



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

7th

2019年2月期決算説明会

April 17, 2019

MASTER FUND



1. 公募増資		8. APPENDIX	
• 第2回公募増資の概要と効果	4	• 各種指標の推移（詳細）	34
2. 決算ハイライト		• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	35
• 2019年2月期（第7期）決算ハイライト	6	• 貸借対照表	36
3. 業績予想		• 売却益相当額の留保について	37
• 2019年8月期（第8期）業績予想	9	• 第2回公募増資 取得物件一覧	38
• 2020年2月期（第9期）業績予想	10	• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	45
• 各種指標の推移	11	• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	47
4. 外部成長		• オフィスセクターの運用状況	48
• 第2回公募増資 取得物件一覧	13	• 商業セクターの運用状況	49
• 良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進	14	• 物流セクターの運用状況	50
• 多様な戦略的資産入替（SPR）の実施	15	• 住宅セクターの運用状況	51
• 設立以降の成長の軌跡	16	• ESGへの取り組み（第三者評価）	52
5. 内部成長		• 主要テナントの状況	53
• 内部成長の状況 –各セクターの運用状況–	18	• ポートフォリオサマリー（2019年2月期末時点）	54
• 鑑定評価の状況	24	• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	55
6. ファイナンス		• 投資主の状況	62
• ファイナンスの状況	26	• マーケットレビュー ～賃貸・売買マーケット～	63
7. ESGへの取り組み		• 運用体制及びIR活動実績	66
• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	29		
• ESGへの取り組み（E：環境）	30		
• ESGへの取り組み（S：社会）	31		
• ESGへの取り組み（G：ガバナンス）	32		



1

公募増資



第2回公募増資の概要と効果

約330億円のエクイティを調達。ポートフォリオのクオリティ向上、財務基盤の強化、分配金の引き上げに寄与

本グローバル・オファリングのポイント

オファリング・ハイライト

- ・ アップサイドが見込める**オフィス、駅前立地商業施設**を中心に、
合計12物件574億円の物件を取得
- ・ 多様な**戦略的資産入替 (SPR)** を通じた**収益性・クオリティの向上**を実現
- ・ 良好なマーケット環境を捉えた**積極的な賃料増額を継続推進**
- ・ 第9期予想分配金 **+3.6%** (第7期予想比)、LTV **▲0.5pt** (第6期末比)

マーケット評価

- ・ 国内外投資家より**約8.3倍の旺盛な需要を獲得**
- ・ 投資口価格は、ローンチ日から条件決定日迄で**指数比 + 1.5pt**

公募増資 (PO) 概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (144A+RegS)
募集投資口数 (第三者割当含む)	225,500口
発行済投資口数	4,547,300口
発行価格	150,223円
発行価額	145,471円
発行決議日	2019年2月7日
条件決定日	2019年2月18日
払込日 (第三者割当)	2019年3月1日 (2019年3月26日)
発行価額総額 (第三者割当含む)	328億円

各種指標の変化

	前期末 (2018年8月末)	取得	売却	PO後 (2019年4月末)
資産規模	9,559億円	574億円	53億円 (注1)	10,086億円
物件数	281物件	12物件	5物件	288物件
平均NOI利回り	5.1%	4.3%	4.1%	5.1%
平均築年数	18.8年	1.4年	10.6年	18.1年
東京圏比率	82.1%	77.5%	0.0%	82.3%
含み益	937億円	31億円	1億円	1,101億円 (注2)
一口当たり含み益	21,688円			24,220円(+2,532円)
LTV	44.4%			43.9%(▲0.5%)
一口当たり分配金	2019年2月期当初予想 3,111円			2019年8月期予想 3,166円 (+1.8%) 2020年2月期予想 3,224円 (+3.6%)
				2019年8月期修正予想 3,182円 (+2.3%) 2020年2月期修正予想 3,238円 (+4.1%)

(注1) 売却価格を記載しています。 (注2) 2019年2月期に再取得した鑑定評価の含み益増加も含まれます。

2 決算ハイライト



2019年2月期（第7期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2019年2月期 3,128円（前期実績比+44円（+1.4%）、予想比+17円）

（単位：百万円）

	2018年8月期 (第6期)	2019年2月期 (第7期)	差異	2019年2月期 (第7期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	34,731	35,428	696	34,644	783
賃貸事業収入	31,695	31,885	189	31,749	136
その他賃貸事業収入	3,035	2,857	-178	2,895	-38
不動産等売却益	-	685	685	-	685
営業費用	21,445	21,372	-73	21,332	39
賃貸事業費用	15,158	14,977	-180	15,013	-35
修繕費	1,555	1,515	-39	1,529	-13
公租公課	2,846	2,831	-15	2,835	-4
減価償却費	4,901	4,911	9	4,888	23
その他賃貸事業費用	5,854	5,719	-135	5,759	-40
不動産等売却損	-	23	23	-	23
資産運用報酬	3,074	3,124	49	3,076	47
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	590	625	35	621	4
営業利益	13,285	14,056	770	13,311	744
営業外収益	6	7	1	-	7
営業外費用	2,536	2,546	10	2,485	60
支払利息その他融資関連費用	2,508	2,462	-45	2,474	-11
投資口交付費	19	75	56	-	75
その他営業外費用	8	8	0	11	-2
経常利益	10,755	11,516	761	10,826	690
特別損益	-43	45	88	-	45
当期純利益	10,709	11,560	851	10,825	735
（売却損益除く当期純利益）	(10,709)	(10,898)	(188)	(10,825)	(73)
利益分配金 a	10,709	11,336	626	10,821	514
利益超過分配金 b	2,619	2,182	-436	2,623	-440
分配総額 a+ b	13,328	13,518	190	13,445	73
内部留保	-	662	-	-	-
（内部留保総額）	(3,694)	(4,357)	(662)	(3,694)	(662)
一口当たり分配金（円）	3,084	3,128	44	3,111	17
うち利益分配(円)	2,478	2,623	145	2,504	119
うち一時差異等調整引当額(円)	306	361	55	347	14
うちその他の利益超過分配(円)	300	144	-156	260	-116
総資産	1,118,644	1,117,851	-793	1,116,093	1,758
取得価格	955,984	960,345	4,361	955,984	4,361
有利子負債	497,155	497,112	-42	497,112	-
LTV	44.4%	44.5%	0.0%	44.5%	-0.1%
時価総額	669,014	659,506	-9,507	-	-
NOI	24,475	24,677	201	24,520	156
FFO	18,282	18,392	109	18,341	51

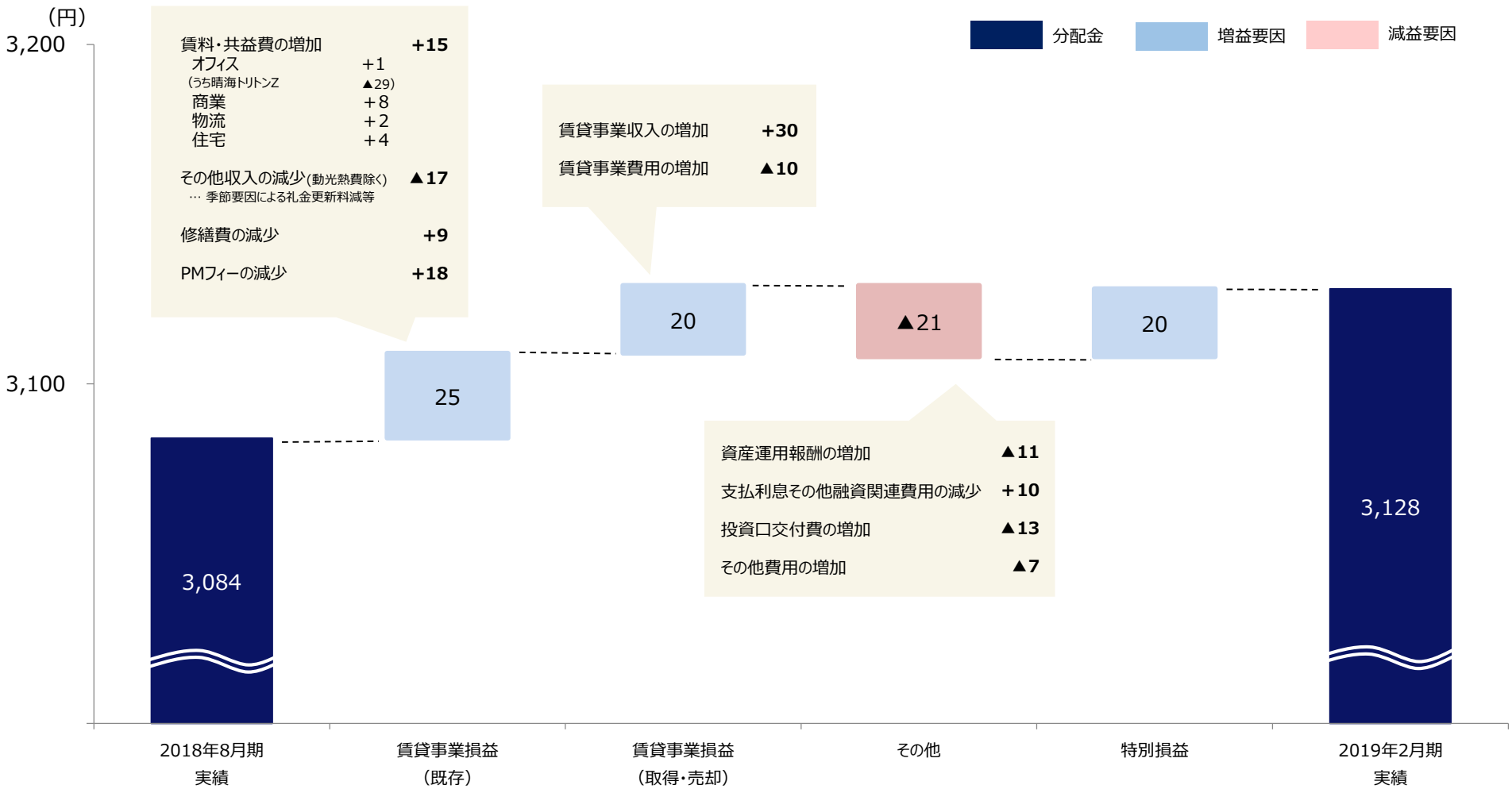
第7期実績－第6期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	696
賃貸事業収入	189
既存物件の賃料共益費（晴海トリトンZの影響除く）	193
晴海トリトンZの入替の影響	▲127
取得・売却による影響	124
その他賃貸事業収入	▲178
受入動光熱費の季節変動等	▲106
不動産等売却益（居住用施設4物件）	685
営業費用	▲73
賃貸事業費用	▲180
支払動光熱費の季節変動等	▲108
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲114
取得・売却による影響（支払動光熱費除く）	42
不動産等売却損（プライムアーバン千種）	23
資産運用報酬・その他営業費用	84
営業外費用	10
支払利息その他融資関連費用	▲45
投資口交付費	56
特別損益	88
第6期自然災害による損失の剥離	43
第7期自然災害による収益（保険金収入>復旧費用）	45
当期純利益	851
内部留保（売却損益相当額）	662

2019年2月期（第7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）

2019年2月期実績



(注) 2019年2月期に発生した不動産等売却損益相当額662百万円については内部留保しております。



業績予想



2019年8月期（第8期）業績予想

一口当たり予想分配金 2019年8月期：3,182円（前期比+1.7%）

（単位：百万円）

	2019年2月期 (第7期)	2019年8月期 (第8期)	差異 (B)-(A)
	実績 (A)	予想 (B)	
営業収益	35,428	36,394	965
賃貸事業収入	31,885	33,204	1,318
その他賃貸事業収入	2,857	3,189	332
不動産等売却益	685	-	-685
営業費用	21,372	22,221	848
賃貸事業費用	14,977	15,720	743
修繕費	1,515	1,576	60
公租公課	2,831	2,927	95
減価償却費	4,911	5,114	203
その他賃貸事業費用	5,719	6,102	383
不動産等売却損	23	-	-23
資産運用報酬	3,124	3,216	92
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	625	661	35
営業利益	14,056	14,172	116
営業外収益	7	-	-7
営業外費用	2,546	2,609	63
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,542	79
投資口交付費	75	57	-18
その他営業外費用	8	10	1
経常利益	11,516	11,562	46
特別損益	45	-	-45
当期純利益	11,560	11,561	0
(売却損益除く当期純利益)	(10,898)	(11,561)	(663)
利益分配金 a	11,336	11,554	218
利益超過分配金 b	2,182	2,914	732
分配総額 a + b	13,518	14,469	950
内部留保	662	-288	-
(内部留保総額)	(4,357)	(4,068)	(-288)
一口当たり分配金 (円)	3,128	3,182	54
うち利益分配(円)	2,623	2,541	-82
うち一時差異等調整引当額(円)	361	348	-13
うちその他の利益超過分配(円)	144	293	149
総資産	1,117,851	1,164,883	47,031
取得価格	960,345	1,008,644	48,299
有利子負債	497,112	511,470	14,357
LTV	44.5%	43.9%	-0.6%
時価総額	659,506	-	-
NOI	24,677	25,787	1,110
FFO	18,392	19,304	911

第8期予想－第7期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	965
賃貸事業収入	1,318
既存物件の賃料共益費	▲17
オフィス	125
商業	▲26
物流	▲142
住宅	▲4
ホテル	27
第7期取得・売却物件の通期寄与及び第8期取得物件による影響	1,336
その他賃貸事業収入	332
受入動光熱費の季節変動等	137
解約違約金収入等 (nORBESA)	107
第7期売却益の剥落	▲685
営業費用	848
賃貸事業費用	743
支払動光熱費の季節変動等	156
公租公課（第6期・第7期取得物件の固都税費用化等）	95
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費・公租公課を除く）	192
第7期取得・売却物件及び第8期取得物件の賃貸事業費用（支払動光熱費・公租公課を除く）	298
資産運用報酬	92
営業外費用	63
支払利息その他融資関連費用	79
当期純利益	0

内部留保取り崩し 288百万円(63円/口)
 晴海トリトンZ(▲105)、LP浦安(▲183)の入替による影響相当額

第8期予想（3,182円/口）－当初第8期予想（3,166円/口） 主な差異要因（百万円）

当期純利益	73(16円/口)
営業収益の増加	49
営業外費用の減少	30

2020年2月期（第9期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年2月期：3,238円（前期比+1.8%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異 (B)-(A)
	予 想 (A)	予 想 (B)	
営業収益	36,394	36,321	-72
賃貸事業収入	33,204	33,382	178
その他賃貸事業収入	3,189	2,938	-250
営業費用	22,221	21,887	-334
賃貸事業費用	15,720	15,352	-368
修繕費	1,576	1,489	-86
公租公課	2,927	2,914	-12
減価償却費	5,114	5,089	-25
その他賃貸事業費用	6,102	5,858	-244
資産運用報酬	3,216	3,269	52
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	661	643	-17
営業利益	14,172	14,434	261
営業外費用	2,609	2,506	-103
支払利息その他融資関連費用	2,542	2,497	-44
投資口交付費	57	-	-57
その他営業外費用	10	8	-1
経常利益	11,562	11,927	365
当期純利益	11,561	11,926	365
利益分配金 a	11,554	11,923	368
利益超過分配金 b	2,914	2,801	-113
分配総額 a + b	14,469	14,724	254
内部留保	-288	-179	-
(内部留保総額)	(4,068)	(3,889)	(-179)
一口当たり分配金 (円)	3,182	3,238	56
うち利益分配(円)	2,541	2,622	81
うち一時差異等調整引当額(円)	348	381	33
うちその他の利益超過分配(円)	293	235	-58
総資産	1,164,883	1,163,196	-1,686
取得価格	1,008,644	1,008,644	-
有利子負債	511,470	511,427	-42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%
時価総額	-	-	-
NOI	25,787	26,058	270
FFO	19,304	19,643	339

第9期予想－第8期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	▲72
賃貸事業収入	178
既存物件の賃料共益費	146
第8期 取得物件の通期寄与	31
その他賃貸事業収入（解約違約金等の剥離、季節要因による礼金更新料減等）	▲250
営業費用	▲334
賃貸事業費用	▲368
修繕費	▲86
広告宣伝費及びPMフィーの減少（住宅セクターの季節要因等）	▲107
支払動光熱費の季節変動等	▲77
当期純利益	365

内部留保取り崩し

LP浦安(▲89)、LP岩槻(▲89)の入替による影響相当額

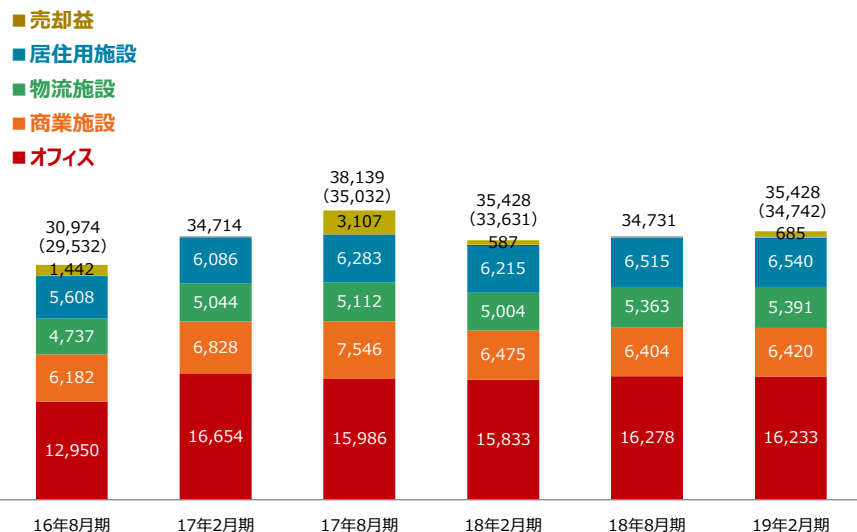
179百万円(39円/口)

第9期予想（3,238円/口）－当初第9期予想（3,224円/口） 主な差異要因（百万円）

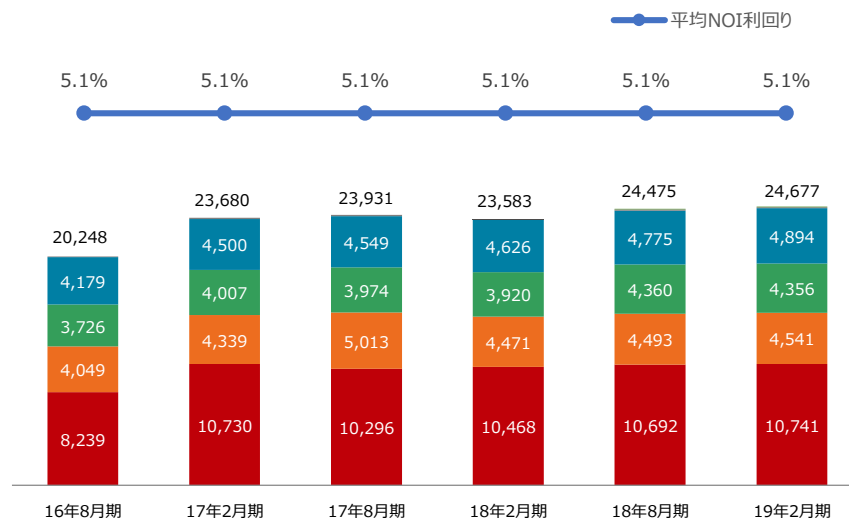
当期純利益	67(14円/口)
営業収益の増加	26
営業外費用の減少	47

各種指標の推移

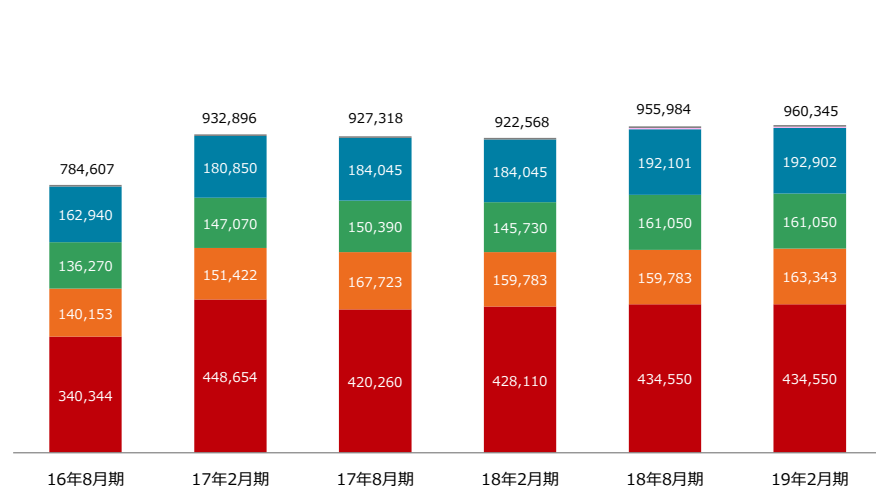
▶ 営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値



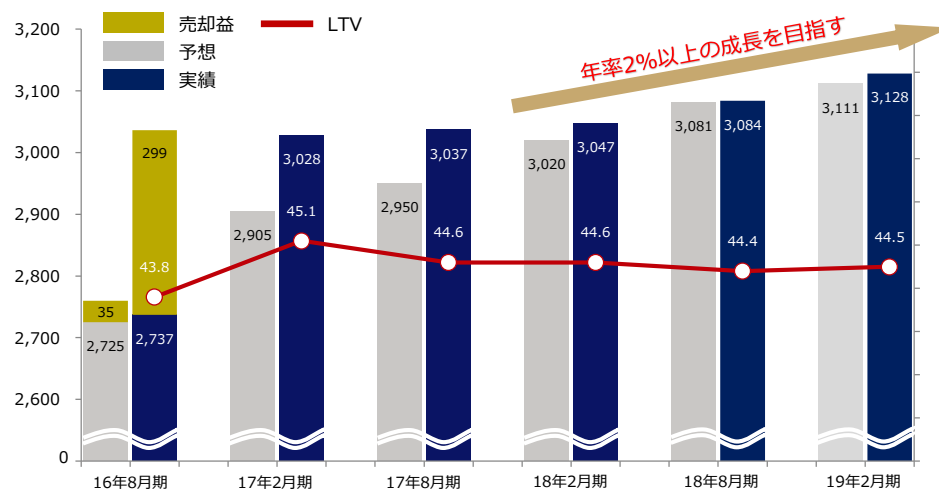
▶ NOI(百万円)



