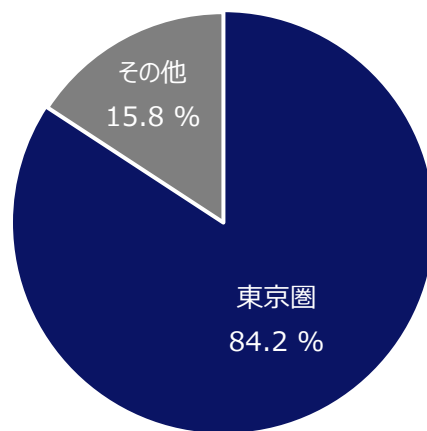


▶ ポートフォリオ概要

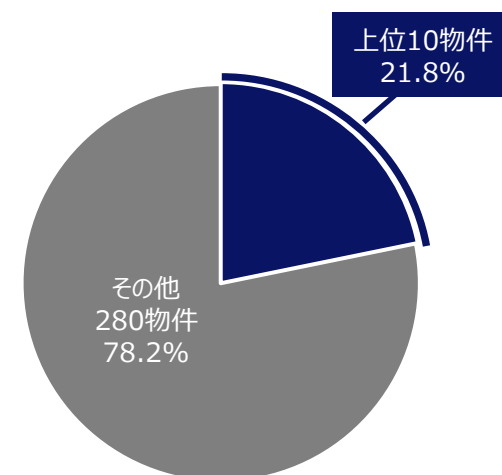
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
オフィス	65	468,685	547,200	27.7	790,858.29	465,938.02
商業施設	50	177,779	200,000	20.7	382,530.19	361,586.60
商業施設（駅前立地）	23	118,930	127,520	20.0	160,396.68	115,603.66
商業施設（居住地立地）	27	58,848	72,480	22.5	222,133.51	245,982.94
物流施設	24	223,932	296,420	11.9	996,200.12	979,919.38
居住用施設	148	216,987	258,708	15.7	397,387.99	330,563.49
宿泊施設	2	6,250	6,380	15.3	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,540	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	290	1,098,534	1,314,248	20.9	2,574,675.68	2,160,215.06



バランスのとれたポートフォリオ



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2月期末（第15期）				23年8月期末（第16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16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,768	51,600	3.4	4,831	46,692	51,600	3.3	4,907	0	0.0	▲0.1
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,562	21,700	3.9	1,137	20,504	21,700	3.9	1,195	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	26,381	30,700	3.4	4,318	26,334	30,800	3.4	4,465	100	0.3	0.0
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,115	13,400	3.2	3,284	10,118	13,400	3.2	3,281	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	10,502	10,500	3.5	▲2	10,490	10,300	3.5	▲190	▲200	▲1.9	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,543	12,600	3.6	2,056	10,519	12,400	3.5	1,880	▲200	▲1.6	▲0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,095	7,400	4.0	304	7,086	7,400	4.0	313	0	0.0	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,177	8,030	4.1	▲147	8,171	8,080	3.9	▲91	50	0.6	▲0.2
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,360	5,950	3.5	589	5,354	5,930	3.5	575	▲20	▲0.3	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,090	4,990	3.4	899	4,095	4,820	3.4	724	▲170	▲3.4	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,670	5,250	3.6	579	4,668	5,210	3.6	541	▲40	▲0.8	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,025	4,980	3.2	954	4,030	4,970	3.2	939	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,695	6,690	3.2	1,994	4,703	6,620	3.2	1,916	▲70	▲1.0	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,551	5,390	4.2	838	4,529	5,250	4.2	720	▲140	▲2.6	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,975	5,670	3.4	1,694	3,966	5,640	3.4	1,673	▲30	▲0.5	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,431	2,610	3.6	178	2,436	2,540	3.6	103	▲70	▲2.7	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,182	4,620	3.6	437	4,166	4,590	3.6	423	▲30	▲0.6	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,862	3,540	3.7	677	2,851	3,540	3.7	688	0	0.0	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,649	3,530	3.4	880	2,645	3,500	3.4	854	▲30	▲0.8	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,056	3,110	3.6	1,053	2,052	3,080	3.6	1,027	▲30	▲1.0	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,521	2,010	3.7	488	1,536	2,030	3.7	493	20	1.0	0.0
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,578	7,070	3.4	491	6,570	6,900	3.4	329	▲170	▲2.4	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,888	5,230	4.3	341	4,971	5,110	4.3	138	▲120	▲2.3	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,296	3,330	4.5	33	3,288	3,410	4.4	121	80	2.4	▲0.1
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,847	2,240	4.1	392	1,837	2,220	4.1	382	▲20	▲0.9	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファースト立川センタースクエア	3,850	3,815	4,520	4.1	704	3,799	4,520	4.1	720	0	0.0	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,972	9,430	4.4	1,457	8,051	9,410	4.4	1,358	▲20	▲0.2	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,548	8,730	3.6	3,181	5,521	8,730	3.6	3,208	0	0.0	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,737	2,950	4.5	212	2,715	2,940	4.5	224	▲10	▲0.3	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,043	8,880	3.0	2,836	6,041	8,760	3.0	2,718	▲120	▲1.4	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,877	5,450	2.9	1,572	3,872	5,370	2.9	1,497	▲80	▲1.5	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,779	5,550	3.1	1,770	3,779	5,490	3.1	1,710	▲60	▲1.1	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,468	49,000	3.6	4,531	44,592	48,900	3.6	4,307	▲100	▲0.2	0.0
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	17,841	17,500	3.7	▲341	17,888	17,500	3.7	▲388	0	0.0	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,565	13,900	2.9	3,334	10,566	13,500	2.9	2,933	▲400	▲2.9	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,524	9,050	3.6	525	8,490	9,030	3.6	539	▲20	▲0.2	0.0
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	8,024	8,440	3.7	415	8,003	8,390	3.7	386	▲50	▲0.6	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,017	8,370	3.6	2,352	5,995	8,380	3.6	2,384	10	0.1	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,779	6,550	3.7	770	5,778	6,400	3.8	621	▲150	▲2.3	0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,740	4,730	3.4	989	3,737	4,670	3.4	932	▲60	▲1.3	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,974	2,260	3.4	285	1,971	2,250	3.4	278	▲10	▲0.4	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーストビル	1,850	1,806	2,150	4.1	343	1,795	2,150	4.1	354	0	0.0	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,328	5,610	3.2	1,281	4,329	5,620	3.2	1,290	10	0.2	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,354	4,360	3.0	1,005	3,339	4,360	3.0	1,020	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



