



野村不動産マスターファンド投資法人

6th

2018年8月期決算説明会

October 17, 2018

MASTER FUND

1. 当期のTOPICS		8. APPENDIX	
• 2018年8月期（第6期）TOPICS ～ESGへの取組み強化～	4	• 各種指標の推移（詳細）	36
2. 決算ハイライト		• ポートフォリオサマリー（2018年8月期末時点）	37
• 2018年8月期（第6期）決算ハイライト	6	• ポートフォリオの運用状況	38
3. 業績予想		• オフィスセクターの運用状況	39
• 2019年2月期（第7期）業績予想	10	• 商業セクターの運用状況	40
• 各種指標の推移	12	• 物流セクターの運用状況	41
4. 外部成長		• 住宅セクターの運用状況	42
• 2018年8月期取得物件 ～第1回公募増資～	14	• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	43
• 設立以降の成長の軌跡	15	• 主要テナントの状況	45
5. 内部成長		• ポートフォリオ一覧	46
• 内部成長の状況 – 各セクターの運用状況 –	18	• 損益計算書	53
• 鑑定評価の状況	25	• セクター毎の差異分析	54
6. ファイナンス		• 貸借対照表	55
• ファイナンスの状況	28	• 投資口価格の推移	56
7. ESGへの取組み		• 投資主の状況	57
• ESGへの取組み（第三者評価）	31	• 運用体制及びIR活動実績	58
• ESGへの取組み（E）	32	• 分配方針	59
• ESGへの取組み（S）	33	• マーケットレビュー ～賃貸・売買マーケット～	60
• ESGへの取組み（G）	34		



当期のTOPICS



2018年8月期（第6期）TOPICS ～ESGへの取り組み強化～

GRESBリアルエステイト評価：Global Sector Leaderに選出（上場・総合型セクターで世界1位）



Listed - Diversified

Nomura Real Estate Master Fund-Inc.

<評価向上に寄与した取り組み事例> 報告期間:2017年3月～2018年2月

- ✓ DBJグリーンビル認証の取得割合が、ポートフォリオ全体で **35.6%→54.1%へ向上**（注）
- ✓ 省エネルギー診断を26物件で実施し、エネルギー等の効率化に係る外部評価の割合が **36.4%→62.0%へ向上**（注）
- ✓ 運用会社において、システム導入による労務管理の徹底（20時以降PCシャットダウン）および労働時間や有給休暇取得状況の「見える化」を実施
- ✓ エネルギー消費データに係る第三者確認・検証を実施し、データの正確性を担保

（注）延床面積をもとに算出しています。

2018 Global Sector Leaderとなった20社

2018 GRESB Global Sector Leaders

This list of Global Sector Leaders recognizes the real estate companies and funds taking measurable steps to incorporate sustainability into their operations and communicate their performance to investors and other stakeholders.

Property Type	Name
Listed - Retail	Unibail-Rodamco
Non-listed - Retail	Australian Prime Property Fund Retail-Lendlease
Non-listed - Residential	Build to Rent (1)-Legal and General Investment Management
Listed - Residential	Equity Residential
Non-listed - Other	Leisure Fund Property Partnership-Legal and General Property
Listed - Other	Swire Properties Limited
Non-listed - Office	Australian Prime Property Fund Commercial-Lendlease
Listed - Office	Kilroy Realty Corporation
Non-listed - Industrial	UBS German Logistic Fund-UBS Global Asset Management
Listed - Industrial	Frasers Logistics & Industrial Trust
Listed - Hotels	Host Hotels & Resorts-Inc.
Non-listed - Hotels	Bouwinvest Dutch Institutional Hotel Fund N.V.-Bouwinvest REIM
Non-listed - Healthcare	Achmea Dutch Health Care Property Fund-Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Listed - Diversified - Office/Retail	Stockland
Non-listed - Diversified - Office/Retail	Hines Master Fund Management Company S.a.r.l. on behalf of Hines Real Estate Master FCP-FIS-Hines
Non-listed - Diversified - Office/Residential	J.P. Morgan U.S. Value Add-J.P. Morgan Asset Management
Listed - Diversified - Office/Industrial	Castellum AB
Non-listed - Diversified - Office/Industrial	Trioest Realty Advisors Inc.-Trioest Realty Advisors Inc.
Listed - Diversified	Nomura Real Estate Master Fund-Inc.
Non-listed - Diversified	J.P. Morgan U.S. Core-J.P. Morgan Asset Management

（注）上記表は、「2018 GRESB Real Estate Results」より抜粋。

2 決算ハイライト



2018年8月期（第6期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2018年8月期 3,084円（予想比+3円）

（単位：百万円）

	2018年8月期 (第6期)	2018年8月期 (第6期)	差異
	予 想 (A)	実 績 (B)	(B)-(A)
営業収益	34,605	34,731	126
賃貸事業収入	31,596	31,695	98
その他賃貸事業収入	3,008	3,035	27
営業費用	21,352	21,445	93
賃貸事業費用	15,032	15,158	125
修繕費	1,535	1,555	20
公租公課	2,809	2,846	37
減価償却費	4,892	4,901	9
その他賃貸事業費用	5,795	5,854	59
資産運用報酬	3,074	3,074	0
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	623	590	-33
営業利益	13,253	13,285	32
営業外収益	-	6	6
営業外費用	2,554	2,536	-18
支払利息その他融資関連費用	2,527	2,508	-18
投資口交付費	19	19	-0
その他営業外費用	8	8	0
経常利益	10,698	10,755	57
特別損失	-	43	43
当期純利益	10,697	10,709	12
利益分配金 a	10,692	10,709	17
利益超過分配金 b	2,623	2,619	-4
分配総額 a+b	13,315	13,328	12
内部留保	-	-	-
（内部留保総額）	(3,694)	(3,694)	-
一口当たり分配金（円）	3,081	3,084	3
うち利益分配(円)	2,474	2,478	4
うち一時差異等調整引当額(円)	312	306	-6
うちその他の利益超過分配(円)	295	300	5
総資産	1,118,585	1,118,644	59
取得価格	955,984	955,984	-
有利子負債	497,155	497,155	-
LTV	44.4%	44.4%	-
時価総額	-	669,014	-
NOI	24,465	24,475	9
FFO	18,214	18,282	68

第6期実績－予想 主な差異要因（百万円）

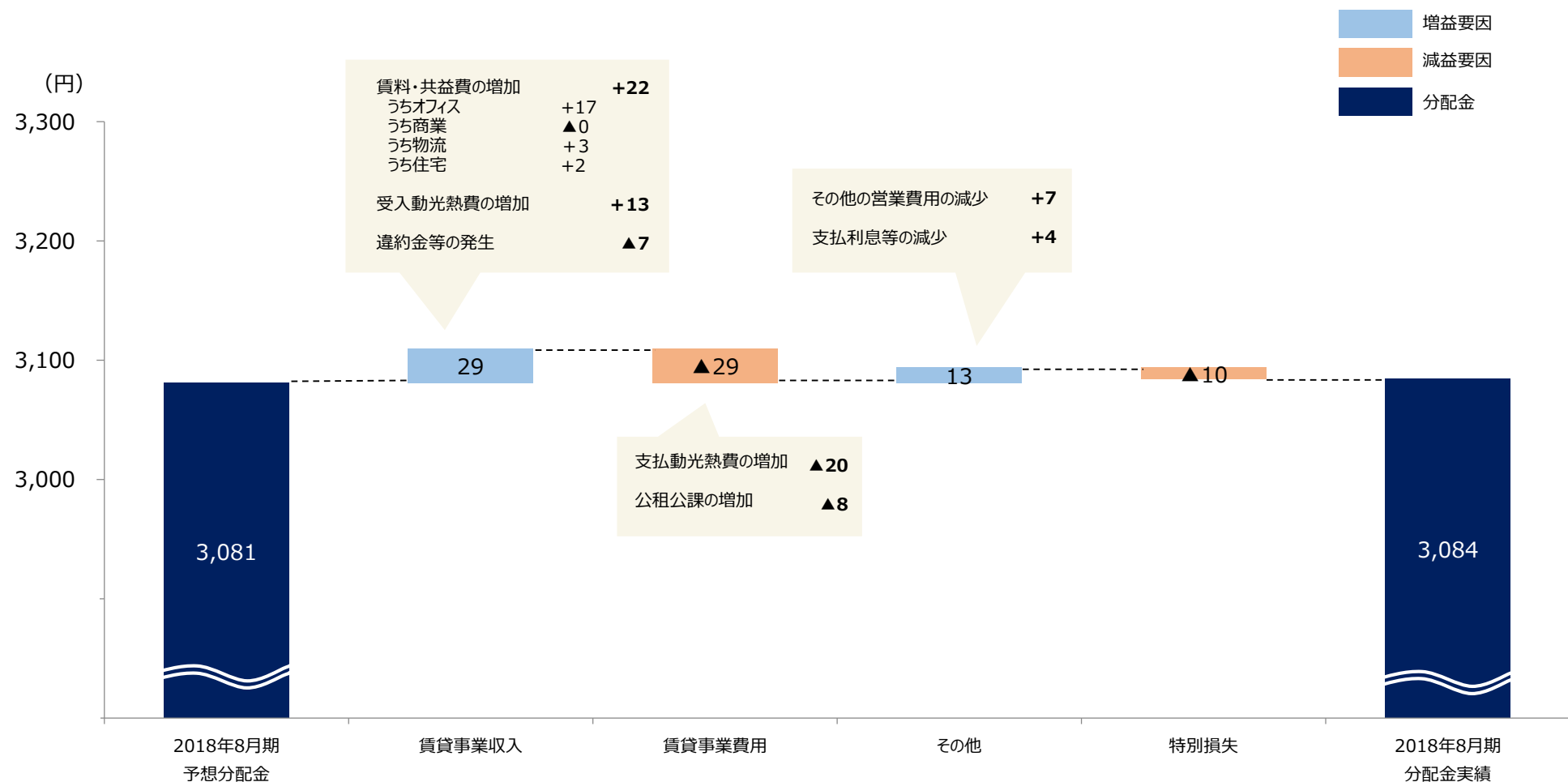
■ 当期純利益（売却益除く）	+12
■ 不動産賃貸事業損益	+1
(1)不動産賃貸事業収益	(+126)
・賃料・共益費の増加	+98
・受入動光熱費の増加	+59
・その他	▲31
(2)不動産賃貸事業費用	(▲125)
・公租公課の増加	▲37
・支払動光熱費の増加	▲84
■ 不動産賃貸事業費用を除く営業費用	+33
・その他費用の減少（弁護士報酬等）	+33
■ 営業外損益	+24
・支払利息、融資関連費用の減少	+18
■ 特別損失（大阪府北部地震による復旧費用）	▲43

（注）当期純利益への影響を+/-▲で表示

2018年8月期（第6期）決算ハイライト

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2018年8月期実績



(BLANK)



業績予想



2019年2月期（第7期）業績予想

一口当たり予想分配金 2019年2月期：3,111円

(単位：百万円)

	2018年8月期 (第6期)	2019年2月期 (第7期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)
営業収益	34,731	34,644	-87
賃貸事業収入	31,695	31,749	53
その他賃貸事業収入	3,035	2,895	-140
営業費用	21,445	21,332	-113
賃貸事業費用	15,158	15,013	-145
修繕費	1,555	1,529	-25
公租公課	2,846	2,835	-10
減価償却費	4,901	4,888	-13
その他賃貸事業費用	5,854	5,759	-95
資産運用報酬	3,074	3,076	1
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	590	621	30
営業利益	13,285	13,311	25
営業外収益	6	-	-6
営業外費用	2,536	2,485	-50
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,474	-34
投資口交付費	19	-	-19
その他営業外費用	8	11	2
経常利益	10,755	10,826	70
特別損失	43	-	-43
当期純利益	10,709	10,825	115
利益分配金 a	10,709	10,821	112
利益超過分配金 b	2,619	2,623	4
分配総額 a+b	13,328	13,445	116
内部留保	-	-	-
(内部留保総額)	(3,694)	(3,694)	-
一口当たり分配金 (円)	3,084	3,111	27
うち利益分配(円)	2,478	2,504	26
うち一時差異等調整引当額(円)	306	347	41
うちその他の利益超過分配(円)	300	260	-40
総資産	1,118,644	1,116,093	-2,551
取得価格	955,984	955,984	-
有利子負債	497,155	497,112	-42
LTV	44.4%	44.5%	0.1%
時価総額	669,014	-	-
NOI	24,475	24,520	44
FFO	18,282	18,341	58

第7期予想—第6期実績 主な差異要因 (百万円)

■ 当期純利益 (売却益除く) **+115**

■ 賃貸事業損益 **+58**

(1)不動産賃貸事業収益 (▲87)

- ・既存物件の賃料・共益費の減少 ▲3
- ※賃料共益費の増加等 +185
- ※大型区画退去後のダウンタイム ▲188 (晴海Z、青山一丁目)

- ・受入動光熱費の減少 ▲103
- ・礼金更新料等の減少 (季節要因) ▲40
- ・第6期取得物件の収入通期寄与 +60

(2)不動産賃貸事業費用 (+145)

- ・既存物件の修繕費の減少 +38
- ・支払動光熱費の減少 +128
- ・第6期取得物件の費用通期寄与 ▲33

■ 不動産賃貸事業費用を除く営業費用 **▲31**

- ・その他費用の増加 (弁護士報酬等) ▲30

■ 営業外損益 **+44**

- ・支払利息、融資関連費用の減少 +34
- ・投資口交付費の減少 +19

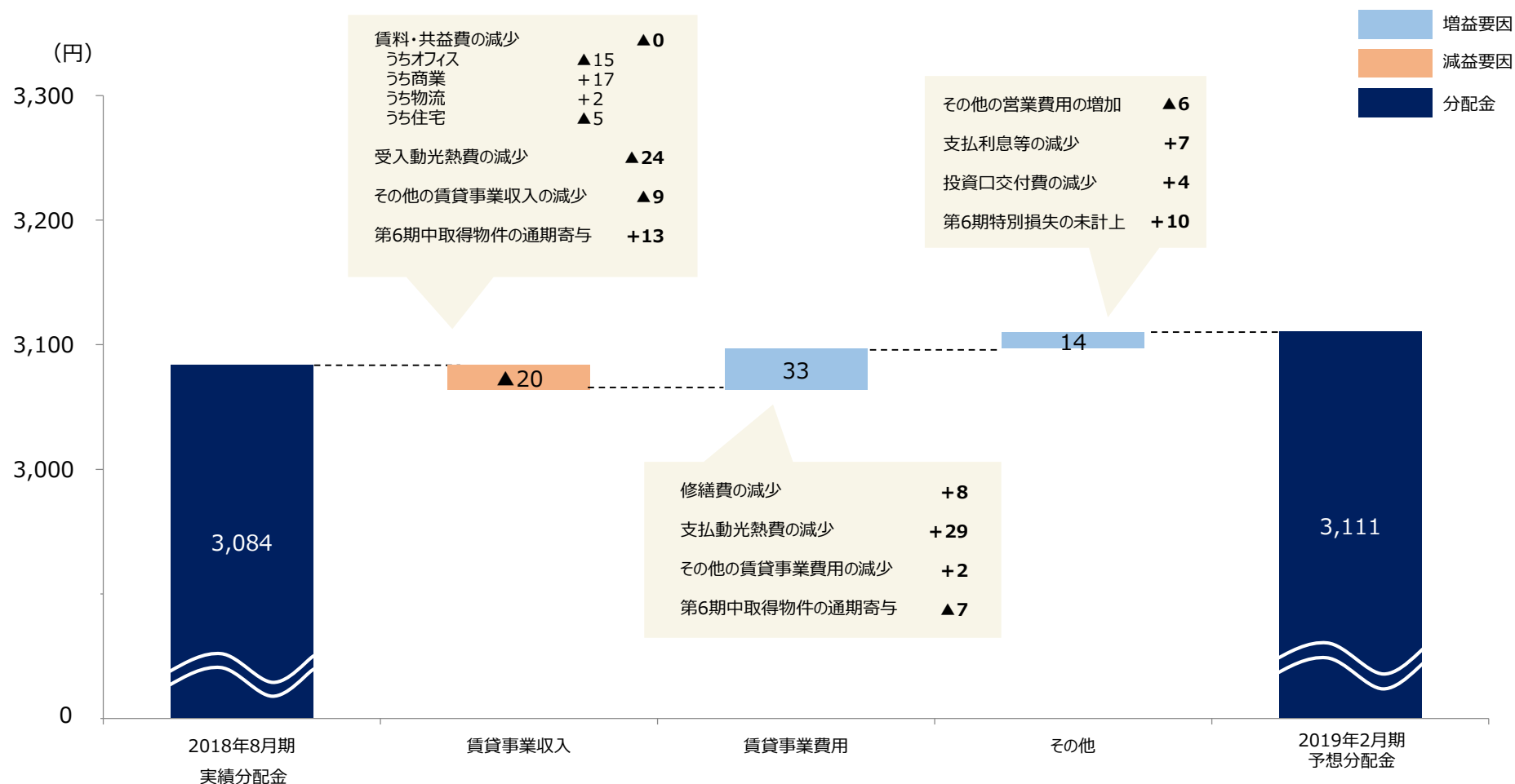
■ 特別損失 (第6期計上分) **+43**

(注) 当期純利益への影響を+/▲で表示

2019年2月期（第7期）業績予想

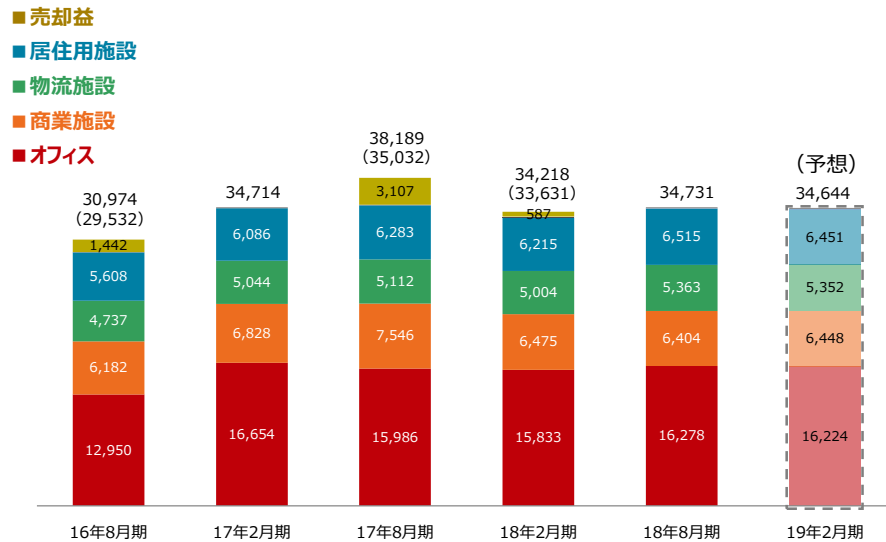
▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2019年2月期予想

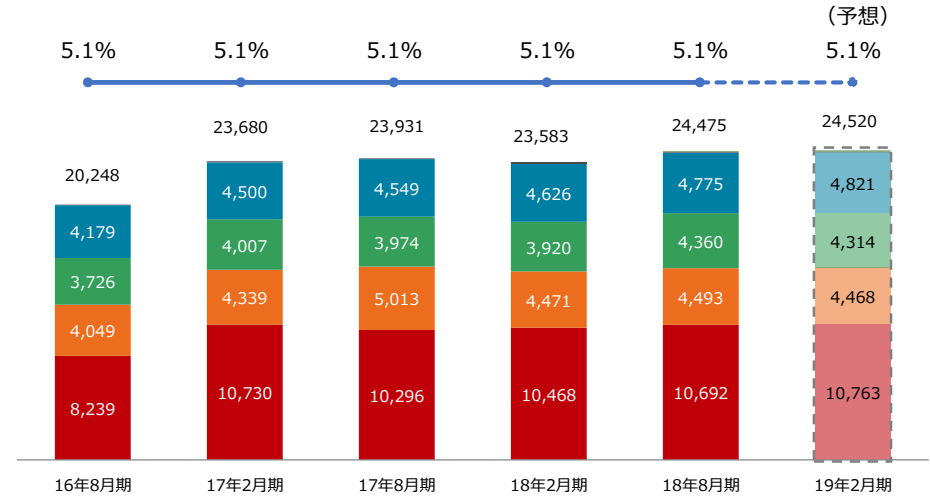


各種指標の推移

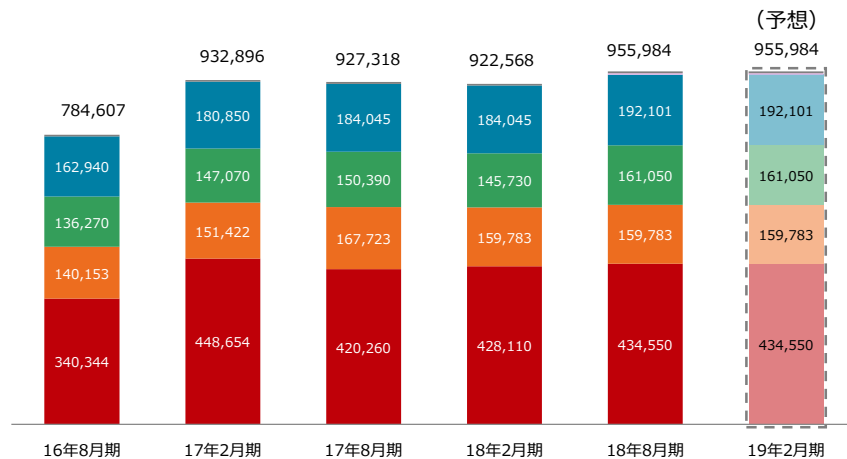
営業収益(百万円) (注) ()内は売却益を除いた合計値



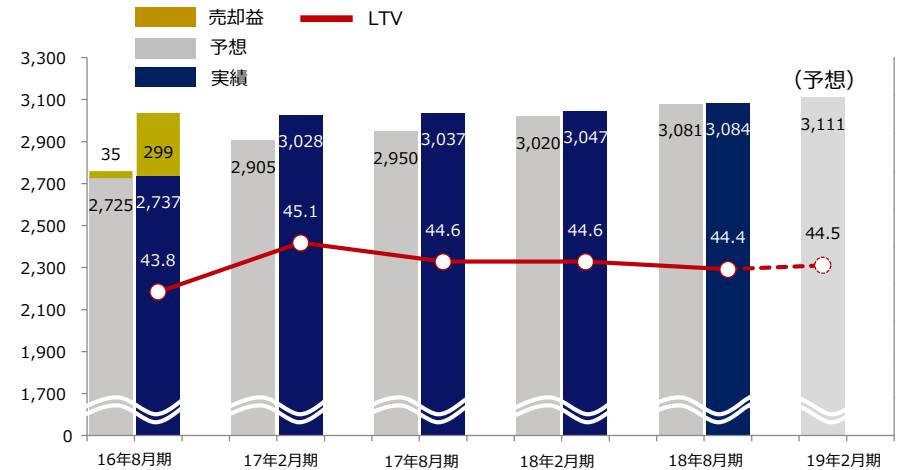
NOI(百万円)