▶ 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



第2回公募増資 取得物件一覧

東京圏を中心とした築浅のスポンサー開発物件を中心に取得

取得価格
合計

574 億円

鑑定評価額
合計

605 億円

平均NOI
利回り^(注1)

4.3 %

平均築年数^(注2)

1.4 年

スポンサー開発物件（10物件、東京圏比率：92.1%、平均築年数^(注2)：0.3年）

オフィス

■PMO田町東



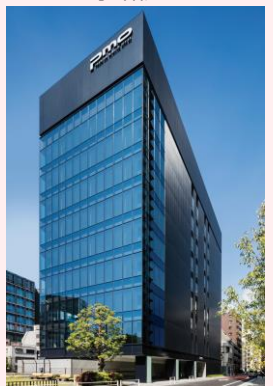
109億円 NOI利回り3.6%

■PMO御茶ノ水



38億円 NOI利回り3.8%

■PMO八丁堀新川



38億円 NOI利回り3.9%

■PMO京橋東



28億円 NOI利回り3.9%

商業施設

■GEMS新橋



28億円 NOI利回り3.9%

■GEMS茅場町



25億円 NOI利回り4.4%

■GEMS新横浜



18億円 NOI利回り5.4%

■GEMSなんば



38億円 NOI利回り4.4%

■サミットストア本天沼店



21億円 NOI利回り6.0%

物流施設

■Landport青梅 I



136億円 NOI利回り4.6%

外部取得物件（2物件）

■セレニティ斎橋グランデ
（居住用施設）



55億円 NOI利回り4.5%

■NMF神戸名谷ビル
（商業施設）



35億円 NOI利回り4.9%

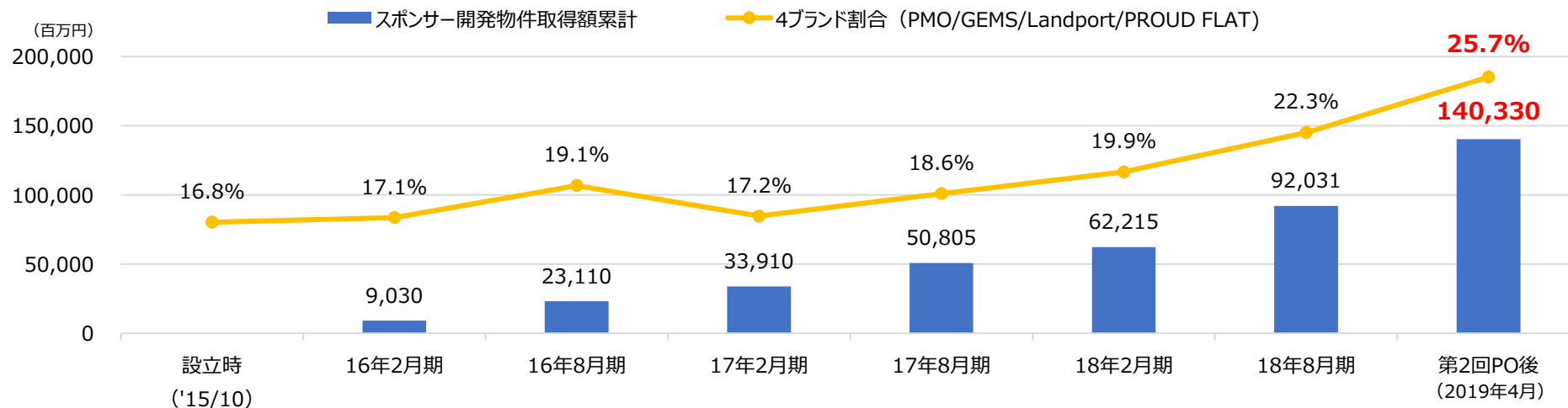
（注1）本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。

（注2）平均築年数は、目録見書記載の数値です。

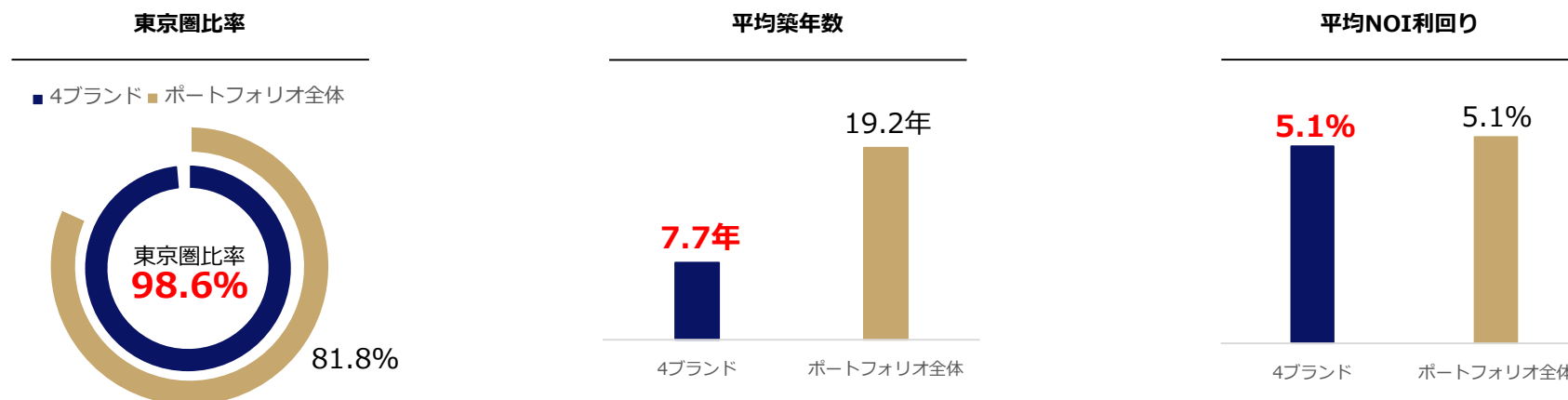
良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進

賃貸バリューチェーン契約締結以降、現在までに1,400億円超のスポンサー開発物件を取得

▶ スポンサー開発物件の取得実績 (注1)



▶ 良質なスポンサー開発物件 (注2)



(注1) 「4ブランド割合」は、本投資法人の設立時、各期末時点及び第2回PO後におけるポートフォリオの取得価格合計に占める4ブランドの取得価格合計の割合を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) 2019年2月期末時点のポートフォリオを対象として、「東京圏比率」は取得価格に基づく比率、「平均築年数」は2019年2月期末時点の築年数を取得価格に基づき加重平均した数値、「平均NOI利回り」は2019年2月期のNOIを年換算した金額の合計額を各対象物件の取得価格合計で除した数値を、それぞれ記載しています。

多様な戦略的資産入替(SCR)の実施

スポンサーとの連携を含めた戦略的資産入替 (SCR) により、収益性及びクオリティを向上

再開発・再取得型SCR「サミットストア本天沼店」

スポンサーとの協働により、再開発・再取得を実現。**30%超の含み益を確保。**



再開発後の優先交渉権付開発物件



クラウドフラット渋谷富ヶ谷
(旧三菱自動車 渋谷店(底地))

総戸数 109戸
竣工時期 2019年2月

Landport東習志野計画 (予定)
(旧イトーヨーカドー東習志野店)

延床面積 74,724.58㎡
竣工予定時期 2019年7月



大阪エリアにおける資産入替「セレニテ心斎橋グランデ」

収益性を向上させつつ、大規模・シンボリックな新築物件へ入替え

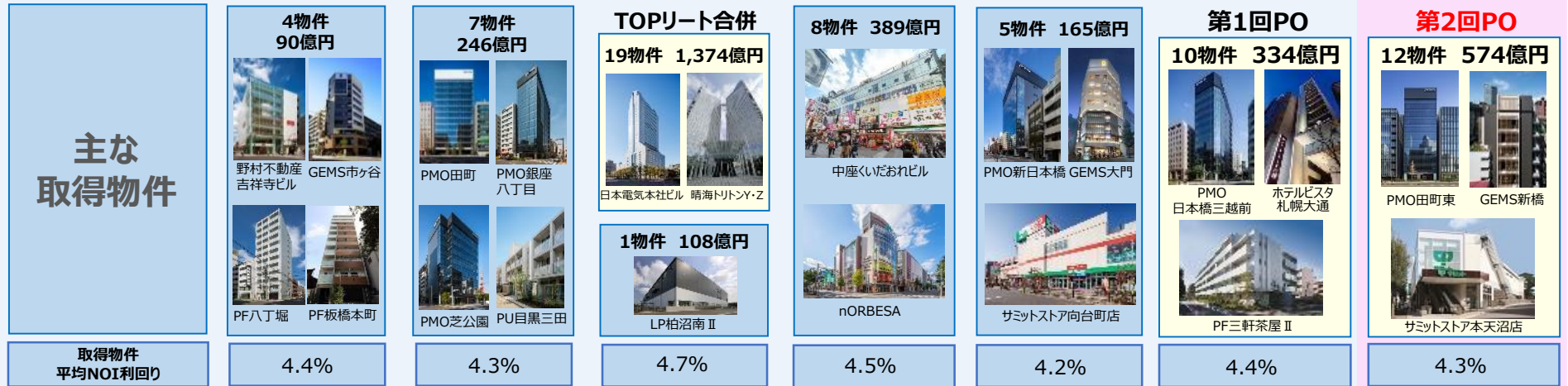
資産売却の概要		資産取得の概要	
売却価格 合計	5,347百万円	取得価格	5,567百万円
平均 NOI利回り	4.1%	NOI利回り	4.5%
平均築年数	10.6年	築年数	0.1年
売却損益	662百万円		



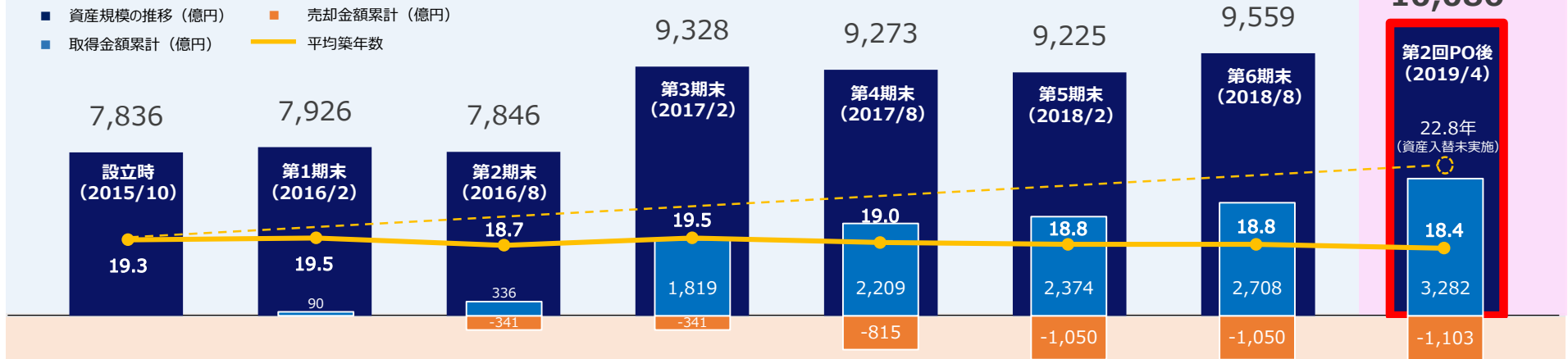
(注) 取得時鑑定評価額と取得価格との差額です。

設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と資産規模拡大を実現



■ 資産規模の推移 (億円) ■ 売却金額累計 (億円)
■ 取得金額累計 (億円) — 平均築年数



主な売却物件

17物件 341億円(注)
NOF日本橋本町ビル
NOF溜池ビル
NOF南新宿ビル
NOF品川港南ビル
JCB札幌東ビル 等

11物件 474億円
(注)
イトーヨーカドー東習志野店
三菱自動車 (底地) 2物件
NOFテクノポートカマタセンタービル
天王洲パークサイドビル
群馬物流施設 (4物件) 等

2物件 234億円
(注)
Morisia津田沼
船橋ロジスティクスセンター

5物件 53億円(注)
プライムアーバン江坂Ⅰ
プライムアーバン江坂Ⅱ
プライムアーバン江坂Ⅲ
プライムアーバン玉造
プライムアーバン千種

(注) 記載の金額は売却価格です。



内部成長



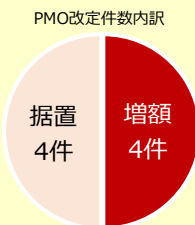
内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

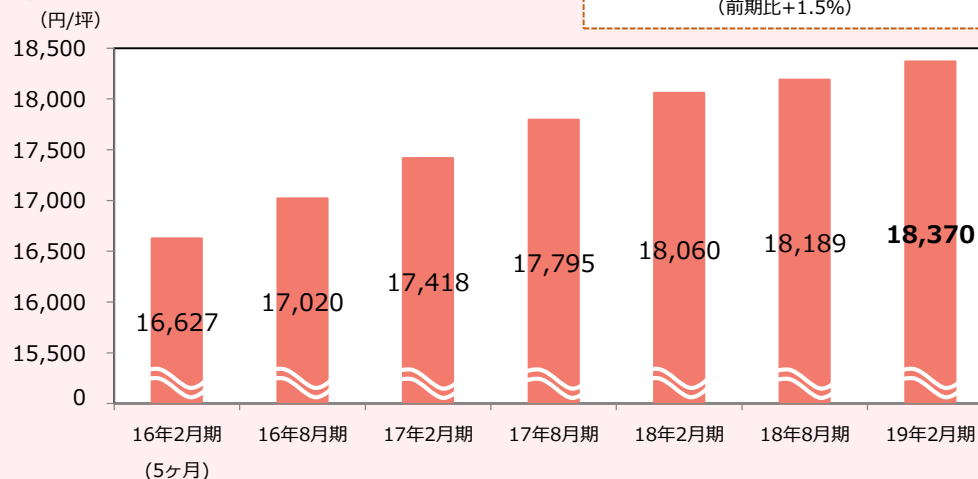
テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：18,189円/坪→18,370円/坪（+1.0%））

2019年2月期 運用ハイライト

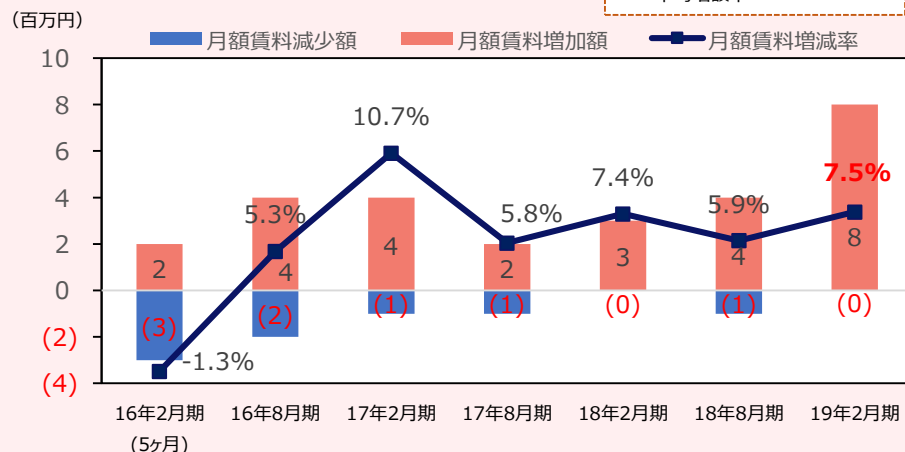
- テナント入替による賃料増減率：+7.5%
（増額入替のみの賃料増額率：+8.6%）
- 賃料改定による賃料増減率：+2.4%
（増額改定のみの賃料増額率：+4.4%）
- PMO賃料改定による賃料増額率：+2.9%
- レントギャップは引き続き拡大傾向（注）
2019/2末時点：+6.0%（前期比+1.5pt拡大）



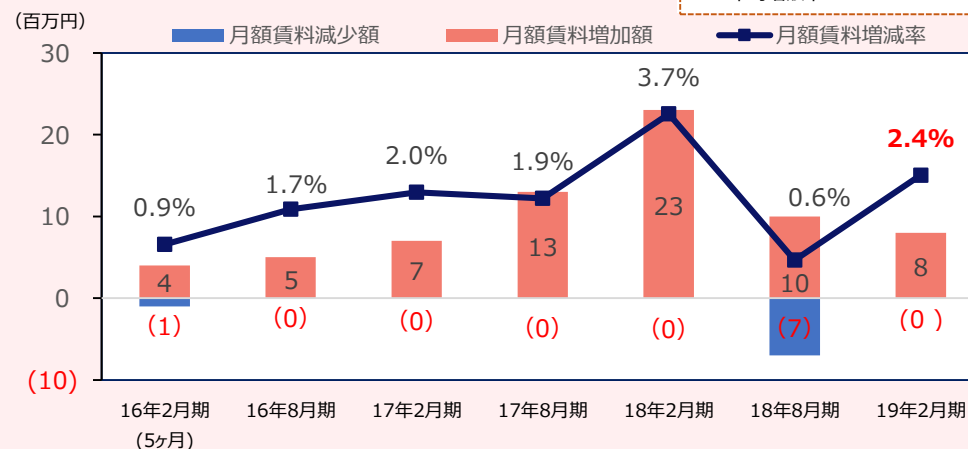
平均賃料単価推移（円/坪）



テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



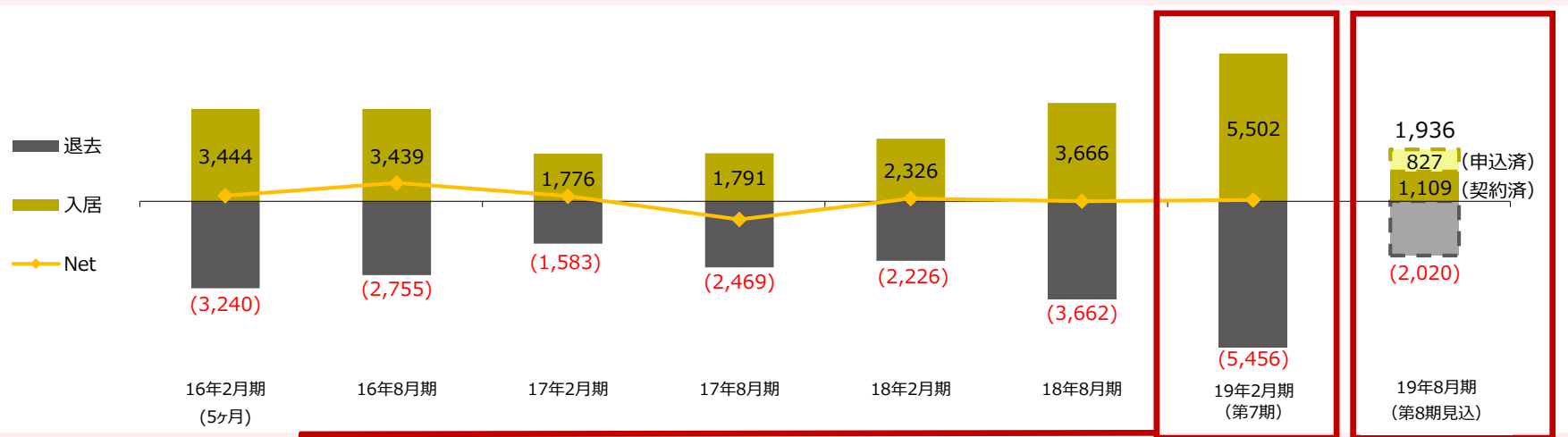
（注）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

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、積極的なテナント入替えによるアップサイドを追求

入退去面積の推移（坪）



<第7期>テナント入替の効果

計**5,502**坪

入替による賃料増減率 **+7.5%**

<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



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーZ
2,401坪
(+1.7%)



NMF青山一丁目ビル
734坪
(+14.5%)



NMF茅場町ビル
560坪
(+20.2%)

<第8期>テナント入替の進捗 (2019年3月20日時点)

解約(予定)面積：計**2,020**坪

入居(予定)面積

契約済...1,109坪

申込済...827坪(注)

合計...**1,936**坪

入替による賃料増減率
+13.4%

<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芝ビル
184坪
(+13.3%)



NMF
渋谷公園通りビル
138坪
(+21.9%)



野村不動産
西梅田ビル
206坪
(+22.7%)

(注)「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

Residential

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2019年2月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動

594件/966件 (61.5%) の増額入替
月額賃料増減率 **+2.8%** (+2,934千円/月)

② 更新時の賃料変動

96件/1,340件 (7.2%) の増額更新
月額賃料増減率 **+0.2%** (+253千円/月)