コード	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年2月期末（第15期）				23年8月期末（第16期）				差額		
					貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り（注1）	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（注1）	差額 （期末算定- 簿価）	第16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額		
					(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(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	4,277	5,910	2.7	1,632	4,287	5,930	2.7	1,642	20	0.3	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,117	2,610	3.1	492	2,114	2,660	3.1	545	50	1.9	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,812	13,100	3.0	2,287	10,795	13,200	3.0	2,404	100	0.8	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,758	4,380	3.3	621	3,745	4,380	3.3	634	0	0.0	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,861	3,330	3.2	468	2,853	3,340	3.2	486	10	0.3	0.0
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,855	4,700	3.1	844	3,842	4,700	3.1	857	0	0.0	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,362	9,780	3.2	1,417	8,328	9,790	3.2	1,461	10	0.1	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,722	5,640	3.1	917	4,730	5,580	3.1	849	▲60	▲1.1	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,365	5,280	3.0	914	4,350	5,320	3.0	969	40	0.8	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,524	6,100	3.2	575	5,513	6,100	3.2	586	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	6,775	9,400	4.0	2,624	6,787	9,030	3.9	2,242	▲370	▲3.9	▲0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,644	5,440	4.1	1,795	3,630	5,340	4.0	1,709	▲100	▲1.8	▲0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,166	2,420	5.4	253	2,209	2,220	5.3	10	▲200	▲8.3	▲0.1
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,948	2,650	4.0	701	1,932	2,650	3.9	717	0	0.0	▲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	18,188	20,500	4.2	2,311	18,179	20,700	4.1	2,520	200	1.0	▲0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,039	12,800	4.0	760	12,031	12,800	4.0	768	0	0.0	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,651	7,690	4.4	38	7,577	7,710	4.4	132	20	0.3	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,656	3,830	4.2	173	3,680	3,840	4.2	159	10	0.3	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,449	5,210	4.2	760	4,536	5,340	4.2	803	130	2.5	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,453	2,920	5.4	466	2,469	2,940	5.4	470	20	0.7	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,221	6,280	4.1	2,058	4,202	6,220	4.0	2,017	▲60	▲1.0	▲0.1
				468,685	471,886	549,540	-	77,653	471,693	547,200	-	75,506	▲2,340	▲0.4	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,704	15,300	4.8	1,595	13,679	14,600	4.8	920	▲700	▲4.6	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,127	10,900	3.8	772	10,086	10,800	3.8	713	▲100	▲0.9	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,536	8,500	4.1	1,963	6,500	8,390	4.1	1,889	▲110	▲1.3	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,301	5,200	3.7	898	4,300	5,200	3.7	899	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	3,993	4,550	4.1	556	3,984	4,550	4.1	565	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,817	3,960	4.0	142	3,838	4,010	3.9	171	50	1.3	▲0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ麻生店	3,080	2,591	3,970	4.6	1,378	2,564	4,040	4.5	1,475	70	1.8	▲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	2,512	3,390	5.0	877	2,504	3,380	5.0	875	▲10	▲0.3	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,157	3,660	4.7	1,502	2,138	3,740	4.6	1,601	80	2.2	▲0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,328	2,790	4.4	461	2,321	2,820	4.3	498	30	1.1	▲0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,551	2,840	4.4	1,288	1,541	2,890	4.3	1,348	50	1.8	▲0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	940	1,550	5.2	609	936	1,560	5.1	623	10	0.6	▲0.1
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	3,490	5.0	725	2,764	3,590	4.9	825	100	2.9	▲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	1,730	5.1	▲46	1,776	1,720	5.1	▲56	▲10	▲0.6	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	1,520	5.0	268	1,251	1,540	4.9	288	20	1.3	▲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	856	5.0	▲3	859	853	5.0	▲6	▲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	882	5.1	111	770	885	5.0	114	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	921	5.9	112	808	927	5.8	118	6	0.7	▲0.1
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	1,210	4.8	430	779	1,230	4.7	450	20	1.7	▲0.1
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	752	5.2	145	606	765	5.1	158	13	1.7	▲0.1
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	537	7.6	81	455	538	7.6	82	1	0.2	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2月期末（第15期）				23年8月期末（第16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16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	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	431	5.7	55	375	440	5.6	64	9	2.1	▲0.1
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	178	5.4	▲26	204	177	5.4	▲27	▲1	▲0.6	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店（底地）（注1）	160	163	188	7.9	24	163	189	7.9	25	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	10,069	11,400	3.8	1,330	10,037	11,400	3.8	1,362	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,010	2,120	3.8	109	2,006	2,130	3.7	123	10	0.5	▲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	6,716	7,560	5.8	843	6,697	7,540	5.8	842	▲20	▲0.3	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	2,519	2,820	6.8	300	2,499	2,830	6.8	330	10	0.4	0.0
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	801	3.6	53	747	838	3.9	90	37	4.6	0.3
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,989	2,000	3.8	10	1,984	2,040	3.7	55	40	2.0	▲0.1
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,455	1,500	3.9	44	1,451	1,500	3.8	48	0	0.0	▲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	5,023	5,330	4.3	306	5,013	5,300	4.3	286	▲30	▲0.6	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,793	2,690	3.8	▲103	2,785	2,750	3.7	▲35	60	2.2	▲0.1
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,537	2,600	4.1	62	2,527	2,620	4.0	92	20	0.8	▲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	2,149	2,960	4.4	810	2,144	3,020	4.3	875	60	2.0	▲0.1
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,753	1,840	5.1	86	1,742	1,850	5.0	107	10	0.5	▲0.1
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,803	1,790	3.9	▲13	1,797	1,810	3.9	12	20	1.1	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	16,932	18,400	4.3	1,467	16,854	18,400	4.3	1,545	0	0.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,450	12,400	4.7	3,949	8,428	12,400	4.7	3,971	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	3,969	5,710	5.1	1,740	3,951	5,710	5.1	1,758	0	0.0	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,106	3,850	5.1	743	3,098	3,850	5.1	751	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,267	1,820	4.8	552	1,307	1,830	4.8	522	10	0.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,053	1,210	5.1	156	1,072	1,210	5.0	137	0	0.0	▲0.1
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,747	8,440	4.5	▲307	8,807	8,440	4.4	▲367	0	0.0	▲0.1
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,143	9,750	3.4	▲2,393	12,138	9,760	3.4	▲2,378	10	0.1	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,574	3,680	4.4	105	3,569	3,680	4.4	110	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,764	4,300	3.8	535	3,756	4,330	3.8	573	30	0.7	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	-	-	-
				177,779	171,274	196,014	-	24,739	174,722	200,000	-	25,277	▲204	▲0.1	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,683	24,600	3.4	8,916	15,628	25,200	3.3	9,571	600	2.4	▲0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,311	22,200	3.6	7,888	14,241	22,600	3.5	8,358	400	1.8	▲0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,390	19,800	4.1	8,409	11,280	20,300	4.0	9,019	500	2.5	▲0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,718	13,500	3.7	3,781	9,663	13,900	3.6	4,236	400	3.0	▲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	9,409	14,200	4.0	4,790	9,332	14,600	3.9	5,267	400	2.8	▲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	8,001	12,600	4.1	4,598	8,057	12,800	4.0	4,742	200	1.6	▲0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,990	11,200	4.1	4,209	6,932	11,300	4.0	4,367	100	0.9	▲0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,983	9,640	4.1	3,656	5,920	9,870	4.0	3,949	230	2.4	▲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	4,023	6,640	3.8	2,616	4,001	6,760	3.7	2,758	120	1.8	▲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	3,153	5,110	4.4	1,956	3,118	5,170	4.3	2,051	60	1.2	▲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	3,497	4,990	4.0	1,492	3,480	5,070	3.9	1,589	80	1.6	▲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	2,711	3,940	4.2	1,228	2,700	3,980	4.1	1,279	40	1.0	▲0.1
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	2,487	3,860	3.8	1,372	2,482	3,950	3.7	1,467	90	2.3	▲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	10,200	14,600	3.8	4,399	10,198	16,800	3.7	6,601	2,200	15.1	▲0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼Ⅱ	10,800	10,422	12,800	4.3	2,377	10,369	13,000	4.2	2,630	200	1.6	▲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2月期末（第15期）				23年8月期末（第16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16期末算定価格と 第15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	9,523	11,600	4.4	2,076	9,477	11,700	4.3	2,222	100	0.9	▲0.1
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,287	11,400	4.0	2,112	9,234	11,900	3.9	2,665	500	4.4	▲0.1
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,974	6,860	4.2	885	5,947	6,940	4.1	992	80	1.2	▲0.1
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,457	15,200	4.1	1,742	13,403	15,600	4.0	2,196	400	2.6	▲0.1
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,593	16,800	4.0	5,206	11,522	17,300	3.9	5,777	500	3.0	▲0.1
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,573	16,600	4.0	2,026	14,511	17,100	3.9	2,588	500	3.0	▲0.1
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	17,075	19,400	4.0	2,324	17,002	20,000	3.9	2,997	600	3.1	▲0.1
Lg-T-024	東京圏	物流施設	Landport東雲・安田倉庫（注1）	5,750	-	-	-	-	5,796	6,050	3.7	253	-	-	-
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	3,255	4,430	4.2	1,174	3,243	4,530	4.1	1,286	100	2.3	▲0.1
223,932				202,726	281,970	-	79,243	207,550	296,420	-	88,869	8,400	3.0	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,144	3,950	3.5	805	3,125	4,060	3.4	934	110	2.8	▲0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	940	1,100	3.6	159	938	1,130	3.5	191	30	2.7	▲0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	672	781	3.7	108	670	801	3.6	130	20	2.6	▲0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	697	767	3.6	69	693	789	3.5	95	22	2.9	▲0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	688	913	3.6	224	686	933	3.5	246	20	2.2	▲0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	870	1,140	3.6	269	867	1,170	3.5	302	30	2.6	▲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	2,039	2,860	3.6	820	2,027	2,950	3.5	922	90	3.1	▲0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,435	1,780	3.6	344	1,424	1,840	3.5	415	60	3.4	▲0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	995	1,290	3.6	294	995	1,330	3.5	334	40	3.1	▲0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	846	1,110	3.6	263	839	1,150	3.5	310	40	3.6	▲0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,073	1,350	3.7	276	1,063	1,360	3.6	296	10	0.7	▲0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,012	1,370	3.8	357	1,003	1,400	3.7	396	30	2.2	▲0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,938	3,620	3.6	681	2,919	3,710	3.5	790	90	2.5	▲0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	549	586	3.8	36	545	599	3.7	53	13	2.2	▲0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	822	1,070	3.8	247	814	1,100	3.7	285	30	2.8	▲0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	586	670	3.8	83	582	686	3.7	103	16	2.4	▲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	907	1,020	3.8	112	899	1,050	3.7	150	30	2.9	▲0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,320	2,090	4.0	769	1,311	2,090	4.0	778	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	1,672	2,560	3.5	887	1,656	2,640	3.4	983	80	3.1	▲0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,855	2,570	4.0	714	1,840	2,630	3.9	789	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	2,402	3,070	4.2	667	2,380	3,110	4.1	729	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	1,455	2,230	3.8	774	1,442	2,230	3.8	787	0	0.0	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,093	1,130	3.5	36	1,090	1,130	3.5	39	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	919	1,080	3.4	160	918	1,080	3.4	161	0	0.0	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	915	1,120	3.7	204	913	1,120	3.7	206	0	0.0	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,674	2,130	3.8	455	1,677	2,180	3.7	502	50	2.3	▲0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,099	1,720	3.0	620	1,096	1,720	3.0	623	0	0.0	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,042	1,220	3.6	177	1,040	1,220	3.6	179	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	646	716	3.6	69	646	715	3.6	68	▲1	▲0.1	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,890	2,100	3.6	209	1,888	2,100	3.6	211	0	0.0	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,234	1,400	3.7	165	1,230	1,400	3.7	169	0	0.0	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,352	1,550	3.5	197	1,349	1,550	3.5	200	0	0.0	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	718	905	3.6	186	713	917	3.5	203	12	1.3	▲0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	444	533	3.7	88	441	535	3.6	93	2	0.4	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