取得価格(百万円)



1口当たり分配金(円)、LTV(%)



(注) 営業収益、NOI、取得価格において、「宿泊施設」及び「その他」の個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。



外部成長



2018年8月期取得物件（第6期） ～第1回公募増資～

東京圏に所在する築浅のスポンサー開発物件を取得。さらに、新セクター「宿泊施設」への投資を開始

取得価格
合計 **334**億円

平均NOI
利回り(注) **4.4%**

取得時
平均築年数 **2.9**年

東京圏
比率 **89.2%**

スポンサー開発物件

オフィス

■PMO日本橋三越前



43億円 NOI利回り**3.5%**

■PMO芝大門



21億円 NOI利回り**3.9%**

居住用施設

■プライドフラット代々木八幡 ■プライドフラット外神田



9億円 NOI利回り**4.4%**



22億円 NOI利回り**4.4%**

■プライドフラット中落合



8億円 NOI利回り**4.6%**



12億円 NOI利回り**5.1%**

■プライドフラット三軒茶屋Ⅱ



27億円 NOI利回り**4.4%**

物流施設

■Landport八王子Ⅱ



92億円
NOI利回り**4.4%**

■Landport岩槻



60億円
NOI利回り**4.5%**

外部取得物件

宿泊施設

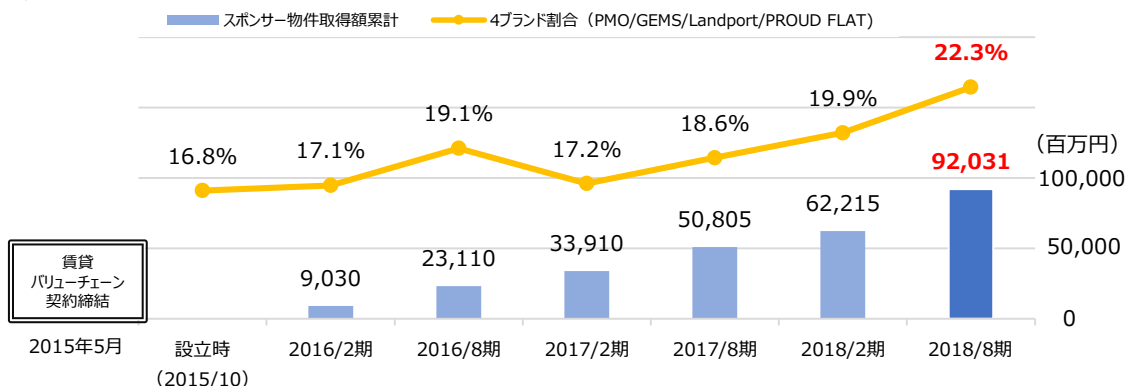
■ホテルピスタ札幌大通



36億円 NOI利回り**5.1%**



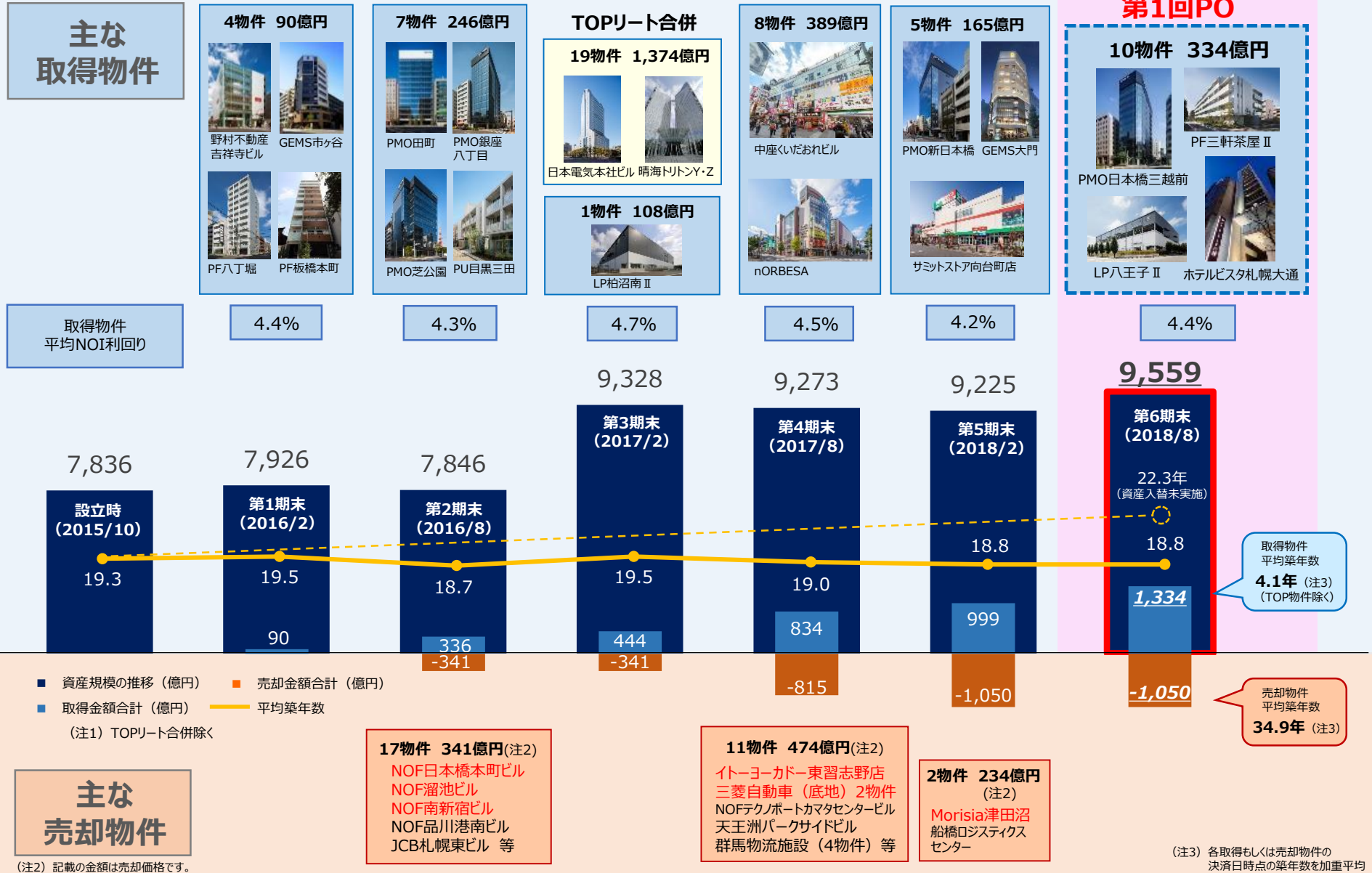
スポンサー開発物件の取得状況



(注1) 本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。

設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートを活用しながら、資産入替によるポートフォリオの質的向上と資産規模拡大を実現



(BLANK)



内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：18,060円/坪→18,126円/坪（+0.4%））

2018年8月期 運用Topics

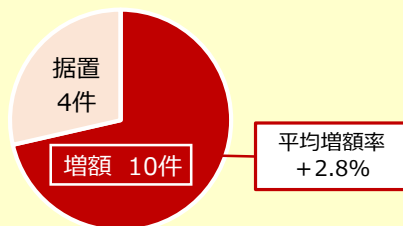
第6期退去面積の早期リースアップ完了

退去面積：3,663坪 ⇒ 入居面積：3,667坪

テナント入替による賃料増加率：+5.9%

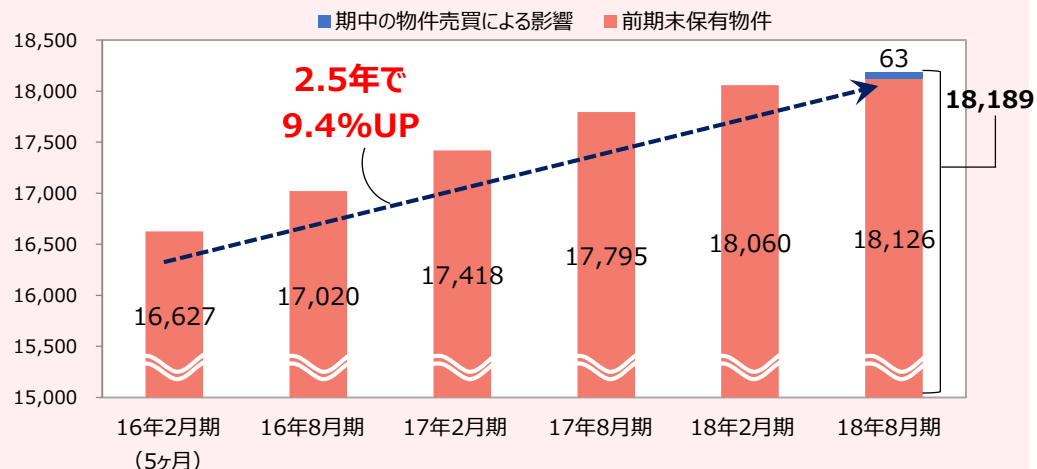
PMO改定実績

当期改定実績のうち、
10/14件が増額改定。



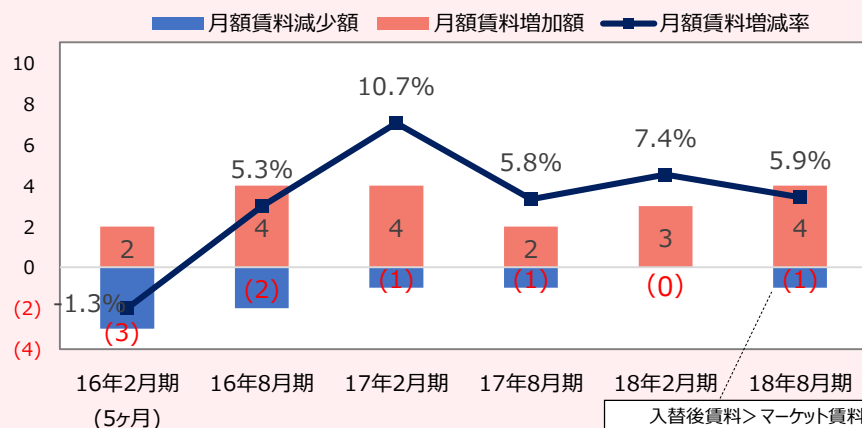
平均賃料推移（円/坪）

レントギャップ：2018年8月期末+4.4%
(2018年2月期末+3.5%から、+0.9%)



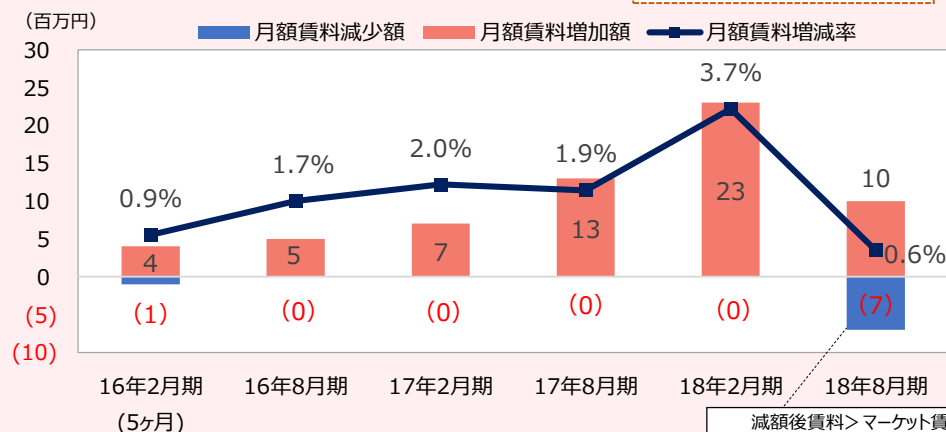
テナント入替による賃料増減

増額入替のみの
平均増額率 +12.5%



賃料改定による賃料増減

増額改定のみの
平均増額率 +5.9%

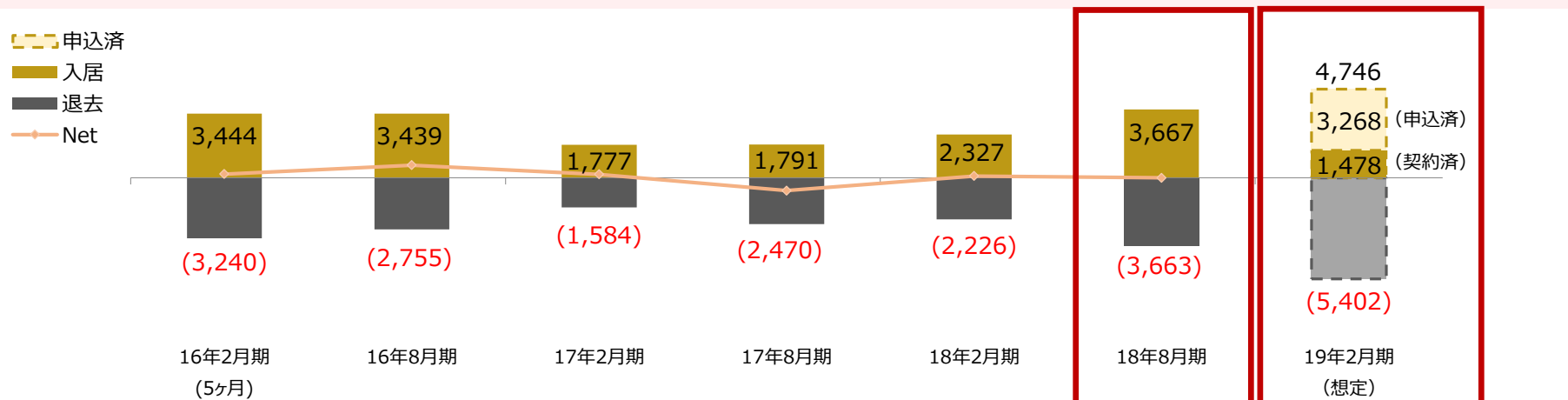


内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

旺盛な需要を背景に、積極的にテナントを入れ替え、アップサイドを追求

入退去面積の推移（坪）



＜第6期＞テナント入替の効果

計**3,667**坪 入替による賃料増減率 **+5.9%**

＜テナント入替事例＞ 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



野村不動産大阪ビル
882坪
(+7.1%)



SORA新大阪21
233坪
(+18.3%)



NMF横浜西口ビル
103坪
(+11.3%)

＜第7期＞テナント入替の進捗（2018年9月末時点）

入替対象面積：計**5,402**坪 （主な退去理由：立地改善、拡張希望等）

このうち、契約済 … 1,478坪
申込済 … 3,268坪 (注)

合計 … 4,746坪 (内定率約87.9%)

入替による賃料増減率
+9.4%

＜テナント入替事例＞ 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



NMF
青山一丁目ビル
489坪
(+10.9%)



NMF
渋谷公園通りビル
140坪
(+5.6%)

(注)「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

安定した固定賃料をベースに、テナント入替による内部成長を実現

2018年8月期 運用Topics

テナント入替による賃料増減（売上歩合テナント除く）

入替対象面積：757坪 賃料増減額率 **+7.2%**
(+848千円/月)

＜テナント入替事例＞ 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



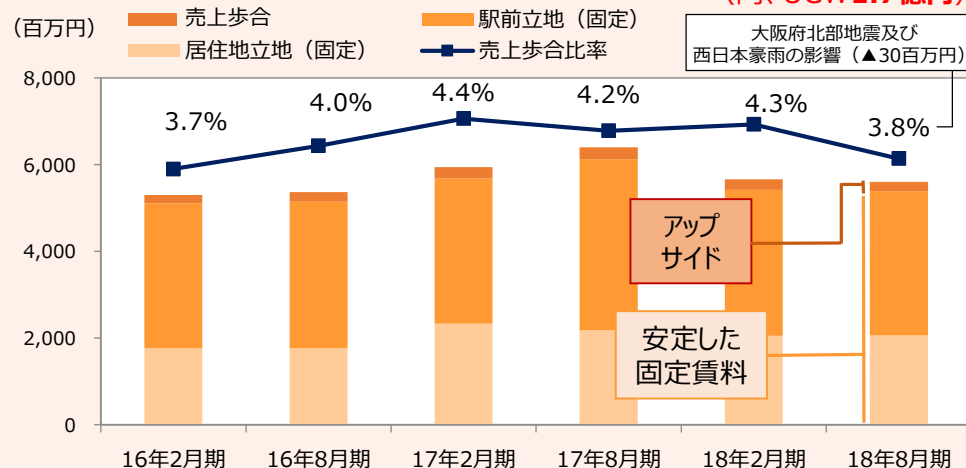
【駅前立地】
nORBESA
268坪
(+32.3%)



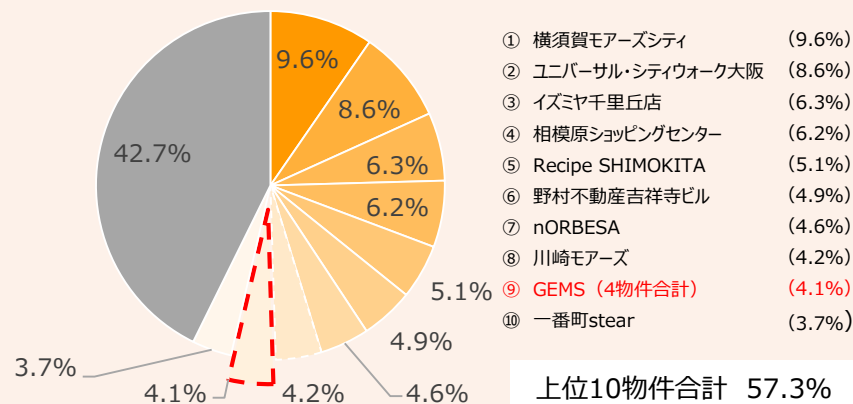
【駅前立地】
EQUINIA新宿
127坪
(+33.3%)

賃料収入の内訳（商業全体）

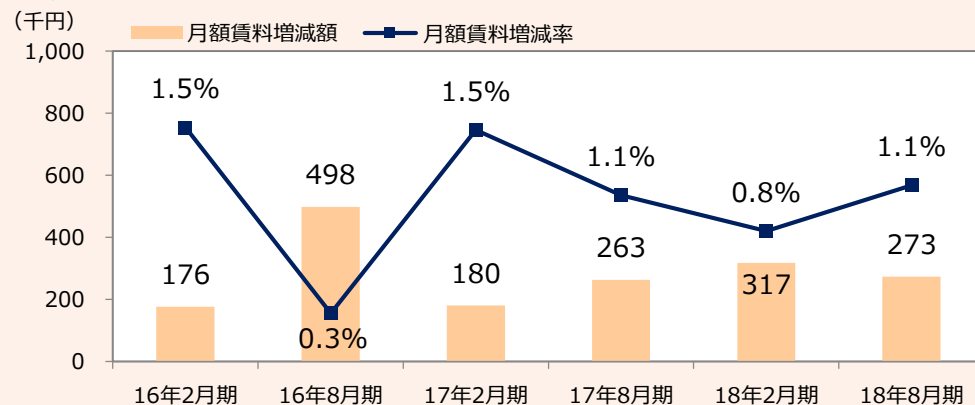
※売上歩合賃料：2.1億円
(内、UCW1.7億円)



2018年8月期末保有物件NOI割合



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

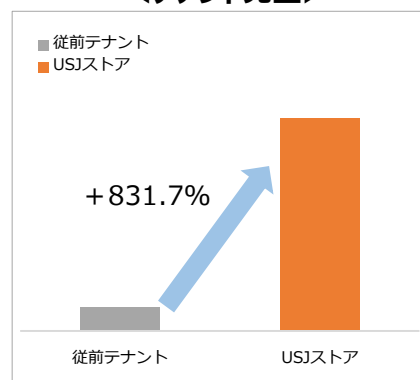
ユニバーサル・シティウォーク大阪に、パーク外最大級のUSJオフィシャルストアを誘致。

<USJオフィシャルストア（2018年7月20日オープン）>

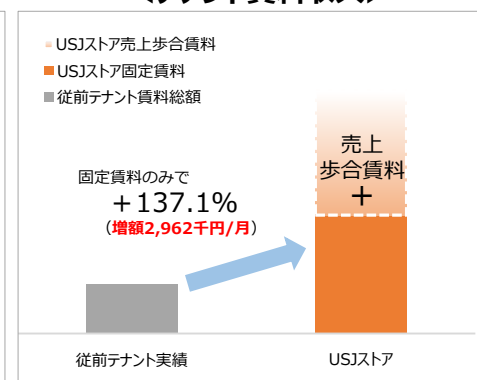


- ・店舗の話題性により、売上は従前テナント比大幅増 ⇒ 従前テナント比+831.7%
- ・固定+売上歩合賃料の採用で、**賃料収入は従前テナント比大幅増加見込。**