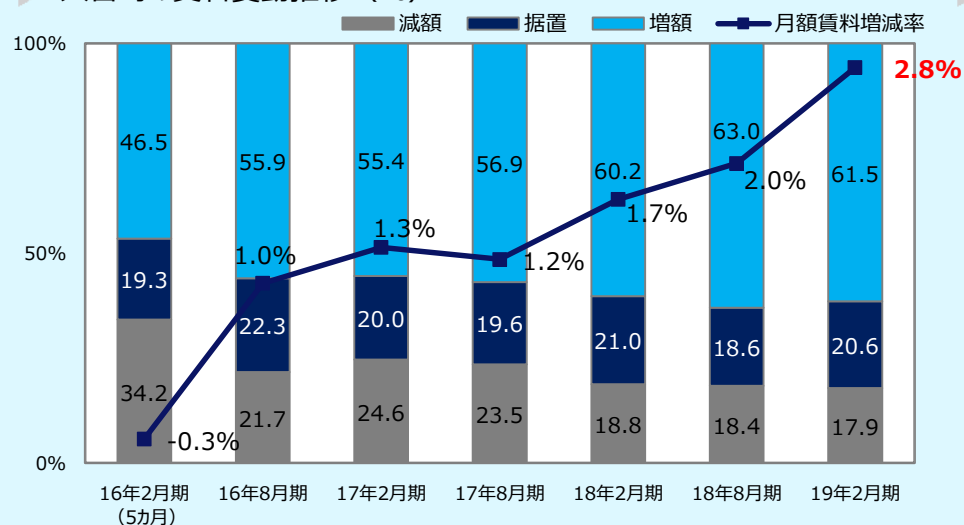
② リニューアルによる賃料増額事例 (プライムアーバン恵比寿)

エントランスや専有部のリニューアルを実施することにより、
テナント入替時に賃料増額を実現

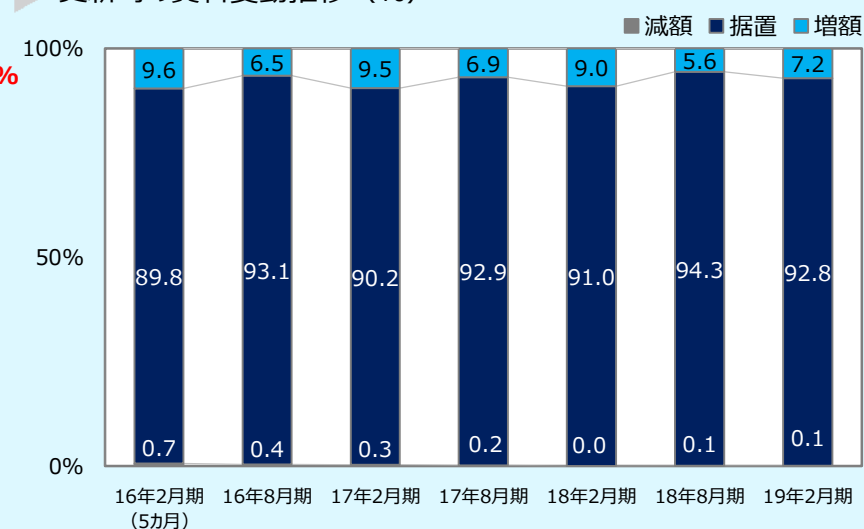
間取り	面積(㎡)	入替後賃料(円/月)	賃料増額率
1LDK	44.03	190,000	6.1%
2LDK	93.31	316,000	5.7%
1LDK	45.79	193,000	5.5%



入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、改定における賃料増額を推進

2019年2月期 運用ハイライト

高位安定した運用を継続

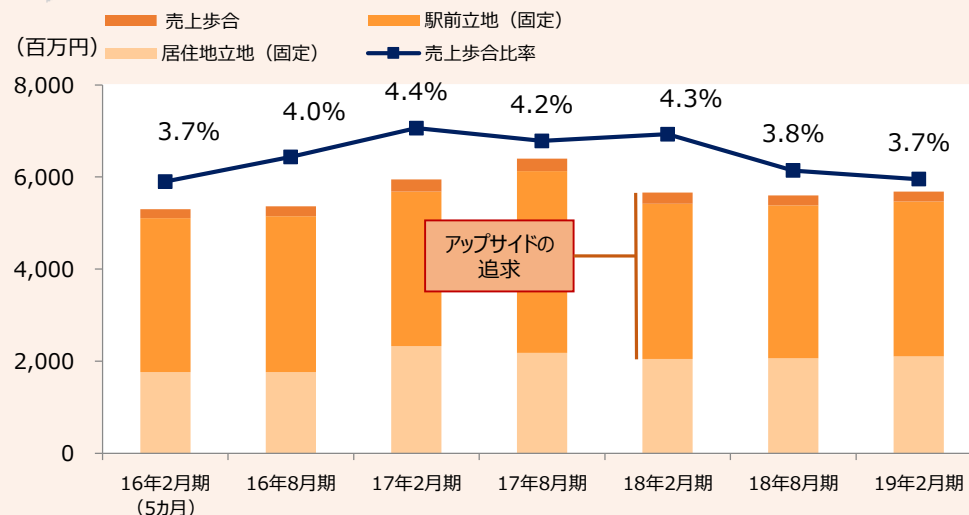
2019年2月期 稼働率 **99.6 %**

	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	19年2月期
商業	99.2	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
全体	98.9	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

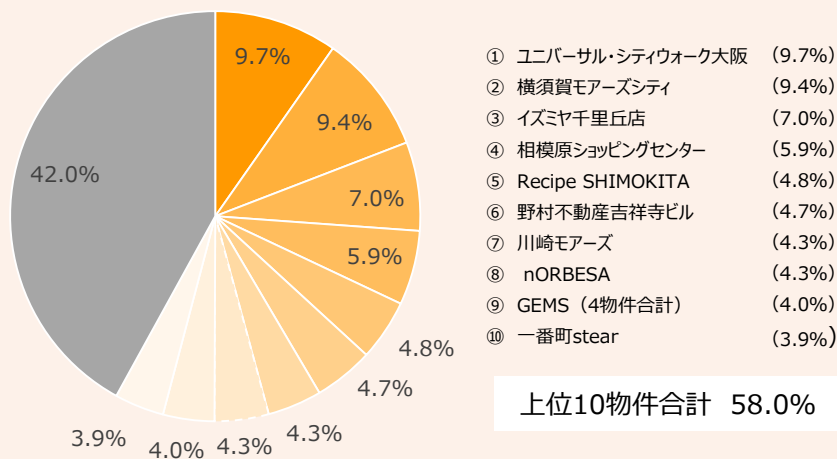
賃料改定による賃料増減

賃料増減率 **1.6 %**

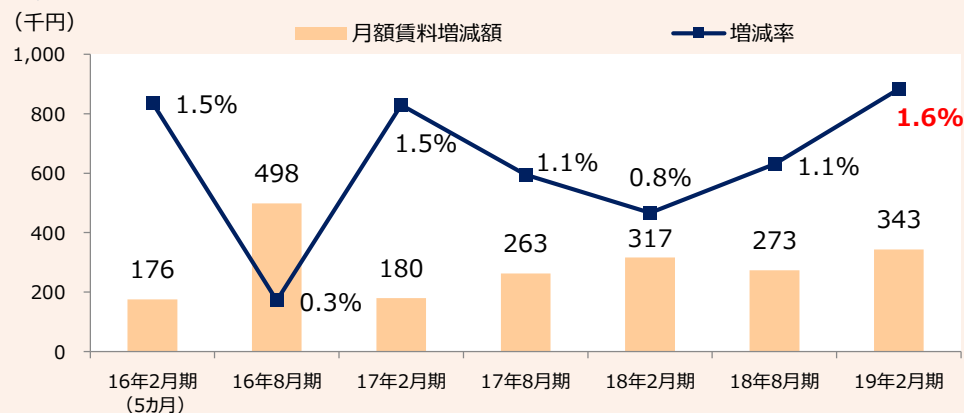
賃料収入の内訳（商業全体）



2019年2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）



Logistics

Landport浦安において、従前賃料比+3.8%でのリースアップを実現

2019年2月期 運用ハイライト

重点課題であったLandport浦安のリーシングにおいて、賃料増額での入替を実現。

・ Landport浦安（2019/4末 契約満了により退去予定）

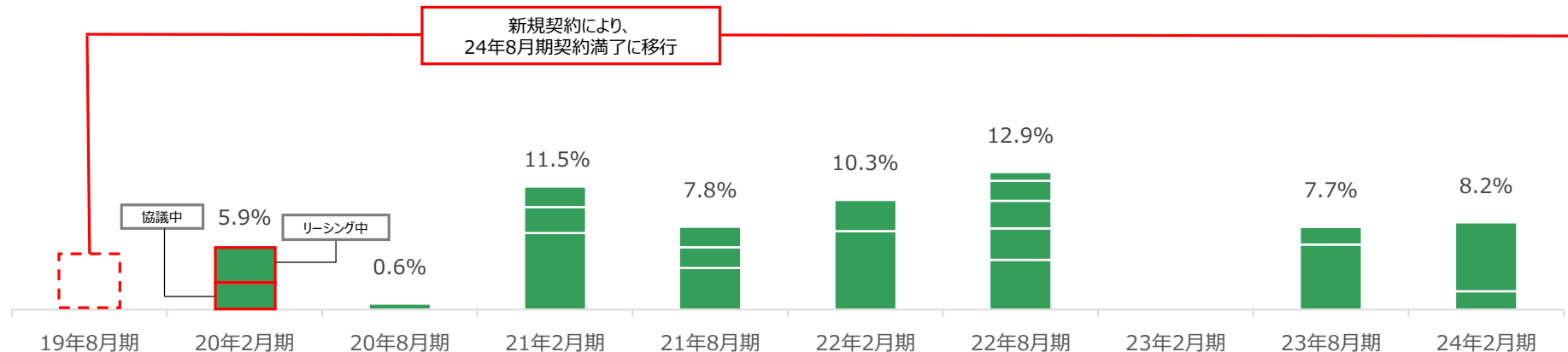
重点課題であった本物件のリーシング（10,569坪）について、
早期リースアップ（ダウンタイムなし）と入替を通じたアップサイドを実現。
従前テナント賃料比**+3.8%の増額**



・ 相模原大野台ロジスティクスセンター

17,378坪の区画において、
賃料増額改定（**+0.8%**）を実施

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



＜課題＞ Landport岩槻（7,287坪）において、解約予告を受領（2020年2月期） → **Landport浦安と同様、早期リーシング完了を目指す**
（空室期間発生による分配金への影響は、内部留保等を活用する予定）

Hotels

ホテルビスタ札幌大通について、自然災害の影響を受けつつも、2018年11月以降のRevPARは増加傾向（前年同月比）



＜運営実績比較＞

2018年9月～10月のRevPARは自然災害の影響で低下したものの、

11月以降は前年同月比より増加傾向

	6月		7月		8月		9月		10月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	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%)	9,193円	6,052円 (▲34.2%)	6,460円	5,595円 (▲13.4%)
客室稼働率	86.3%	80.1%	88.6%	84.6%	86.6%	86.0%	88.2%	59.6%	82.5%	72.2%
ADR	9,217円	9,870円	10,190円	11,336円	10,978円	12,063円	10,423円	10,153円	7,831円	7,754円

	11月		12月		1月		2月	
	2017年	2018年	2017年	2018年	2018年	2019年	2018年	2019年
RevPAR	5,066円	5,334円 (+5.3%)	5,555円	5,912円 (+6.4%)	4,466円	4,626円 (+3.6%)	8,797円	9,387円 (+6.7%)
客室稼働率	74.2%	75.6%	75.0%	77.4%	65.2%	63.9%	88.4%	87.5%
ADR	6,828円	7,061円	7,407円	7,637円	6,851円	7,239円	9,952円	10,732円

(注) カッコ内の%表記は前年同月比

＜リニューアルを通じたバリューアップ施策を推進

【期間】

2018年11月～2019年4月（予定）

【内容】

- ・ フロント周辺・廊下等共用部の美装工事
- ・ ランドリールーム、喫煙コーナーの新設
- ・ 宿泊者数拡大施策

シングル→ダブルへの変更（12室）、ダブル→ツインへの変更（12室） 等

鑑定評価の状況

含み益が1,071億円に拡大（前期比+133億円）

用途別鑑定評価額の状況

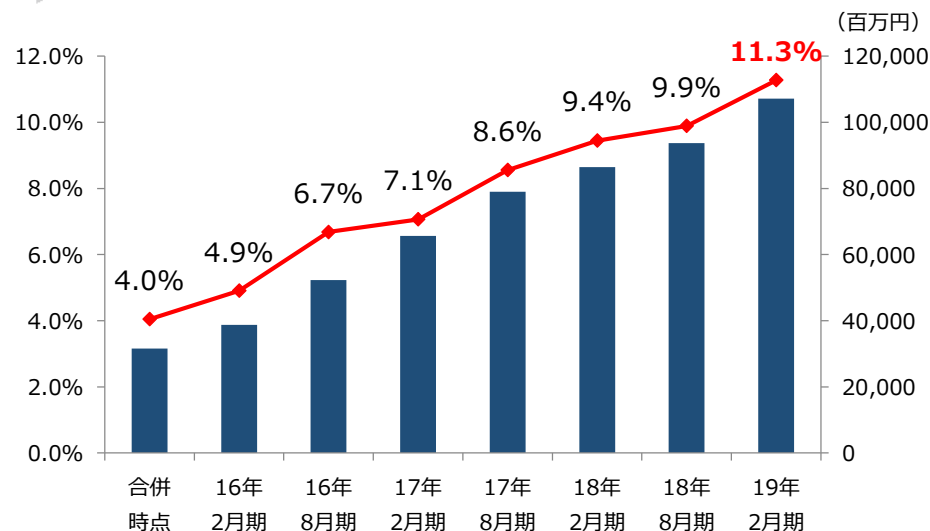
	18年8月期			19年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	61	465,280	27,679	61	474,070	36,445
商業	44	180,945	20,662	45	185,988	22,573
物流	19	187,350	33,592	19	188,100	35,312
住宅	155	198,468	11,570	151	199,676	12,530
宿泊施設	1	3,850	75	1	3,850	91
その他	1	5,290	153	1	5,310	173
合計	281	1,041,183	93,733	278	1,056,994	107,126

前期比分析(注)

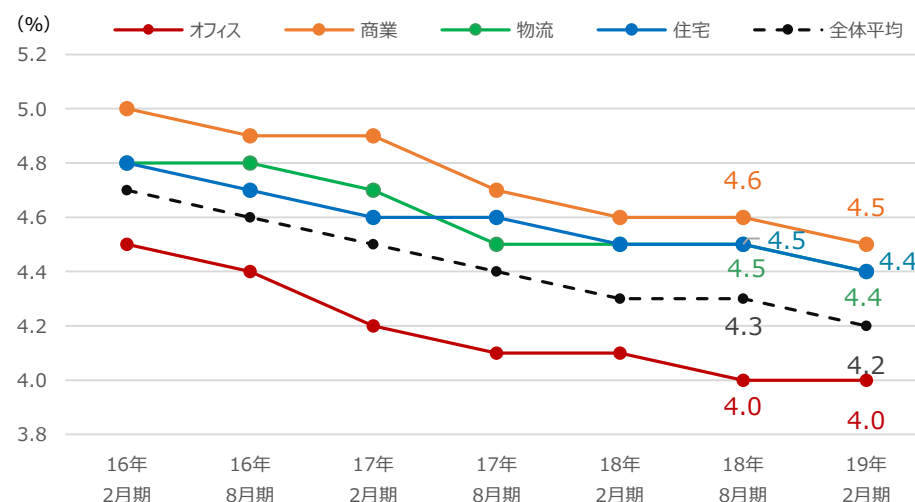
鑑定CAP	18年8月期	19年2月期
低下	105 物件	94 物件
維持	165 物件	182 物件
上昇	1 物件	0 物件

(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(注)



(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。

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

2019年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.72%
平均借入年数	4.3年

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



調達概要	
総額	28,375百万円
平均金利	0.50%
平均借入年数	7.1年

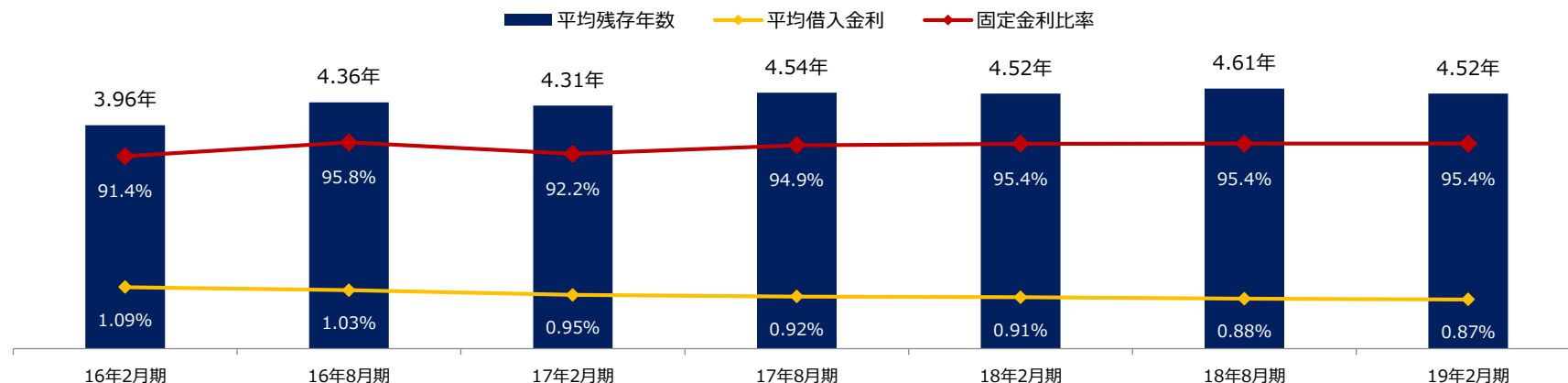
(注) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

2019年8月期の返済予定

返済予定	
総額	35,200百万円
平均金利	1.03%
平均借入年数	5.8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）



格付の内容

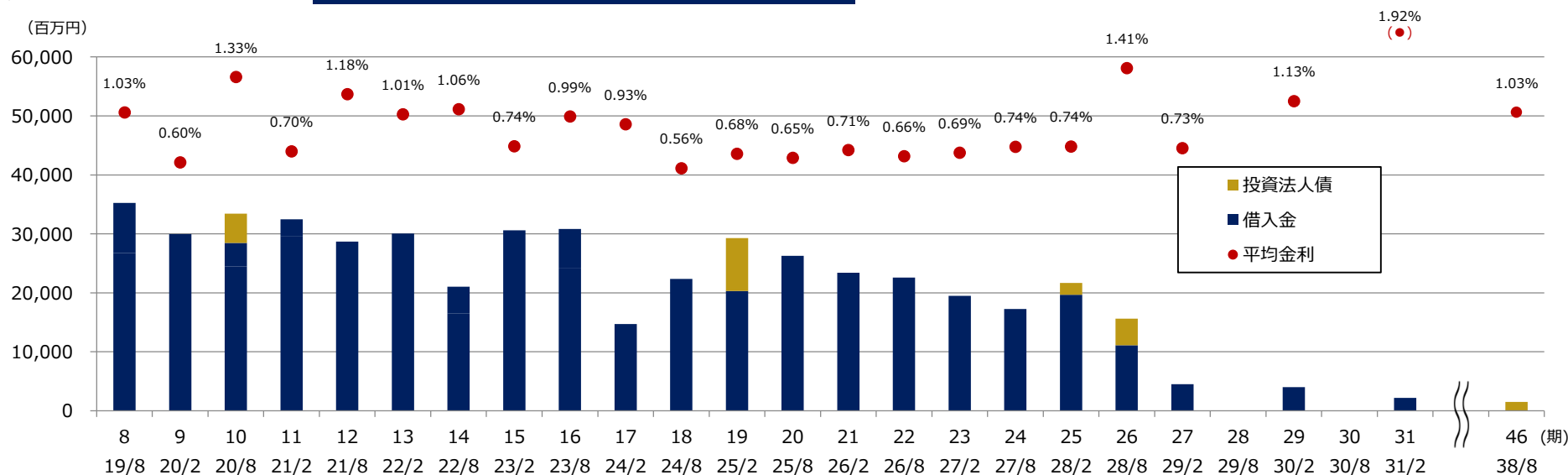
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	A+ (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期発行体格付) / A-1 (短期発行体格付)

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)	19年2月期 (第7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	497,112 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	4.52 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %

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（マテリアリティ）

本投資法人が取り組むべき重要なESG課題（マテリアリティ）を設定

SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえたマテリアリティの設定

マテリアリティ	方針・目標及び主要指標 (KPI)	SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	7 気候変動に起因する影響の軽減 13 気候変動に起因する影響の軽減
社会 S	テナントの安心・安全の確保／快適性の向上 方針・目標 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とテナント支援サービスの拡充を通じたテナント満足度の向上を目指します。 公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と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。 人材育成とタレントマネジメント 方針・目標 継続的な従業員研修の提供及び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。	3 持続可能な消費と生産パターン 11 持続可能な都市とコミュニティ 8 働きがいと経済成長 4 質の高い教育をみんなに 8 働きがいと経済成長
ガバナンス G	ガバナンスの充実 方針・目標 - 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指す。 - 当期利益に連動した資産運用報酬の導入を通じた投資主と本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体制の構築を目指す。 コンプライアンス／リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指す。 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す。	16 平和と公正な社会を築く 16 平和と公正な社会を築く 17 パートナーシップで目標を達成しよう

GRIスタンダード（国際開示基準）に基づく開示拡充


経営法について


経営法人の種類


ボートフォイス


ESGへの取り組み


財務情報


情報開示

GRISスタンダード対照表

GRISスタンダード対照表

II 共通スタンダード

項目	開示項目	掲載箇所
102 一般報告事項		
組織のプロフィール	1 組織の名称	経営法人概要（概要・沿革）
	56 外部保証	-
103 マネジメント手法		
1 マネジメント手法の概要に資する一般的な要求事項	1 マテリアリティとそれの該当業務の範囲	マテリアリティ
	2 マネジメント手法とその意義	マテリアリティ 環境・社会・ガバナンス、外部保証 環境への貢献 社会への貢献 CSRでマネジメント ガバナンスへの貢献 経営主利益に配慮した運用体制の確保
		ステークホルダー エンゲージメント
	3 マネジメント手法の評価	方針・マネジメント体制 ガバナンスへの取り組み