コード	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	23年2月期末（第15期）				23年8月期末（第16期）				差額		
					貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り（注1）	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（注1）	差額 （期末算定- 簿価）	第16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額		還元利回り
					(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	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	374	457	3.6	82	371	460	3.5	88	3	0.7	▲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	2,756	3,370	3.7	613	2,748	3,490	3.6	741	120	3.6	▲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	1,244	1,990	3.0	745	1,241	2,180	3.0	938	190	9.5	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	1,021	1,520	3.1	498	1,022	1,520	3.1	497	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	2,796	3,910	3.1	1,113	2,792	3,910	3.1	1,117	0	0.0	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,574	2,920	3.9	345	2,565	2,920	3.9	354	0	0.0	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,096	2,610	4.0	513	2,092	2,680	3.9	587	70	2.7	▲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	3,845	5,110	3.8	1,264	3,814	5,320	3.7	1,505	210	4.1	▲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	1,446	2,250	3.3	803	1,441	2,260	3.3	818	10	0.4	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壹岐坂	557	511	653	3.8	141	509	671	3.7	161	18	2.8	▲0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	757	964	3.7	206	750	992	3.6	241	28	2.9	▲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	1,428	1,520	3.6	91	1,425	1,530	3.6	104	10	0.7	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,011	1,370	3.7	358	1,015	1,340	3.6	324	▲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	418	498	3.6	79	422	492	3.5	69	▲6	▲1.2	▲0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	377	507	3.6	129	373	517	3.5	143	10	2.0	▲0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	598	634	4.2	35	597	642	4.1	44	8	1.3	▲0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,352	1,910	3.4	557	1,350	1,910	3.4	559	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	2,652	4,040	3.2	1,387	2,635	4,060	3.2	1,424	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	728	725	4.1	▲3	725	742	4.0	16	17	2.3	▲0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	670	811	3.7	140	667	776	3.6	108	▲35	▲4.3	▲0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	602	817	4.0	214	601	841	3.9	239	24	2.9	▲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	497	639	3.8	141	495	657	3.7	161	18	2.8	▲0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	307	395	3.8	87	304	405	3.7	100	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	682	762	3.9	79	683	780	3.8	96	18	2.4	▲0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,284	1,910	3.3	625	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	1,752	1,870	3.6	117	1,745	1,870	3.6	124	0	0.0	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,117	1,180	4.0	62	1,113	1,400	3.9	286	220	18.6	▲0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	931	775	4.1	▲156	928	779	4.0	▲149	4	0.5	▲0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	824	932	3.7	107	820	956	3.6	135	24	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	691	692	4.0	0	685	702	3.9	16	10	1.4	▲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	1,624	2,180	3.3	555	1,616	2,180	3.3	563	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	445	558	4.1	112	445	561	4.0	115	3	0.5	▲0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	391	470	3.9	78	389	473	3.8	83	3	0.6	▲0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,710	2,250	3.2	539	1,708	2,250	3.2	541	0	0.0	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,489	5,350	3.3	1,860	3,468	5,380	3.3	1,911	30	0.6	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,232	2,860	3.7	627	2,229	2,710	3.7	480	▲150	▲5.2	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	687	864	4.0	176	683	783	4.0	99	▲81	▲9.4	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン吉住	632	564	592	3.9	27	560	593	3.9	32	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	1,130	1,370	3.9	239	1,125	1,370	3.9	244	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	809	4.2	124	684	814	4.2	129	5	0.6	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	648	800	4.0	151	645	732	4.0	86	▲68	▲8.5	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	570	679	4.0	108	567	679	4.0	111	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	1,001	1,380	4.0	378	999	1,410	3.9	410	30	2.2	▲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	955	1,380	4.2	424	952	1,420	4.1	467	40	2.9	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