<テナント売上>



<テナント賃料収入>

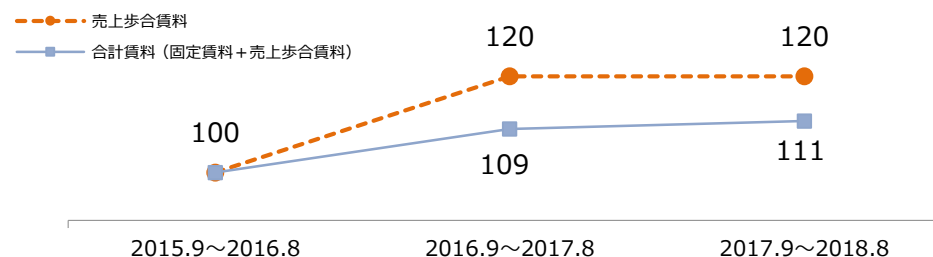


(注) 7月20日～8月31日の売上実績に基づき前年同期間（一部2016年）と比較。
売上歩合賃料は、まとめて年に1度受領する約定となっています。



内部階段により上階の収益性を大幅アップ

ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（指数）



(注) 2015.9～2016.8売上を100として指数化

Logistics

早期交渉による再契約を通じた安定キャッシュフローの確保

2018年8月期 運用Topics

➤ 2019年2月期に契約満了時期を迎えるテナントについて、再契約を完了。

・ Landport板橋

11,276坪の区画において、
2022年2月迄の延長再契約。

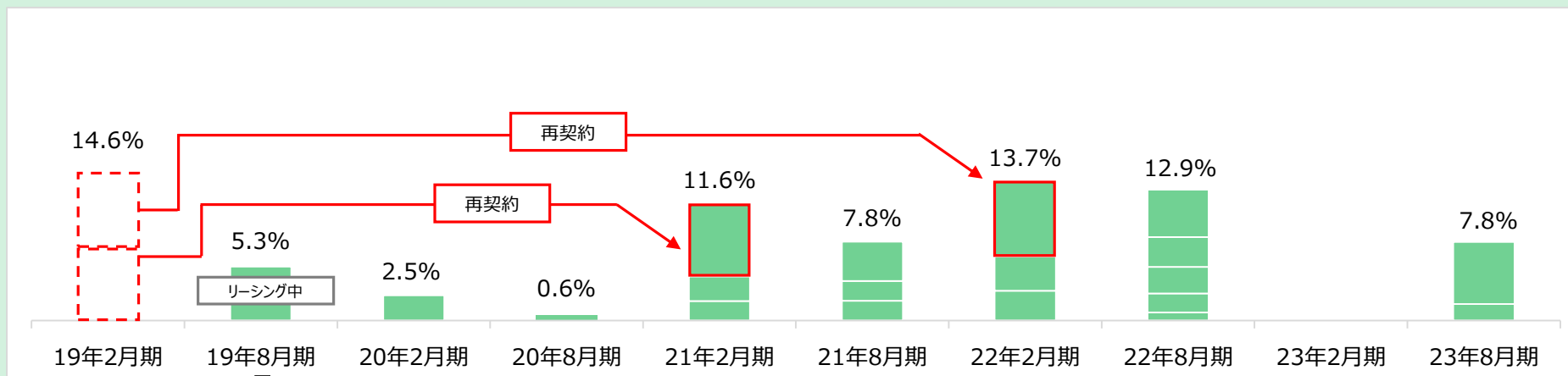


・ Landport川越

全体の3/4フロアにあたる17,077坪において、
2020年12月迄の延長再契約。



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



➡
<課題> Landport浦安の2019年8月期契約満了・10,570坪区画 → **物件競争力に鑑み、テナント入替を選択**
 （空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等の活用を検討）

Residential

レジデンシャルセクターにおいても、東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2018年8月期 運用Topics

① 入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動

793件/1,259件（63.0%）の増額入替
月額賃料増減率 +2.0% （+2,557千円/月）

② 更新時の賃料変動

119件/2,117件（5.6%）の増額更新
月額賃料増減率 +0.1% （+278千円/月）

② テナント入替時の賃料増額に向けた施策

<ターゲット属性に合わせたモデルルーム設置>

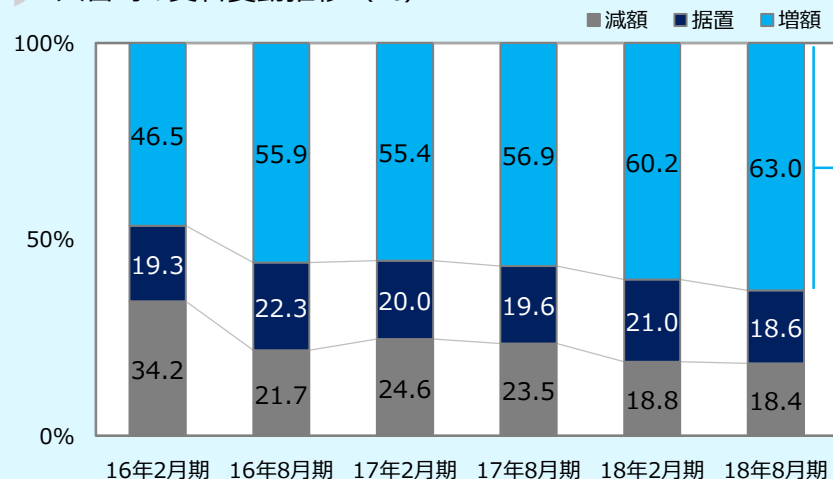
・プライムアーバン豊洲 （34件入替）
月額賃料増減率 +4.3% （+177,500円/月）

・プライムアーバン神楽坂 （21件入替）
月額賃料増減率 +5.5% （+153,000円/月）



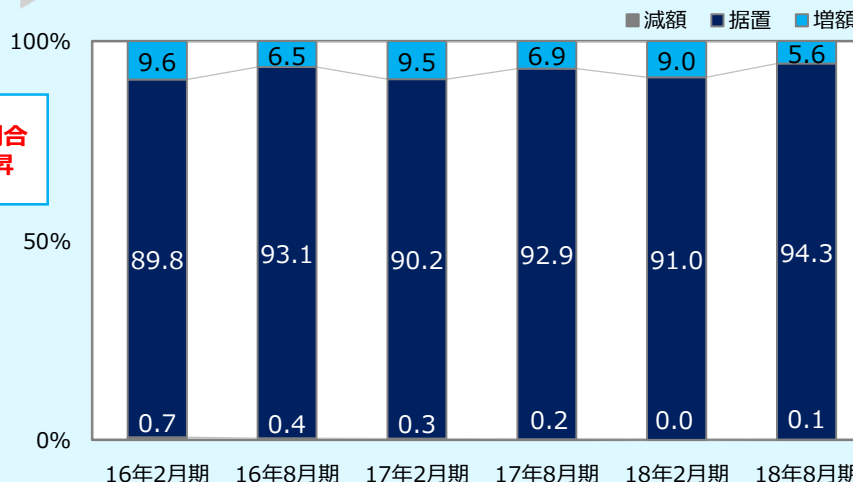
プライムアーバン豊洲
大人の女性をイメージしたシンプル
&スタイリッシュなモデルルーム

入替時の賃料変動推移（%）



増額割合
の上昇

更新時の賃料変動推移（%）



<課題> 大阪、名古屋圏における中心市街地へのニーズの高まり。中長期的視点で入替も検討。

Hotels

全国で実績を有するホテルオペレーターと、地産地消の食材を提供する地元レストランの誘致により、バリューアップを実現



ホテルビスタ札幌大通としてリブランドオープン（旧名称：ウォーターマークホテル札幌）

2018年6月より、オペレーター：(株)ビスタホテルマネジメントによる運営を開始。

現在、ホテル・レストランのさらなる運用状況向上に向け、関係者間での継続協議中。



リブランドと同時にオープンした1階レストラン「和 およばれ」 エントランス



和 およばれ 朝食写真（参考）

<運営実績比較>（2018年カッコ内は前年同月比）

	6月		7月		8月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
RevPAR	7,954円	7,904円 (▲0.6%)	9,028円	9,591円 (+6.2%)	9,506円	10,374円 (+9.1%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円

鑑定評価の状況

含み益は937億円に拡大（前期比+73億円）するも、上昇率は減速傾向

用途別鑑定評価額の状況

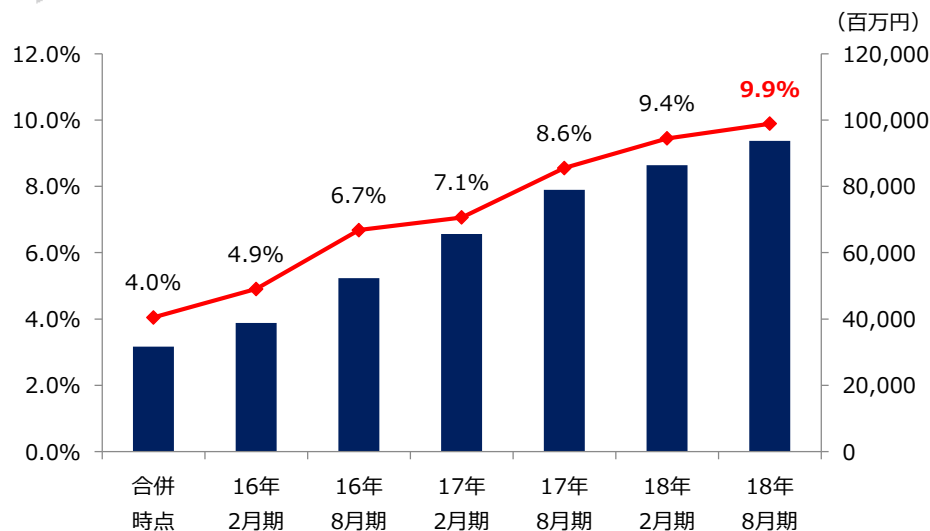
	18年2月期			18年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	59	455,390	25,111	61	465,280	27,679
商業	44	180,734	20,122	44	180,945	20,662
物流	17	170,430	31,147	19	187,350	33,592
住宅	150	189,546	10,020	155	198,468	11,570
宿泊施設	-	-	-	1	3,850	75
その他	1	5,150	13	1	5,290	153
合計	271	1,001,250	86,415	281	1,041,183	93,733

前期比分析

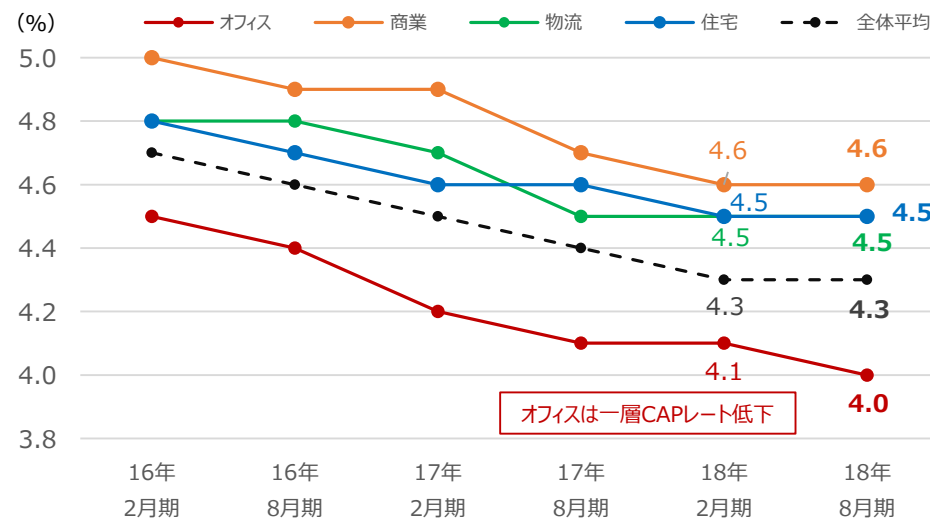
鑑定CAP	18年2月期	18年8月期
低下	88 物件	105 物件
維持	178 物件	165 物件
上昇	0 物件	1 物件

(注) 期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移



オフィスは一層CAPレート低下

(注) 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）します。

(BLANK)

6 ファイナンス



ファイナンスの状況

継続して平均金利の低下・借入年数の長期化を推進

2018年8月期のファイナンス

新規借入

調達概要	
総額	11,000百万円
平均金利	0.59%
平均借入年数	6.7年

(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

リファイナンス

返済概要	
総額	31,855百万円
平均金利	0.86%
平均借入年数	4.7年

(注) 平均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、5/28付500百万円、6/12付1,500百万円の期限前弁済を含み、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

調達概要	
総額	31,855百万円
平均金利	0.65%
平均借入年数	8.5年

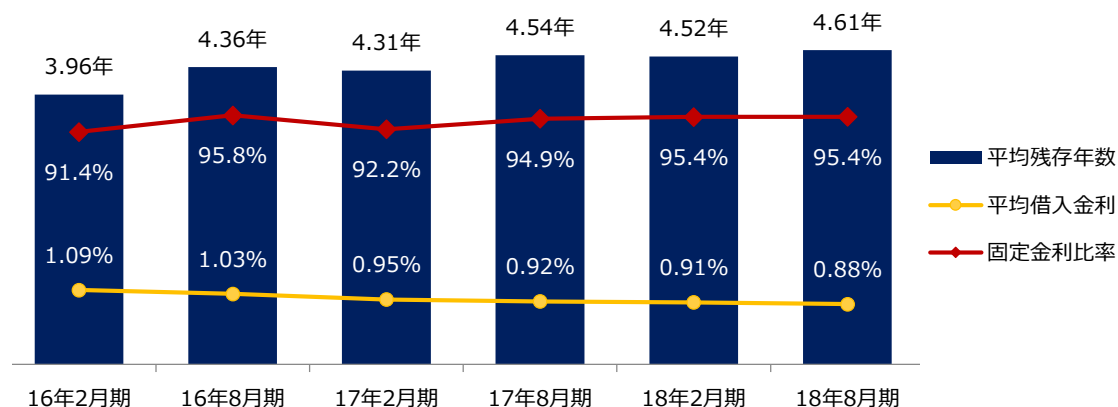
(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
また、5/23付投資法人債（1,500百万円）を含みます。

2019年2月期の返済予定

総額	28,375百万円
平均金利	0.72%
平均借入年数	4.3年

(注) 約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

財務指標の推移（期末時点）



投資法人債の起債内容

第3回無担保投資法人債	
発行額	1,500百万円
利率	1.03%
発行年月日	2018年5月23日
償還期限	2038年5月21日
摘要	無担保無保証

格付の内容

信用格付業者	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)	A+ (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期会社格付) / A-1 (短期会社格付)

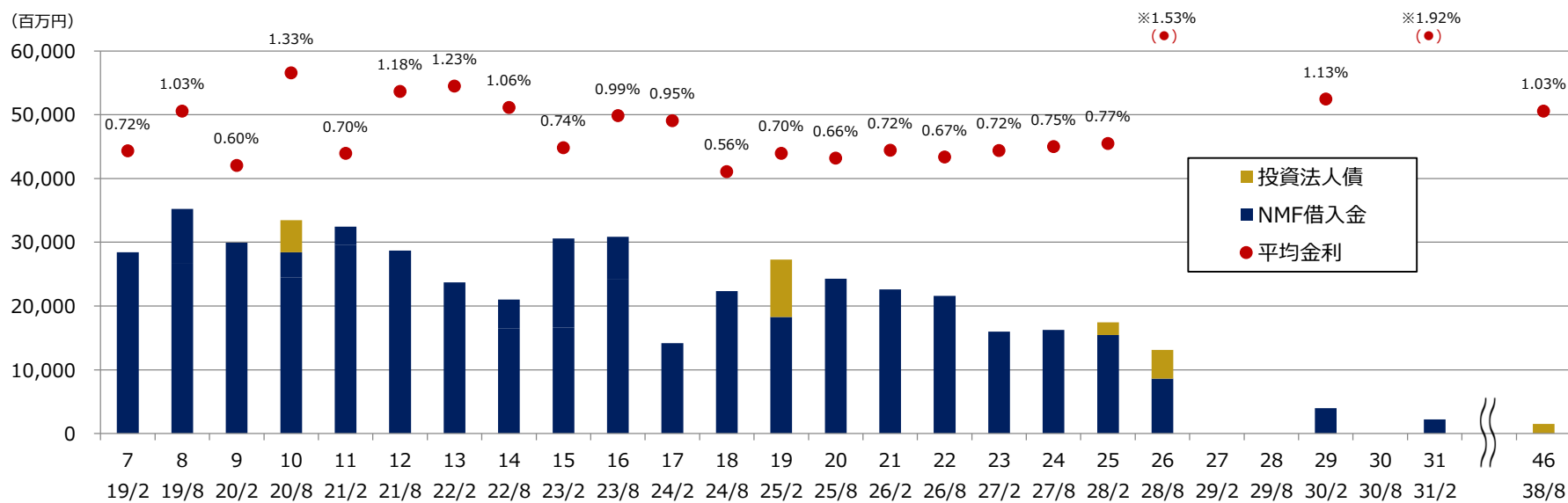
ファイナンスの状況

有利子負債の状況（期末時点）

	16年2月期 （第1期）	16年8月期 （第2期）	17年2月期 （第3期）	17年8月期 （第4期）	18年2月期 （第5期）	18年8月期 （第6期）
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円	486,198 百万円	497,155 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年	4.61 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %

返済期限の分散化

コミットメントライン500億円 + 極度ローン300億円





ESGへの取り組み



ESGへの取り組み（第三者評価）

3年連続でGRESB「Green Star」を取得し、「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに選出

▶ 本投資法人の取り組み

GRESB



2018年「総合型・上場」グローバル・セクターリーダーに

リアルエステイト評価
「Green Star」
「5 Star」



開示評価
「A」



- ・「Green Star」を3年連続で取得。
- ・総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングは、**2年連続で最上位「5 Star」**を取得。
- ・環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、GRESB開示評価は、**2年連続で最高水準「A」**評価を取得。

<DBJ Green Building 認証>



DBJ Green Building

物件数 当期は**5**物件で認証を取得し、合計**48**物件へ

取得率 当期末時点で**56.3%**に拡大（前期比+2.2%）（注）

当期の新規認証取得物件

★★ 川崎モアーズ

★ NMF茅場町ビル・NMF青山一丁目ビル・ニトリ幕張店・FESTA SQUARE

<BELS 認証>



物件数 合計**19**物件

取得率 **19.7%**（注）

当期の新規認証取得物件

★★★★★ Landport柏沼南 I

（注）延床面積ベース

▶ 資産運用会社の取り組み（2017年12月）

責任投資原則（PRI）

- 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。2018年4月時点で署名機関数は約2,000。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

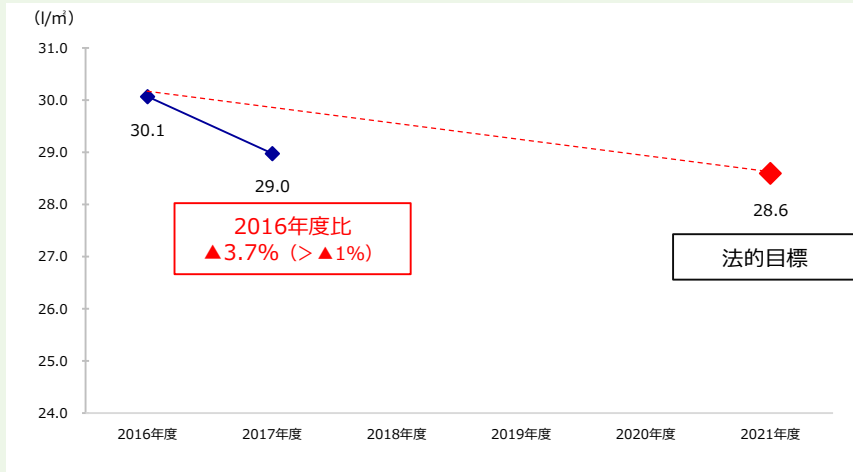
- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。資産運用会社として不動産ワーキンググループへも積極的に参加。



省エネ法に基づくエネルギー使用量原単位削減状況

（ポートフォリオ全体（注：居住用施設は対象外））

<法的目標> 2016年度以降の5年間で年平均▲1%以上の削減



環境省・ライトダウンキャンペーンへの参加

地球温暖化防止のため2003年から環境省が実施している「CO2削減／ライトダウンキャンペーン」に参画

【参加内容】

2018年6月21日
15：00～23：00の間
サイン照明等を消灯

【参加物件】

GEMS大門



環境負荷軽減への具体的取り組み

> 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（2018年以降に実施した事例）

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・Landport浦安
- ・Landport八王子
- ・Recipe SHIMOKITA



<新宿野村ビル LED化工事事例>
想定電力：1フロア（408ヶ所）あたり
▲110,618kwh/年の削減（約▲73%）
⇒ 約2フロアで工事実施

② トイレ機器更新による節水

- ・NMF青山一丁目ビル
- ・NMF新横浜ビル
- ・NMF仙台青葉通りビル



<NMF青山一丁目ビル トイレ機器更新事例>
使用水量：1回あたり5L削減（13L⇒8L、約▲38%）
⇒ 37台から45台に更新増設

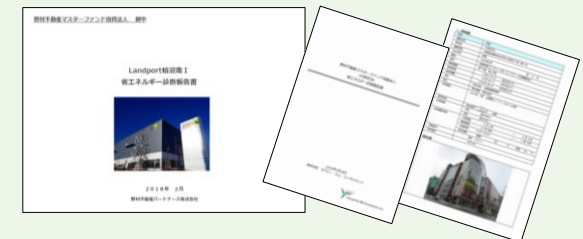
③ 空調設備更新による省エネ促進

- ・NMF芝公園ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・イズミヤ八尾
- ・中座くだおれビル

<NMF芝公園ビル 空調設備更新事例>
14ヶ所更新
想定電力：▲96,414kwh/年の削減（約▲40%）

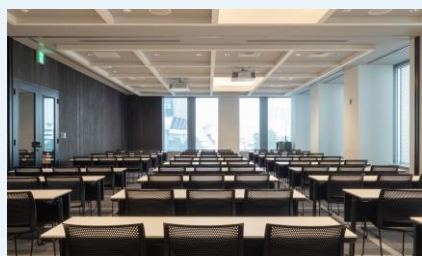
> 省エネ診断の実施

- ・NMF新宿南口ビル
- ・nORBESA
- ・Landport柏沼南 I
- ・PU札幌リバーフロント 他



▶ テナント満足度向上への取り組み

- 入居テナント向けイノベーションスペース「NEON」オープン
もともと食堂、会議室のあったフロアをリニューアル。昨今の働き方改革の要請を受け、オフィスワーカーの活躍と成長を引き出す新しい過ごし方を提案します。