システムセキュリティ政策情報

1. 組織情報
組織名: 株式会社ABC
組織ID: 1234567890
組織種別: 株式会社
組織住所: 東京都千代田区千代田1-1-1

2. システムセキュリティ政策情報
システム名: システムセキュリティ政策情報
システムID: 1234567890
システム種別: システムセキュリティ政策情報
システム住所: 東京都千代田区千代田1-1-1

3. システムセキュリティ政策情報
システム名: システムセキュリティ政策情報
システムID: 1234567890
システム種別: システムセキュリティ政策情報
システム住所: 東京都千代田区千代田1-1-1

4. システムセキュリティ政策情報
システム名: システムセキュリティ政策情報
システムID: 1234567890
システム種別: システムセキュリティ政策情報
システム住所: 東京都千代田区千代田1-1-1

5. システムセキュリティ政策情報
システム名: システムセキュリティ政策情報
システムID: 1234567890
システム種別: システムセキュリティ政策情報
システム住所: 東京都千代田区千代田1-1-1

 目次
 投資家向け
 企業向け
 投資家向け
 投資家向け
 投資家向け
 投資家向け

※「GRIスタンダード」とは、UNEP（国連環境計画）の公認団体であり、サステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体であるGRIが策定したサステナビリティ報告に関する国際基準です。

ESGへの取り組み（E：環境）

▶ KPI：温室効果ガス（GHG）の床面積あたり排出量（原単位）

[目標] 2030年度までに25%削減（2016年度比）

2017年度実績
▲13.8% / 2030年度目標
▲25%

▶ KPI：グリーン認証取得割合

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）

2019年4月1日時点
60.0% / 2030年度目標
70%
(注)

第7期初以降の新規認証取得物件

2018



PMO田町東



PMO京橋東

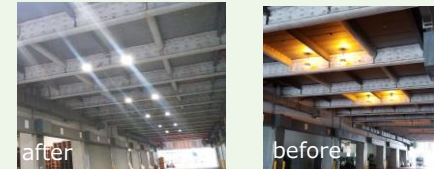


PMO八丁堀新川

▶ 環境負荷軽減への具体的取り組み

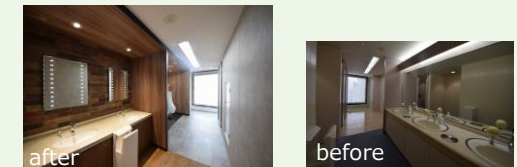
① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施
（当期に実施した事例）

- ① LED化による省エネ促進
- ・新宿野村ビル
 - ・NMF茅場町ビル
 - ・NMF青山一丁目ビル
 - ・麹町ミレニアムガーデン
 - ・Landport浦安
 - ・Landport板橋
 - ・EQUINIA新宿 等



＜Landport浦安 LED化工事事例＞
1階中央車路及びバスで実施
想定電力： **▲51Mwh/年の削減（約▲51%）**

- ② トイレ機器更新による節水
- ・NMF仙台青葉通りビル



＜NMF仙台青葉通りビル トイレ機器更新事例＞
1階～8階共用部で実施
使用水量： **▲2,729L/年の削減（約▲52%）**

- ③ 空調設備更新による省エネ促進
- ・日本電気本社ビル
 - ・札幌ノースプラザ
 - ・NMF仙台青葉通りビル

＜札幌ノースプラザ 空調設備（ファン）更新事例＞
想定電力： **▲24Mwh/年の削減（約▲14%）**

診断結果をもとに省エネ工事を立案

④ 省エネ診断の実施

- ・晴海アイランド
トリトンスクエア Y棟/Z棟
- ・ファーレ立川センタースクエア
- ・西新宿昭和ビル
- ・サミットストア向台町店



取得率（2019年4月1日時点）

63.4%
（延床面積ベース）

ESGへの取り組み（S：社会）

テナント満足度向上への取り組み

新宿野村ビルにおける入居テナント向けのソフトサービス



新宿マルシェ「Farm to table」



にっぽん応援企画「広島&北海道」



幼児向け玩具 無料配布会

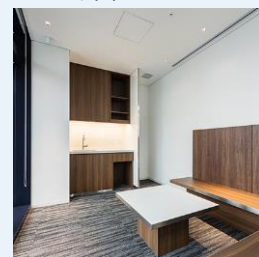
PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス

・ソフト面



PMO 10周年イベント「経営者交流会」

・ハード面



ワークスタイルに合わせて選べる
パントリー

地域コミュニティとのつながり



国連難民支援機関の活動スペースを提供（新宿野村ビル）



「ハロウィン大通大行進」(nORBESA)

働き方改革の推進

野村不動産投資顧問では、多様な働き方の促進や業務効率化による労働時間の短縮等を通じて社員の幸せと企業成長の実現を目指しています。

労働時間の削減

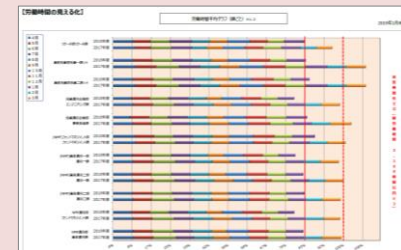
【全社員平均年間労働時間】

2018年度実績 : ▲90時間

2019年度目標 : ▲113時間以上（2017年度比）

＜労働時間削減に向けた主な取り組み＞

- ・社内決裁の電子化
- ・フレックスタイムの積極推進
- ・会議室無線LAN導入
- ・労働時間見える化
- ・テレワーク体験（対象職員全員実施済）等



労働時間の見える化

有給休暇取得状況（注1）

2017年度実績 : 16.3日

2018年度実績 : 16.9日

2019年度目標 : 15日 + 夏季休暇 3日（注2）

（注1）2017年度及び18年度実績は、夏季休暇を含めた日数を記載しています。

（注2）有給休暇とは別に夏季休暇制度（3日）を設けています。

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

投資法人役員のダイバーシティ

投資法人役員における多様性確保とガバナンス強化を目的として、2019年5月23日開催予定の第2回投資主総会において、女性監督役員の選任を付議する予定です。

役員候補		
執行役員	吉田 修平（再任）	弁護士
監督役員	内山 峰男（再任）	会計士
	大和田 公一（再任）	不動産鑑定士
	岡田 美香（新規）	弁護士

サプライヤーマネジメント

PM・BMに対する継続評価

原則、年1回の頻度でPM・BM業務の委託先に対して、財務の健全性や業務水準に加えて、サステナビリティ方針や体制、法令遵守や情報管理体制等を評価項目とするPM・BM評価を実施しています。本評価に基づく委託先へのフィードバック等を通じて、委託先のマネジメントを行っています。

PM向けESG研修

PM会社のESGに対する意識啓蒙と本投資法人との協働体制の強化を目的として、外部専門家を講師として原則、年1回以上、PM向けのESG研修を実施しています。

2018年2月実施：13社 47名が参加

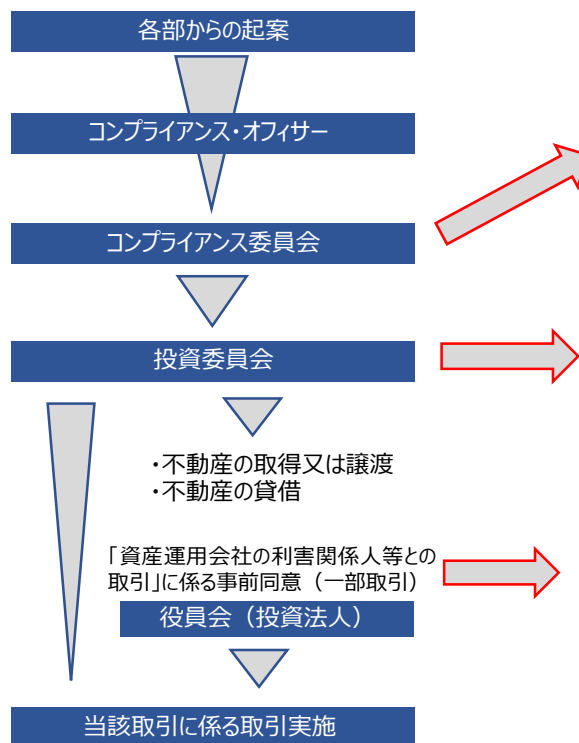
コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

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」に関する取り組み

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＞



コンプライアンス委員会

- ・「利害関係者との重要な取引」の承認
- ・「利害関係者との間で実施した取引」の状況の審議

（委員）コンプライアンス・オフィサー（委員長）
社外の専門家2名（弁護士・大学教授）
（決議）議決権を有する委員の3分の2以上の賛成

投資委員会

- ・資産運用会社としての意思決定
- （委員）社長執行役員（委員長）
最高戦略責任者、その他の執行役員
コンプライアンス・オフィサー
（決議）議決権を有する委員の全員一致

投資法人の役員会

本投資法人の業務執行における中立性を確保するため、執行役員及び監督役員の3名全て社外専門家から選任。

構成	執行役員1名：弁護士
	監督役員2名：公認会計士 ：不動産鑑定士
開催頻度	定例開催：月1回（他臨時開催）
任期	執行役員/監督役員ともに原則2年



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	第7期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587	-	685
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	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	4.1	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1
インプライドキャップレート	%	4.1	4.0	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306	361
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300	144
FFO	百万円	11,812	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392
1口当たりFFO	円/口	3,173	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255
FFO配当性向	%	69.9	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5
資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358
AFFO	百万円	9,477	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034
1口当たりAFFO	円/口	2,546	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710
AFFO配当性向	%	87.1	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3
EBITDA	百万円	13,518	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5
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	128,725
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	153,512
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1
物件数	物件	261	252	272	268	271	281	278
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345
貸借対照表計上額	百万円	790,306	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867
鑑定価格合計	百万円	829,072	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126

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。

（注）2019年2月期（第7期）より、FFO、AFFO及びEBITDAの計算式について変更を行い、「合併関連費用」を加算して算出しています。

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	第6期	第7期
物件数	61	61
取得価格（百万円）	434,550	434,550

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019年2月28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	16,278	16,233	▲ 45
賃貸事業収入	14,819	14,849	29
その他収入	1,458	1,383	▲ 75
不動産賃貸事業費用	7,135	7,115	▲ 19
外注委託費	995	1,012	17
プロパティ・マネジメント報酬	381	330	▲ 51
公租公課	1,620	1,608	▲ 11
水道光熱費	1,140	1,056	▲ 83
保険料	20	19	▲ 1
修繕費	759	734	▲ 25
支払地代	112	112	0
減価償却費	1,548	1,623	75
その他費用	555	615	60
賃貸事業損益	9,143	9,117	▲ 26
NOI	10,692	10,741	48

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・既存物件賃料・共益費 2
 (晴海トリトンZ ▲127)
・第6期取得物件の通期寄与 27

＜その他収入＞
・受入動光熱費 ▲86
・NMF茅場町 違約金収入 26

商業施設

	第6期	第7期
物件数	44	45
取得価格（百万円）	159,783	163,343

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019年2月28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	6,404	6,420	16
賃貸事業収入	5,600	5,682	81
その他収入	803	737	▲ 65
不動産賃貸事業費用	2,713	2,610	▲ 102
外注委託費	232	234	2
プロパティ・マネジメント報酬	133	116	▲ 16
公租公課	450	450	▲ 0
水道光熱費	456	435	▲ 20
保険料	6	5	▲ 0
修繕費	225	235	9
支払地代	103	104	1
減価償却費	802	732	▲ 70
その他費用	302	295	▲ 7
賃貸事業損益	3,690	3,809	118
NOI	4,493	4,541	48

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・UCW USJストア通期稼働 18
・UCW 売上歩合 14
・NMF名谷ビル取得 45

＜その他収入＞
・受入動光熱費 ▲35
・違約金、原簿精算金の剥離 (nORBESA、covirna) ▲19

物流施設

	第6期	第7期
物件数	19	19
取得価格（百万円）	161,050	161,050

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019年2月28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	5,363	5,391	27
賃貸事業収入	5,076	5,086	10
その他収入	287	304	17
不動産賃貸事業費用	2,180	2,196	16
外注委託費	158	158	0
プロパティ・マネジメント報酬	91	120	28
公租公課	434	429	▲ 4
水道光熱費	197	184	▲ 12
保険料	8	8	▲ 0
修繕費	81	98	17
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,177	1,162	▲ 15
その他費用	31	35	3
賃貸事業損益	3,182	3,194	11
NOI	4,360	4,356	▲ 3

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・LP厚木 第6期リースアップ 31
 通期稼働
・LP八王子、羽生LCの一部賃料 31
 免除 ▲31
・枚方樟葉LCの改定 7

＜PM報酬＞
・LP浦安の新規契約及び LP 川越の再契約更新 61
・第6期LP厚木の新規契約及び LP板橋の再契約フィーの剥離 ▲32

居住用施設

	第6期	第7期
物件数	155	151
取得価格（百万円）	192,101	192,902

区 分	第6期実績 (A) 自2018年3月 1日 至2018年8月31日	第7期実績 (B) 自2018年9月 1日 至2019年2月28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	6,515	6,540	25
賃貸事業収入	6,028	6,110	81
その他収入	486	430	▲ 55
不動産賃貸事業費用	3,096	3,022	▲ 73
外注委託費	218	220	2
プロパティ・マネジメント報酬	371	335	▲ 35
公租公課	334	335	1
水道光熱費	88	97	8
保険料	7	7	▲ 0
修繕費	486	446	▲ 39
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,356	1,376	20
その他費用	233	202	▲ 31
賃貸事業損益	3,418	3,518	99
NOI	4,775	4,894	119

主な差異要因

＜賃貸事業収入＞
・既存物件賃料・共益費 17
・第6期取得物件の通期寄与 39
・セレニテ心斎橋グランデの取得 41
・第7期売却物件 ▲16

＜その他収入＞
・更新料、礼金（季節要因） ▲50

＜PM報酬＞
・新規/改定フィー（季節要因） ▲37

貸借対照表

資産の部

区 分	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	76,762	6.9	76,280	6.8
現金及び預金	62,071	5.5	61,654	5.5
信託現金及び信託預金	12,484	1.1	12,558	1.1
その他の流動資産	2,206	0.2	2,067	0.2
固定資産	1,041,818	93.1	1,041,510	93.2
有形固定資産	938,489	83.9	940,907	84.2
不動産	369,551	33.0	369,343	33.0
建物	122,133	10.9	120,704	10.8
土地	247,417	22.1	248,639	22.2
信託不動産	568,931	50.9	571,556	51.1
信託建物	162,250	14.5	161,814	14.5
信託土地	406,677	36.4	409,741	36.7
信託リース資産	2	0.0	1	0.0
建設仮勘定	7	0.0	8	0.0
無形固定資産	99,837	8.9	97,211	8.7
のれん	90,831	8.1	88,209	7.9
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,627	0.7	7,627	0.7
その他の無形固定資産	45	0.0	43	0.0
投資その他の資産	3,491	0.3	3,391	0.3
長期前払費用	1,908	0.2	1,947	0.2
長期預け金	527	0.0	492	0.0
敷金及び保証金	946	0.1	946	0.1
デリバティブ債権	109	0.0	4	0.0
繰延資産	63	0.0	59	0.0
投資法人債発行費	63	0.0	59	0.0
資産合計	1,118,644	100.0	1,117,851	100.0

負債及び純資産の部

区 分	第6期 2018年8月31日現在		第7期 2019年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	74,303	6.6	76,468	6.8
営業未払金	2,558	0.2	1,957	0.2
短期借入金	500	0.0	500	0.0
1年内返済予定の長期借入金	63,160	5.6	64,685	5.8
信託リース債務	2	0.0	1	0.0
未払金	2,370	0.2	2,672	0.2
未払費用	322	0.0	316	0.0
未払法人税等	2	0.0	0	0.0
未払消費税等	-	-	990	0.1
前受金	5,069	0.5	5,036	0.5
前受収益	228	0.0	187	0.0
災害損失引当金	17	0.0	43	0.0
デリバティブ債務	62	0.0	52	0.0
その他	7	0.0	22	0.0
固定負債	472,504	42.2	471,539	42.2
投資法人債	22,000	2.0	22,000	2.0
長期借入金	411,495	36.8	409,927	36.7
信託リース債務	0	0.0	-	-
長期前受収益	346	0.0	261	0.0
預り敷金及び保証金	10,647	1.0	10,656	1.0
信託預り敷金及び保証金	27,197	2.4	27,744	2.5
デリバティブ債務	818	0.1	948	0.1
負債合計	546,808	48.9	548,007	49.0
投資主資本	572,608	51.2	570,840	51.1
出資総額	181,730	16.2	182,051	16.3
剰余金	390,878	34.9	388,789	34.8
出資剰余金	394,012	35.2	394,012	35.2
一時差異等調整引当額	▲ 7,878	▲ 0.7	▲ 8,879	▲ 0.8
その他の出資剰余金控除額	▲ 7,060	▲ 0.6	▲ 8,678	▲ 0.8
出資剰余金控除額合計	▲ 14,939	▲ 1.3	▲ 17,558	▲ 1.6
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	11,804	1.1	12,334	1.1
評価・換算差額等	▲ 771	▲ 0.1	▲ 997	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 771	▲ 0.1	▲ 997	▲ 0.1
純資産合計	571,836	51.1	569,843	51.0
負債純資産合計	1,118,644	100.0	1,117,851	100.0



当期純利益+のれん償却費を分配



**売却益相当額の留保
(662百万円) (※1)**



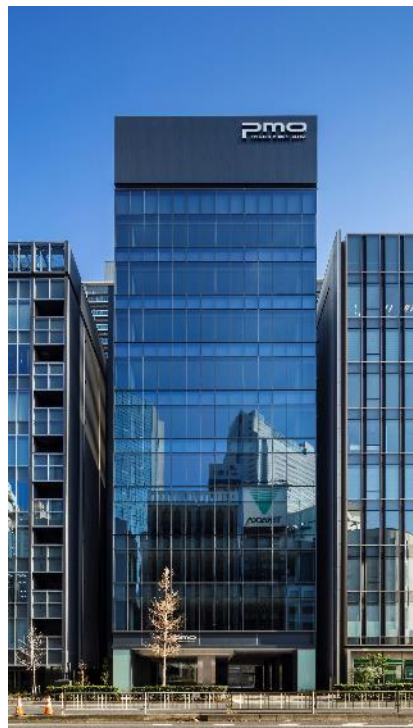
第2回公募増資 取得物件一覧

取得物件一覧

売主	物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	竣工年月日	取得日
スポンサー	PMO田町東	オフィス	東京都港区	10,900	11,400	3.6	7,088.17	2018年2月	2019年3月1日
	PMO御茶ノ水	オフィス	東京都千代田区	3,890	4,080	3.8	2,670.12	2018年7月	2019年4月2日
	PMO八丁堀新川	オフィス	東京都中央区	3,805	3,990	3.9	5,000.86	2018年4月	2019年3月1日
	PMO京橋東	オフィス	東京都中央区	2,880	3,020	3.9	2,051.35	2018年5月	2019年3月1日
	GEMS新橋	駅前立地商業	東京都港区	2,810	2,870	3.9	1,478.44	2018年5月	2019年3月1日
	GEMS茅場町	駅前立地商業	東京都中央区	2,594	2,720	4.4	1,779.29	2018年2月	2019年3月1日
	GEMS新横浜	駅前立地商業	神奈川県横浜市	1,820	1,890	5.4	1,777.40	2018年5月	2019年3月1日
	GEMSなんば	駅前立地商業	大阪府大阪市	3,800	4,260	4.4	2,421.83	2018年11月	2019年3月1日
	サミットストア本天沼店	居住地立地商業	東京都杉並区	2,160	2,880	6.0	2,014.36	2018年9月	2019年3月1日
外部	Landport青梅 I	物流施設	東京都青梅市	13,640	14,200	4.6	57,721.34	2018年11月	2019年3月1日
	NMF神戸名谷ビル	居住地立地商業	兵庫県神戸市	3,560	3,600	4.9	14,619.46	2000年8月	2018年11月30日
	セレニテ心斎橋グランデ	居住用施設	大阪府大阪市	5,567	5,630	4.5	7,794.23	2018年10月	2018年12月19日
合計				57,426	60,540	4.3	106,416.85		

第2回公募増資 取得物件一覧

PMO田町東



DBJ Green Building :
2018★★★★★

港区所在。基準階604㎡の大型PMO

都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩5分に所在し、2駅4路線が利用可能。「東京」駅や「品川」駅といった都心の主要エリアへのアクセスが良好であり、「品川」駅からの新幹線利用や、都営地下鉄浅草線の利用により空港へのダイレクトアクセスも可能であることから、幅広い業種の本社機能が集積し、高いテナント需要が見込まれる。

取得価格	10,900百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都港区芝四丁目13番3号
基準階面積	604.61㎡
延床面積	7,088.17㎡
竣工年月	2018年2月



PMO御茶ノ水



DBJ Green Building :
2018★★★★★

千代田区所在。5駅10路線のマルチアクセス。

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩1分、JR中央総武線「御茶ノ水」駅徒歩2分に所在し、都営新宿線「小川町」駅・東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、JR「秋葉原」駅を含む5駅10路線が利用可能。医療施設が集積する幅広いテナント需要に加え、JR「御茶ノ水」駅周辺の再開発によって「ワテラスタワー」や「御茶ノ水ソラシティ」といった大型複合ビルが誕生し、オフィスの集積が進んでおり、安定したテナント需要が見込まれる。

取得価格	3,890百万円
取得日	2019年4月1日
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1 他
基準階面積	281.95㎡
延床面積	2,670.12㎡
竣工年月	2018年7月



(注) DBJ Green Building認証は、野村不動産マスターファンド投資法人もしくは野村不動産株式会社が取得した、本日時点で最新の認証に基づき記載しています。