RS-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	取得価格 (百万円)	23年2月期末（第15期）				23年8月期末（第16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16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額		還元利回り
													(百万円)	変化率(%)	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	1,798	2,460	4.1	661	1,790	2,490	4.1	699	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	1,948	1,960	4.6	11	1,953	1,970	4.5	16	10	0.5	▲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	1,303	1,430	4.5	126	1,302	1,440	4.4	137	10	0.7	▲0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	741	915	4.4	173	737	939	4.3	201	24	2.6	▲0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバンス米川	1,520	1,288	1,720	4.5	431	1,273	1,730	4.5	456	10	0.6	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	1,918	2,570	4.3	651	1,910	2,650	4.2	739	80	3.1	▲0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	948	1,080	4.3	131	948	1,080	4.2	131	0	0.0	▲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	909	1,360	4.2	450	901	1,390	4.1	488	30	2.2	▲0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	516	4.2	26	486	516	4.2	29	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	820	3.8	89	730	826	3.8	95	6	0.7	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	588	702	3.9	113	585	716	3.9	130	14	2.0	0.0
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	680	779	3.9	98	678	779	3.9	100	0	0.0	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	443	661	3.9	217	441	668	3.9	226	7	1.1	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	710	1,070	3.9	359	706	1,070	3.9	363	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	1,447	1,810	4.6	362	1,445	1,850	4.5	404	40	2.2	▲0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	901	1,290	3.2	388	899	1,290	3.2	390	0	0.0	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	682	990	3.5	307	676	991	3.5	314	1	0.1	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,106	1,150	3.7	43	1,103	1,180	3.6	76	30	2.6	▲0.1
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスH棟	7,140	6,928	8,710	3.6	1,781	6,900	8,920	3.6	2,019	210	2.4	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,935	6,220	3.8	1,284	4,924	6,380	3.7	1,455	160	2.6	▲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	2,730	3,420	3.7	689	2,723	3,420	3.7	696	0	0.0	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,238	1,470	3.5	231	1,232	1,510	3.4	277	40	2.7	▲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	1,209	1,580	3.8	370	1,200	1,620	3.7	419	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	1,351	1,500	3.6	148	1,349	1,530	3.5	180	30	2.0	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,097	1,450	3.5	352	1,091	1,500	3.4	408	50	3.4	▲0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	766	1,040	3.5	273	761	1,060	3.4	298	20	1.9	▲0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,740	3,230	3.5	489	2,729	3,200	3.5	470	▲30	▲0.9	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,279	2,850	3.4	570	2,268	2,930	3.3	661	80	2.8	▲0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,203	1,570	4.1	366	1,195	1,570	4.0	374	0	0.0	▲0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	971	1,210	3.4	238	967	1,220	3.3	252	10	0.8	▲0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	842	1,020	3.5	177	838	1,020	3.4	181	0	0.0	▲0.1
Rs-T-129	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,997	5,060	3.5	1,062	3,984	5,190	3.4	1,205	130	2.6	▲0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,423	1,660	4.0	236	1,415	1,700	3.9	284	40	2.4	▲0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,256	1,370	3.7	113	1,250	1,410	3.6	159	40	2.9	▲0.1
Rs-T-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,636	2,890	3.7	253	2,627	2,970	3.6	342	80	2.8	▲0.1
Rs-T-133	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,628	2,760	3.8	131	2,617	2,840	3.7	222	80	2.9	▲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	7,292	8,490	3.4	1,197	7,270	8,750	3.3	1,479	260	3.1	▲0.1
Rs-T-135	東京圏	住宅	プラウドフラット根津台中	1,400	1,450	1,660	3.4	209	1,455	1,710	3.3	254	50	3	▲0.1
Rs-T-136	東京圏	住宅	プラウドフラット菊川	2,720	-	-	-	-	2,817	2,960	3.6	142	-	-	-
Rs-T-137	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草	2,410	-	-	-	-	2,506	2,830	3.3	323	-	-	-
Rs-T-138	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	-	-	-	-	2,110	2,250	3.4	139	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	537	714	4.6	176	529	716	4.5	186	2	0.3	▲0.1
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	600	556	4.4	▲44	592	554	4.4	▲38	▲2	▲0.4	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,343	2,200	3.9	856	1,326	2,200	3.9	873	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2月期末（第15期）				23年8月期末（第16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16期末算定価格と 第15期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異		
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	235	295	4.2	59	233	286	4.1	52	▲9	▲3.1	▲0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	426	553	4.3	126	423	447	4.3	23	▲106	▲19.2	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	289	340	4.3	50	287	262	4.3	▲25	▲78	▲22.9	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	457	589	4.8	131	452	592	4.7	139	3	0.5	▲0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	391	483	4.9	91	387	477	4.8	89	▲6	▲1.2	▲0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	331	421	4.9	89	327	429	4.8	101	8	1.9	▲0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌札幌医大前	616	515	635	4.8	119	509	635	4.7	125	0	0.0	▲0.1
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌札幌リバーフロント	4,480	3,864	4,810	4.9	945	3,859	4,870	4.8	1,010	60	1.2	▲0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,461	1,980	4.8	518	1,451	2,020	4.7	568	40	2.0	▲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	978	972	4.9	▲6	968	990	4.8	21	18	1.9	▲0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	382	346	5.0	▲36	376	353	4.9	▲23	7	2.0	▲0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	924	1,040	4.5	115	928	1,040	4.5	111	0	0.0	0.0
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	468	581	4.5	112	461	579	4.4	117	▲2	▲0.3	▲0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,374	1,670	4.5	295	1,361	1,670	4.4	308	0	0.0	▲0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,258	3,850	4.4	591	3,223	3,820	4.3	596	▲30	▲0.8	▲0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,558	2,390	3.7	831	1,544	2,390	3.7	845	0	0.0	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	506	659	4.5	152	500	671	4.4	170	12	1.8	▲0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	225	312	4.4	86	222	316	4.3	93	4	1.3	▲0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	326	293	4.7	▲33	322	297	4.6	▲25	4	1.4	▲0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	521	497	4.6	▲24	514	506	4.5	▲8	9	1.8	▲0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	523	533	4.6	9	518	541	4.5	22	8	1.5	▲0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,566	6,410	3.6	843	5,530	6,410	3.6	879	0	0.0	0.0
Rs-T-139	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀（注1）	2,850	-	-	-	-	3,266	3,370	4.4	103	-	-	-
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	-	-	-
Rs-T-141	東京圏	住宅	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1,462	-	-	-	-	1,557	1,840	3.6	282	-	-	-
Rs-T-142	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150	-	-	-	-	1,261	1,590	4.3	328	-	-	-
				216,987	190,143	238,356	-	48,212	204,930	258,708	-	53,777	3,232	1.4	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,631	3,740	4.4	108	3,630	3,850	4.4	219	110	2.9	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	2,709	2,520	4.9	▲189	2,703	2,530	4.9	▲173	10	0.4	0.0
				6,250	6,341	6,260	-	▲81	6,333	6,380	-	46	120	1.9	-
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	5,500	3.9	363	5,136	5,540	3.9	403	40	0.7	0.0
				4,900	5,136	5,500	-	363	5,136	5,540	-	403	40	0.7	-
				1,098,534	1,047,509	1,277,640	-	230,130	1,070,367	1,314,248	-	243,880	9,248	0.7	-

（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。（注2）鑑定手法の変更により、23年8月期末鑑定評価からは還元利回りが算出されていないためDCF法の割引率との差異です。



有利子負債の内訳

有利子負債総額	521,377百万円
借入金	487,377百万円
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



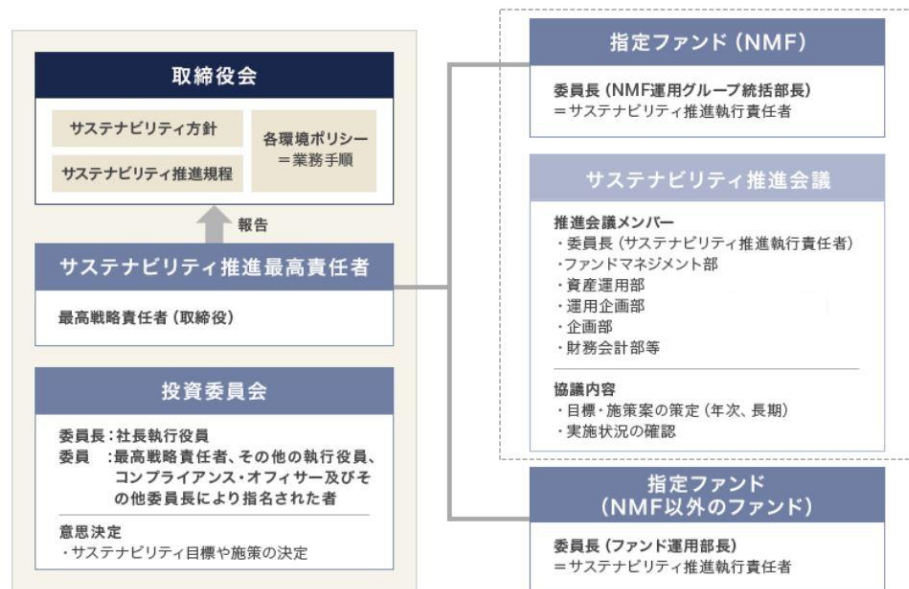
ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針					
環境 (E)	投資ポートフォリオのグリーン化				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 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。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）</td></tr></table>	方針 目標	・ 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。	KPI	・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）
	方針 目標	・ 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。			
	KPI	・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）			
	気候変動への対応				
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 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。 ・ 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。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 温室効果ガス（GHG）排出総量</td></tr></table>	方針 目標	・ 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。 ・ 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。	KPI	・ 温室効果ガス（GHG）排出総量	
方針 目標	・ 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。 ・ 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。				
KPI	・ 温室効果ガス（GHG）排出総量				
水資源への対応					
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 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。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 水における床面積当たり使用量（原単位）</td></tr></table>	方針 目標	・ 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。	KPI	・ 水における床面積当たり使用量（原単位）	
方針 目標	・ 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。				
KPI	・ 水における床面積当たり使用量（原単位）				
社会 (S)	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施</td></tr></table>	方針 目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。	KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施
	方針 目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。			
	KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施			
	公正で働きがいのある職場づくり				
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：15日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果</td></tr></table>	方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。	KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：15日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果	
方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。				
KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：15日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果				
人材育成とタレントマネジメント					
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数</td></tr></table>	方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。	KPI	・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数	
方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。				
KPI	・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数				