会議室は、大ホールのほか 用途に合わせ活用できる7種類の個室。



食堂はランチ営業のみならず、朝活やパーティー利用も。

▶ 災害等への備え



非常時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食糧や毛布などを2,000人分備蓄。

また、新宿野村ビルでは、災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政（新宿区）と協定を締結するなど、地域の防災機能にも寄与。

▶ 野村不動産グループによるダイバーシティの推進

野村不動産グループは、全ての役職員が心身ともに健康で、活き活きと仕事に取り組むことが企業の持続的な成長につながる「ウェルネス経営」を目指します。経営トップと現場社員の間で全42回のミーティングを開催し、ウェルネス経営に関するビジョンや業務改善についての意見交換を行っています。

▷ 多様な働き方の促進

項目	2015年度	2016年度	2017年度
女性従業員比率	27.74%	28.60%	29.75%
女性管理職比率	4.81%	5.38%	5.45%
女性ジュニアマネージャー	-	14.80%	15.08%
性別ごとの離職率	-	-	男性：3.57% 女性：4.46%
育児休業取得者数（内、男性）	139名（0）	119名（2）	86名（3）
育児休業復職率	-	-	92.59%
介護休業取得者数	1名	2名	4名
60歳以上従業員数	383名	434名	404名
外国人従業員数	-	7名	14名
障がい者雇用率	1.85%	1.97%	1.90%

（注）2017年度の障がい者雇用率は、2018年6月1日時点のものです。障がい者雇用率制度の対象となるグループ企業が対象

▷ 従業員満足度調査の実施（野村不動産）

全従業員対象に毎年実施しており、2018年度は2,013名/2,063名（97.6%）が参加。匿名でのアンケートによる社員の生の声を、より良い組織への改善に活用しています。

▷ 働き方改革推進

- ・テレワーク制度：多様な働き方を可能にするべく、2018年より制度化。2018年9月末迄に、資産運用会社の対象職員全員が制度を利用。
- ・サテライトオフィス：業務効率化および労働時間の短縮に向けた取組みとして、2018年より全従業員が利用可能に。

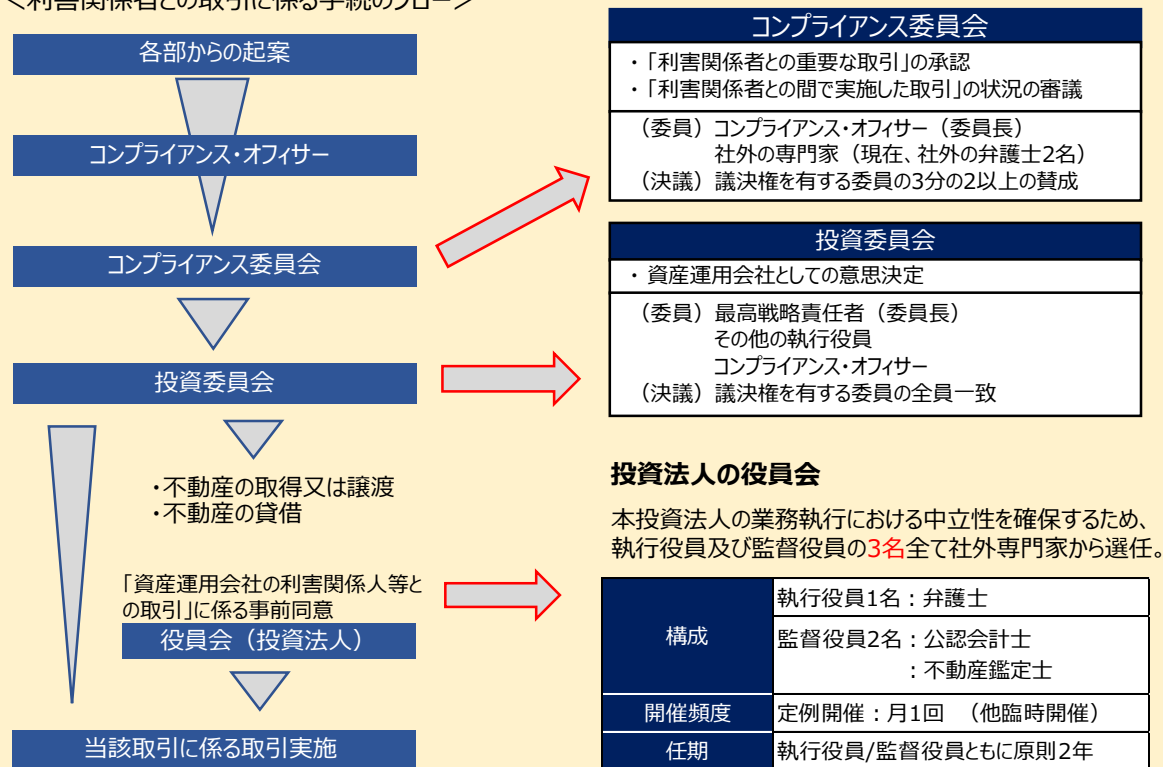
コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社である野村不動産投資顧問は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底しています。

「利益相反の適切な管理」に関する取組み

当社は、企業理念に掲げるとおり、利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しています。

＜利害関係者との取引に係る手順のフロー＞



資産運用会社の資格保有者数及び割合（役職員161名）

資格	保有者数 (人)	割合 (%)
宅地建物取引士	139	86.3
不動産証券化協会認定マスター	92	57.1
日本証券アナリスト協会検定会員	16	9.9
ビル経営管理士	12	7.5
不動産コンサルティングマスター	8	5.0
一級建築士	6	3.7
不動産鑑定士	6	3.7
マンション管理士	3	1.9
管理業務主任者	2	1.2
SC経営士	2	1.2
ロジスティックオペレーター3級	2	1.2

（注）2018年3月末時点、試験合格者を含む

「宅地建物取引士」、「不動産証券化協会認定マスター」、その他専門資格の取得奨励を行っています。

（「不動産証券化協会認定マスター」は2018年5月時点資格認定者114名、不動産投資顧問会社の中で認定者数第1位）

資産運用会社での各種実施研修例

- ・コンプライアンス研修：年12回
- ・BCP研修：原則年1回
- ・ER研修：年2回程度
- ・鑑定評価研修：年2回程度
- ・その他業務関連研修：年6回程度



Appendix



各種指標の推移（詳細）

項目		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587	-
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	3.9	4.0	4.1	4.0	4.1	4.1
インプライドキャップレート	%	4.1	4.1	4.1	4.4	4.4	4.3
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300
FFO	百万円	9,222	14,396	16,321	17,568	17,489	18,282
1口当たりFFO	円/口	2,477	3,868	3,901	4,199	4,181	4,230
FFO配当性向	%	89.6	78.5	77.6	72.3	72.9	72.9
AFFO	百万円	6,886	11,184	12,641	15,047	15,490	15,027
1口当たりAFFO	円/口	1,850	3,004	3,022	3,597	3,703	3,477
AFFO配当性向	%	119.9	101.0	100.2	84.4	82.3	88.7
EBITDA	百万円	10,928	17,510	18,489	22,834	20,138	20,375
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	126,099	125,741	129,911	130,032	129,650	129,230
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	136,514	139,790	145,600	148,912	150,308	150,918
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8
物件数	物件	261	252	272	268	271	281
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984
貸借対照表計上額	百万円	790,306	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449
鑑定価格合計	百万円	829,072	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733

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±不動産等売却益±特別損益+減損損失
 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

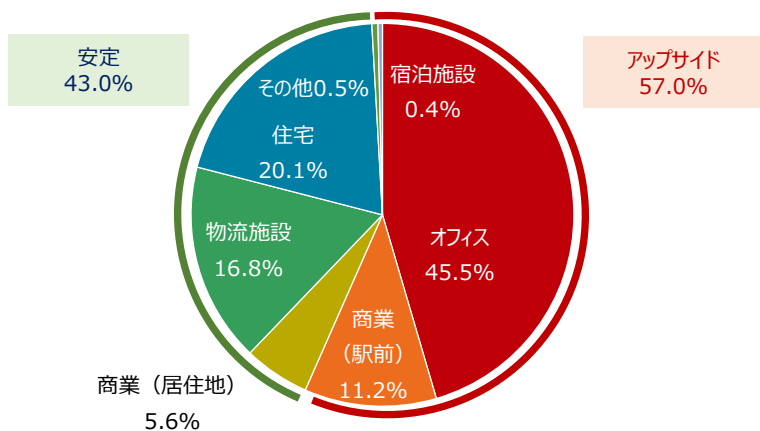
EBITDA=税引前当期純利益+（支払利息+投資法人債利息）+当期減価償却費+投資法人債発行費償却+のれん償却額±特別損益+減損損失
 一口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計-分配総額）/発行済投資口総数
 一口当たりNAV（分配金控除後）=（純資産（分配金控除後）+（鑑定価格合計-貸借対照表計上額合計））/発行済投資口総数
 総資産経常利益率（ROA）=経常利益/（（期首総資産額+期末総資産額）÷2）×100 ※年換算値
 純資産当期利益率（ROE）=当期純利益/（（期首純資産額+期末純資産額）÷2）×100 ※年換算値
 なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

ポートフォリオサマリー（2018年8月期末時点）

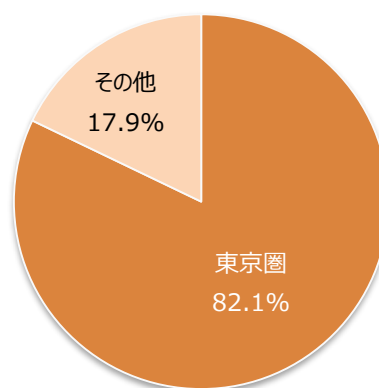
▶ ポートフォリオ概要

	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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	281	955,984	1,041,183	18.8	2,321,273.52	1,852,454.59
オフィス	61	434,550	465,280	25.0	790,083.29	468,945.90
商業施設（駅前立地）	19	106,617	119,140	17.2	235,465.16	116,225.66
商業施設（居住地立地）	25	53,166	61,805	18.4	205,499.69	228,276.70
物流施設	19	161,050	187,350	10.1	717,849.37	719,286.24
居住用施設	155	192,101	198,468	13.0	368,027.78	300,863.38
宿泊施設	1	3,600	3,850	10.4	4,348.23	4,425.36
その他	1	4,900	5,290	-	-	14,431.35

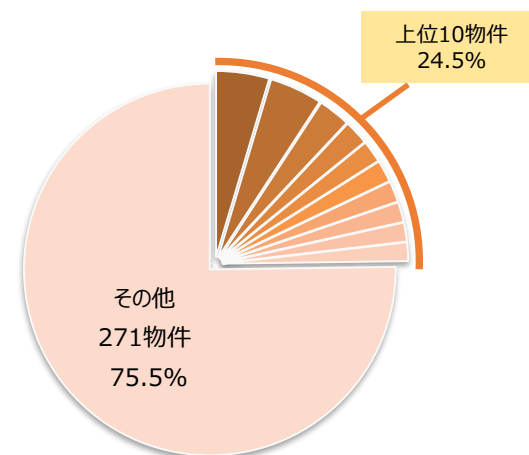
▶ ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオ



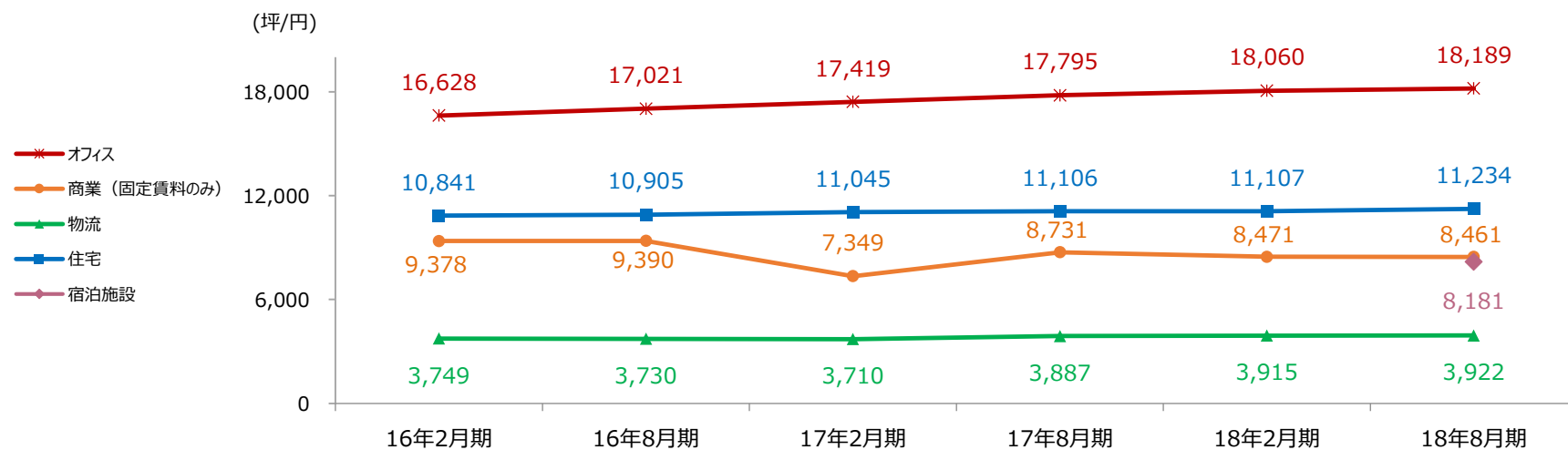
東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオの運用状況

賃料単価の推移

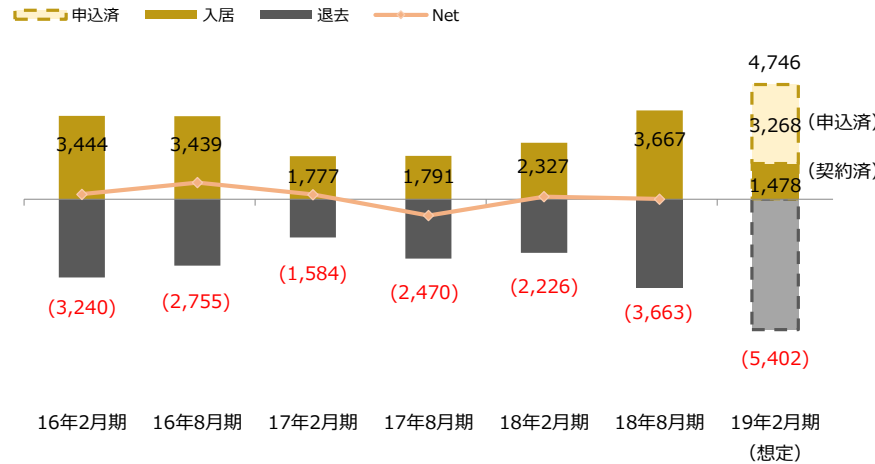


稼働率の推移 (%)

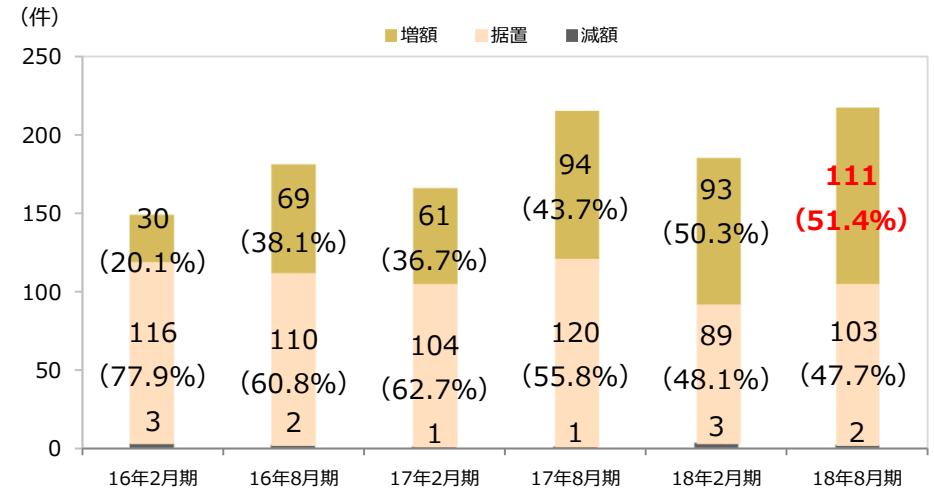
	16年2月期	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期
オフィス	98.3	99.2	99.1	99.2	99.4	99.4
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6
物流	100.0	100.0	100.0	98.2	98.3	100.0
住宅	96.9	96.4	97.0	96.7	97.2	97.0
宿泊施設	-	-	-	-	-	100.0
その他	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3