第2回公募増資 取得物件一覧

PMO八丁堀新川



DBJ Green Building :
2018★★★★

中央区所在。ドミナント戦略による優れた認知度

JR京葉線「八丁堀」駅徒歩1分に所在し、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅を含む2駅3路線が利用可能。JR山手線等「東京」駅の東側に位置し、北側は金融街である茅場町エリア、南側は築地エリアに近接することに加え、同エリアには古くから鉄鋼関連業を営む企業も多数存在しているため、幅広いテナント需要が期待できる。また、テナント専有部向けの非常用発電機を設置するなど、テナントの事業継続性に配慮している。PMOシリーズは、PMO京橋東を含め、中央区で15棟が竣工済みであり、高い認知度を有する。

取得価格	3,805百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都中央区新川二丁目9番11号
基準階面積	506.71㎡
延床面積	5,000.86㎡
竣工年月	2018年4月



PMO京橋東



DBJ Green Building :
2018★★★★

中央区所在。東京駅徒歩圏の高い交通利便性

東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩1分に所在し、JR京葉線「八丁堀」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅、銀座線「京橋」駅を含む4駅5路線が利用可能。高い交通利便性を背景として、東京駅までのアクセスを重視した本社としての利用を志向する企業や地方に本社を構える企業を含め、幅広いテナント需要が期待できる。また、「パントリー・セレクトプラン」を導入し、入居テナントの働き方の変化に柔軟に対応。

取得価格	2,880百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号
基準階面積	190.22㎡
延床面積	2,051.35㎡
竣工年月	2018年5月



(注) DBJ Green Building認証は、野村不動産マスターファンド投資法人もしくは野村不動産株式会社が取得した、本日時点で最新の認証に基づき記載しています。

第2回公募増資 取得物件一覧

GEMS新橋



DBJ Green Building : 2018★

オフィスワーカーで賑わう「新橋」に所在

JR各線・東京メトロ銀座線「新橋」駅徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩3分と、好立地に所在。飲食や物販等の店舗集積を背景として、内幸町、汐留、虎ノ門等の近接オフィスエリアから飲食・買い物を目的とした往来客が多く、周辺オフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できる。また、現在のテナント構成は、様々なニーズに応える多彩なジャンルの店舗を誘致。

取得価格	2,810百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都港区新橋二丁目12番8号
テナント数	9
延床面積	1,478.44㎡
竣工年月	2018年5月



GEMS茅場町



DBJ Green Building : 2017★★

運河や公園に隣接する環境を活かした解放感

東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩2分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していることに加え、亀島川護岸に面した優れた視認性を有する。証券会社や大手化粧品会社等の企業集積のある日本橋・茅場町エリアにおいて、運河や公園に囲まれた環境を活かした解放感あるテラス席を設ける等、オフィスワーカーに癒しの空間を提供。

取得価格	2,594百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都中央区新川一丁目1番7号
テナント数	10
延床面積	1,779.29㎡
竣工年月	2018年2月



(注) DBJ Green Building認証は、野村不動産マスターファンド投資法人もしくは野村不動産株式会社が取得した、本日時点で最新の認証に基づき記載しています。

第2回公募増資 取得物件一覧

GEMSなんば



DBJ Green Building :
2018★★

関西有数の繁華街「なんば」の中心の所在

Osaka Metro各線「なんば」駅徒歩1分、近畿日本鉄道・阪神電気鉄道「大阪難波」駅徒歩2分、南海電気鉄道「なんば」駅徒歩2分と、好立地に所在。ターミナル駅「なんば」駅を中心に、駅ビル、百貨店、商店街、地下街等が大商業集積エリアを形成しており、駅利用者や観光客等の厚い需要が期待できる。また、大阪のメインストリートである御堂筋沿いに面し、優れた視認性を有する。

取得価格	3,800百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号
テナント数	12
延床面積	2,421.83㎡
竣工年月	2018年11月



GEMS新横浜



DBJ Green Building :
2018★★

平日、週末を問わず安定した飲食ニーズ

JR東海道新幹線・JR横浜線「新横浜」駅徒歩4分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩2分と、好立地に所在。さらに2022年度には、相鉄・東急直通線「新横浜」駅（仮称）開通予定のエリア。平日は自動車関連企業や外資系企業の集積を背景としたオフィスワーカー、週末はイベントやライブ観戦で訪れた人々に賑わいを見せる新横浜エリアに所在し、現在のテナント構成は、地元神奈川の食材や素材にこだわった店舗を誘致。

取得価格	1,820百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17 他
テナント数	9
延床面積	1,777.40㎡
竣工年月	2018年5月



(注) DBJ Green Building認証は、野村不動産マスターファンド投資法人もしくは野村不動産株式会社が取得した、本日時点で最新の認証に基づき記載しています。

第2回公募増資 取得物件一覧

サミットストア本天沼店



DBJ Green Building :
2018★★★★

売場にも工夫した新規オープン店舗

JR中央総武線・東京メトロ丸の内線「荻窪」駅及び西武新宿線「下井草」駅のいずれにもアクセス可能であることに加え、第一種低層住居専用地域の割合が高い戸建住宅地として人気の高いエリアに所在。本物件は、2018年10月2日に新規開業し、新たな売場レイアウトの採用をはじめ、「サミCafe」等のイートインスペースの設置及び専任の「案内係」の配置など、買い回りがしやすく居心地の良い売り場サービスを提供する。

取得価格	2,160百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号
延床面積	2,014.36㎡
竣工年月	2018年9月

Landport青梅 I



DBJ Green Building :
2018★★★★★

新コンセプト「カテゴリーマルチ型物流施設」

首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.8km、国道16号線近傍に位置し、首都圏全域への広域配送が可能な好立地に所在。最寄駅から徒歩11分の工業団地内に位置し、24時間365日稼働が可能であり良好な雇用環境が確保可能。高い作業効率を確保した汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加したカテゴリーマルチの採用による物流の最適化・効率化を追求した施設設計。



取得価格	13,640百万円
取得日	2019年3月1日
所在地	東京都青梅市末広町二丁目9番地1
タイプ	カテゴリーマルチ
延床面積	57,721.34㎡
竣工年月	2018年11月

(注) DBJ Green Building認証は、野村不動産マスターファンド投資法人もしくは野村不動産株式会社が取得した、本日時点で最新の認証に基づき記載しています。

第2回公募増資 取得物件一覧

セレニテ心斎橋グランデ



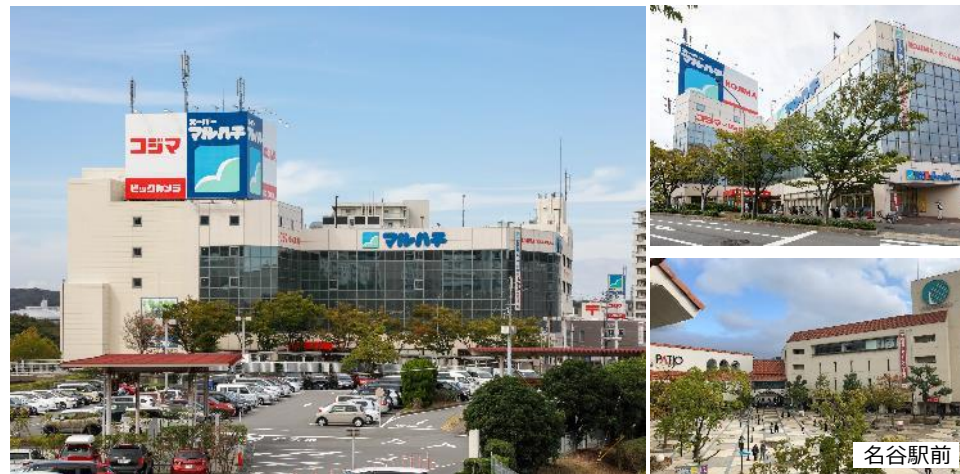
シンボル性の高い新築・大規模賃貸住宅

Osaka Metro御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩8分、Osaka Metro堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩3分と、複数路線の利用が可能であり、梅田、本町、新大阪等主要なビジネス・商業エリアへダイレクトアクセスが可能。関西有数の繁華街であるなんばエリアを徒歩圏としながらも、周辺には近年、生活利便施設等も増えており、賃貸住宅として非常に優位性の高い立地に所在。外観に洗練された特徴的なデザインをしつらえ、総戸数252戸の大規模かつシンボリックな新築物件。

取得価格	5,567百万円
取得日	2018年12月19日
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号
戸数	252戸（店舗4区画含む）
中心タイプ	1K・1LDK
竣工年月	2018年10月



NMF神戸名谷ビル



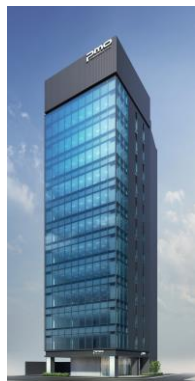
底堅い需要が見込まれる人気住宅街に所在

神戸市営地下鉄西神・山手線「名谷」駅徒歩4分、神戸市の主要都市である三宮駅まで約18分と通勤利便性が高く、さらに「名谷」駅には複合大型商業施設や生活利便施設が集積していることから、ファミリー層を中心に住宅地として人気が高いエリアに所在。本物件周辺は住居系用途地域の割合が高く、商業施設等の開発が限定的であるため、将来にわたり、テナントの安定的な店舗運営が期待できる。

取得価格	3,560百万円
取得日	2018年11月30日
所在地	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号
延床面積	14,619.46㎡
竣工年月	2000年8月

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神田万世橋計画



PMO渋谷Ⅱ計画



PMO浜松町大門前計画

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新宿御苑計画 (開発受託)	新宿区新宿	2019/5 (予定)	工事中
6 PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
7 PMO浜松町	港区浜松町	2018/11	稼働中
8 PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	計画中
9 PMO秋葉原北	台東区台東	2018/12	稼働中
10 PMO西新宿計画	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	工事中
11 PMO渋谷Ⅱ計画	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
12 PMO五反田計画	品川区西五反田	2019/7 (予定)	工事中
13 PMO浜松町大門前計画	港区芝公園	2020/7 (予定)	計画中
14 千代田区計画	千代田区	2021/3 (予定)	計画中
15 港区計画	港区	2022/9 (予定)	計画中
16 PMO神田岩本町二丁目計画	千代田区	2021/1 (予定)	工事中

<その他オフィス>

1 中央区計画	中央区	2020/3 (予定)	工事中
2 千代田区計画	千代田区	2021/1 (予定)	工事中
3 渋谷区計画	渋谷区	2020/10 (予定)	工事中
4 大阪市計画	大阪市	2021/6 (予定)	計画中
5 千代田区計画	千代田区	2020/12 (予定)	計画中
6 中央区計画	中央区	2021/11 (予定)	計画中

PROUD FLAT (居住用施設)



プライドフラット東日本橋



プライドフラット宮崎台



プライドフラット浅草橋Ⅲ

物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
1 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
2 プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2	稼働中
3 プライドフラット戸越公園	東京都品川区	99戸	2018/12	稼働中
4 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
5 プライドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10	稼働中
6 プライドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8	稼働中
7 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
8 プライドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/10 (予定)	工事中
9 プライドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区	109戸	2019/2 (予定)	工事中
10 プライドフラット木場Ⅱ	東京都江東区	136戸	2020/4 (予定)	工事中
11 プライドフラット南品川	東京都品川区	129戸	2019/5 (予定)	工事中
12 プライドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	62戸	2020/1 (予定)	工事中
13 プライドフラット両国Ⅱ	東京都墨田区	35戸	2019/12 (予定)	工事中
14 亀戸6丁目計画	東京都江東区	99戸	2022/12 (予定)	計画中
15 プライドフラット戸越銀座	東京都品川区	89戸	2020/2 (予定)	工事中
16 台東区計画Ⅰ	東京都台東区	72戸	2020/6 (予定)	計画中
17 台東区計画Ⅱ	東京都台東区	40戸	2020/5 (予定)	計画中
18 新宿区計画	東京都新宿区	114戸	2021/1 (予定)	計画中
19 墨田区計画Ⅰ	東京都墨田区	99戸	2021/10 (予定)	計画中
20 台東区計画Ⅲ	東京都台東区	54戸	2020/9 (予定)	計画中
21 江東区計画	東京都江東区	49戸	2020/11 (予定)	計画中
22 墨田区計画Ⅱ	東京都墨田区	86戸	2020/9 (予定)	計画中
23 墨田区計画Ⅲ	東京都墨田区	212戸	2022/1 (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3四半期決算説明資料」に基づき、2019年4月1日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

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青梅Ⅱ計画

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋



GEMS川崎計画



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport東雲計画	東京都江東区	2020/5 (予定)	計画中
2 Landport習志野計画	千葉県習志野市	2020/1 (予定)	工事中
3 Landport川口計画	埼玉県川口市	2019/6 (予定)	工事中
4 Landport東習志野計画	千葉県習志野市	2019/7 (予定)	工事中
5 Landport青梅Ⅱ計画	東京都青梅市	2020/2 (予定)	工事中
6 Landport青梅Ⅲ計画	東京都青梅市	2020/11 (予定)	計画中
7 Landport越谷計画	埼玉県越谷市	2021/3 (予定)	工事中
8 Landport春日部Ⅱ計画	埼玉県春日部市	2021/5 (予定)	計画中
9 Landport厚木愛川町計画 (注2)	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	工事中
10 Landport多摩計画	東京都八王子市	2021/3 (予定)	計画中
11 Landport上尾計画	埼玉県上尾市	2022/1 (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3四半期決算説明資料」に基づき、2019年4月1日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

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田町計画	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
3 GEMS西新宿計画	新宿区西新宿	未定	計画中
4 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
5 GEMS栄計画	名古屋市中区	2019/10 (予定)	工事中
6 GEMS横浜計画	横浜市西区	2019/9 (予定)	工事中
7 GEMS川崎計画	神奈川県川崎市	2020/10 (予定)	計画中
8 港区計画	港区	2021/4 (予定)	計画中
9 目黒区計画	目黒区	2021/1 (予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

1 神保町計画	千代田区神田神保町	2020/1 (予定)	計画中
2 広尾計画	渋谷区広尾	2020/2 (予定)	工事中
3 片瀬海岸計画	藤沢市片瀬海岸	2019/9 (予定)	工事中
4 茶屋町計画	大阪市北区	2020/3 (予定)	工事中
5 神宮前計画	渋谷区	2020/8 (予定)	計画中
6 阪急塚口駅前建替え	尼崎市	2022/3 (予定)	計画中
7 所沢市計画	所沢市	2024/2 (予定)	計画中
8 さいたま市計画	さいたま市	2020/7 (予定)	計画中
9 浦安市計画	浦安市	2022/3 (予定)	計画中
10 世田谷区計画	世田谷区	2021/2 (予定)	計画中
11 港区計画	港区	2022/11 (予定)	計画中

稼働率の推移（％）

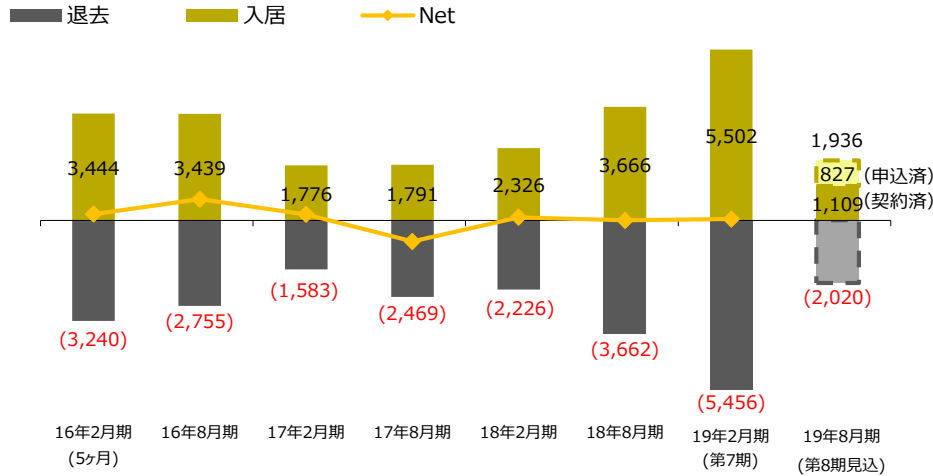
	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
オフィス	99.2	99.1	99.2	99.4	99.4	99.4
商業施設	99.4	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6
物流施設	100.0	100.0	98.2	98.3	100.0	100.0
居住用施設	96.4	97.0	96.7	97.2	97.0	97.2
宿泊施設	-	-	-	-	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.1	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3

賃料単価の推移（円/坪）

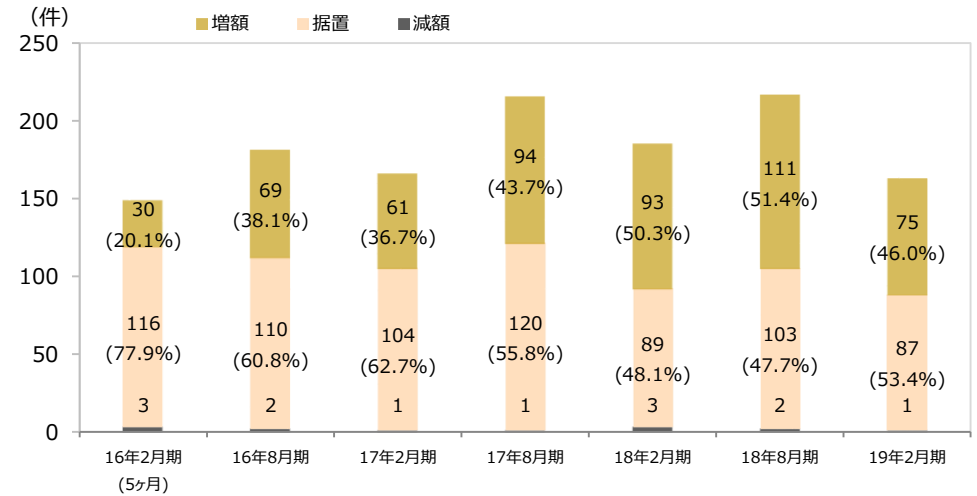
	16年8月期	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期
オフィス	17,020	17,418	17,795	18,060	18,189	18,370
商業	9,390	7,349	8,731	8,471	8,461	8,255
物流	3,730	3,710	3,887	3,915	3,922	3,936
住宅	10,905	11,045	11,106	11,107	11,234	11,327