ガバナンス (G)	ガバナンスの充実	
	方針 目標	・ 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。 ・ 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。 ・ 資産運用会社のマーケッ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厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
	KPI	・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価
	実効性のある内部統制システムの構築	
	方針 目標	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
	KPI	・ コンプラ研修受講率（目標：100%） ・ リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・ BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・ 内部監査実施回数（目標：1回/年）
	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	・ 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。
	KPI	・ IR件数 ・ ESG格付け評価



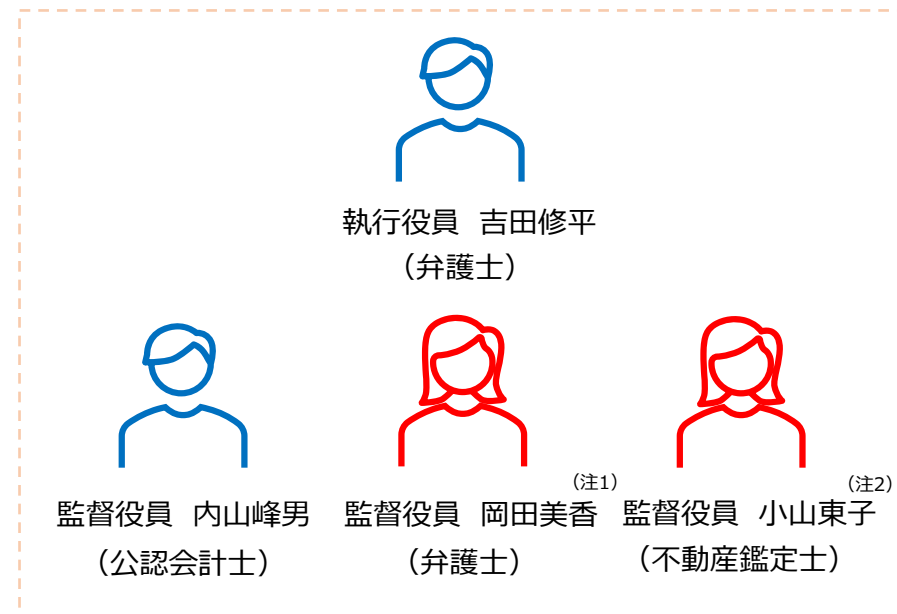
実効性あるサステナビリティ推進体制



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	21年度	22年度
執行役員	吉田 修平	100%	100%
監督役員	内山 峰男	100%	100%
監督役員	岡田 美香	100%	100%

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するとともに、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。

（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



G R E S B
★★★★☆ 2023

リアルエステイト評価「4 Star」
8年連続「Green Star」



G R E S B
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

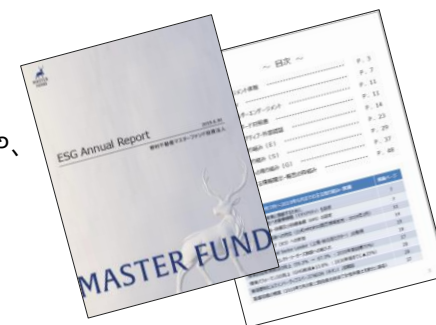


DBJ Green Building



▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取り組み・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。アナン元国連事務総長が、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

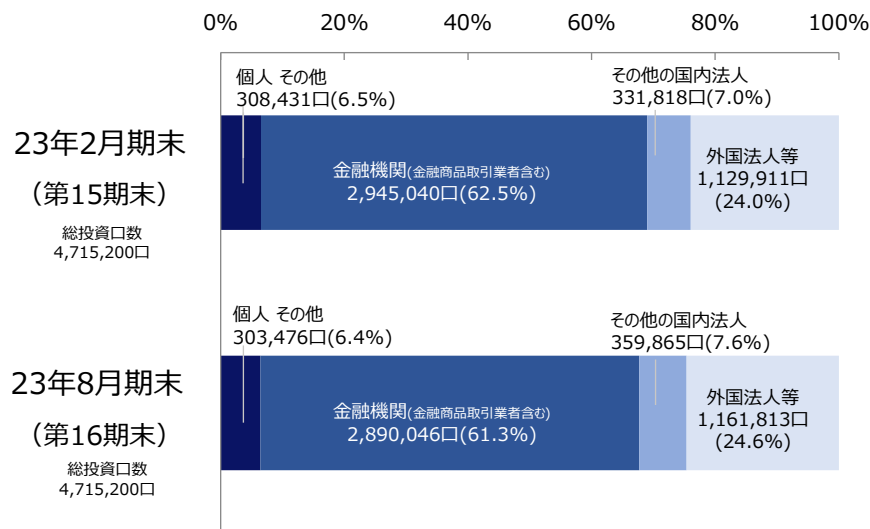


▶ NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

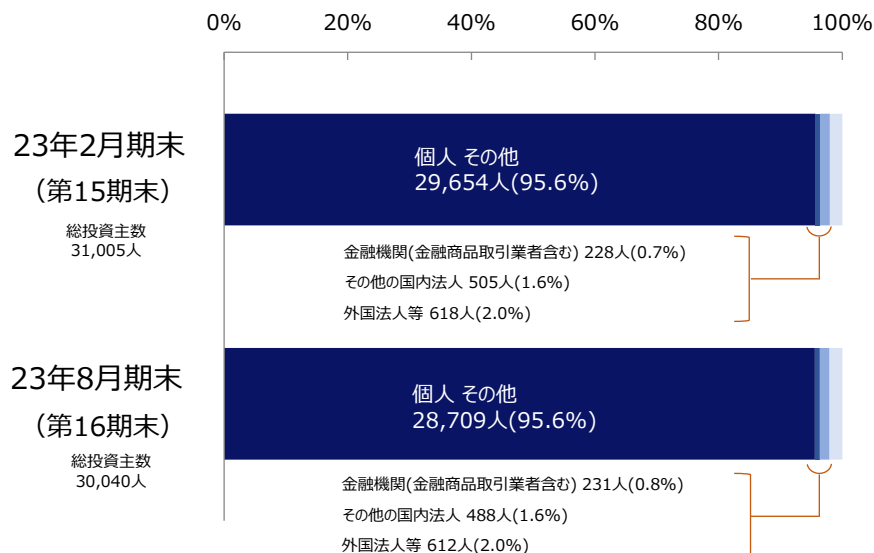
- パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ



所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	23年2月期末 (第15期末)		23年8月期末 (第16期末)	
銀行	137,073	2.9%	150,193	3.2%
信託銀行	2,244,091	47.6%	2,232,445	47.3%
生命保険会社	69,402	1.5%	74,307	1.6%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	491,709	10.4%	430,336	9.1%
合計	2,945,040	62.5%	2,890,046	61.3%

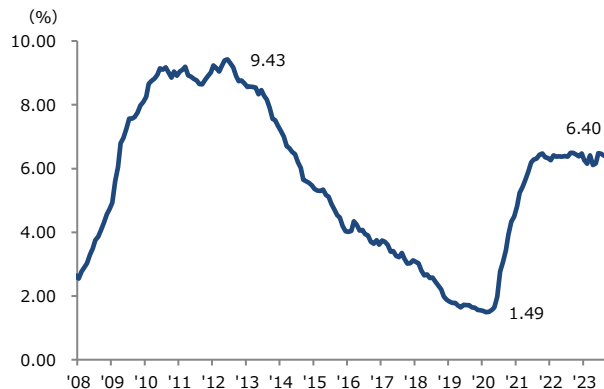
上位10投資主一覧

	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）	1,258,738	26.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	707,221	15.0%
3	野村不動産株式会社	233,467	5.0%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	219,762	4.7%
5	SMBG日興証券株式会社	115,500	2.4%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	94,207	2.0%
7	日本証券金融株式会社	79,347	1.7%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	56,908	1.2%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	51,503	1.1%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	50,407	1.1%
	合 計	2,867,060	60.8%

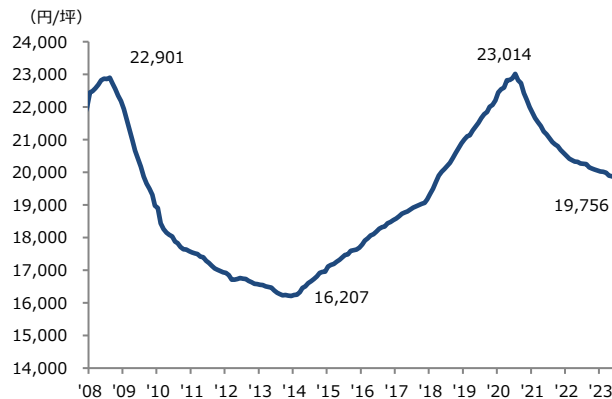


オフィス

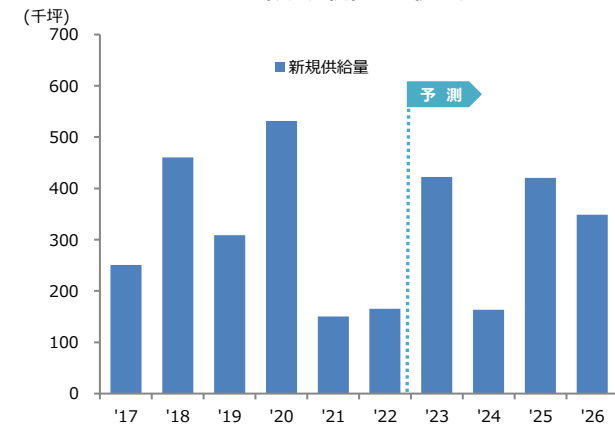
東京都心5区
平均空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測

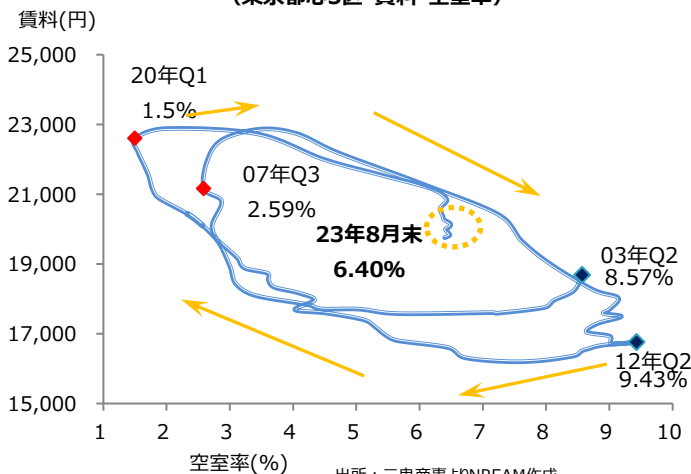


出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

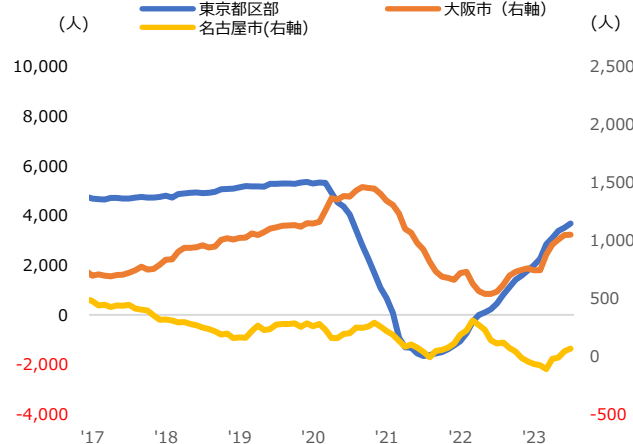
オフィス

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



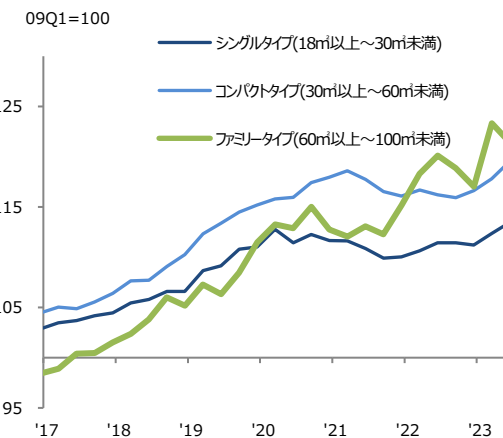
住宅

人口流入超過数 (外国人含む移動者) (12ヶ月移動平均)



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)