オフィスセクターの運用状況

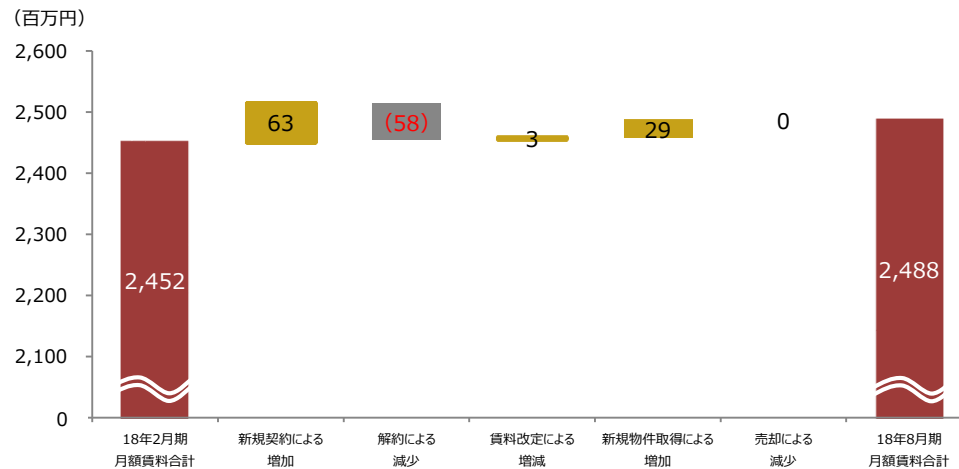
入退去面積の推移（坪）



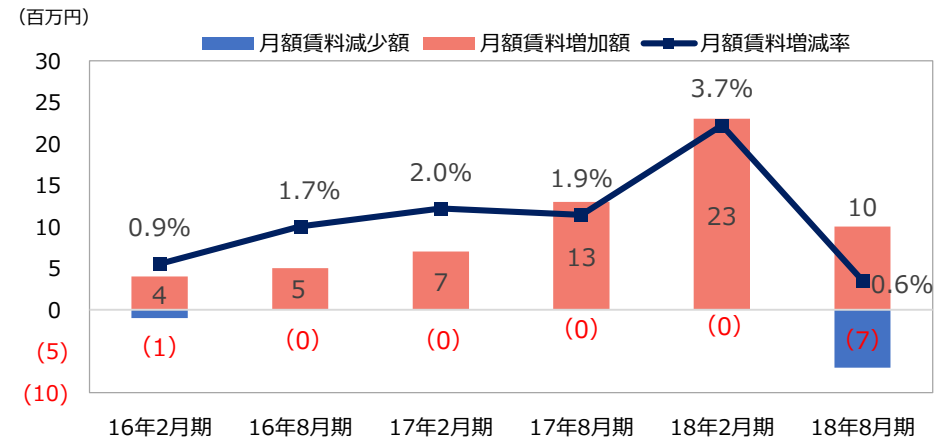
賃料改定（件数）の状況



月額契約賃料の増減

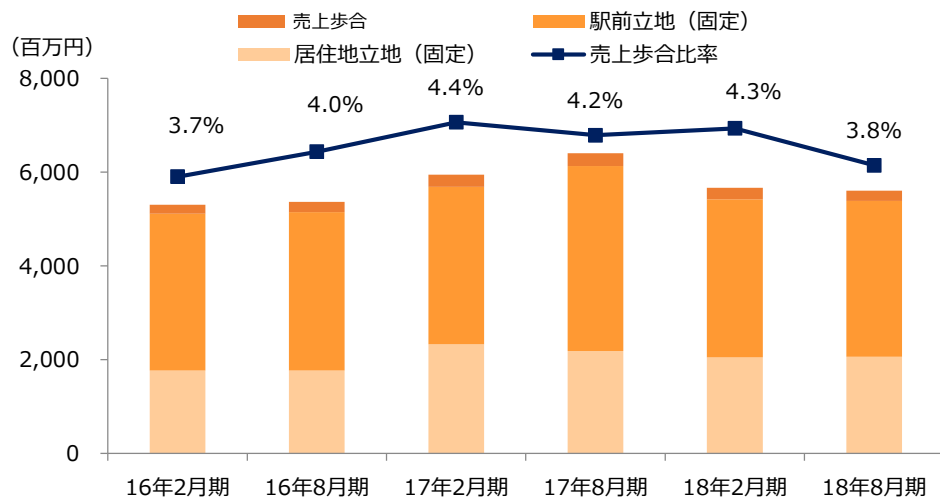


賃料改定（金額）の状況

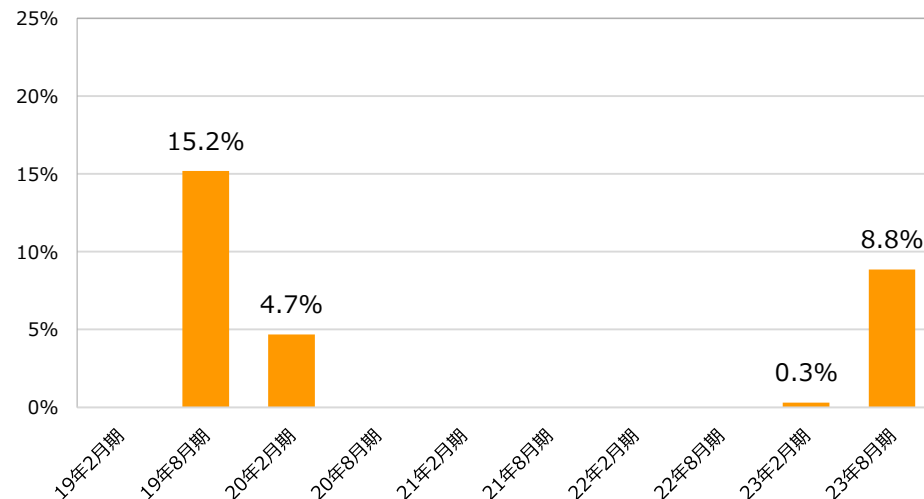


商業セクターの運用状況

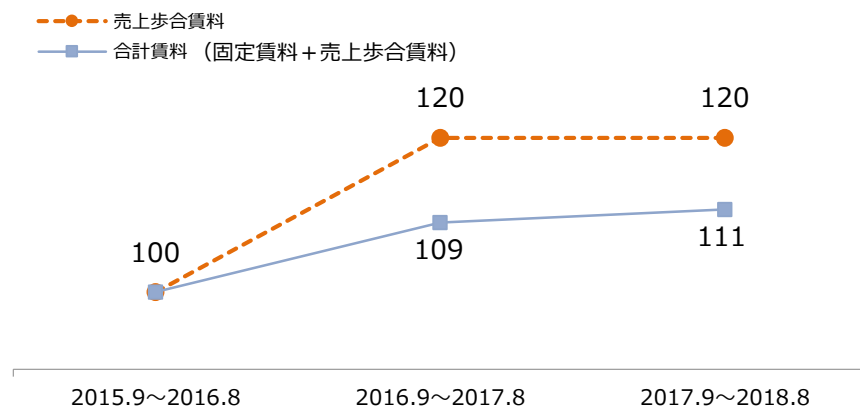
商業ポートフォリオ 賃料収入の内訳



居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）

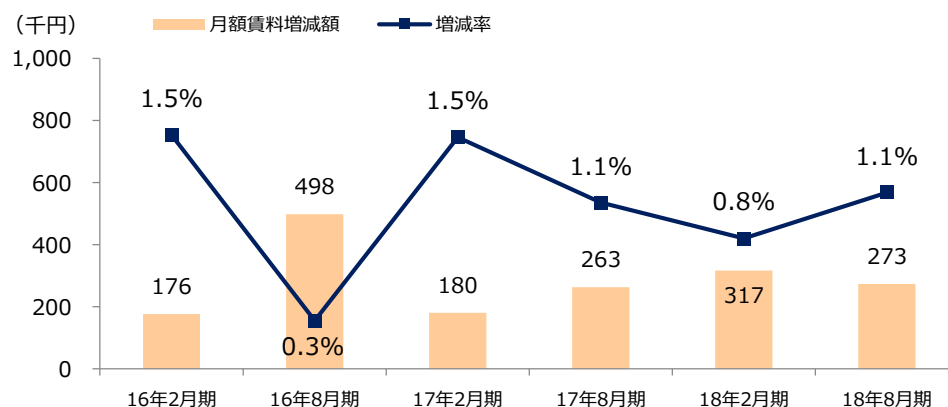


ユニバーサル・シティワークの賃料推移（指数）



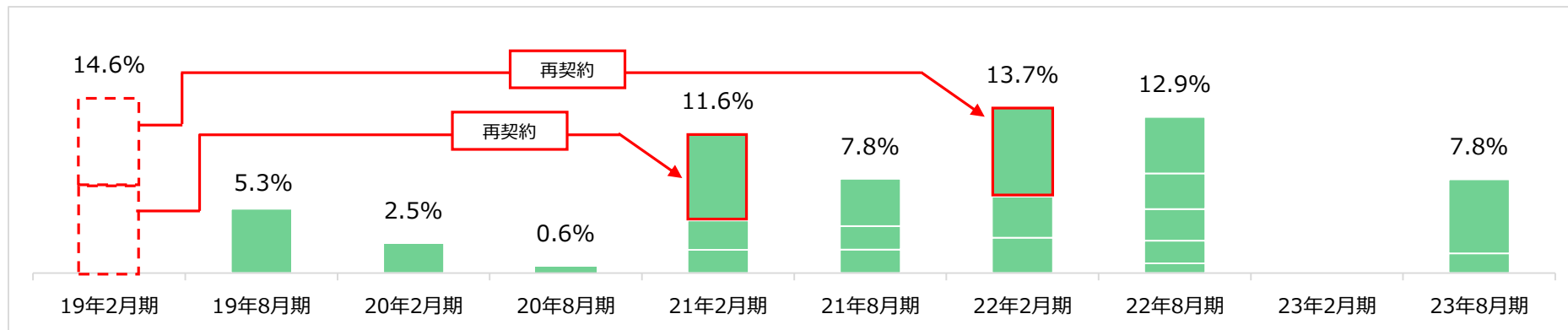
(注) 2015.9~2016.8売上を100として指数化

賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



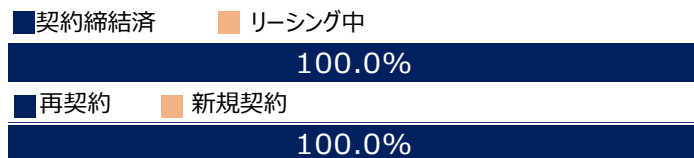
物流セクターの運用状況

賃貸借契約満期の分散状況（賃料ベース）

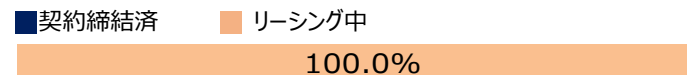


契約更改の状況

2019年2月期契約満了区画のリーシング状況



2019年8月期契約満了区画のリーシング状況

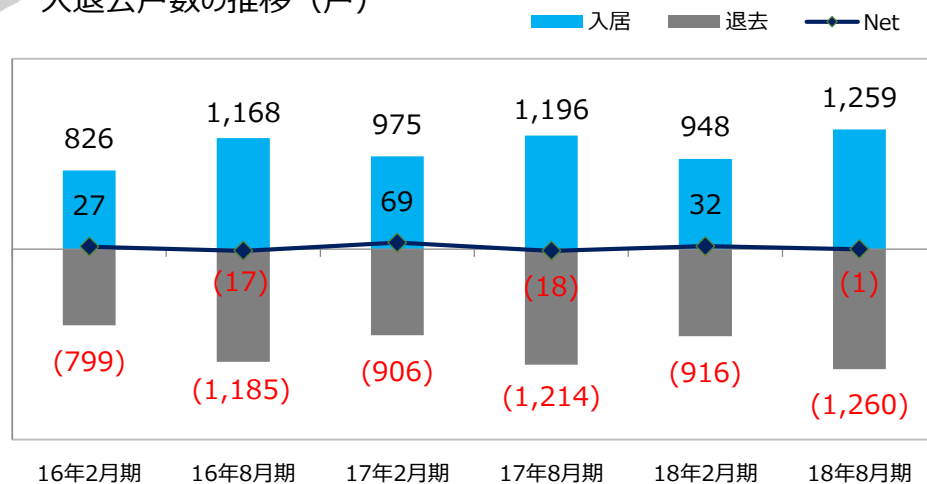


賃料改定の状況（2020年8月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。）

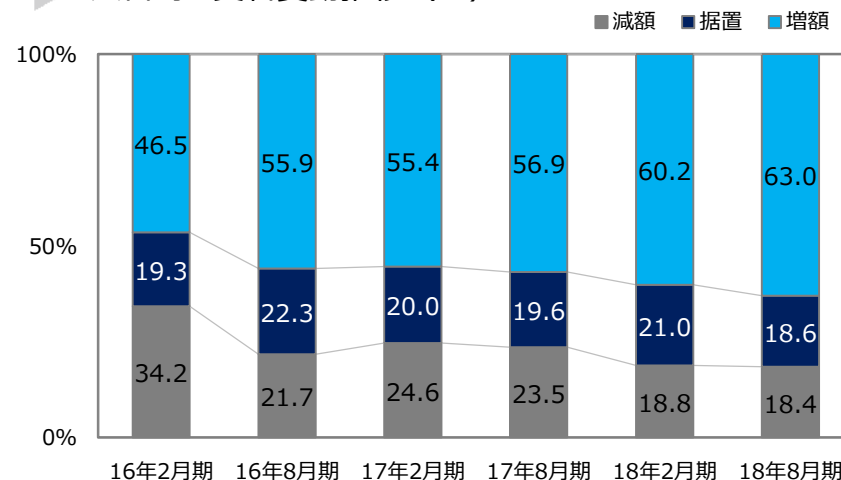
物件名称	テナント名	賃料形態	2019年		2020年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
川口領家LC	非開示	固定					協議中
枚方樟葉LC	非開示	固定					段階賃料
相模原大野台LC	福山通運	固定					段階賃料
Landport春日部	DIC	固定					協議中
Landport八王子	日本図書輸送（ほか2件）	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示	固定					協議中

住宅セクターの運用状況

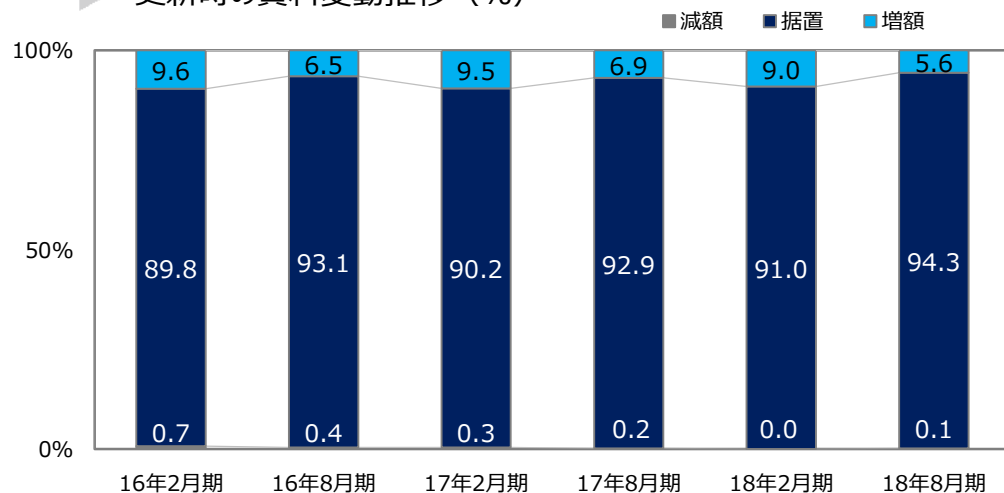
入退去戸数の推移（戸）



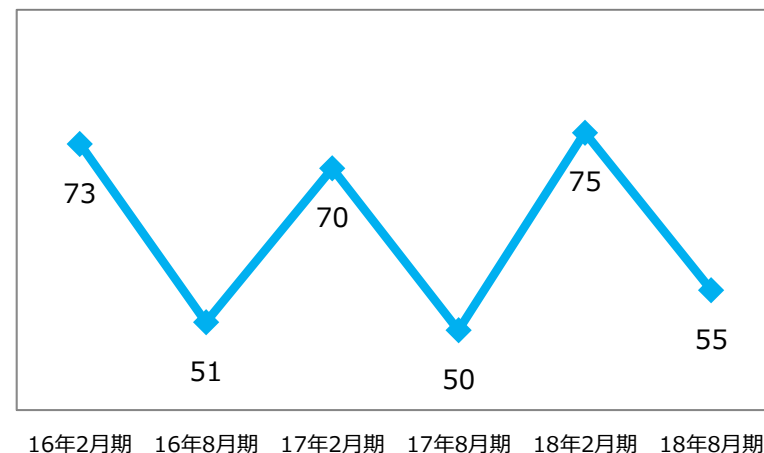
入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）



平均空室期間の動向（日）



外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

PMO (オフィス)



PMO日本橋江戸通



PMO八丁堀新川

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO日本橋江戸通 (注2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
2 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
3 PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
4 PMO半蔵門 (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
5 PMO新宿御苑プロジェクト (開発受託)	新宿区新宿	2019/5 (予定)	工事中
6 PMO田町東	港区芝	2018/2	稼働中
7 PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
8 PMO京橋東	中央区八丁堀	2018/5	稼働中
9 PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7 (予定)	工事中
10 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
11 PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	計画中
12 PMO八丁堀新川プロジェクト (注2)	中央区新川	2018/4	稼働中
13 PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12 (予定)	工事中
14 PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/7 (予定)	計画中
15 PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
16 PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	工事中
17 PMO浜松町大門前プロジェクト	港区芝公園	2020/7 (予定)	計画中
18 千代田区プロジェクト	千代田区	2021/3 (予定)	計画中

<その他オフィス>

1 中央区プロジェクト	中央区	2020/3 (予定)	計画中
2 千代田区プロジェクト	千代田区	2021/1 (予定)	計画中
3 渋谷区プロジェクト	渋谷区	2020/10 (予定)	計画中

PROUD FLAT (居住用施設)



プライドフラット富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店)



プライドフラット宮崎台

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
2 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
3 プライドフラット門前仲町V	東京都江東区	99戸	2017/10	稼働中
4 プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
5 プライドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12 (予定)	工事中
6 プライドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3 (予定)	工事中
7 プライドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10 (予定)	工事中
8 プライドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8 (予定)	工事中
9 プライドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/2 (予定)	工事中
10 プライドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/9 (予定)	工事中
11 プライドフラット富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2 (予定)	工事中
12 木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2 (予定)	計画中
13 プライドフラット南品川2丁目	東京都品川区	129戸	2019/5 (予定)	工事中
14 錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	62戸	2020/1 (予定)	計画中
15 両国3丁目プロジェクト	東京都墨田区	35戸	2019/12 (予定)	計画中
16 亀戸6丁目プロジェクト	東京都江東区	99戸	2022/12 (予定)	計画中
17 戸越銀座プロジェクト	東京都品川区	89戸	2020/2 (予定)	計画中
18 浅草6丁目プロジェクト	東京都台東区	72戸	2020/6 (予定)	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2019年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、
2018年8月期末時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

Landport (物流施設)



Landport東習志野PJ
(旧イトーヨーカドー 東習志野店)

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport小牧 (注2)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
2 Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/11 (予定)	計画中
3 Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2020/1 (予定)	工事中
4 Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2019/6 (予定)	工事中
5 Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/7 (予定)	工事中
6 Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2018/11 (予定)	工事中
7 Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
8 Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
9 Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中
10 Landport春日部Ⅱプロジェクト	埼玉県春日部市	2021/5 (予定)	計画中
11 Landport厚木愛川町プロジェクト (注2)	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2019年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、2018年8月期末時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

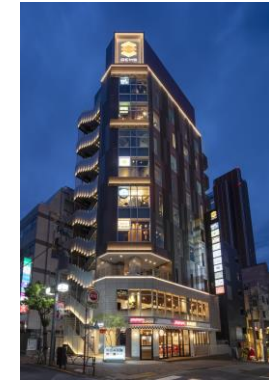
(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

🔄 スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

GEMS (商業施設)



GEMS茅場町



GEMS三軒茶屋

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2 GEMS茅場町	中央区新川	2018/2	稼働中
3 GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11 (予定)	工事中
4 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
5 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
6 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
7 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
8 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/9 (予定)	工事中
9 GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/10 (予定)	計画中
10 GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9 (予定)	計画中
11 川崎市プロジェクト	神奈川県川崎市	2020/10 (予定)	計画中
12 港区プロジェクト	港区	2021/4 (予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

1 神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2020/1 (予定)	計画中
2 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	工事中
3 広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2020/2 (予定)	工事中
4 片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/9 (予定)	計画中
5 茶屋町プロジェクト	大阪市北区	2020/3 (予定)	計画中
6 神宮前プロジェクト	東京都渋谷区	2020/8 (予定)	計画中
7 阪急塚口駅前建替え	兵庫県尼崎市	2022/3 (予定)	計画中
8 所沢プロジェクト	埼玉県所沢市	2024/2 (予定)	計画中
9 さいたま市プロジェクト	埼玉県さいたま市	2020/7 (予定)	計画中

主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル	210,369.77	11.4
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他120物件		
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安	92,389.48	5.0
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
3	非開示	物流施設	Landport川越	89,812.56	4.8
			Landport八王子Ⅱ		
4	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	3.3
5	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.7
6	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.6
			川崎モアーズ		
7	非開示	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.3
8	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.0
9	エイチ・ツー・オー・アセットマネジメント株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店	36,113.48	1.9
			イズミヤ小林店		
10	大塚倉庫株式会社	物流施設	Landport浦安	35,104.40	1.9
上位10社 合計				703,542.38	38.0%

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元利回り	
												変化率(%)	差異		
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	45,861	49,200	3.7	3,338	46,388	49,200	3.7	2,811	0	0.0	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,455	21,800	4.1	1,344	20,487	21,800	4.1	1,312	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	26,537	27,200	4.0	662	26,478	27,200	4.0	721	0	0.0	0.0
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,146	11,400	3.8	1,253	10,147	11,600	3.7	1,452	200	1.8	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,440	10,600	3.7	159	10,434	10,800	3.7	365	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	10,925	11,300	4.0	374	10,884	11,400	4.0	515	100	0.9	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,062	7,250	4.2	187	7,064	7,250	4.2	185	0	0.0	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,144	8,120	4.3	-24	8,143	8,050	4.3	-93	-70	-0.9	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,314	5,760	3.7	445	5,308	5,760	3.7	451	0	0.0	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,059	4,190	3.9	130	4,067	4,500	3.9	432	310	7.4	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,691	5,050	3.9	358	4,687	5,230	3.8	542	180	3.6	-0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,203	4,640	3.8	436	4,190	4,780	3.7	589	140	3.0	-0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,898	5,540	3.8	641	4,873	5,700	3.7	826	160	2.9	-0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,613	4,920	4.5	306	4,600	4,960	4.4	359	40	0.8	-0.1
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,555	3,510	4.3	-45	3,559	3,520	4.3	-39	10	0.3	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,126	4,830	3.9	703	4,106	4,830	3.9	723	0	0.0	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,458	2,660	3.9	201	2,457	2,520	3.8	62	-140	-5.3	-0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,195	4,120	4.1	-75	4,196	4,140	4.1	-56	20	0.5	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,812	2,900	4.3	87	2,818	2,940	4.2	121	40	1.4	-0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,794	3,240	3.9	445	2,781	3,250	3.9	468	10	0.3	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,147	2,570	4.1	422	2,142	2,560	4.1	417	-10	-0.4	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,629	1,890	4.2	260	1,619	1,900	4.2	280	10	0.5	0.0
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,488	6,640	4.0	151	6,473	6,640	4.0	166	0	0.0	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,857	5,150	4.5	292	4,853	5,080	4.5	226	-70	-1.4	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,359	3,420	4.7	60	3,350	3,370	4.7	19	-50	-1.5	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,849	1,950	4.7	100	1,861	2,000	4.6	138	50	2.6	-0.1
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファレ立川センタースクエア	3,850	3,839	4,270	4.6	430	3,827	4,400	4.5	572	130	3.0	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,903	9,270	4.7	1,366	7,940	9,300	4.7	1,359	30	0.3	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,671	6,640	4.3	968	5,661	6,900	4.2	1,238	260	3.9	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,818	3,000	4.8	181	2,824	3,070	4.7	245	70	2.3	-0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,229	6,910	3.6	680	6,204	7,110	3.5	905	200	2.9	-0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,985	4,430	3.5	444	3,973	4,560	3.4	586	130	2.9	-0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,909	4,320	3.7	410	3,893	4,460	3.6	566	140	3.2	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,194	45,100	3.8	905	44,268	45,300	3.8	1,031	200	0.4	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリートメントスクエア オフィスタワーY	18,200	18,087	18,500	3.9	412	18,067	18,500	3.9	432	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	10,450	11,800	3.4	1,349	10,445	11,900	3.5	1,454	100	0.8	0.1
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,304	8,700	3.9	395	8,285	8,850	3.8	564	150	1.7	-0.1
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリートメントスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,105	8,170	3.9	64	8,084	8,330	3.9	245	160	2.0	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,035	6,200	4.2	164	6,044	6,400	4.2	355	200	3.2	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,719	5,990	4.1	270	5,703	6,070	4.0	366	80	1.3	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,713	3,760	3.9	46	3,778	3,810	3.9	31	50	1.3	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,871	1,960	3.7	88	1,877	2,000	3.6	122	40	2.0	-0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファレイーストビル	1,850	1,838	1,940	4.6	101	1,857	1,970	4.5	112	30	1.5	-0.1