オフィスセクターの運用状況

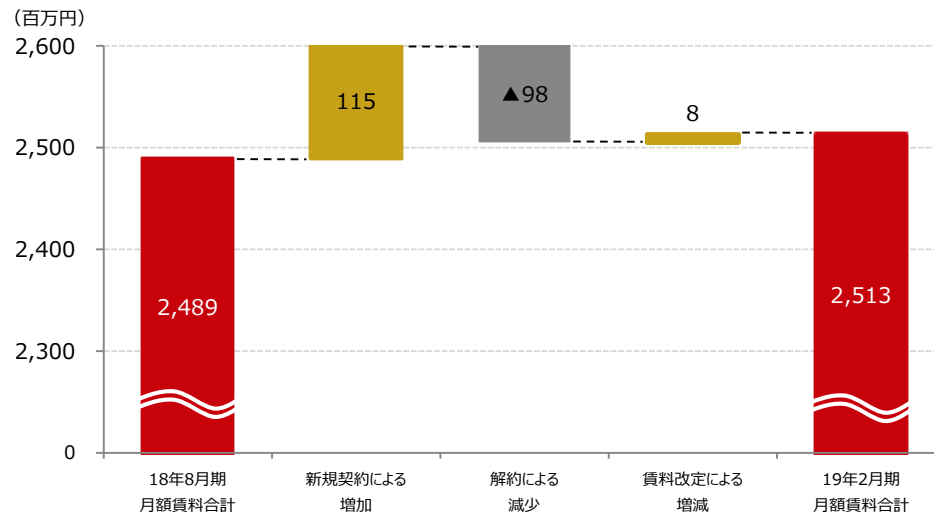
入退去面積の推移（坪）



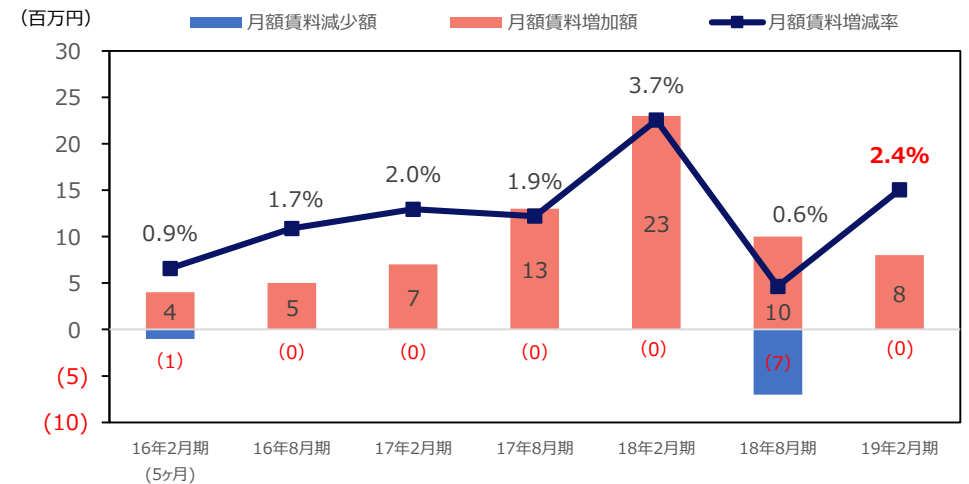
賃料改定（件数）の状況



月額契約賃料の増減

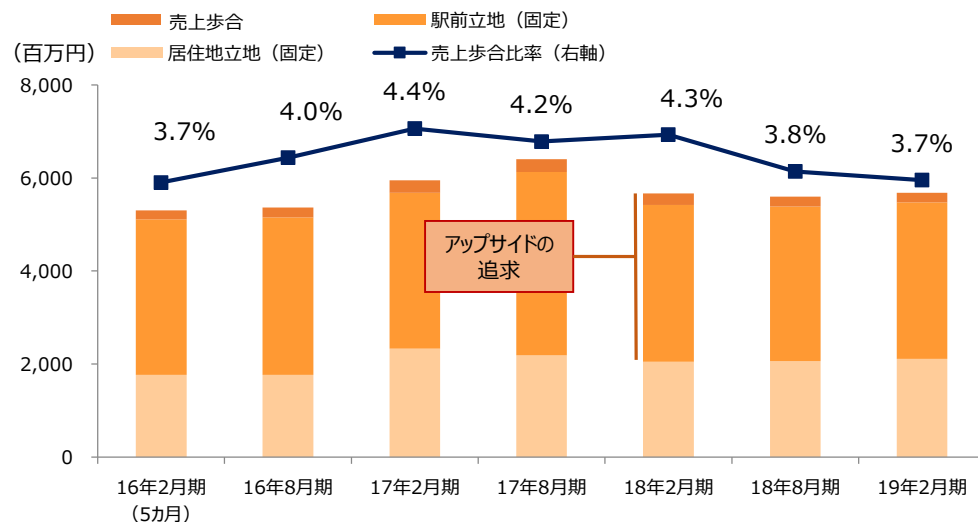


賃料改定（金額）の状況

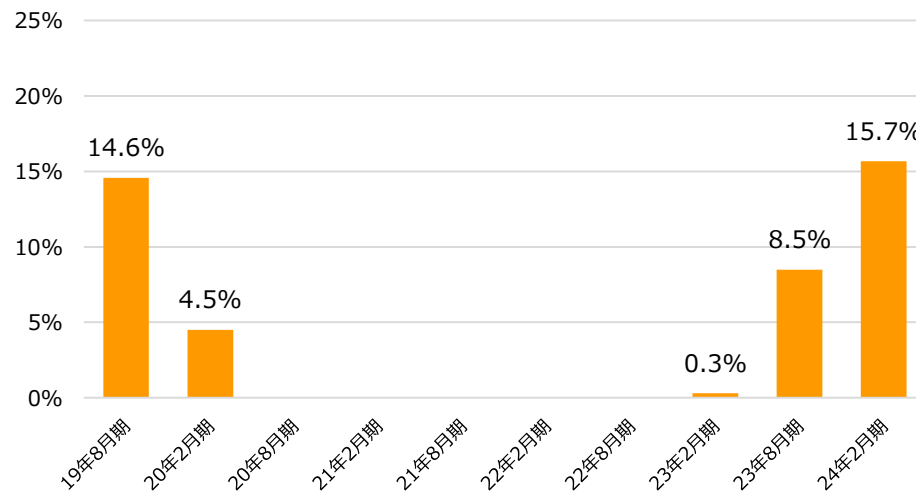


商業セクターの運用状況

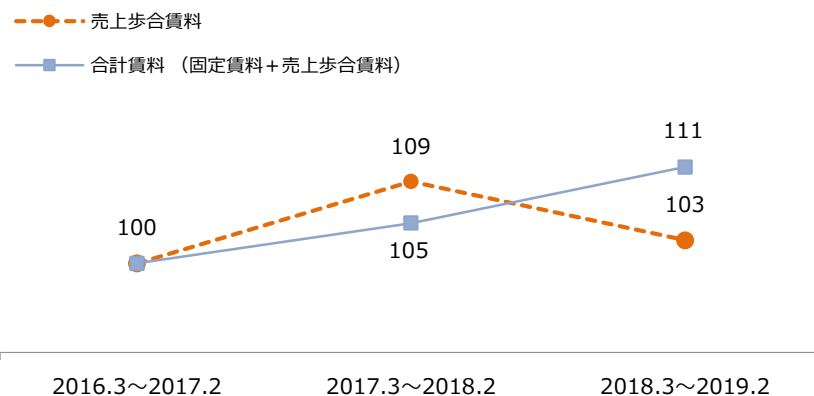
賃料収入の内訳（商業全体）



居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）

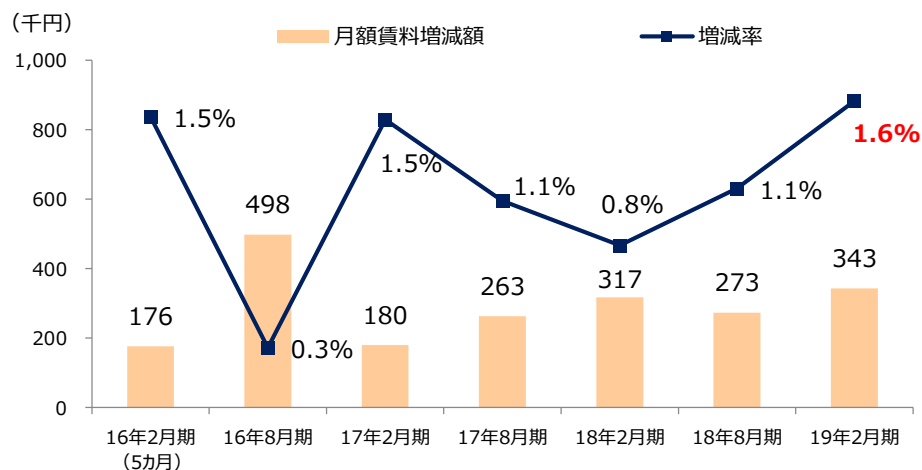


ユニバーサル・シティワークの賃料推移（指数）



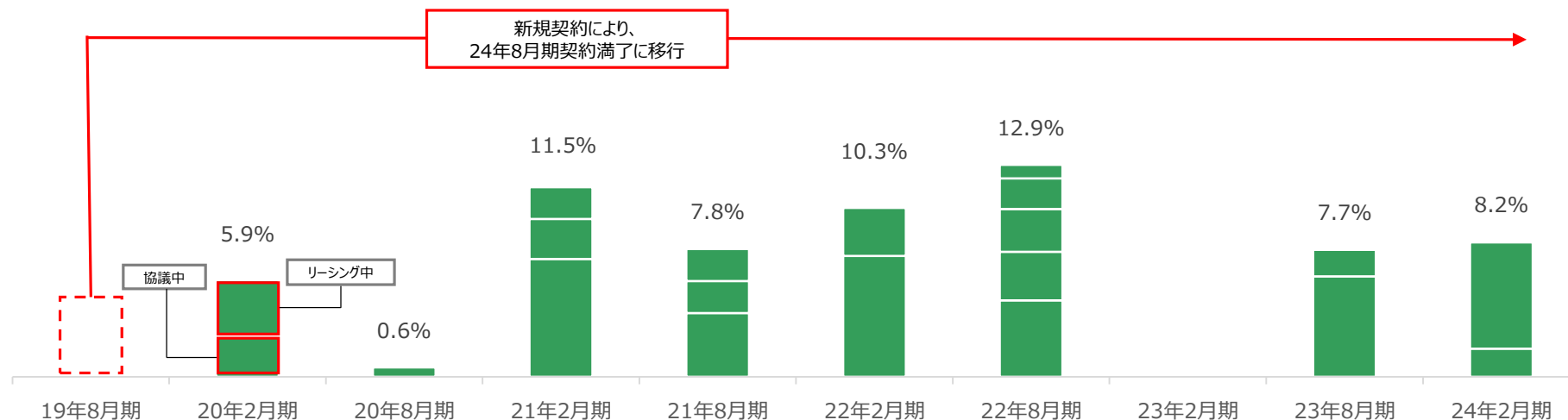
(注) 2016.3~2017.2の売上歩合賃料及び合計賃料を100として指数化

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

▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）

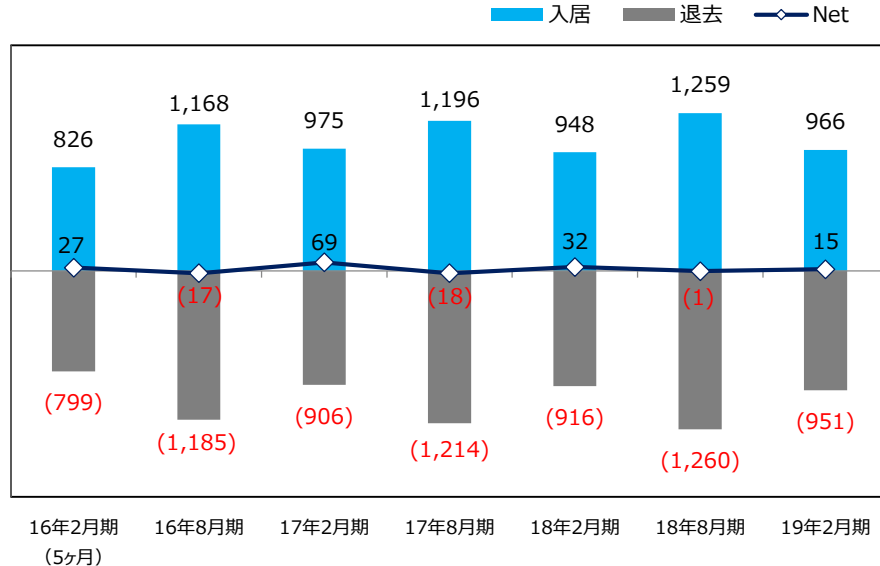


▶ 賃料改定の状況（2021年2月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。）

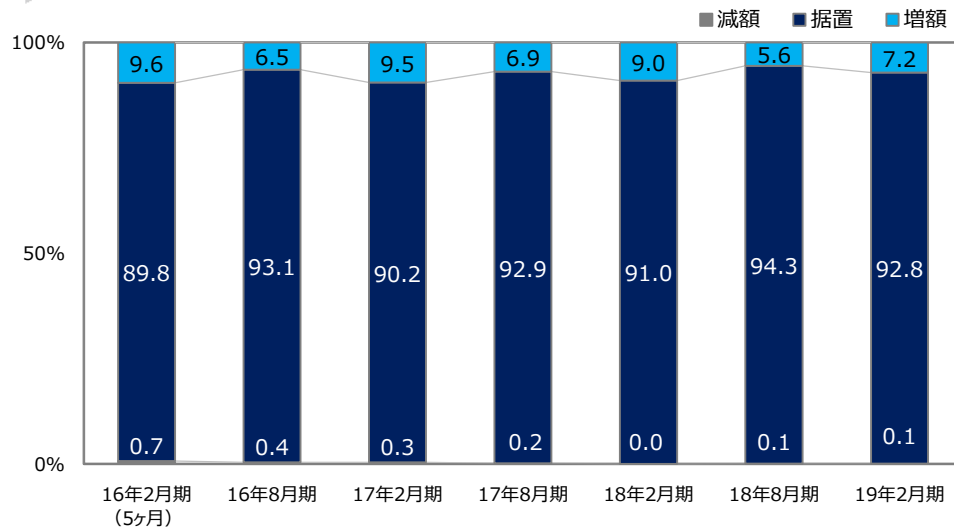
物件名称	テナント名	賃料形態	2019年	2020年		2021年	備考
			8月期	2月期	8月期	2月期	
枚方樟葉LC	非開示	固定					指数連動
相模原大野台LC	福山通運	固定					指数連動
Landport春日部	DIC	固定					協議中
Landport八王子	日本図書輸送 他2件	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示 他1件	固定					協議中

住宅セクターの運用状況

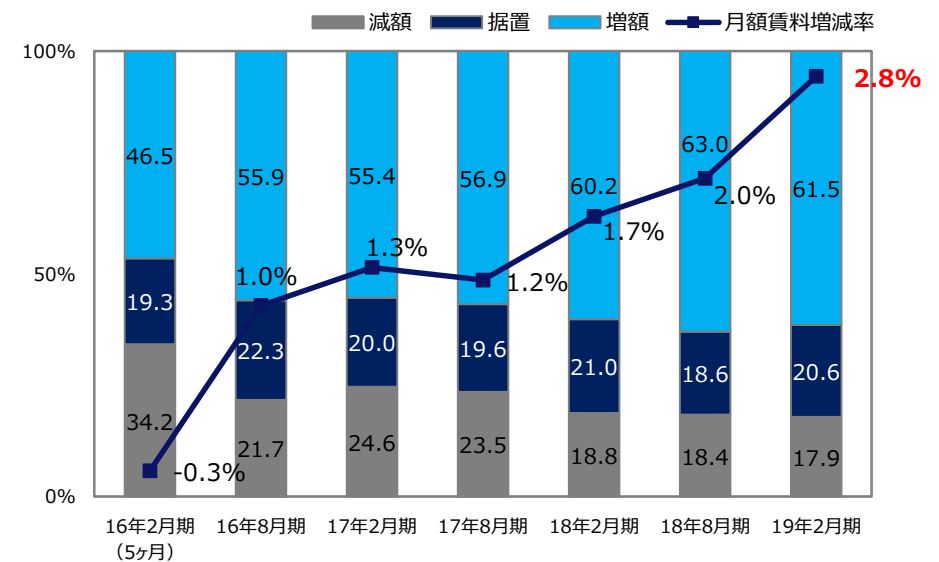
入退去戸数の推移（戸）



更新時の賃料変動推移（%）



入替時の賃料変動推移（%）



エリア別平均稼働率の推移

	16年2月期 (5ヶ月)	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	19年2月期
全体	96.9%	96.4%	97.0%	96.7%	97.2%	97.0%	97.2%
東京圏	97.0%	97.0%	97.5%	97.0%	97.3%	97.6%	98.1%
札幌	97.1%	95.2%	97.5%	96.4%	98.2%	96.7%	96.6%
仙台	96.2%	96.7%	97.0%	93.1%	96.6%	95.0%	96.5%
名古屋	94.6%	96.4%	94.9%	95.9%	97.2%	96.3%	92.1%
大阪	96.2%	94.0%	92.2%	95.7%	94.1%	93.0%	91.7%
福岡	98.9%	93.0%	96.6%	96.9%	99.0%	96.3%	97.4%

ESGへの取り組み（第三者評価）

▶ 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 第7期初以降で**3**物件で認証を取得し、合計**51**物件へ

取得率 **54.4%** (注)

第7期初以降の新規認証取得物件

2018 PMO田町東、PMO八丁堀新川、PMO京橋東

<BELS 認証>



物件数 合計**19**物件

取得率 **18.9%** (注)

(注) 延床面積ベース、2019年4月1日時点

▶ 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。



主要テナントの状況

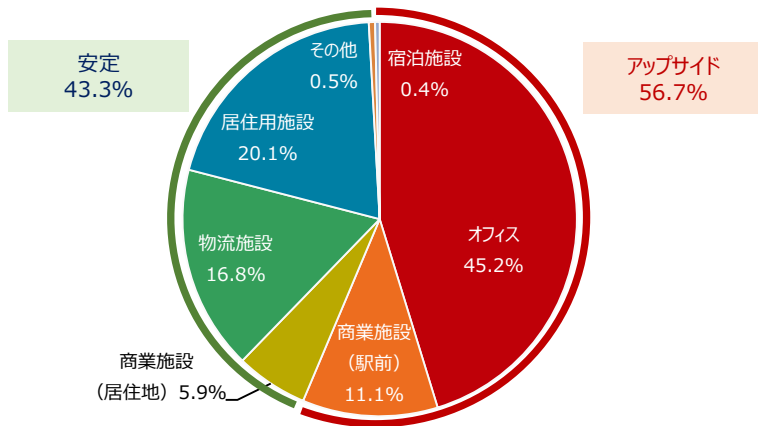
No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル	211,297.39	11.3
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他120物件		
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安	92,389.48	5.0
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
3	非開示	物流施設	Landport川越	89,812.56	4.8
			Landport八王子Ⅱ		
4	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	3.3
5	ネオヴィア・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				704,470.01	37.8%

ポートフォリオサマリー（2019年2月期末時点）

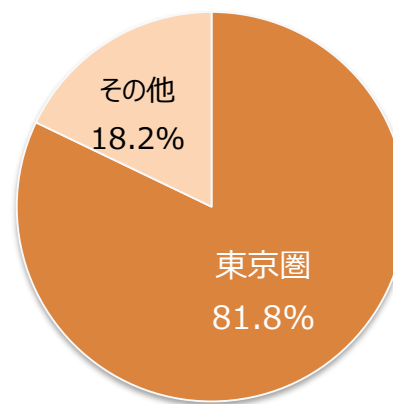
▶ ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	278	960,345	1,056,994	19.2	2,332,696.55	1,865,794.52
オフィス	61	434,550	474,070	25.5	790,083.29	468,908.59
商業施設	45	163,343	185,988	18.0	455,584.31	359,421.71
商業施設（駅前立地）	19	106,617	119,810	17.6	235,465.16	116,525.55
商業施設（居住地立地）	26	56,726	66,178	18.9	220,119.15	242,896.16
物流施設	19	161,050	188,100	10.6	717,849.37	719,286.24
居住用施設	151	192,902	199,676	13.2	364,831.35	299,321.27
宿泊施設	1	3,600	3,850	10.9	4,348.23	4,425.36
その他	1	4,900	5,310	-	-	14,431.35