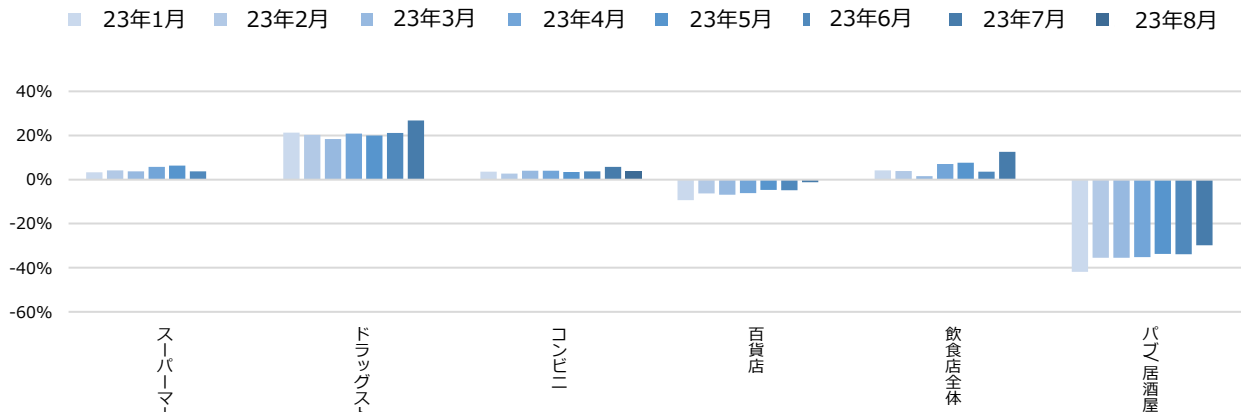


出所:マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成



商業

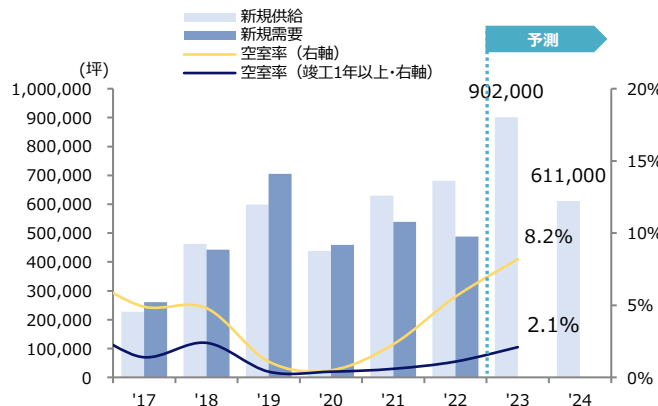
小売・飲食店・業態別の売上高 19年同月比増減率



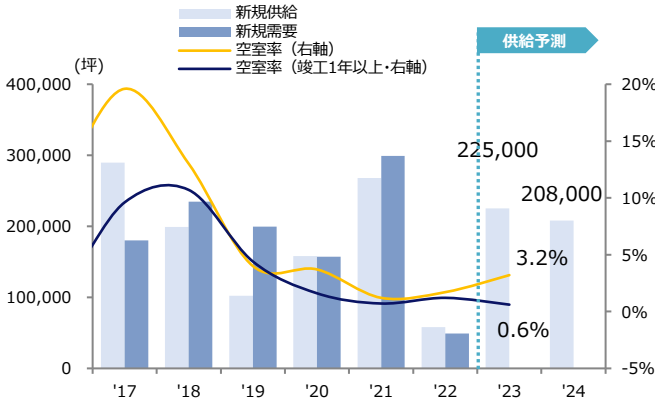
出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
 注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、コンビニ、飲食店全体・パブ・居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (23年6月末時点)



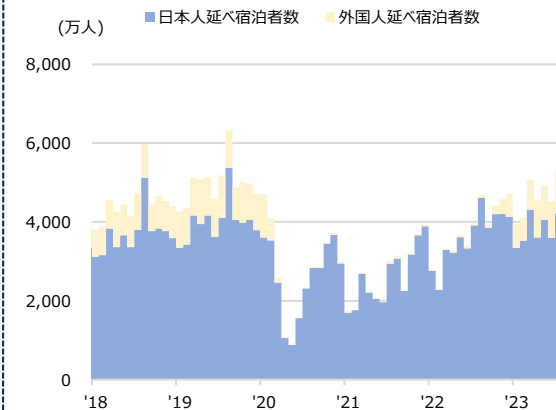
近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (23年6月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
 注釈：空室率は直近を除き各年末時点の数値

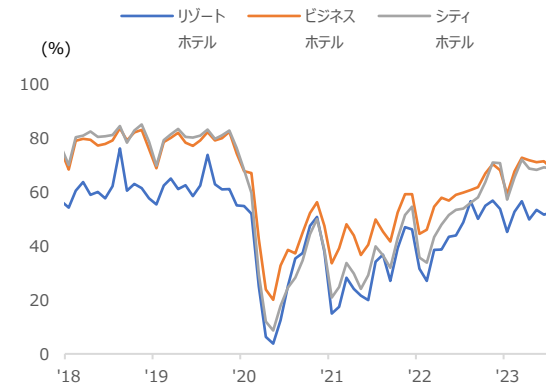
ホテル

全国延べ宿泊数推移



出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む

客室稼働率 (全国・従業員10人以上施設)

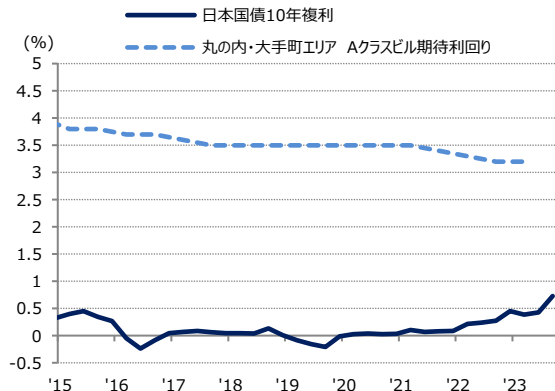


出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む



期待利回り

10年国債金利と期待利回り



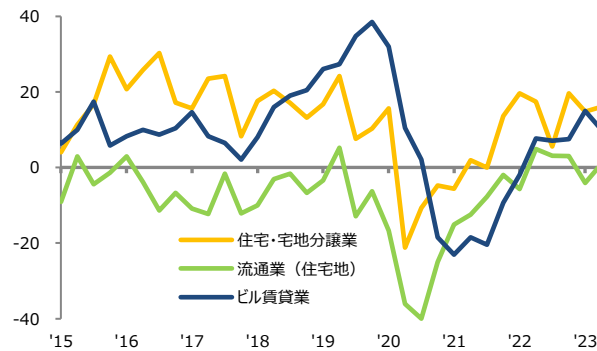
出所：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成

注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。直近国債金利は23/9/19時点

業況・取引量

不動産業業況

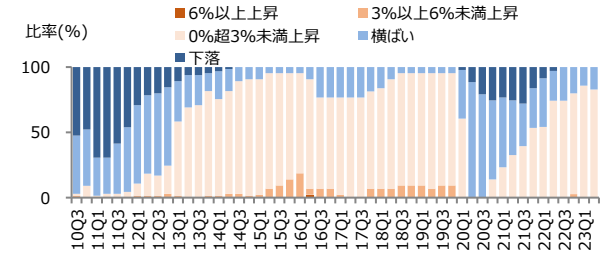
(pts) 0以上 = 良い



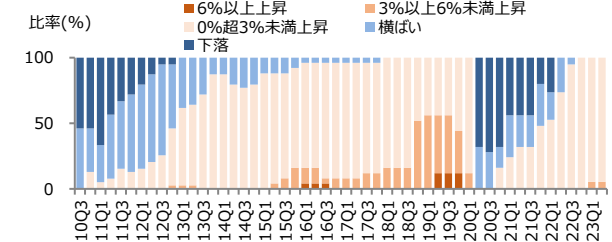
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・電力先物

東京圏地価上昇・下落割合の推移

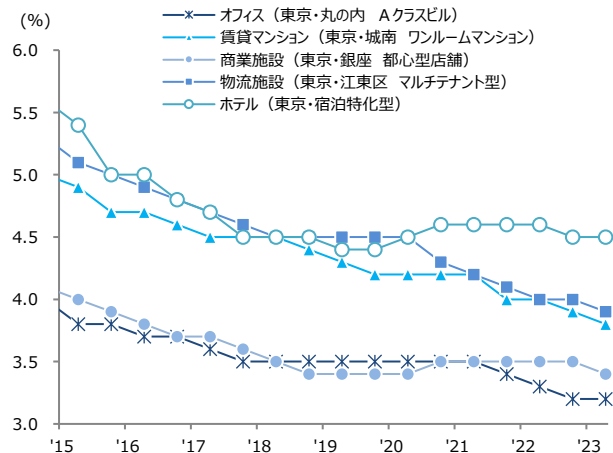


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



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）

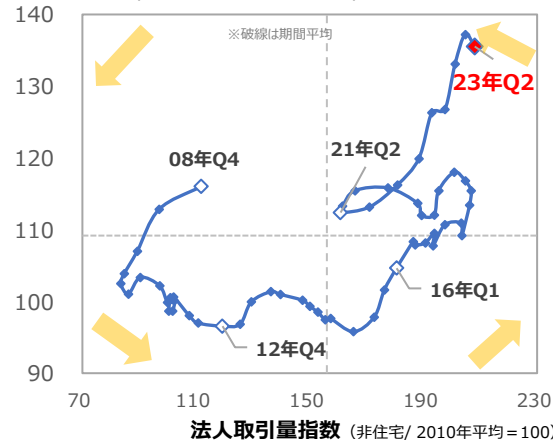


出所：出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成

注釈：中央値

首都圏・不動産取引サイクル図

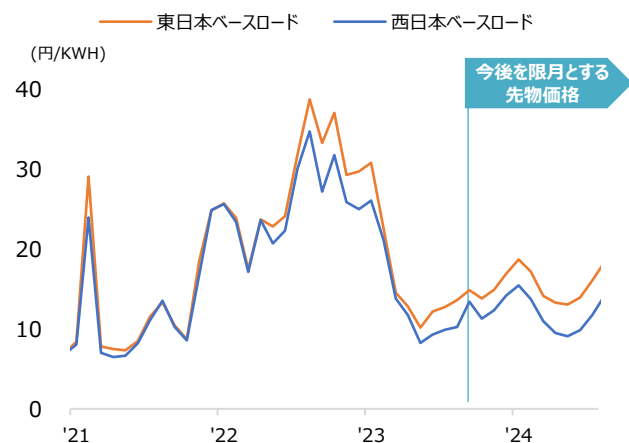
商業地地価（取引ベース/2010年平均＝100）



出所：国土交通省よりNREAM作成

注：横軸に国交省法人取引量指数（南関東・非住宅）、縦軸に国交省不動産価格指数（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