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元利回り	
												変化率(%)	差異		
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,479	4,680	3.8	200	4,462	4,800	3.7	337	120	2.6	-0.1
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,447	3,560	3.6	112	3,436	3,660	3.5	223	100	2.8	-0.1
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	-	-	-	-	4,362	4,630	3.2	267	-	-	
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	-	-	-	-	2,153	2,240	3.6	86	-	-	
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,318	7,230	4.8	911	6,312	7,380	4.7	1,067	150	2.1	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,934	4,740	4.9	805	3,889	4,800	4.8	910	60	1.3	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,156	2,480	5.4	323	2,176	2,480	5.4	303	0	0.0	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,573	2,330	5.5	-243	2,577	2,370	5.4	-207	40	1.7	-0.1
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,132	2,310	4.5	177	2,114	2,350	4.5	235	40	1.7	0.0
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,341	2,200	4.9	-141	2,348	2,190	4.9	-158	-10	-0.5	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	18,160	19,100	4.9	939	18,096	18,100	4.8	3	-1,000	-5.2	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,989	12,100	4.5	110	11,966	12,100	4.5	133	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	6,373	6,210	4.6	-163	6,902	6,290	4.5	-612	80	1.3	-0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,465	3,640	4.3	174	3,488	3,640	4.3	151	0	0.0	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	3,999	4,170	4.5	170	4,016	4,240	4.4	223	70	1.7	-0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,268	2,620	5.7	351	2,278	2,650	5.6	371	30	1.1	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,179	4,830	4.8	650	4,166	5,000	4.7	833	170	3.5	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,153	2,380	4.9	226	2,134	2,450	4.8	315	70	2.9	-0.1
			434,550	430,278	455,390	-	25,111	437,600	465,280	-	27,679	3,020	0.7	-	
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,859	16,500	4.9	2,640	13,842	15,900	4.8	2,057	-600	-3.6	-0.1
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,554	11,100	4.0	545	10,522	11,100	4.0	577	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,779	7,980	4.2	1,200	6,858	8,160	4.1	1,301	180	2.3	-0.1
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,313	4,920	3.8	606	4,307	4,950	3.8	642	30	0.6	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,061	4,460	4.2	398	4,053	4,460	4.2	406	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,769	4,260	4.7	490	3,778	4,280	4.6	501	20	0.5	-0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	コトリ幕張店	3,080	2,846	3,810	4.9	963	2,818	3,820	4.9	1,001	10	0.3	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	2,591	3,400	5.1	808	2,583	3,350	5.1	766	-50	-1.5	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,383	3,250	5.2	866	2,357	3,310	5.1	952	60	1.8	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,434	2,660	4.4	225	2,423	2,670	4.4	246	10	0.4	0.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,570	2,090	5.1	519	1,554	2,100	5.1	545	10	0.5	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,624	1,930	5.1	305	1,615	2,050	5.0	434	120	6.2	-0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	977	1,410	5.6	432	971	1,430	5.5	458	20	1.4	-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	3,190	5.3	425	2,764	3,230	5.3	465	40	1.3	0.0
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	1,770	5.2	-6	1,776	1,770	5.2	-6	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	1,400	5.5	148	1,251	1,400	5.5	148	0	0.0	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店 (底地) (注1)	950	959	1,170	6.2	210	959	1,190	6.1	230	20	1.7	-0.1
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	884	5.1	24	859	882	5.1	22	-2	-0.2	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店 (底地) (注1)	800	808	882	5.3	73	808	882	5.3	73	0	0.0	0.0
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	884	6.3	75	808	886	6.3	77	2	0.2	0.0
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	922	5.3	142	779	961	5.3	181	39	4.2	0.0
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店 (底地) (注1)	600	606	690	5.5	83	606	690	5.5	83	0	0.0	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	513	7.7	57	455	521	7.6	65	8	1.6	-0.1
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	385	6.0	9	375	386	6.0	10	1	0.3	0.0

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元利回り	
												変化率(%)	差異		
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店 (底地) (注1)	350	355	379	5.4	23	355	386	5.3	30	7	1.8	-0.1
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	184	5.5	-20	204	184	5.5	-20	0	0.0	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	175	8.0	11	163	178	7.9	14	3	1.7	-0.1
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,377	11,100	4.0	722	10,346	11,100	4.0	753	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,084	2,080	3.9	-4	2,076	2,080	3.9	3	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	6,832	6,900	5.6	67	6,808	6,920	5.6	111	20	0.3	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設	武蔵浦和とショッピングスクエア	2,720	2,666	2,800	7.1	133	2,647	2,830	7.0	182	30	1.1	-0.1
Rt-T-036	東京圏	商業施設	サミット成田東店 (底地)	700	747	776	3.8	28	747	779	3.8	31	3	0.4	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,077	2,110	3.9	32	2,067	2,110	3.9	42	0	0.0	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,513	1,530	4.0	16	1,507	1,530	4.0	22	0	0.0	0.0
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	5,151	5,160	4.4	8	5,138	5,190	4.4	51	30	0.6	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	15,500	15,473	18,200	4.7	2,726	15,458	18,200	4.7	2,741	0	0.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,552	10,900	5.0	2,347	8,507	11,100	4.9	2,592	200	1.8	-0.1
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,122	5,510	5.3	1,387	4,124	5,490	5.2	1,365	-20	-0.4	-0.1
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,258	3,960	5.3	701	3,239	4,040	5.2	800	80	2.0	-0.1
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stea	4,700	4,558	5,650	4.3	1,091	4,544	5,650	4.2	1,105	0	0.0	-0.1
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,447	2,030	4.9	582	1,424	1,960	4.8	535	-70	-3.4	-0.1
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,057	1,190	5.3	132	1,054	1,200	5.2	145	10	0.8	-0.1
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,595	8,540	4.9	-55	8,571	8,540	4.7	-31	0	0.0	-0.2
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,159	11,100	3.6	-1,059	12,161	11,100	3.5	-1,061	0	0.0	-0.1
				159,783	160,611	180,734	-	20,122	160,282	180,945	-	20,662	211	0.1	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,504	21,500	4.0	4,995	16,441	22,000	3.9	5,558	500	2.3	-0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,996	19,200	4.2	4,203	14,903	19,700	4.1	4,796	500	2.6	-0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	12,580	16,500	4.7	3,919	12,446	16,500	4.7	4,053	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,722	11,600	4.4	877	10,621	12,000	4.3	1,378	400	3.4	-0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,199	12,300	4.7	2,100	10,101	12,300	4.7	2,198	0	0.0	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	8,120	11,100	4.7	2,979	8,059	10,800	4.7	2,740	-300	-2.7	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,650	9,650	4.6	1,999	7,578	9,650	4.6	2,071	0	0.0	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,665	8,730	4.7	2,064	6,596	8,740	4.7	2,143	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	4,334	5,570	4.5	1,235	4,294	5,700	4.4	1,405	130	2.3	-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	3,566	4,380	5.1	813	3,523	4,390	5.1	866	10	0.2	0.0
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	3,668	4,620	4.6	951	3,651	4,630	4.6	978	10	0.2	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	2,802	3,500	4.8	697	2,791	3,510	4.8	718	10	0.3	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	2,589	3,330	4.5	740	2,574	3,420	4.4	845	90	2.7	-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	10,628	13,000	4.3	2,371	10,572	13,200	4.2	2,627	200	1.5	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,828	11,400	4.7	571	10,774	11,400	4.7	625	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,991	10,200	4.8	208	9,943	10,100	4.8	156	-100	-1.0	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	-	-	-	-	9,324	9,330	4.4	5	-	-	-
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	-	-	-	-	6,151	6,110	4.6	-41	-	-	-
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	3,430	3,850	4.9	419	3,408	3,870	4.9	461	20	0.5	0.0
				161,050	139,282	170,430	-	31,147	153,757	187,350	-	33,592	1,480	0.9	-
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,316	3,440	4.1	123	3,298	3,450	4.1	151	10	0.3	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	980	942	4.2	-38	975	945	4.2	-30	3	0.3	0.0

ポートフォリオ一覧

RS-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額		
					貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元利回り
					(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	698	762	4.3	63	694	770	4.3	75	8	1.0	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	731	689	4.2	-42	727	693	4.2	-34	4	0.6	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	723	789	4.2	65	718	789	4.2	70	0	0.0	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	914	1,010	4.2	95	908	1,020	4.2	111	10	1.0	0.0
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	2,194	2,480	4.2	285	2,179	2,500	4.2	320	20	0.8	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,538	1,730	4.2	191	1,530	1,730	4.2	199	0	0.0	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,072	1,200	4.2	127	1,063	1,200	4.2	136	0	0.0	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	917	931	4.2	13	911	936	4.2	24	5	0.5	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,147	1,260	4.3	112	1,142	1,260	4.3	117	0	0.0	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,110	1,240	4.4	129	1,099	1,250	4.4	150	10	0.8	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,194	3,330	4.3	135	3,169	3,390	4.2	220	60	1.8	-0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	597	547	4.4	-50	591	547	4.4	-44	0	0.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	892	983	4.4	90	885	983	4.4	97	0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町II	652	629	605	4.4	-24	624	605	4.4	-19	0	0.0	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町 I	1,030	987	952	4.4	-35	978	955	4.4	-23	3	0.3	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,420	1,630	4.8	209	1,409	1,630	4.8	220	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	1,836	2,130	4.3	293	1,820	2,170	4.2	349	40	1.9	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	2,004	2,170	4.6	165	1,987	2,190	4.6	202	20	0.9	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,603	2,670	4.8	66	2,581	2,690	4.8	108	20	0.7	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,581	1,760	4.6	178	1,567	1,760	4.6	192	0	0.0	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	ブライトアーバン麻布十番	1,100	1,102	1,140	4.3	37	1,101	982	4.2	-119	-158	-13.9	-0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	ブライトアーバン赤坂	938	932	904	4.2	-28	929	926	4.1	-3	22	2.4	-0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	ブライトアーバン田町	972	954	932	4.5	-22	949	956	4.4	6	24	2.6	-0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	ブライトアーバン芝浦LOFT	1,830	1,771	1,950	4.2	178	1,774	1,960	4.2	185	10	0.5	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	ブライトアーバン代々木	359	349	321	4.4	-28	348	323	4.3	-25	2	0.6	-0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	ブライトアーバン恵比寿 II	1,140	1,128	1,260	4.1	131	1,125	1,280	4.0	154	20	1.6	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	ブライトアーバン番町	1,090	1,073	1,080	4.4	6	1,069	1,110	4.3	40	30	2.8	-0.1
Rs-T-031	東京圏	住宅	ブライトアーバン千代田富士見	679	666	648	4.4	-18	663	658	4.3	-5	10	1.5	-0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	ブライトアーバン飯田橋	2,040	1,992	2,000	4.4	7	1,981	2,050	4.3	68	50	2.5	-0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	ブライトアーバン恵比寿	1,260	1,246	1,280	4.5	33	1,249	1,270	4.4	20	-10	-0.8	-0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	ブライトアーバン中目黒	1,410	1,396	1,330	4.3	-66	1,392	1,370	4.2	-22	40	3.0	-0.1
Rs-T-035	東京圏	住宅	ブライトアーバン学芸大学	775	762	820	4.2	57	758	820	4.2	61	0	0.0	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	ブライトアーバン洗足	474	468	485	4.3	16	469	485	4.3	15	0	0.0	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	ブライトアーバン目黒リバーサイド	414	399	441	4.2	41	397	441	4.2	43	0	0.0	0.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	ブライトアーバン目黒大橋ビルズ	2,970	2,893	3,110	4.1	216	2,880	3,130	4.1	249	20	0.6	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	ブライトアーバン目黒青葉台	1,310	1,288	1,440	4.1	151	1,284	1,500	4.0	215	60	4.2	-0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	ブライトアーバン学芸大学 II	1,080	1,063	1,170	4.1	106	1,058	1,190	4.0	131	20	1.7	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	ブライトアーバン中目黒 II	2,850	2,834	3,030	4.2	195	2,829	3,080	4.1	250	50	1.7	-0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	ブライトアーバン勝どき	2,570	2,578	2,390	4.6	-188	2,577	2,400	4.5	-177	10	0.4	-0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	ブライトアーバン新川	2,100	2,082	2,300	4.4	217	2,082	2,300	4.4	217	0	0.0	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	ブライトアーバン日本橋横山町	4,220	4,082	4,520	4.2	437	4,051	4,560	4.2	508	40	0.9	0.0
Rs-T-045	東京圏	住宅	ブライトアーバン日本橋浜町	1,550	1,515	1,710	4.2	194	1,509	1,720	4.2	210	10	0.6	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	ブライトアーバン本郷壹岐坂	557	541	603	4.2	61	538	607	4.2	68	4	0.7	0.0

ポートフォリオ一覧

RS-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額		
					貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元割回り
													(百万)	変化率(%)	
					(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)		
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	832	955	4.1	122	824	961	4.1	136	6	0.6	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	1,471	1,400	4.2	-71	1,465	1,400	4.2	-65	0	0.0	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿I	1,090	1,071	1,150	4.3	78	1,066	1,160	4.3	93	10	0.9	0.0
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿II	885	868	974	4.1	105	863	975	4.1	111	1	0.1	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	429	465	4.2	35	428	466	4.2	37	1	0.2	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	405	448	4.2	42	401	449	4.2	47	1	0.2	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	595	637	4.6	41	595	637	4.6	41	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	1,409	1,540	4.3	130	1,402	1,550	4.3	147	10	0.6	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,817	3,040	4.2	222	2,801	3,140	4.1	338	100	3.3	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	720	629	4.7	-91	720	631	4.7	-89	2	0.3	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	722	752	4.7	29	740	754	4.7	13	2	0.3	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	705	771	4.3	65	705	772	4.3	66	1	0.1	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	644	754	4.4	109	640	759	4.4	118	5	0.7	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山がレリア	549	531	573	4.4	41	527	574	4.4	46	1	0.2	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	327	357	4.4	29	325	357	4.4	31	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	724	721	4.3	-3	721	728	4.3	6	7	1.0	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,351	1,490	4.2	138	1,344	1,540	4.1	195	50	3.4	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	490	522	4.7	31	490	403	4.7	-87	-119	-22.8	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,834	1,800	4.2	-34	1,826	1,820	4.2	-6	20	1.1	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町II	1,040	1,042	1,100	4.6	57	1,055	1,100	4.6	44	0	0.0	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	945	725	4.7	-220	946	735	4.7	-211	10	1.4	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	874	834	4.3	-40	867	843	4.3	-24	9	1.1	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	744	720	4.4	-24	740	720	4.4	-20	0	0.0	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	1,686	1,770	4.3	83	1,680	1,780	4.2	99	10	0.6	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	479	547	4.5	67	474	547	4.5	72	0	0.0	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,049	1,120	4.8	70	1,057	789	4.8	-268	-331	-29.6	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	403	422	4.4	18	402	422	4.4	19	0	0.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,763	1,870	4.1	106	1,761	1,870	4.1	108	0	0.0	0.0
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	712	770	4.4	57	707	775	4.4	67	5	0.6	0.0
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	434	452	4.9	17	435	451	4.8	15	-1	-0.2	-0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,692	4,000	4.3	307	3,670	4,110	4.2	439	110	2.8	-0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,354	2,530	4.5	175	2,340	2,580	4.4	239	50	2.0	-0.1
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	746	803	4.8	56	741	757	4.7	15	-46	-5.7	-0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	608	647	4.7	38	604	607	4.6	2	-40	-6.2	-0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	529	542	4.9	12	526	540	4.8	13	-2	-0.4	-0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,233	1,200	4.7	-33	1,220	1,220	4.6	0	20	1.7	-0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	733	708	5.0	-25	727	717	4.9	-10	9	1.3	-0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	690	758	4.8	67	685	691	4.7	5	-67	-8.8	-0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	614	603	4.8	-11	610	613	4.7	2	10	1.7	-0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西II	981	941	883	4.8	-58	934	894	4.7	-40	11	1.2	-0.1
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,094	1,210	4.6	115	1,087	1,230	4.6	142	20	1.7	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,037	1,160	4.6	122	1,030	1,170	4.6	139	10	0.9	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	388	297	4.9	-91	386	299	4.8	-87	2	0.7	-0.1

ポートフォリオ一覧

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)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額		
					貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借 対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元割回り
													(百万)	変化率(%)	
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	1,874	1,990	5.1	115	1,867	1,940	5.0	72	-50	-2.5	-0.1
RS-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,907	2,000	5.0	92	1,906	2,010	5.0	103	10	0.5	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	1,275	1,340	4.9	64	1,274	1,340	4.9	65	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	770	853	4.8	82	765	853	4.8	87	0	0.0	0.0
RS-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,442	1,420	5.2	-22	1,427	1,480	5.2	52	60	4.2	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	1,932	2,180	4.7	247	1,964	2,190	4.7	225	10	0.5	0.0
RS-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	947	1,060	4.7	112	945	1,060	4.7	114	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	984	1,210	4.6	225	977	1,220	4.6	242	10	0.8	0.0
RS-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	493	394	5.2	-99	490	397	5.1	-93	3	0.8	-0.1
RS-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	777	748	4.7	-29	772	764	4.6	-8	16	2.1	-0.1
RS-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	615	560	4.9	-55	612	575	4.8	-37	15	2.7	-0.1
RS-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	704	664	4.9	-40	700	677	4.8	-23	13	2.0	-0.1
RS-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	473	437	4.8	-36	469	453	4.7	-16	16	3.7	-0.1
RS-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前II	469	456	483	4.9	26	455	495	4.8	39	12	2.5	-0.1
RS-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳III	747	738	776	4.9	37	733	792	4.8	58	16	2.1	-0.1
RS-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	727	703	4.9	-24	717	717	4.8	0	14	2.0	-0.1
RS-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,531	1,710	5.0	178	1,524	1,710	5.0	185	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	942	1,000	4.1	57	938	1,040	4.0	101	40	4.0	-0.1
RS-T-114	東京圏	住宅	ブラウドフラット板橋本町	720	739	783	4.4	43	733	809	4.3	75	26	3.3	-0.1
RS-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,128	1,110	4.1	-18	1,126	1,110	4.1	-16	0	0.0	0.0
RS-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスH棟	7,140	7,061	7,310	4.2	248	7,055	7,400	4.2	344	90	1.2	0.0
RS-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,211	5,390	4.4	178	5,182	5,390	4.4	207	0	0.0	0.0
RS-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,826	2,900	4.3	73	2,817	2,900	4.3	82	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	1,304	1,330	4.1	25	1,299	1,330	4.1	30	0	0.0	0.0
RS-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井II	1,310	1,285	1,380	4.5	94	1,277	1,420	4.4	142	40	2.9	-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	1,394	1,310	4.2	-84	1,391	1,300	4.2	-91	-10	-0.8	0.0
RS-T-122	東京圏	住宅	ブラウドフラット大森III	1,110	1,154	1,190	4.2	35	1,148	1,220	4.1	71	30	2.5	-0.1
RS-T-123	東京圏	住宅	ブラウドフラット錦糸町	785	820	878	4.2	57	815	896	4.1	80	18	2.1	-0.1
RS-T-124	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋II	2,750	-	-	-	-	2,826	2,860	4.1	33	-	-	-
RS-T-125	東京圏	住宅	ブラウドフラット外神田	2,280	-	-	-	-	2,376	2,420	4.0	43	-	-	-
RS-T-126	東京圏	住宅	ブラウドフラット登戸	1,216	-	-	-	-	1,271	1,290	4.7	18	-	-	-
RS-T-127	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木八幡	966	-	-	-	-	1,002	1,030	4.0	27	-	-	-
RS-T-128	東京圏	住宅	ブラウドフラット中落合	844	-	-	-	-	876	890	4.2	13	-	-	-
RS-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	612	711	5.2	98	604	711	5.2	106	0	0.0	0.0
RS-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	687	686	5.3	-1	677	686	5.2	8	0	0.0	-0.1
RS-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,526	1,700	4.9	173	1,507	1,700	4.9	192	0	0.0	0.0
RS-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	261	282	5.1	20	258	267	5.0	8	-15	-5.3	-0.1
RS-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	502	477	529	5.2	51	472	467	5.1	-5	-62	-11.7	-0.1
RS-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園II	334	319	349	5.2	29	316	288	5.1	-28	-61	-17.5	-0.1
RS-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	516	597	5.2	80	509	602	5.2	92	5	0.8	0.0
RS-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	443	504	5.3	60	437	504	5.3	66	0	0.0	0.0
RS-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	373	431	5.3	57	368	432	5.3	63	1	0.2	0.0
RS-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	233	274	5.2	40	229	277	5.2	47	3	1.1	0.0

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2018年2月期末				2018年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第6期末算定価格と 第5期末算定価格との差額		還元利回り	
				(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異	
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	215	240	5.2	24	212	235	5.2	22	-5	-2.1	0.0
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	411	471	5.3	59	405	471	5.3	65	0	0.0	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌区大前	616	581	654	5.2	72	573	655	5.2	81	1	0.2	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌区バードフロント	4,480	4,238	4,650	5.3	411	4,189	4,650	5.3	460	0	0.0	0.0
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,628	1,860	5.2	231	1,606	1,860	5.2	253	0	0.0	0.0
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,085	1,070	5.3	-15	1,074	1,080	5.3	5	10	0.9	0.0
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバンハ乙女中央	466	440	441	5.4	0	433	442	5.4	8	1	0.2	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	947	926	5.4	-21	944	926	5.4	-18	0	0.0	0.0
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	690	737	5.1	46	684	665	5.0	-19	-72	-9.8	-0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	522	604	4.9	81	516	605	4.9	88	1	0.2	0.0
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	959	1,110	4.9	150	946	1,100	4.9	153	-10	-0.9	0.0
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,511	1,670	4.9	158	1,494	1,670	4.9	175	0	0.0	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,593	4,120	4.8	526	3,555	4,110	4.8	554	-10	-0.2	0.0
Rs-S-025	その他	住宅	プライムアーバン江坂I	652	626	663	4.8	36	619	641	4.8	21	-22	-3.3	0.0
Rs-S-026	その他	住宅	プライムアーバン江坂II	794	761	845	4.8	83	752	828	4.8	75	-17	-2.0	0.0
Rs-S-027	その他	住宅	プライムアーバン江坂III	1,190	1,123	1,180	4.8	56	1,109	1,150	4.8	40	-30	-2.5	0.0
Rs-S-028	その他	住宅	プライムアーバン玉造	1,020	974	1,080	4.8	105	965	1,050	4.8	84	-30	-2.8	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,723	1,830	4.8	106	1,704	1,850	4.7	145	20	1.1	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	559	614	5.1	54	553	615	5.1	61	1	0.2	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	252	282	5.0	29	248	282	5.0	33	0	0.0	0.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	374	342	5.3	-32	369	342	5.3	-27	0	0.0	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	587	527	5.2	-60	580	527	5.2	-53	0	0.0	0.0
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	577	565	5.2	-12	572	565	5.2	-7	0	0.0	0.0
Rs-S-035	その他	住宅	プライムアーバン千種	1,110	1,182	1,130	4.8	-52	1,174	1,120	4.8	-54	-10	-0.9	0.0
				192,101	179,525	189,546	-	10,020	186,897	198,468	-	11,570	432	0.2	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	-	-	-	-	3,774	3,850	4.5	75	-	-	-
				3,600	-	-	-	-	3,774	3,850	-	75	-	-	-
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新潟キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,150	3.9	13	5,136	5,290	3.9	153	140	2.7	-
				4,900	5,136	5,150	-	13	5,136	5,290	-	153	140	2.7	-
				955,984	914,834	1,001,250	-	86,415	947,449	1,041,183	-	93,733	5,283	0.5	-