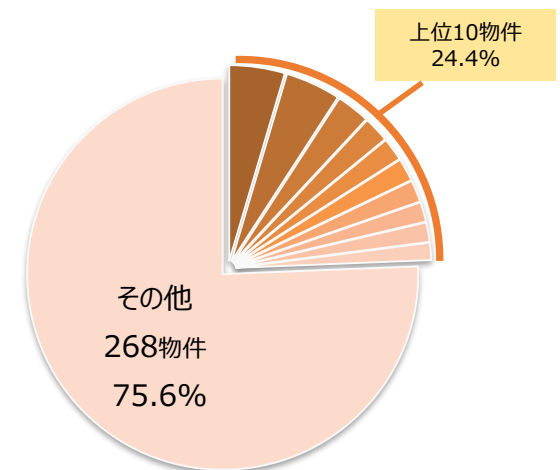
▶ ポートフォリオデータ



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

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2018年8月期末				2019年2月期末				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7期末算定価格と 第6期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異		
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,388	49,200	3.7	2,811	46,437	49,700	3.6	3,262	500	1.0	-0.1
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,487	21,800	4.1	1,312	20,486	22,000	4.1	1,513	200	0.9	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	26,478	27,200	4.0	721	26,452	27,800	3.9	1,347	600	2.2	-0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,147	11,600	3.7	1,452	10,142	11,900	3.6	1,757	300	2.6	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,434	10,800	3.7	365	10,447	10,900	3.7	452	100	0.9	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,884	11,400	4.0	515	10,843	11,600	3.9	756	200	1.8	-0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,064	7,250	4.2	185	7,050	7,280	4.2	229	30	0.4	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,143	8,050	4.3	-93	8,138	8,050	4.3	-88	0	0.0	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	5,308	5,760	3.7	451	5,311	5,770	3.7	458	10	0.2	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,067	4,500	3.9	432	4,055	4,610	3.8	554	110	2.4	-0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,687	5,230	3.8	542	4,675	5,560	3.7	884	330	6.3	-0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,190	4,780	3.7	589	4,162	4,940	3.6	777	160	3.3	-0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,873	5,700	3.7	826	4,852	5,930	3.6	1,077	230	4.0	-0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,600	4,960	4.4	359	4,640	5,090	4.4	449	130	2.6	0.0
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,559	3,520	4.3	-39	3,594	3,590	4.2	-4	70	2.0	-0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,106	4,830	3.9	723	4,081	5,130	3.8	1,048	300	6.2	-0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,457	2,520	3.8	62	2,451	2,530	3.8	78	10	0.4	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,196	4,140	4.1	-56	4,218	4,230	4.0	11	90	2.2	-0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,818	2,940	4.2	121	2,824	3,010	4.1	185	70	2.4	-0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,781	3,250	3.9	468	2,760	3,340	3.8	579	90	2.8	-0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,142	2,560	4.1	417	2,129	2,630	4.0	500	70	2.7	-0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,619	1,900	4.2	280	1,606	1,960	4.1	353	60	3.2	-0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,473	6,640	4.0	166	6,511	6,810	3.9	298	170	2.6	-0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,853	5,080	4.5	226	4,858	5,070	4.5	211	-10	-0.2	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,350	3,370	4.7	19	3,352	3,370	4.7	17	0	0.0	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,861	2,000	4.6	138	1,857	2,060	4.5	202	60	3.0	-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	3,827	4,400	4.5	572	3,823	4,490	4.4	666	90	2.0	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,940	9,300	4.7	1,359	7,946	9,300	4.7	1,353	0	0.0	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,661	6,900	4.2	1,238	5,646	7,100	4.1	1,453	200	2.9	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,824	3,070	4.7	245	2,803	3,070	4.7	266	0	0.0	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,204	7,110	3.5	905	6,179	7,310	3.4	1,130	200	2.8	-0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,973	4,560	3.4	586	3,959	4,690	3.3	730	130	2.9	-0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,893	4,460	3.6	566	3,876	4,570	3.5	693	110	2.5	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,268	45,300	3.8	1,031	44,198	45,300	3.8	1,101	0	0.0	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	18,067	18,500	3.9	432	18,083	18,500	3.9	416	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	10,445	11,900	3.5	1,454	10,469	12,800	3.3	2,330	900	7.6	-0.2
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,285	8,850	3.8	564	8,287	8,850	3.8	562	0	0.0	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	8,084	8,330	3.9	245	8,090	8,650	3.9	559	320	3.8	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,044	6,400	4.2	355	6,110	7,020	4.1	909	620	9.7	-0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,703	6,070	4.0	366	5,680	6,210	3.9	529	140	2.3	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,778	3,810	3.9	31	3,777	4,020	3.8	242	210	5.5	-0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,877	2,000	3.6	122	1,883	2,060	3.5	176	60	3.0	-0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファレイーストビル	1,850	1,857	1,970	4.5	112	1,863	2,010	4.4	146	40	2.0	-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)	2018年8月期末				2019年2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7期末算定価格と 第6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	
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,462	4,800	3.7	337	4,446	4,920	3.6	473	120	2.5	-0.1
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,436	3,660	3.5	223	3,423	3,750	3.4	326	90	2.5	-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	4,362	4,780	3.1	417	150	3.2	-0.1
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,153	2,240	3.6	86	2,154	2,310	3.5	155	70	3.1	-0.1
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,312	7,380	4.7	1,067	6,315	7,600	4.6	1,284	220	3.0	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,889	4,800	4.8	910	3,845	4,910	4.7	1,064	110	2.3	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,176	2,480	5.4	303	2,203	2,510	5.4	306	30	1.2	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,577	2,370	5.4	-207	2,543	2,380	5.3	-163	10	0.4	-0.1
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,114	2,350	4.5	235	2,089	2,420	4.4	330	70	3.0	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,348	2,190	4.9	-158	2,345	2,190	4.9	-155	0	0.0	0.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,096	18,100	4.8	3	18,053	18,600	4.7	546	500	2.8	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,966	12,100	4.5	133	11,943	12,300	4.5	356	200	1.7	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	6,902	6,290	4.5	-612	7,141	6,390	4.5	-751	100	1.6	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,488	3,640	4.3	151	3,496	3,670	4.3	173	30	0.8	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,016	4,240	4.4	223	4,065	4,270	4.4	204	30	0.7	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,278	2,650	5.6	371	2,281	2,690	5.5	408	40	1.5	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,166	5,000	4.7	833	4,170	5,200	4.6	1,029	200	4.0	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,134	2,450	4.8	315	2,115	2,370	4.7	254	-80	-3.3	-0.1
			434,550	437,600	465,280	-	27,679	437,624	474,070	-	36,445	8,790	1.9	-	
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,842	15,900	4.8	2,057	13,814	15,900	4.8	2,085	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,522	11,100	4.0	577	10,478	11,100	4.0	621	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,858	8,160	4.1	1,301	6,819	8,750	4.1	1,930	590	7.2	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,307	4,950	3.8	642	4,307	4,950	3.8	642	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,053	4,460	4.2	406	4,051	4,480	4.2	428	20	0.4	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,778	4,280	4.6	501	3,792	4,280	4.6	487	0	0.0	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,818	3,820	4.9	1,001	2,791	3,890	4.8	1,098	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	2,583	3,350	5.1	766	2,574	3,350	5.1	775	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,357	3,310	5.1	952	2,332	3,380	5.0	1,047	70	2.1	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,423	2,670	4.4	246	2,412	2,650	4.4	237	-20	-0.7	0.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,554	2,100	5.1	545	1,539	2,040	5.0	500	-60	-2.9	-0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,615	2,050	5.0	434	1,606	2,050	5.0	443	0	0.0	0.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	971	1,430	5.5	458	965	1,510	5.4	544	80	5.6	-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	3,230	5.3	465	2,764	3,250	5.3	485	20	0.6	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	1,760	5.2	-16	-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	1,400	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	1,190	6.1	230	959	1,220	6.1	260	30	2.5	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	882	5.1	22	859	880	5.1	20	-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	885	5.3	76	3	0.3	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	886	6.3	77	808	889	6.3	80	3	0.3	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	961	5.3	181	779	989	5.3	209	28	2.9	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	691	5.5	84	1	0.1	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店（底地）（注1）	450	455	521	7.6	65	455	531	7.6	75	10	1.9	0.0
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	386	6.0	10	375	388	6.0	12	2	0.5	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)	2018年8月期末				2019年2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7期末算定価格と 第6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
Rt-T-028	東京圏	商業施設 三菱自動車 川越店（底地）（注1）	350	355	386	5.3	30	355	392	5.3	36	6	1.6	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	184	5.5	-20	204	183	5.5	-21	-1	-0.5	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	178	7.9	14	163	181	7.9	17	3	1.7	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,346	11,100	4.0	753	10,315	11,100	4.0	784	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,076	2,080	3.9	3	2,068	2,110	3.9	41	30	1.4	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	6,808	6,920	5.6	111	6,849	6,960	5.6	110	40	0.6	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	2,647	2,830	7.0	182	2,628	2,870	6.9	241	40	1.4	-0.1
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミット成田東店（底地）	700	747	779	3.8	31	747	779	3.8	31	0	0.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	2,067	2,110	3.9	42	2,057	2,110	3.9	52	0	0.0	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS神田	1,500	1,507	1,530	4.0	22	1,500	1,530	4.0	29	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	5,138	5,190	4.4	51	5,125	5,190	4.4	64	0	0.0	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設 ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,458	18,200	4.7	2,741	15,392	18,300	4.6	2,907	100	0.5	-0.1
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤ千里丘店	8,930	8,507	11,100	4.9	2,592	8,472	11,300	4.8	2,827	200	1.8	-0.1
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤ八尾店	4,406	4,124	5,490	5.2	1,365	4,095	5,590	5.1	1,494	100	1.8	-0.1
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤ小林店	3,020	3,239	4,040	5.2	800	3,222	4,120	5.1	897	80	2.0	-0.1
Rt-S-006	その他	商業施設 一番町stea	4,700	4,544	5,650	4.2	1,105	4,520	5,650	4.2	1,129	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,424	1,960	4.8	535	1,406	1,970	4.8	563	10	0.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,054	1,200	5.2	145	1,052	1,200	5.2	147	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,571	8,540	4.7	-31	8,552	8,540	4.7	-12	0	0.0	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設 中座くいだおれビル	11,600	12,161	11,100	3.5	-1,061	12,150	11,100	3.5	-1,050	0	0.0	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設 NMF神戸名谷ビル	3,560	-	-	-	-	3,601	3,600	4.5	-1	-	-	-
			163,343	160,282	180,945	-	20,662	163,414	185,988	-	22,573	1,443	0.8	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	16,441	22,000	3.9	5,558	16,381	22,000	3.9	5,618	0	0.0	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	14,903	19,700	4.1	4,796	14,812	19,800	4.1	4,987	100	0.5	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	12,446	16,500	4.7	4,053	12,310	16,600	4.6	4,289	100	0.6	-0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	10,621	12,000	4.3	1,378	10,547	12,000	4.2	1,452	0	0.0	-0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設 相模原名田ロジスティクスセンター	10,600	10,101	12,300	4.7	2,198	10,004	12,400	4.7	2,395	100	0.8	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	8,059	10,800	4.7	2,740	8,039	11,100	4.6	3,060	300	2.8	-0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,578	9,650	4.6	2,071	7,500	9,840	4.5	2,339	190	2.0	-0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,596	8,740	4.7	2,143	6,527	8,620	4.6	2,092	-120	-1.4	-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	4,294	5,700	4.4	1,405	4,256	5,730	4.3	1,473	30	0.5	-0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設 羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,523	4,390	5.1	866	3,477	4,400	5.1	922	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	3,651	4,630	4.6	978	3,637	4,630	4.6	992	0	0.0	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	2,791	3,510	4.8	718	2,781	3,510	4.8	728	0	0.0	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	2,574	3,420	4.4	845	2,560	3,440	4.3	879	20	0.6	-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	10,572	13,200	4.2	2,627	10,509	13,200	4.2	2,690	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,774	11,400	4.7	625	10,720	11,400	4.7	679	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,943	10,100	4.8	156	9,896	10,100	4.8	203	0	0.0	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	9,284	9,330	4.4	45	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設 Landport岩槻	6,090	6,151	6,110	4.6	-41	6,153	6,110	4.6	-43	0	0.0	0.0
Lg-S-005	その他	物流施設 枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,408	3,870	4.9	461	3,385	3,890	4.8	504	20	0.5	-0.1
			161,050	153,757	187,350	-	33,592	152,787	188,100	-	35,312	750	0.4	-

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)	2018年8月期末				2019年2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7期末算定価格と 第6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-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,298	3,450	4.1	151	3,283	3,450	4.1	166	0	0.0	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	975	945	4.2	-30	970	946	4.2	-24	1	0.1	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	694	770	4.3	75	691	771	4.3	79	1	0.1	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	727	693	4.2	-34	722	694	4.2	-28	1	0.1	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	718	789	4.2	70	714	785	4.2	70	-4	-0.5	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	908	1,020	4.2	111	903	1,020	4.2	116	0	0.0	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	2,179	2,500	4.2	320	2,162	2,510	4.2	347	10	0.4	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,530	1,730	4.2	199	1,520	1,740	4.2	219	10	0.6	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,063	1,200	4.2	136	1,056	1,210	4.2	153	10	0.8	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	911	936	4.2	24	904	937	4.2	32	1	0.1	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,142	1,260	4.3	117	1,133	1,260	4.3	126	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	1,099	1,250	4.4	150	1,089	1,250	4.4	160	0	0.0	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,169	3,390	4.2	220	3,141	3,390	4.2	248	0	0.0	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	591	547	4.4	-44	585	547	4.4	-38	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	885	983	4.4	97	877	937	4.4	59	-46	-4.7	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町II	652	624	605	4.4	-19	619	605	4.4	-14	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	978	955	4.4	-23	970	955	4.4	-15	0	0.0	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,409	1,630	4.8	220	1,400	1,660	4.7	259	30	1.8	-0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,820	2,170	4.2	349	1,803	2,170	4.2	366	0	0.0	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,987	2,190	4.6	202	1,971	2,210	4.6	238	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	2,581	2,690	4.8	108	2,559	2,690	4.8	130	0	0.0	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,567	1,760	4.6	192	1,554	1,780	4.5	225	20	1.1	-0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	ブライムアーバン麻布十番	1,100	1,101	982	4.2	-119	1,102	991	4.2	-111	9	0.9	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	ブライムアーバン赤坂	938	929	926	4.1	-3	929	947	4.1	17	21	2.3	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	ブライムアーバン田町	972	949	956	4.4	6	946	960	4.4	13	4	0.4	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,774	1,960	4.2	185	1,762	1,960	4.2	197	0	0.0	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	ブライムアーバン代々木	359	348	323	4.3	-25	347	333	4.3	-14	10	3.1	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,125	1,280	4.0	154	1,125	1,310	3.9	184	30	2.3	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	ブライムアーバン番町	1,090	1,069	1,110	4.3	40	1,069	1,110	4.3	40	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	ブライムアーバン千代田富士見	679	663	658	4.3	-5	661	662	4.3	0	4	0.6	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	ブライムアーバン飯田橋	2,040	1,981	2,050	4.3	68	1,973	1,820	4.3	-153	-230	-11.2	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿	1,260	1,249	1,270	4.4	20	1,251	1,280	4.4	28	10	0.8	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	ブライムアーバン中目黒	1,410	1,392	1,370	4.2	-22	1,388	1,380	4.2	-8	10	0.7	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	ブライムアーバン学芸大学	775	758	820	4.2	61	754	810	4.2	55	-10	-1.2	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	ブライムアーバン洗足	474	469	485	4.3	15	466	471	4.3	4	-14	-2.9	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒リバーサイド	414	397	441	4.2	43	394	441	4.2	46	0	0.0	0.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,880	3,130	4.1	249	2,863	3,140	4.1	276	10	0.3	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,284	1,500	4.0	215	1,279	1,550	3.9	270	50	3.3	-0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,058	1,190	4.0	131	1,054	1,230	3.9	175	40	3.4	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,829	3,080	4.1	250	2,828	3,160	4.0	331	80	2.6	-0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	ブライムアーバン勝どき	2,570	2,577	2,400	4.5	-177	2,589	2,430	4.5	-159	30	1.3	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	ブライムアーバン新川	2,100	2,082	2,300	4.4	217	2,075	2,300	4.4	224	0	0.0	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	ブライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,051	4,560	4.2	508	4,025	4,560	4.2	534	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)	2018年8月期末				2019年2月期末				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7期末算定価格と 第6期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
Rs-T-045	東京圏	住宅	ブライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,509	1,720	4.2	210	1,505	1,770	4.1	264	50	2.9	-0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	ブライムアーバン本郷寺岐坂	557	538	607	4.2	68	535	610	4.2	74	3	0.5	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	ブライムアーバン白山	866	824	961	4.1	136	818	961	4.1	142	0	0.0	0.0
Rs-T-048	東京圏	住宅	ブライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,465	1,400	4.2	-65	1,470	1,400	4.2	-70	0	0.0	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	ブライムアーバン西新宿I	1,090	1,066	1,160	4.3	93	1,063	1,160	4.3	96	0	0.0	0.0
Rs-T-051	東京圏	住宅	ブライムアーバン西新宿II	885	863	975	4.1	111	857	879	4.0	21	-96	-9.8	-0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	ブライムアーバン新宿内藤町	430	428	466	4.2	37	431	430	4.2	-1	-36	-7.7	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	ブライムアーバン西早稲田	421	401	449	4.2	47	398	451	4.2	52	2	0.4	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	ブライムアーバン新宿落合	594	595	637	4.6	41	596	637	4.6	40	0	0.0	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	ブライムアーバン目白	1,430	1,402	1,550	4.3	147	1,396	1,590	4.2	193	40	2.6	-0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	ブライムアーバン神楽坂	2,900	2,801	3,140	4.1	338	2,784	3,230	4.0	445	90	2.9	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	720	631	4.7	-89	721	632	4.7	-89	1	0.2	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	ブライムアーバン千歳烏山	717	740	754	4.7	13	738	634	4.7	-104	-120	-15.9	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	ブライムアーバン三軒茶屋	724	705	772	4.3	66	702	710	4.3	7	-62	-8.0	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	ブライムアーバン南烏山	667	640	759	4.4	118	635	759	4.4	123	0	0.0	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	ブライムアーバン烏山ガレリア	549	527	574	4.4	46	523	574	4.4	50	0	0.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	ブライムアーバン烏山コート	338	325	357	4.4	31	324	357	4.4	32	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	ブライムアーバン千歳船橋	746	721	728	4.3	6	716	733	4.3	16	5	0.7	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	ブライムアーバン用賀	1,390	1,344	1,540	4.1	195	1,337	1,580	4.0	242	40	2.6	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	ブライムアーバン品川西	494	490	403	4.7	-87	488	403	4.7	-85	0	0.0	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	ブライムアーバン大崎	1,860	1,826	1,820	4.2	-6	1,825	1,840	4.2	14	20	1.1	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	ブライムアーバン大井町II	1,040	1,055	1,100	4.6	44	1,075	1,020	4.6	-55	-80	-7.3	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	ブライムアーバン雪谷	951	946	735	4.7	-211	945	736	4.7	-209	1	0.1	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	ブライムアーバン大森	905	867	843	4.3	-24	863	852	4.3	-11	9	1.1	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	ブライムアーバン田園調布南	774	740	720	4.4	-20	734	719	4.4	-15	-1	-0.1	0.0
Rs-T-073	東京圏	住宅	ブライムアーバン長原上池台	1,720	1,680	1,780	4.2	99	1,674	1,790	4.1	115	10	0.6	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	ブライムアーバン中野上高田	498	474	547	4.5	72	471	543	4.5	71	-4	-0.7	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	ブライムアーバン高井戸	1,060	1,057	789	4.8	-268	1,057	789	4.8	-268	0	0.0	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	ブライムアーバン西荻窪	414	402	422	4.4	19	402	422	4.4	19	0	0.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,761	1,870	4.1	108	1,755	1,920	4.0	164	50	2.7	-0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	ブライムアーバン大塚	730	707	775	4.4	67	703	685	4.4	-18	-90	-11.6	0.0
Rs-T-080	東京圏	住宅	ブライムアーバン駒込	437	435	451	4.8	15	434	391	4.8	-43	-60	-13.3	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	ブライムアーバン池袋	3,800	3,670	4,110	4.2	439	3,653	4,160	4.1	506	50	1.2	-0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	ブライムアーバン門前仲町	2,420	2,340	2,580	4.4	239	2,330	2,440	4.4	109	-140	-5.4	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	ブライムアーバン亀戸	779	741	757	4.7	15	736	758	4.7	21	1	0.1	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	ブライムアーバン住吉	632	604	607	4.6	2	597	609	4.6	11	2	0.3	0.0
Rs-T-085	東京圏	住宅	ブライムアーバン向島	528	526	540	4.8	13	526	465	4.8	-61	-75	-13.9	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	ブライムアーバン錦糸公園	1,290	1,220	1,220	4.6	0	1,208	1,220	4.6	11	0	0.0	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	ブライムアーバン錦糸町	758	727	717	4.9	-10	722	720	4.9	-2	3	0.4	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	ブライムアーバン平井	722	685	691	4.7	5	678	692	4.7	13	1	0.1	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西	640	610	613	4.7	2	606	617	4.7	10	4	0.7	0.0
Rs-T-090	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西II	981	934	894	4.7	-40	924	900	4.7	-24	6	0.7	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西イースト	1,140	1,087	1,230	4.6	142	1,077	1,230	4.6	152	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)				2018年8月期末				2019年2月期末				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7期末算定価格と 第6期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,030	1,170	4.6	139	1,021	1,170	4.6	148	0	0.0	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	386	299	4.8	-87	385	301	4.8	-84	2	0.7	0.0
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	1,867	1,940	5.0	72	1,858	1,980	4.9	121	40	2.1	-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	1,906	2,010	5.0	103	1,910	2,010	5.0	99	0	0.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,274	1,340	4.9	65	1,277	1,340	4.9	62	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	765	853	4.8	87	763	853	4.8	89	0	0.0	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバンタ米川	1,520	1,427	1,480	5.2	52	1,412	1,500	5.2	87	20	1.4	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	1,964	2,190	4.7	225	1,962	2,200	4.7	237	10	0.5	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	945	1,060	4.7	114	941	1,060	4.7	118	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	977	1,220	4.6	242	967	1,220	4.6	252	0	0.0	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	490	397	5.1	-93	489	398	5.0	-91	1	0.3	-0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	772	764	4.6	-8	767	765	4.6	-2	1	0.1	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	612	575	4.8	-37	607	588	4.7	-19	13	2.3	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	700	677	4.8	-23	695	691	4.7	-4	14	2.1	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	469	453	4.7	-16	464	461	4.6	-3	8	1.8	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	455	495	4.8	39	453	506	4.7	52	11	2.2	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	733	792	4.8	58	730	811	4.7	80	19	2.4	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	717	717	4.8	0	709	732	4.7	22	15	2.1	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,524	1,710	5.0	185	1,512	1,710	5.0	197	0	0.0	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	938	1,040	4.0	101	934	1,050	3.9	115	10	1.0	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	733	809	4.3	75	728	828	4.2	99	19	2.3	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,126	1,110	4.1	-16	1,124	1,110	4.1	-14	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,055	7,400	4.2	344	7,055	7,530	4.2	474	130	1.8	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,182	5,390	4.4	207	5,150	5,440	4.4	289	50	0.9	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	2,817	2,900	4.3	82	2,802	2,900	4.3	97	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	1,299	1,330	4.1	30	1,293	1,330	4.1	36	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	1,277	1,420	4.4	142	1,275	1,420	4.4	144	0	0.0	0.0
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	1,391	1,300	4.2	-91	1,387	1,310	4.2	-77	10	0.8	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,148	1,220	4.1	71	1,142	1,250	4.0	107	30	2.5	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	815	896	4.1	80	809	920	4.0	110	24	2.7	-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	2,826	2,860	4.1	33	2,832	2,930	4.0	97	70	2.4	-0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,376	2,420	4.0	43	2,365	2,500	3.9	134	80	3.3	-0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,271	1,290	4.7	18	1,272	1,320	4.6	47	30	2.3	-0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	1,002	1,030	4.0	27	999	1,060	3.9	60	30	2.9	-0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	876	890	4.2	13	879	892	4.1	12	2	0.2	-0.1
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	604	711	5.2	106	597	711	5.2	113	0	0.0	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	677	686	5.2	8	668	677	5.2	8	-9	-1.3	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,507	1,700	4.9	192	1,488	1,730	4.8	241	30	1.8	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	258	267	5.0	8	255	267	4.9	11	0	0.0	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	472	467	5.1	-5	466	476	5.0	9	9	1.9	-0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	316	288	5.1	-28	312	293	5.0	-19	5	1.7	-0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	509	602	5.2	92	502	603	5.2	100	1	0.2	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	437	504	5.3	66	434	504	5.3	69	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

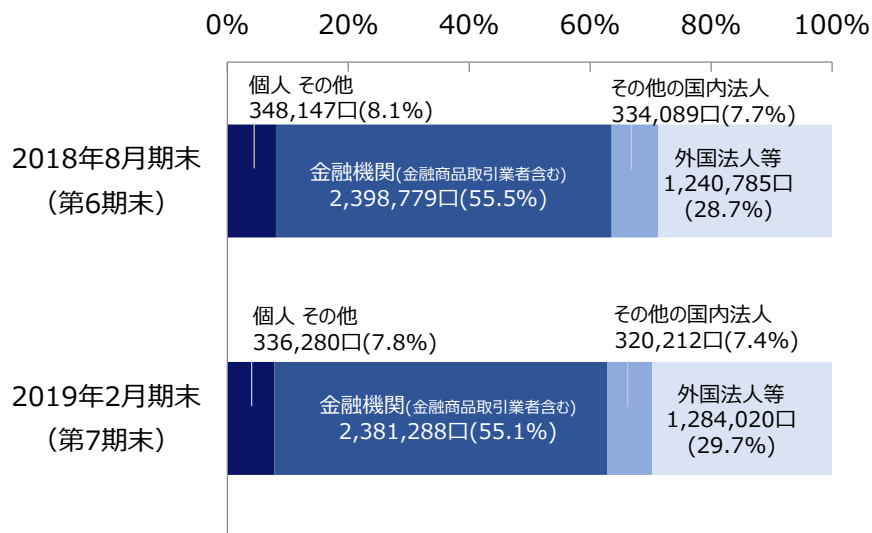
	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2018年8月期末				2019年2月期末				差額		
					貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第7期末算定価格と 第6期末算定価格との差額		還元利回り
					(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	368	432	5.3	63	364	431	5.3	66	-1	-0.2	0.0
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	229	277	5.2	47	226	279	5.2	52	2	0.7	0.0
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	212	235	5.2	22	209	233	5.2	23	-2	-0.9	0.0
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	405	471	5.3	65	400	471	5.3	70	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	573	655	5.2	81	566	654	5.2	87	-1	-0.2	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌区パーフフロント	4,480	4,189	4,650	5.3	460	4,145	4,650	5.3	504	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	1,606	1,860	5.2	253	1,586	1,860	5.2	273	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	1,074	1,080	5.3	5	1,062	1,080	5.3	17	0	0.0	0.0
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	433	442	5.4	8	426	442	5.4	15	0	0.0	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	944	926	5.4	-18	941	942	5.3	0	16	1.7	-0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	684	665	5.0	-19	678	666	5.0	-12	1	0.2	0.0
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	516	605	4.9	88	510	604	4.9	93	-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	946	1,100	4.9	153	937	1,090	4.9	152	-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	1,494	1,670	4.9	175	1,479	1,660	4.9	180	-10	-0.6	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,555	4,110	4.8	554	3,517	4,030	4.8	512	-80	-1.9	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,704	1,850	4.7	145	1,689	1,890	4.6	200	40	2.2	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	553	615	5.1	61	547	620	5.1	72	5	0.8	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	248	282	5.0	33	245	282	5.0	36	0	0.0	0.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	369	342	5.3	-27	364	342	5.3	-22	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	580	527	5.2	-53	572	527	5.2	-45	0	0.0	0.0
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	572	565	5.2	-7	567	566	5.2	-1	1	0.2	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニティ斎橋グランデ	5,567	-	-	-	-	5,814	5,630	4.2	-184	-	-	-
				192,902	182,276	193,679	-	11,403	187,145	199,676	-	12,530	367	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	3,758	3,850	4.5	91	-	-	-
				3,600	3,774	3,850	-	75	3,758	3,850	-	91	-	-	-
Ot-T-001	東京圏	その他	ア徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,290	3.9	153	5,136	5,310	3.9	173	20	0.4	-
				4,900	5,136	5,290	-	153	5,136	5,310	-	173	20	0.4	-
				960,345	942,828	1,036,394	-	93,566	949,867	1,056,994	-	107,126	11,370	1.1	-