電力先物価格の推移（23年9月21日時点）



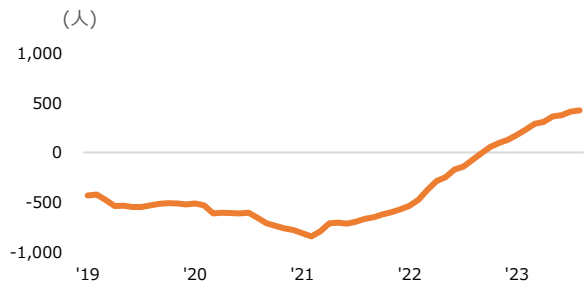
出所：東京商品取引所よりNREAM作成

注：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。



外国人転入超過

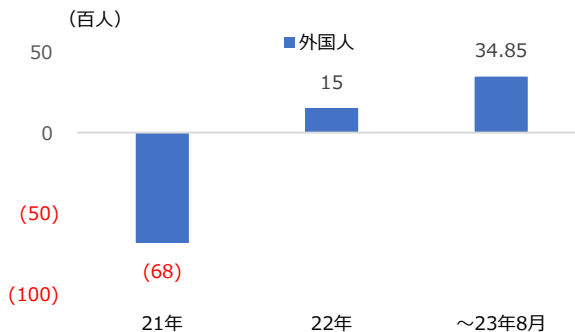
外国人の東京都区部への転入超過（12か月移動平均）



出所：住民基本台帳人口移動報告よりNREAM作成

外国人転入超過（各年）

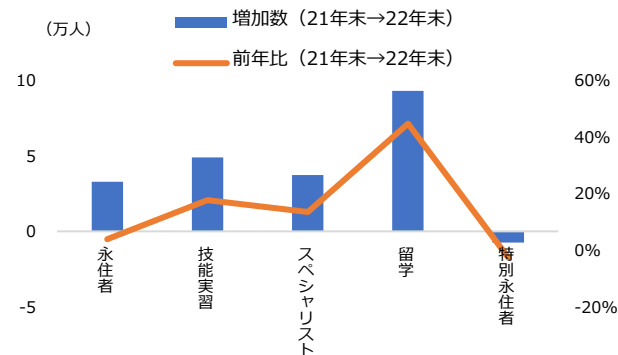
東京都区部の外国人転入超過数



出所：住民基本台帳人口移動報告よりNREAM作成

外国人増加・在留資格内訳

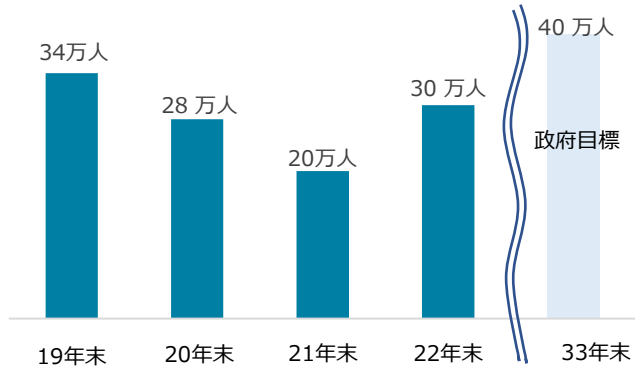
22年（通年）における外国人（全国）増加数の在留資格内訳



出所：出入国在留管理庁よりNREAM作成
注釈：スペシャリスト＝技術・人文知識・国際業務

留学生推移

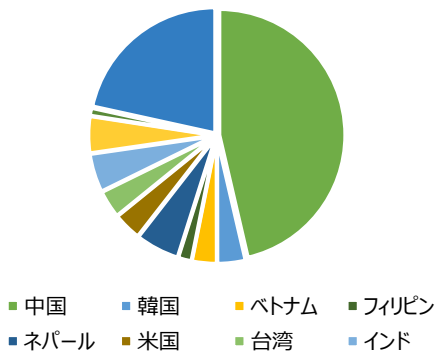
滞在留学生数（全国）の推移と政府目標



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

外国人増加・国籍内訳

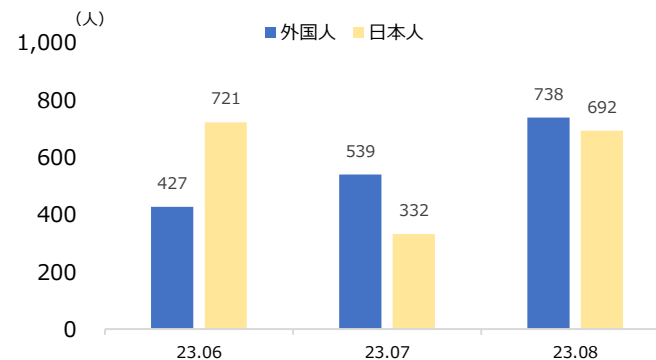
22年に都区部において増加した外国人の国籍内訳



出所：東京都統計よりNREAM作成

閑散期の転入超過数（月別）

東京都区部の月別転入超過数



出所：住民基本台帳人口移動報告よりNREAM作成

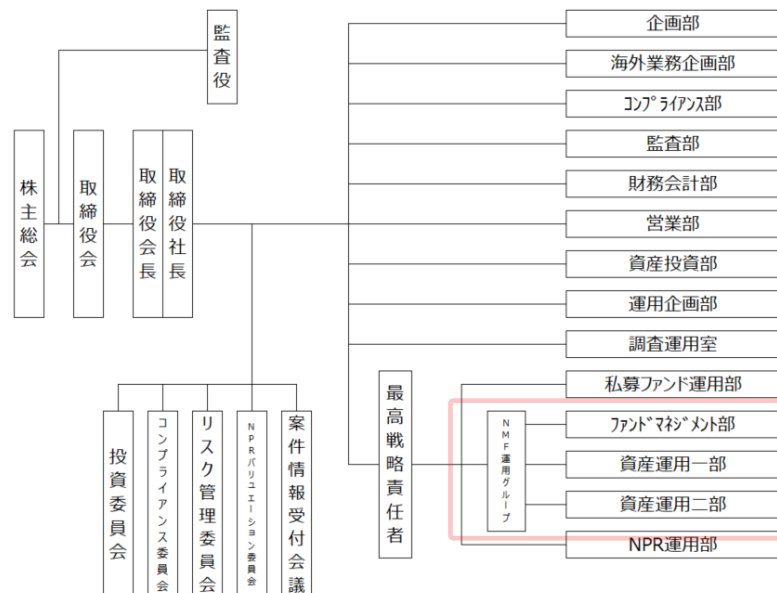


▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

○ 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%）
従業員数	166名（うち取締役5名、監査役3名、顧問1名） ※23年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

○ 組織図



▶ 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SDG s への取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

○ 公式HP



「ESG Annual Report」



- 国内機関投資家等向け23年2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。