(注1) 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。

(注2) 算定価格の変化率は、2018年8月取得物件を除く対比です。

損益計算書

区 分	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第6期実績 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第6期実績 - 第5期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	34,218,876	34,731,869	512,993	1.5
不動産賃貸事業収入	33,631,626	34,731,869	1,100,243	3.3
賃貸事業収入	30,724,009	31,695,901	971,892	3.2
その他収入	2,907,617	3,035,967	128,350	4.4
不動産等売却益	587,249	-	▲ 587,249	▲ 100.0
営業費用	21,006,539	21,445,892	439,353	2.1
不動産賃貸事業費用	14,785,472	15,158,332	372,860	2.5
修繕費	1,758,408	1,555,208	▲ 203,200	▲ 11.6
公租公課	2,699,055	2,846,279	147,223	5.5
減価償却費	4,737,224	4,901,925	164,701	3.5
その他賃貸事業費用	5,590,783	5,854,920	264,136	4.7
資産運用報酬	3,007,249	3,074,928	67,678	2.3
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	-	-
その他営業費用	591,575	590,389	▲ 1,185	▲ 0.2
営業利益	13,212,336	13,285,976	73,640	0.6
営業外収益	12,092	6,006	▲ 6,085	▲ 50.3
営業外費用	2,509,162	2,536,351	27,189	1.1
支払利息その他融資関連費用	2,457,690	2,508,849	51,158	2.1
投資口交付費	42,462	19,231	▲ 23,231	▲ 54.7
その他営業外費用	9,009	8,271	▲ 738	▲ 8.2
経常利益	10,715,266	10,755,631	40,365	0.4
特別損失	-	43,651	43,651	-
税引前当期純利益	10,715,266	10,711,980	▲ 3,285	▲ 0.0
法人税等	605	2,175	1,570	259.5
当期純利益	10,714,661	10,709,804	▲ 4,856	▲ 0.0
前期繰越利益	1,835,119	1,094,730	▲ 740,388	▲ 40.3
当期末処分利益	12,549,780	11,804,535	▲ 745,244	▲ 5.9

分配金総額	12,745,997	13,328,431	582,434	4.6
1口当たり分配金 (円)	(3,047)	(3,084)	(37)	(1.2)
利益分配金	10,976,533	10,709,420	▲ 267,112	▲ 2.4
1口当たり利益分配金 (円)	(2,624)	(2,478)	(▲146)	(▲5.6)
一時差異等調整引当額	1,188,008	1,322,470	134,461	11.3
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	(284)	(306)	(22)	(7.7)
その他の利益超過分配金	581,455	1,296,540	715,084	123.0
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	(139)	(300)	(161)	(115.8)

セクター毎の差異分析

▶ オフィス

	第5期末	第6期末
物件数	59	61
取得価格 (百万円)	428,110	434,550

区 分	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第6期実績 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第6期実績 - 第5期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	15,833,228	16,278,624	445,396	2.8
賃貸事業収入	14,460,810	14,819,882	359,072	2.5
その他収入	1,372,418	1,458,742	86,323	6.3
不動産賃貸事業費用	6,826,635	7,135,089	308,454	4.5
外注委託費	969,940	995,166	25,225	2.6
プロパティ・マネジメント報酬	353,279	381,881	28,602	8.1
公租公課	1,535,003	1,620,275	85,272	5.6
水道光熱費	1,026,254	1,140,518	114,264	11.1
保険料	20,321	20,636	314	1.5
修繕費	815,061	759,788	▲ 55,272	▲ 6.8
支払地代	108,886	112,557	3,670	3.4
減価償却費	1,461,710	1,548,911	87,200	6.0
その他費用	536,177	555,352	19,174	3.6
賃貸事業損益	9,006,592	9,143,534	136,942	1.5
NOI	10,468,303	10,692,446	224,142	2.1

▶ 商業施設

	第5期末	第6期末
物件数	44	44
取得価格 (百万円)	159,783	159,783

区 分	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第6期実績 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第6期実績 - 第5期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	6,475,652	6,404,013	▲ 71,638	▲ 1.1
賃貸事業収入	5,663,517	5,600,835	▲ 62,681	▲ 1.1
その他収入	812,134	803,178	▲ 8,956	▲ 1.1
不動産賃貸事業費用	2,815,014	2,713,250	▲ 101,764	▲ 3.6
外注委託費	251,693	232,493	▲ 19,200	▲ 7.6
プロパティ・マネジメント報酬	138,737	133,731	▲ 5,005	▲ 3.6
公租公課	400,883	450,921	50,037	12.5
水道光熱費	481,337	456,455	▲ 24,882	▲ 5.2
保険料	6,363	6,073	▲ 290	▲ 4.6
修繕費	308,239	225,224	▲ 83,015	▲ 26.9
支払地代	101,552	103,123	1,570	1.5
減価償却費	810,901	802,752	▲ 8,149	▲ 1.0
その他費用	315,305	302,475	▲ 12,829	▲ 4.1
賃貸事業損益	3,660,637	3,690,763	30,125	0.8
NOI	4,471,539	4,493,515	21,976	0.5

▶ 物流施設

	第5期末	第6期末
物件数	17	19
取得価格 (百万円)	145,730	161,050

区 分	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第6期実績 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第6期実績 - 第5期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	5,004,329	5,363,257	358,928	7.2
賃貸事業収入	4,685,491	5,076,129	390,637	8.3
その他収入	318,837	287,128	▲ 31,709	▲ 9.9
不動産賃貸事業費用	2,236,817	2,180,454	▲ 56,362	▲ 2.5
外注委託費	157,367	158,237	870	0.6
プロパティ・マネジメント報酬	83,550	91,095	7,544	9.0
公租公課	430,043	434,517	4,473	1.0
水道光熱費	180,752	197,281	16,528	9.1
保険料	8,455	8,827	372	4.4
修繕費	190,158	81,260	▲ 108,897	▲ 57.3
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,153,330	1,177,294	23,964	2.1
その他費用	33,158	31,938	▲ 1,219	▲ 3.7
賃貸事業損益	2,767,512	3,182,803	415,291	15.0
NOI	3,920,842	4,360,098	439,255	11.2

▶ 居住用施設

	第5期末	第6期末
物件数	150	155
取得価格 (百万円)	184,045	192,101

区 分	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第6期実績 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第6期実績 - 第5期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	6,215,116	6,515,019	299,902	4.8
賃貸事業収入	5,810,890	6,028,462	217,572	3.7
その他収入	404,225	486,556	82,330	20.4
不動産賃貸事業費用	2,900,333	3,096,154	195,821	6.8
外注委託費	213,434	218,201	4,767	2.2
プロパティ・マネジメント報酬	312,567	371,569	59,001	18.9
公租公課	326,727	334,165	7,438	2.3
水道光熱費	96,270	88,210	▲ 8,060	▲ 8.4
保険料	8,073	7,948	▲ 125	▲ 1.5
修繕費	444,949	486,214	41,264	9.3
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,311,281	1,356,167	44,886	3.4
その他費用	187,028	233,676	46,648	24.9
賃貸事業損益	3,314,783	3,418,864	104,081	3.1
NOI	4,626,064	4,775,031	148,967	3.2

貸借対照表

資産の部

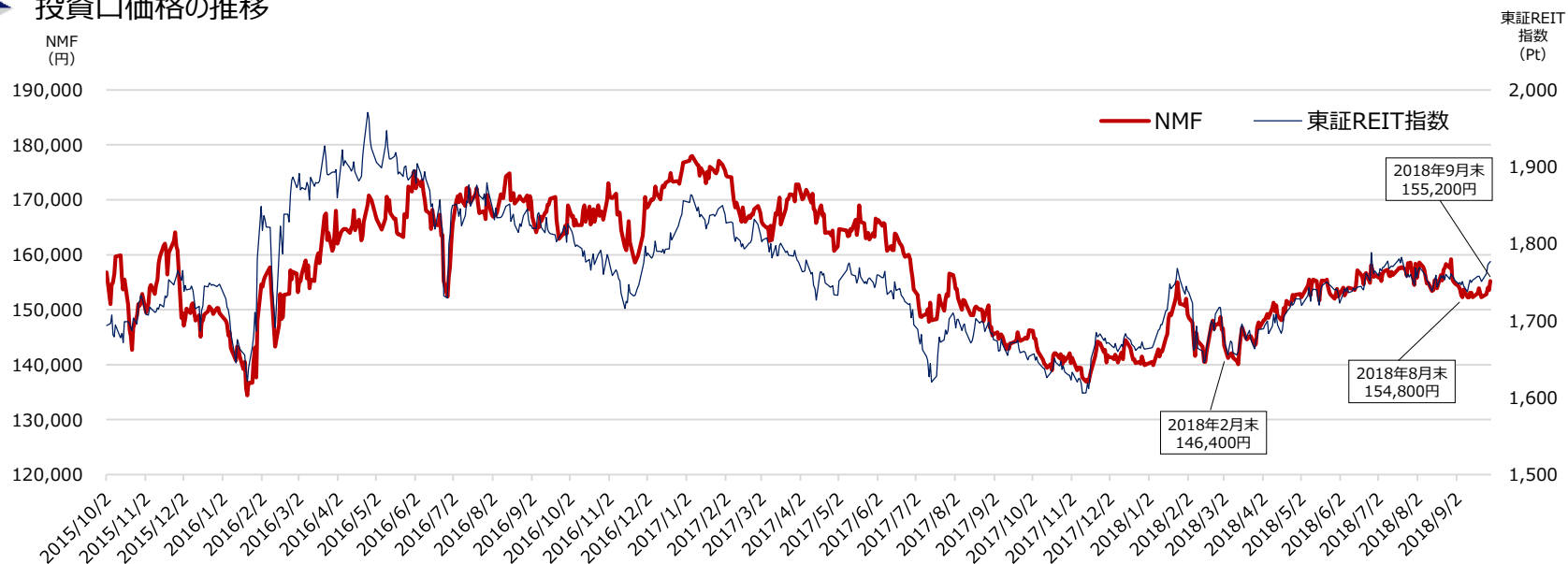
区 分	第5期 2018年2月28日現在		第6期 2018年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	78,067,357	7.2	76,762,897	6.9
現金及び預金	64,532,866	5.9	62,071,925	5.5
信託現金及び信託預金	12,004,072	1.1	12,484,905	1.1
その他の流動資産	1,530,418	0.1	2,206,066	0.2
固定資産	1,011,711,748	92.8	1,041,818,787	93.1
有形固定資産	905,965,376	83.1	938,489,931	83.9
不動産	336,865,877	30.9	369,551,181	33.0
建物	113,841,241	10.4	122,133,817	10.9
土地	223,024,636	20.5	247,417,363	22.1
信託不動産	569,000,499	52.2	568,931,521	50.9
信託建物	162,317,624	14.9	162,250,961	14.5
信託土地	406,677,823	37.3	406,677,823	36.4
信託リース資産	5,050	0.0	2,737	0.0
建設仮勘定	98,999	0.0	7,228	0.0
無形固定資産	102,462,945	9.4	99,837,109	8.9
のれん	93,453,708	8.6	90,831,465	8.1
借地権	1,331,702	0.1	1,331,702	0.1
信託借地権	7,628,377	0.7	7,627,991	0.7
その他の無形固定資産	49,156	0.0	45,950	0.0
投資その他の資産	3,283,426	0.3	3,491,745	0.3
長期前払費用	1,725,575	0.2	1,908,481	0.2
長期預け金	537,247	0.0	527,786	0.0
敷金及び保証金	945,963	0.1	946,367	0.1
デリバティブ債権	74,639	0.0	109,110	0.0
繰延資産	40,964	0.0	63,159	0.0
投資法人債発行費	40,964	0.0	63,159	0.0
資産合計	1,089,820,070	100.0	1,118,644,844	100.0

負債及び純資産の部

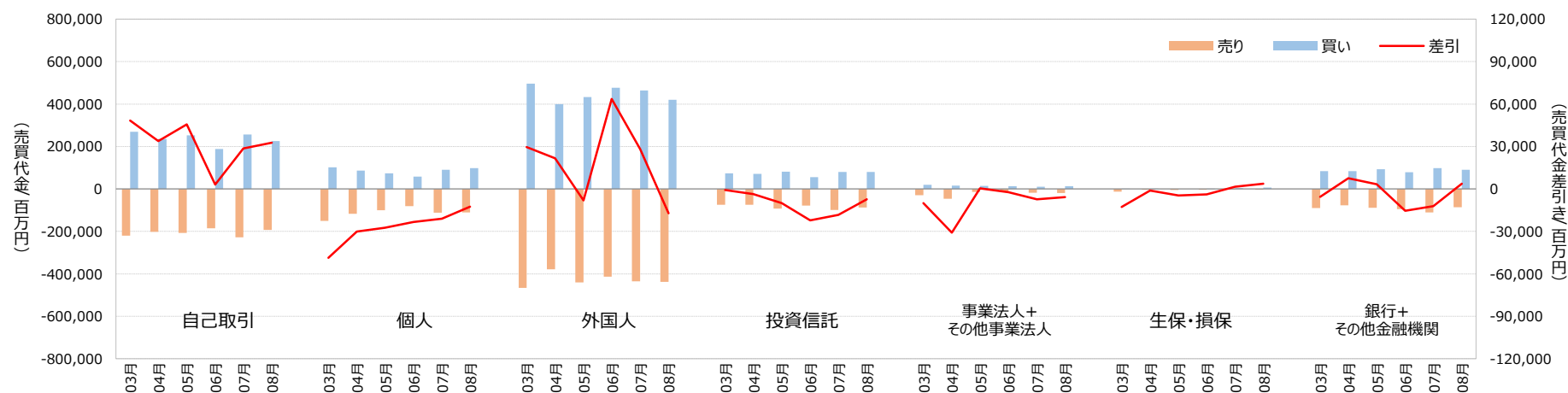
区 分	第5期 2018年2月28日現在		第6期 2018年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	68,751,140	6.3	74,303,221	6.6
営業未払金	2,223,178	0.2	2,558,715	0.2
短期借入金	-	-	500,000	0.0
1年内返済予定の長期借入金	58,315,600	5.4	63,160,600	5.6
信託リース債務	3,797	0.0	2,728	0.0
未払金	2,437,546	0.2	2,370,672	0.2
未払費用	291,069	0.0	322,498	0.0
未払法人税等	605	0.0	2,120	0.0
未払消費税等	223,118	0.0	-	-
前受金	4,896,718	0.4	5,069,434	0.5
前受収益	263,512	0.0	228,281	0.0
災害損失引当金	-	-	17,922	0.0
デリバティブ債務	49,325	0.0	62,643	0.0
その他	46,668	0.0	7,603	0.0
固定負債	465,978,169	42.8	472,504,921	42.2
投資法人債	20,500,000	1.9	22,000,000	2.0
長期借入金	407,382,800	37.4	411,495,000	36.8
信託リース債務	1,591	0.0	227	0.0
長期前受収益	449,677	0.0	346,546	0.0
預り敷金及び保証金	9,737,166	0.9	10,647,205	1.0
信託預り敷金及び保証金	26,788,158	2.5	27,197,704	2.4
デリバティブ債務	1,118,774	0.1	818,237	0.1
負債合計	534,729,310	49.1	546,808,142	48.9
投資主資本	556,184,220	51.0	572,608,472	51.2
出資総額	162,791,125	14.9	181,730,086	16.2
剰余金	393,393,095	36.1	390,878,386	34.9
出資剰余金	394,012,959	36.2	394,012,959	35.2
一時差異等調整引当額	▲ 7,169,175	▲ 0.7	▲ 7,878,667	▲ 0.7
その他の出資剰余金控除額	▲ 6,000,467	▲ 0.6	▲ 7,060,439	▲ 0.6
出資剰余金控除額合計	▲ 13,169,643	▲ 1.2	▲ 14,939,107	▲ 1.3
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	12,549,780	1.2	11,804,535	1.1
評価・換算差額等	▲ 1,093,460	▲ 0.1	▲ 771,769	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 1,093,460	▲ 0.1	▲ 771,769	▲ 0.1
純資産合計	555,090,759	50.9	571,836,702	51.1
負債純資産合計	1,089,820,070	100.0	1,118,644,844	100.0

投資口価格の推移

投資口価格の推移

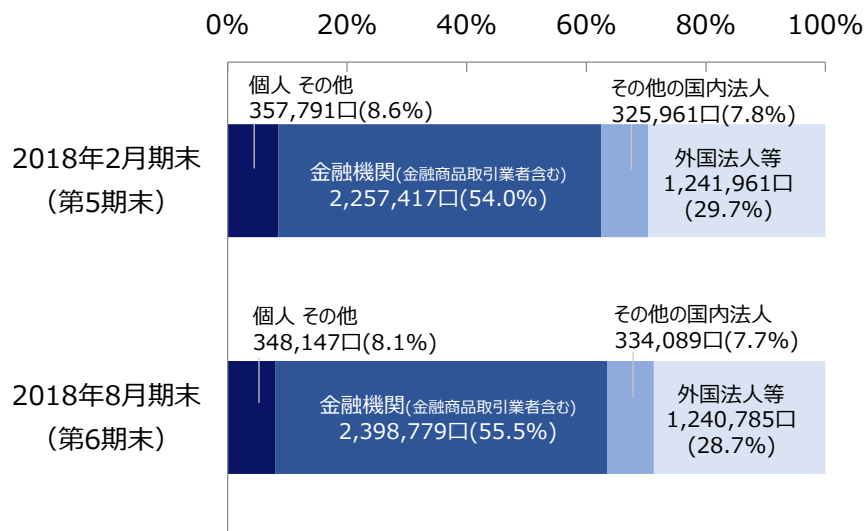


投資主体別売買動向

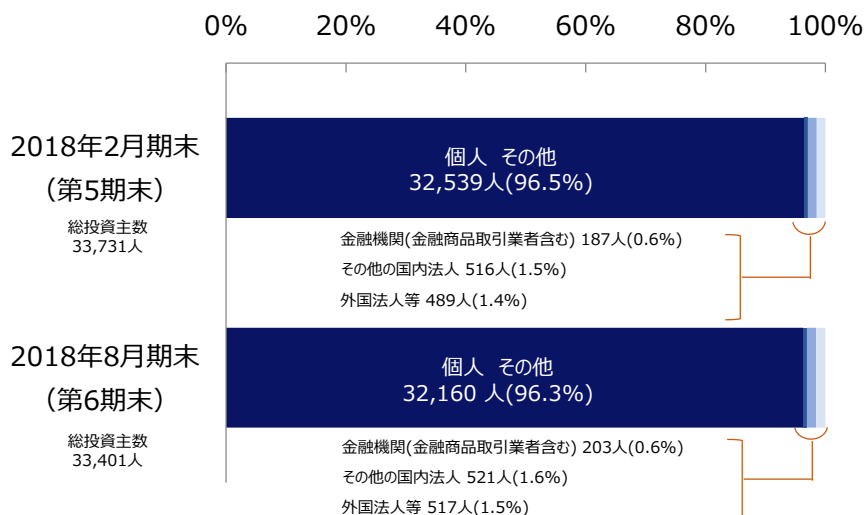


投資主の状況

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)

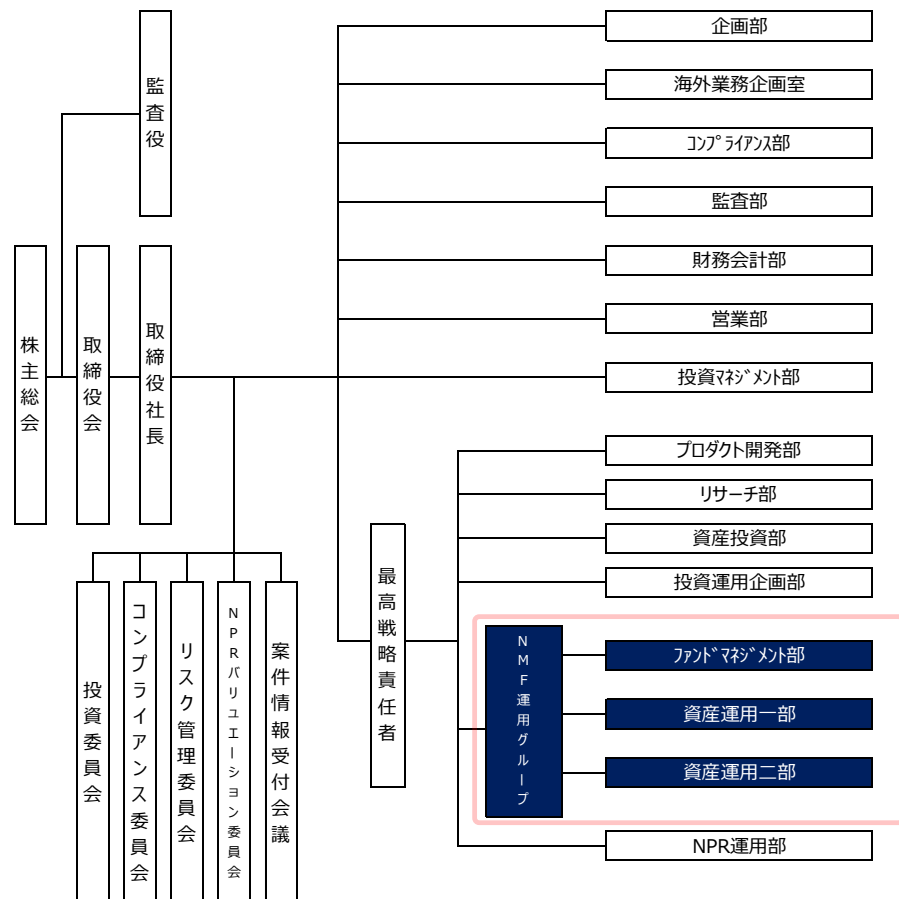
	2018年2月期末 (第5期末)		2018年8月期末 (第6期末)	
銀行	152,375	3.6%	154,887	3.6%
信託銀行	1,886,174	45.1%	1,960,427	45.4%
生命保険会社	25,376	0.6%	33,546	0.8%
損害保険会社	20,417	0.5%	20,415	0.5%
その他金融機関、金融商品取引業者	173,075	4.1%	229,504	5.3%
	2,257,417	54.0%	2,398,779	55.5%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	919,102	21.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	639,257	14.8%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.9%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	172,719	4.0%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	150,994	3.5%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	120,162	2.8%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	77,661	1.8%
8	JPEルガン証券株式会社	66,336	1.5%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	50,718	1.2%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	46,273	1.1%
	合 計	2,453,893	56.8%