(注1) 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。

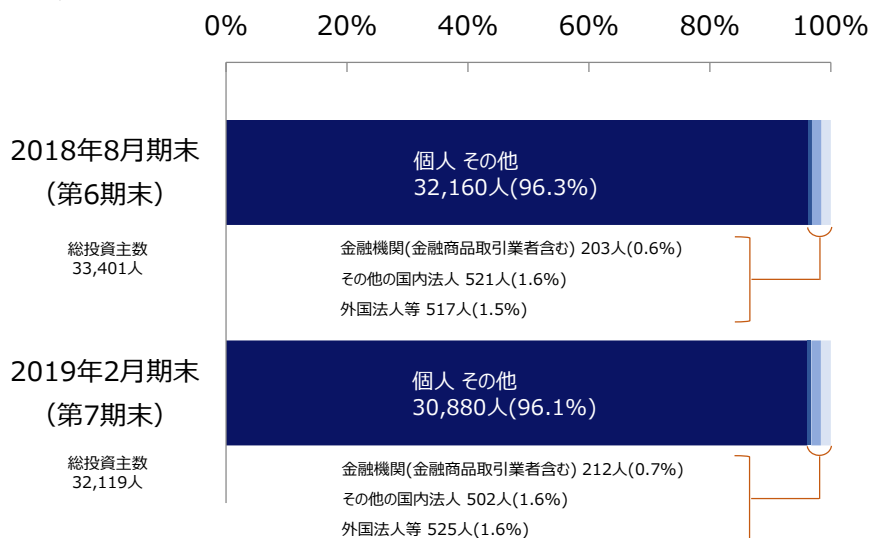
(注2) 算定価格の変化率は、2019年2月期取得物件を除く対比です。

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8月期末 (第6期末)		2019年2月期末 (第7期末)	
銀行	154,887	3.6%	168,552	3.9%
信託銀行	1,960,427	45.4%	1,892,109	43.8%
生命保険会社	33,546	0.8%	26,754	0.6%
損害保険会社	20,415	0.5%	14,371	0.3%
その他金融機関、金融商品取引業者	229,504	5.3%	279,502	6.5%
	2,398,779	55.5%	2,381,288	55.1%

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)	899,270	20.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	626,358	14.5%
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)	168,048	3.9%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	134,208	3.1%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	121,744	2.8%
7	JPMORGAN証券株式会社	65,729	1.5%
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	63,119	1.5%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	55,374	1.3%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	46,605	1.1%
	合 計	2,391,126	55.3%

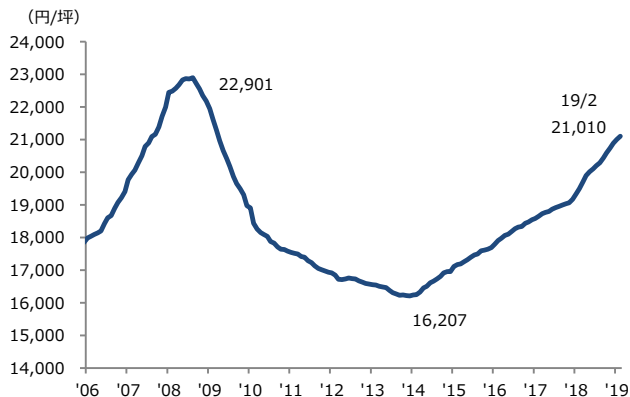
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

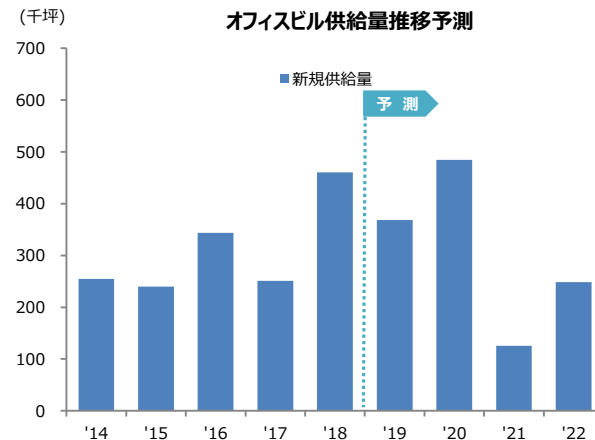
東京都心5区
空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



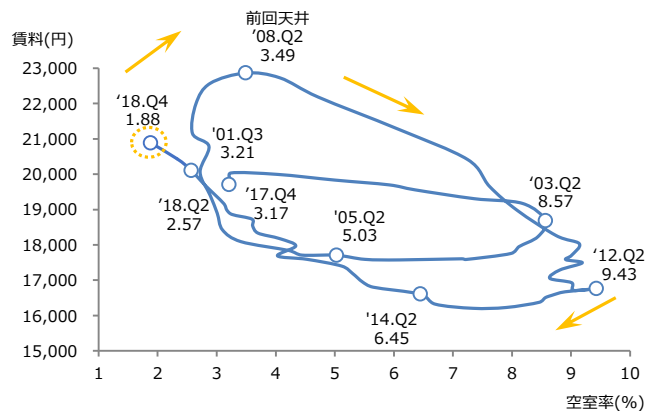
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

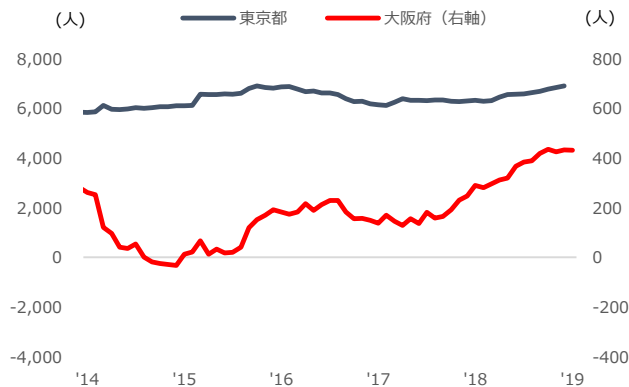
住宅

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



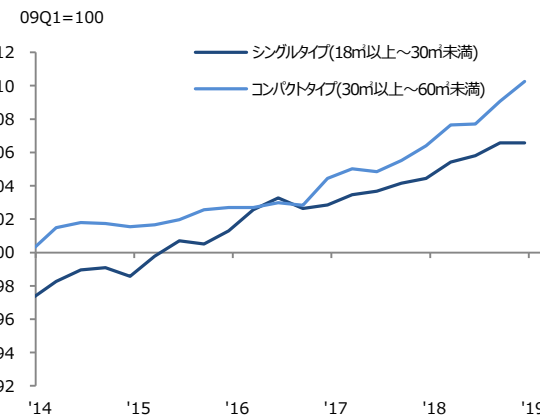
出所: 三鬼商事よりNREAM作成

人口流入超過数 (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)

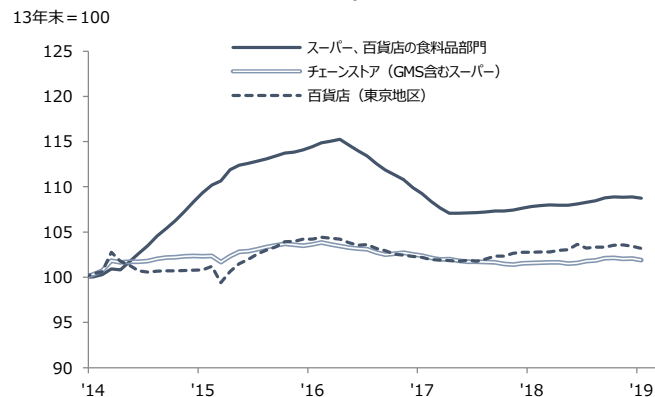


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成

マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

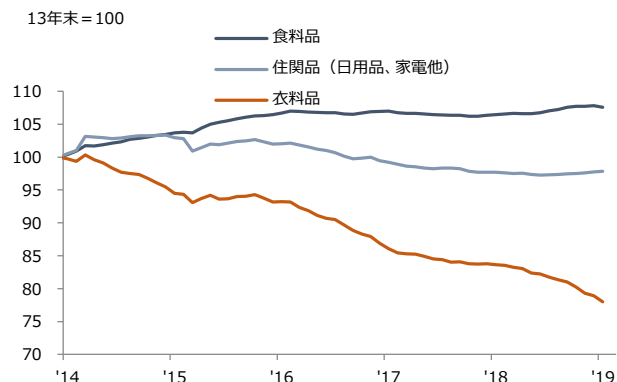
商業

小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜業態別＞



出所：経済産業省、日本チェーンストア協会、
日本百貨店協会よりNREAM作成

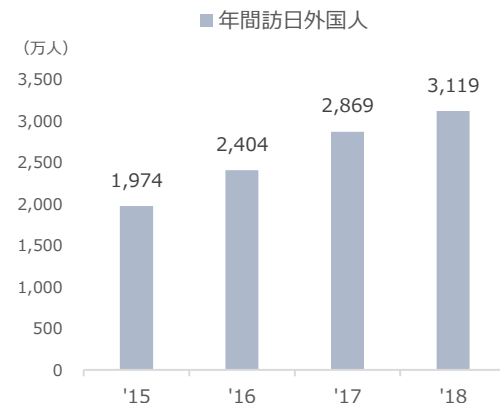
小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜品目別＞



出所：日本チェーンストア協会よりNREAM作成

ホテル

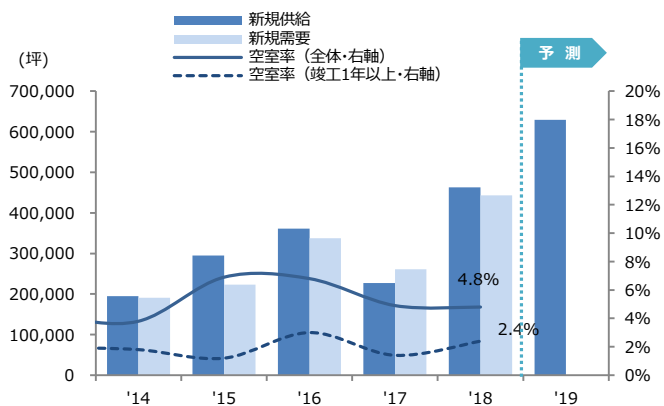
年間訪日外国人数



出所：日本政府観光局（JNTO）よりNREAM作成

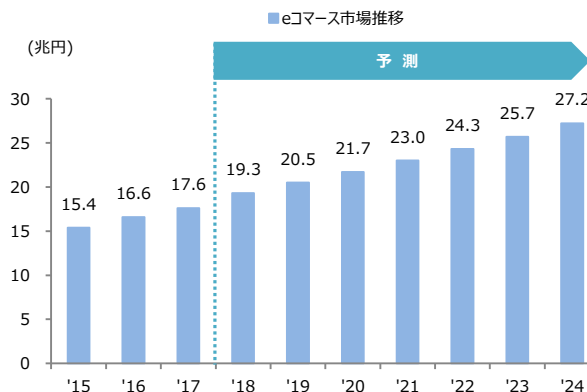
物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
（2018年末時点）



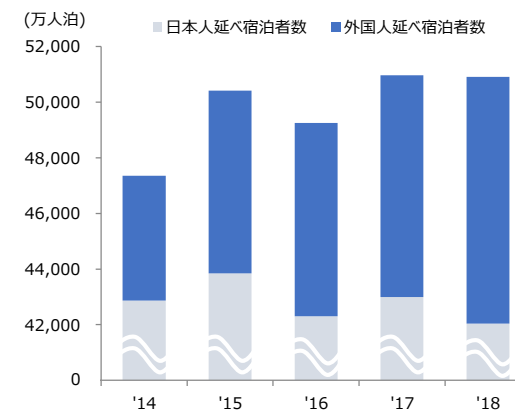
出所：CBREよりNREAM作成
※空室率は各年12月末時点

eコマース（B2C）市場予測



出所：野村総合研究所よりNREAM作成
※年表示は年度を表す

延べ宿泊者数

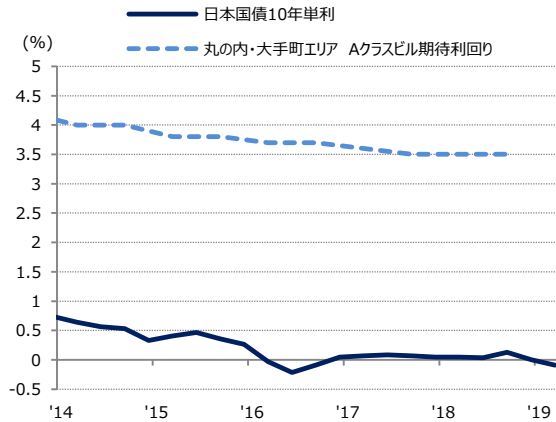


出所：観光庁よりNREAM作成
※18年は速報値

マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

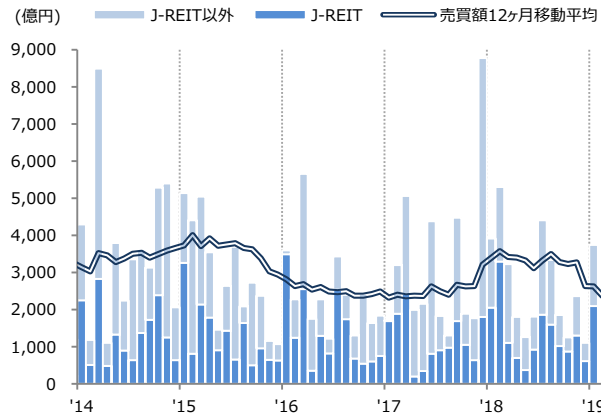
10年国債金利と期待利回り



出所：Bloomberg、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

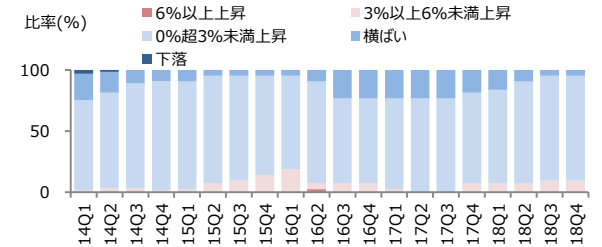
不動産売買取引額の推移



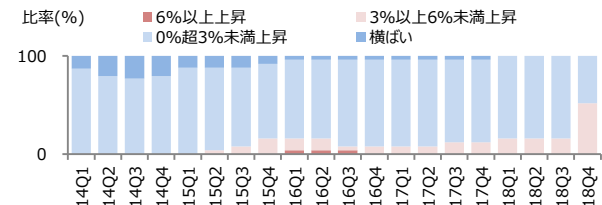
出所：各J-REIT開示資料、各種記事よりNREAM作成

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

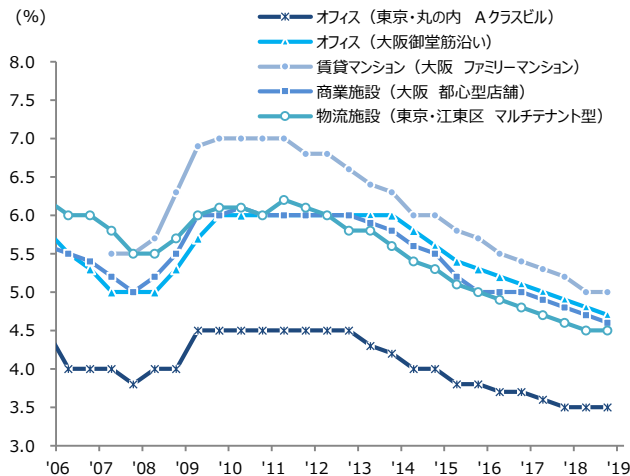


大阪府地価上昇・下落割合の推移



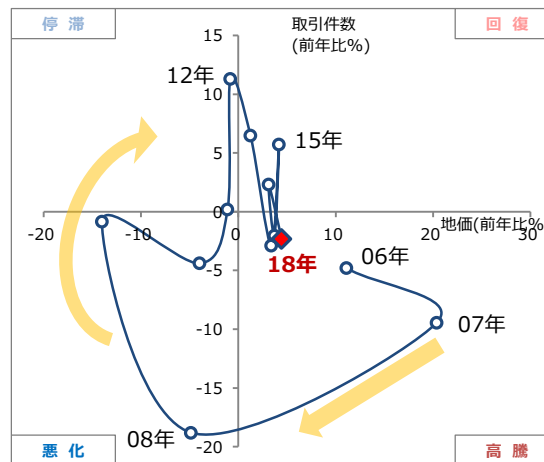
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



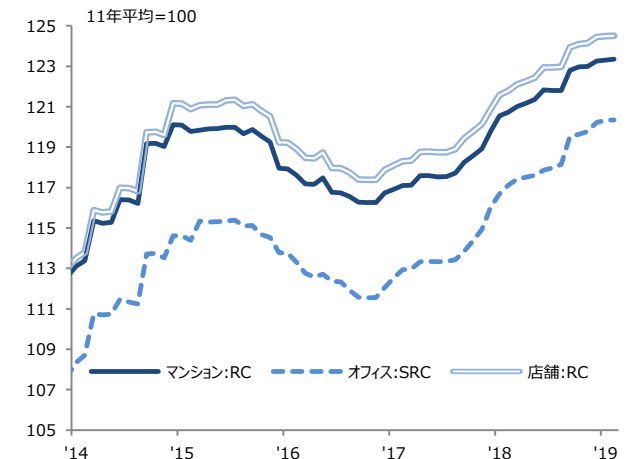
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

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

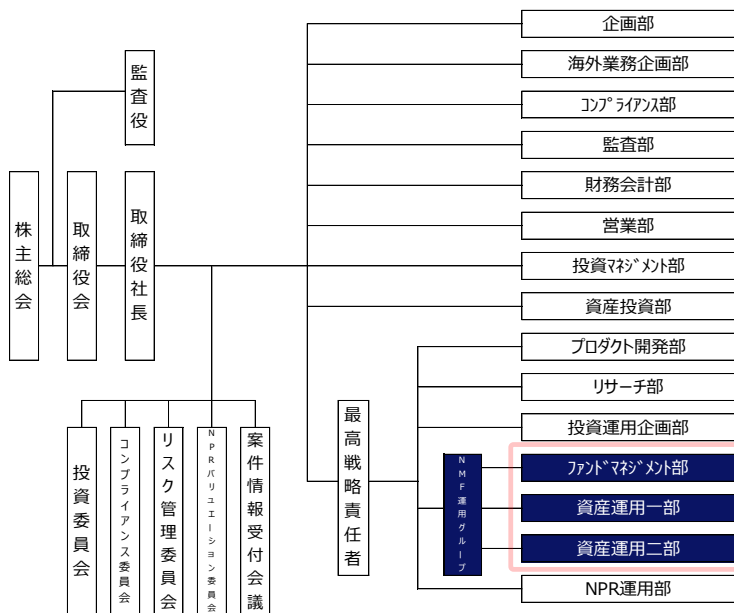
セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

運用体制及びIR活動実績

組織図



公式ホームページリニューアル



「ESGへの取り組み」ページのコンテンツを充実させました。

ESGへの取り組み

- 方針・マネジメント体制
- マテリアリティ
- ステークホルダーエンゲージメント
- GRIスタンダード対照表
- 国際イニシアティブ・外部認証
- 環境への取り組み（E）
- 社会への取り組み（S）
- ガバナンスへの取り組み（G）
- ESGに関する情報開示・報告の枠組み

今後も継続的に情報を更新していきます。

IR活動内容

- SMBC日興証券主催「SMBC日興 J-REITフェア2018」参加
- 株式会社日本政策投資銀行・一般社団法人不動産証券化協会・一般財団法人日本不動産研究所・CSRデザイン環境投資顧問株式会社共同開催「GRESB2018年評価結果発表およびセクターリーダー表彰式」参加（GRESB 2018年セクターリーダーとして、NMFの取り組み事例などを紹介）
- 海外投資家個別IR実施：香港、シンガポール、イギリス、オランダ、アメリカ、カナダ（テレコン含む）



MEMO





MASTER FUND

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。