運用体制及びIR活動実績

組織図



財務会計部メンバーのご紹介

財務チームは、NMFの成長に不可欠である機動的な資金調達に向け、日々邁進しています！

会計チームは、J-REIT随一の物件数を誇るNMFの分配金マネジメントを支えています。



IR活動内容

- ARES主催 個人投資家向け「Jリート普及全国キャラバン2018」参加
- 証券会社各社主催・協賛 個人投資家向けセミナー参加
- モーニングスター主催「J-REITセミナー」参加
- 「投資家向けプロパティツアー（都内PMO、新宿野村ビル等）」実施
- 海外投資家個別IR実施：香港、シンガポール、スイス、オランダ、イギリス、アメリカ

投資家様向けアンケート実施

2018年2月期末資産運用報告書の送付にあわせ、NMF投資口を保有いただいている投資家様に向けたアンケートを実施いたしました。
大変多くのご返信をいただき、ありがとうございました。
いただきました貴重なご意見は今後のNMFの運用に役立て、更なる投資主価値の向上を目指してまいります。

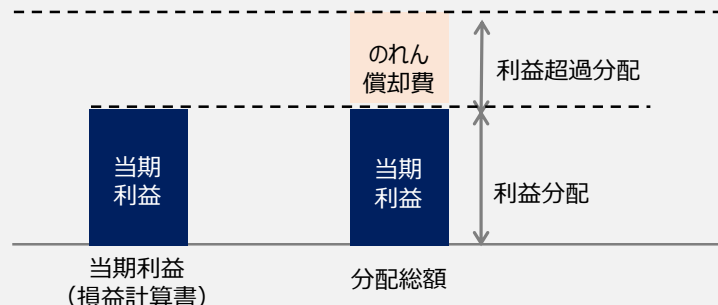
- 送付数 : 33,731件
- 返信数 : 3,085件 (9.1%)



分配方針

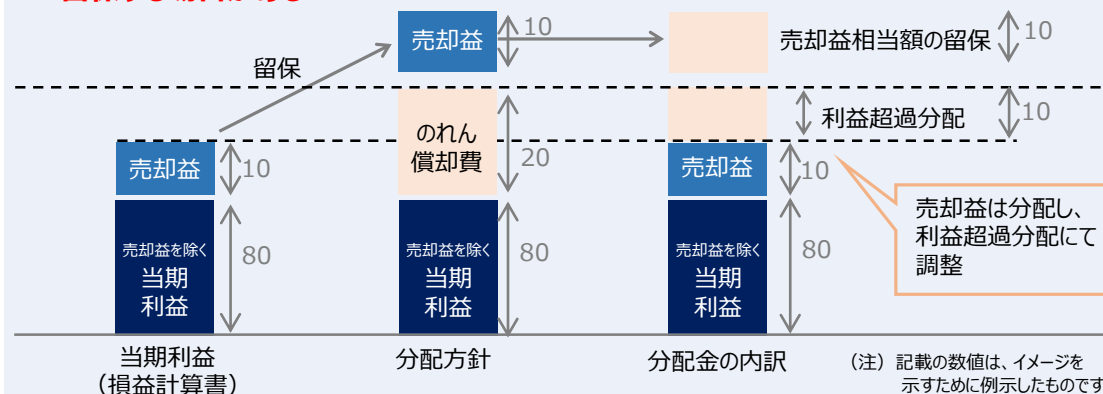
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



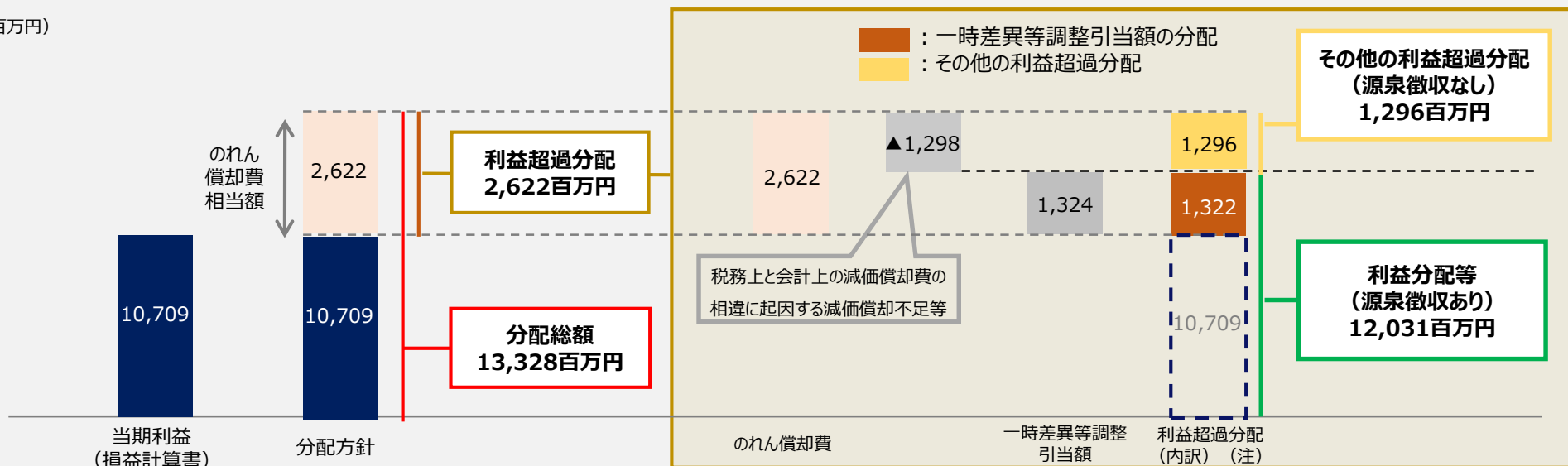
売却益が生じた場合の分配方針

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



第6期における利益超過分配金

(百万円)

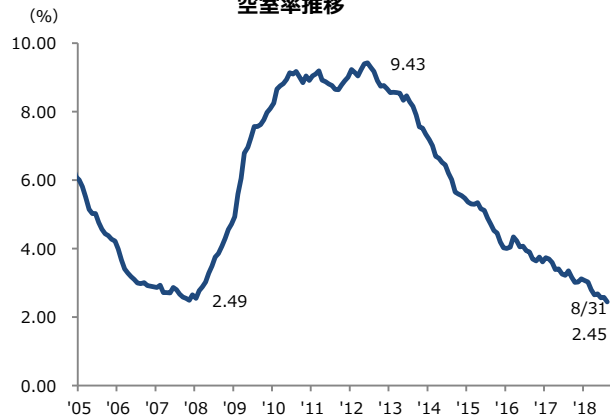


(注) 各種分配金の投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額としています。

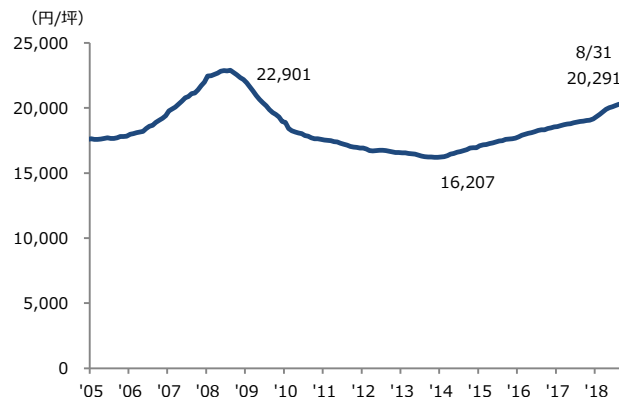
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

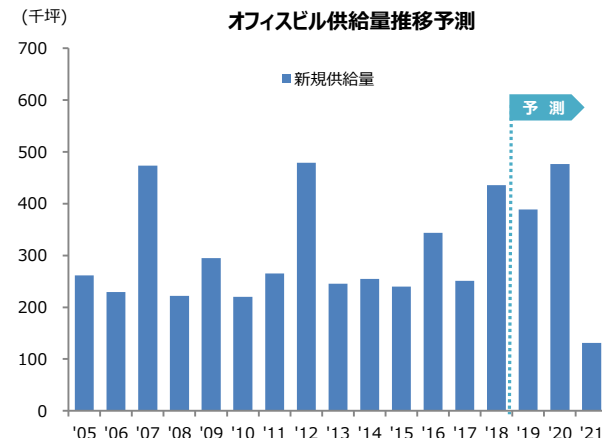
東京都心5区
空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



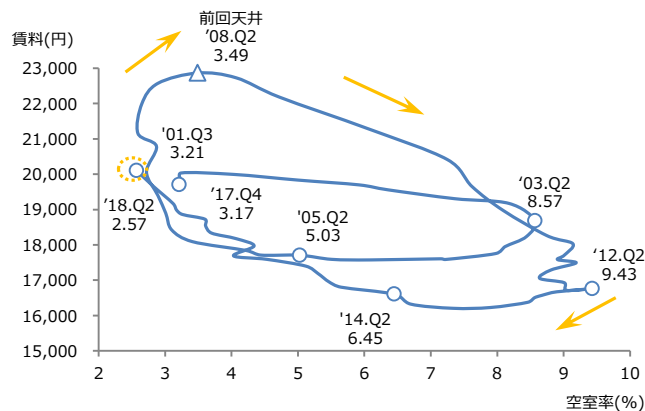
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

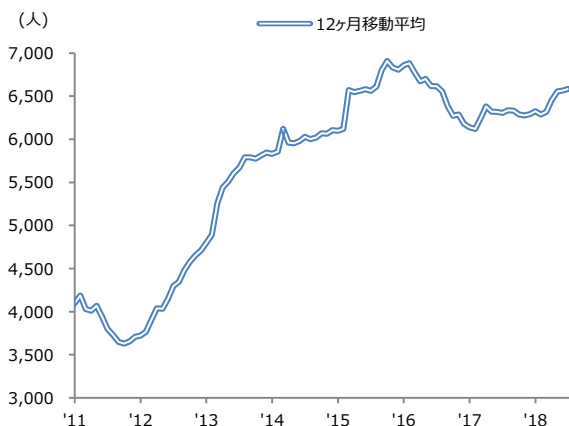
住宅

賃料・空室率マトリクス
(東京都心5区・賃料・空室率)



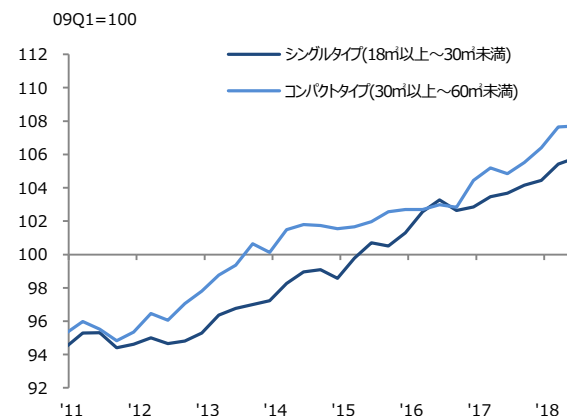
出所:三鬼商事よりNREAM作成

人口流入超過数 (東京都)



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)



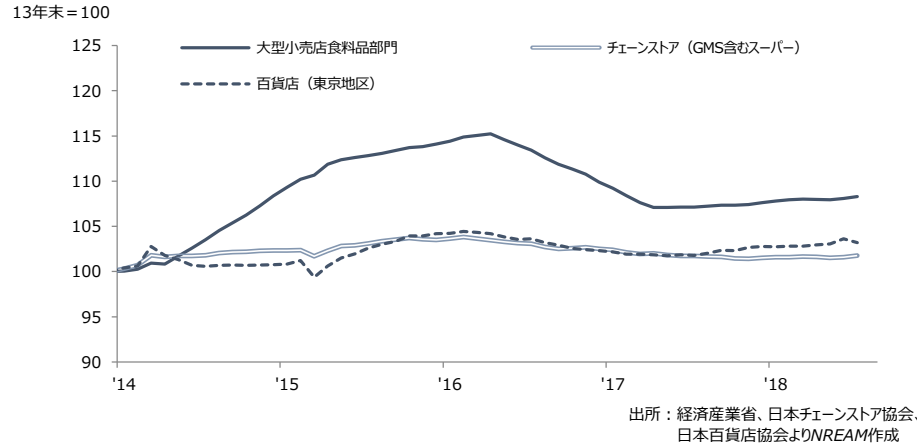
出所:マンション賃料インデックス(アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所)よりNREAM作成

マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

商業

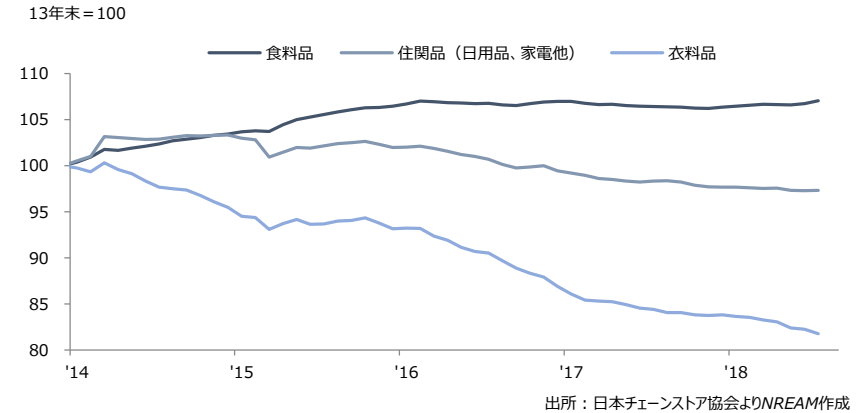
小売業販売額（12ヶ月移動平均）

<業態別>



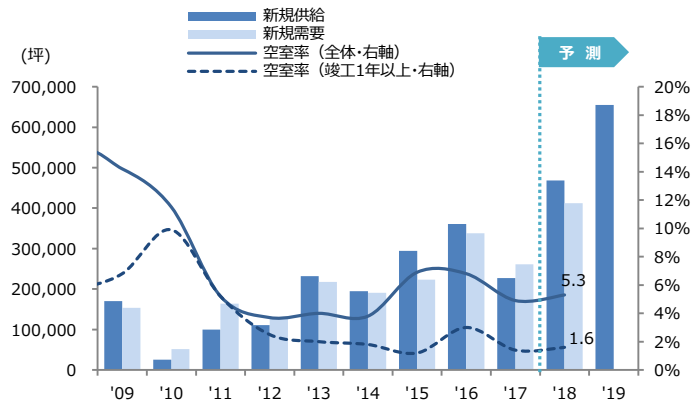
小売業販売額（12ヶ月移動平均）

<品目別>

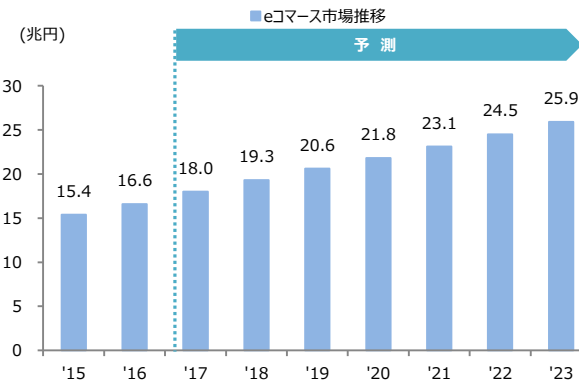


物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(2018年Q2時点)

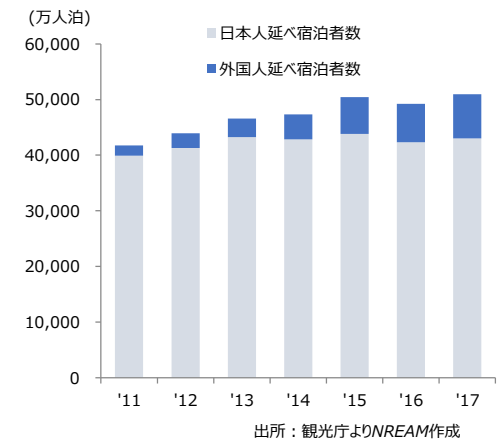


eコマース（B2C）市場予測



ホテル

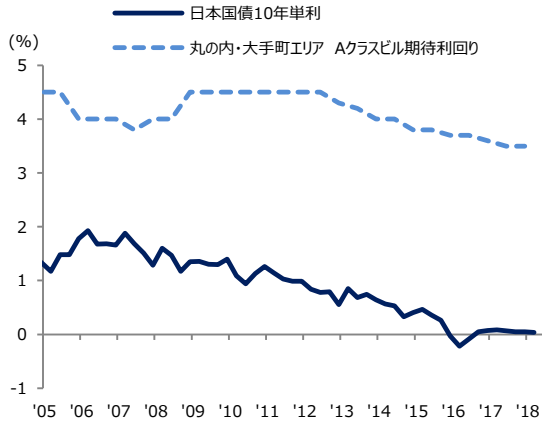
延べ宿泊者数



マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

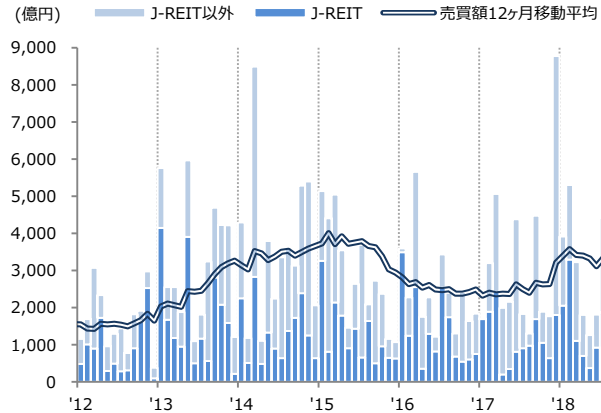
10年国債金利と期待利回り



出所: Bloomberg、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

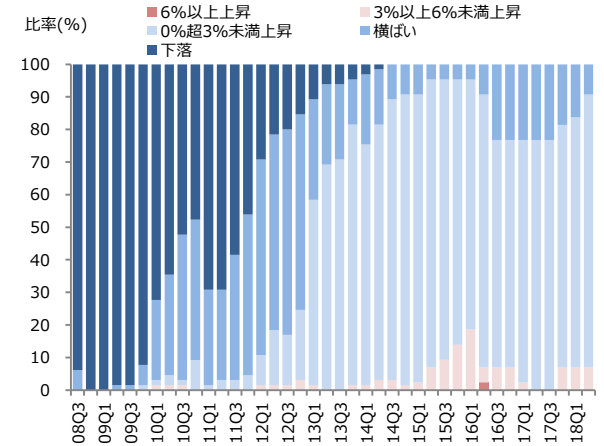
不動産売買取引額の推移



出所: 日経BP社(ディーラーサーチ)、J-REIT開示資料よりNREAM作成

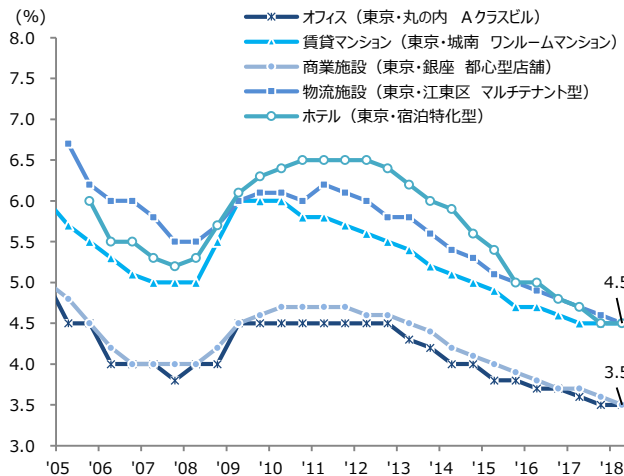
地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移



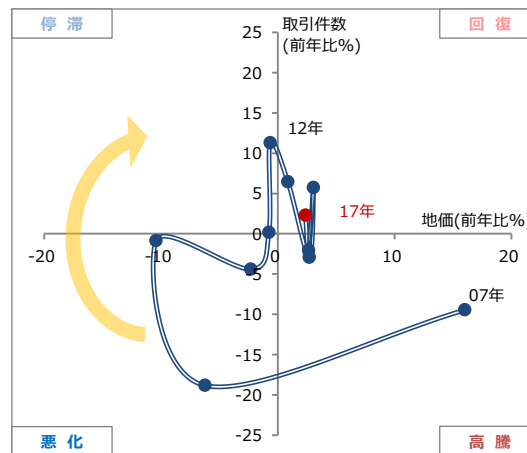
出所: 国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り(セクター別)



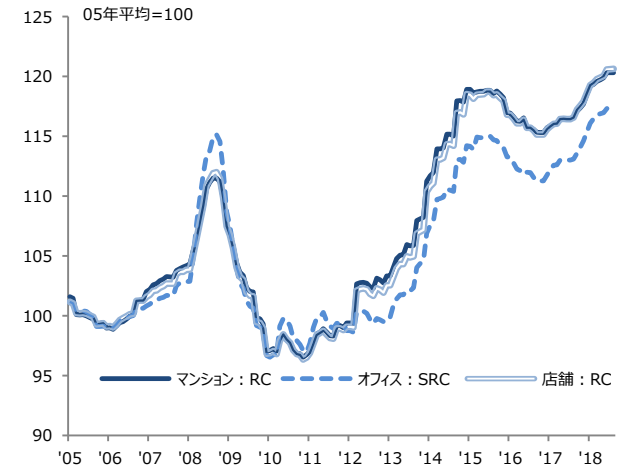
出所: 日本不動産研究所よりNREAM作成

東京都の不動産取引サイクル図



出所: 法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈: 地価は各年12月末時点。17年のみ9月末時点の前年同期比

セクター別建築費水準の推移



出所: 建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

MEMO





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。