MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

20 th

2025年8月期決算説明資料

October 16, 2025

MASTER FUND

目次

1.	中期目標	3
2.	決算ハイライト	7
3.	資産の取得･売却	10
4.	資産の運用状況	13
5.	鑑定評価	23
6.	財務状況	25
7.	業績予想	28
8.	ESGへの取り組み	31
9.	APPENDIX	35

1 中期目標

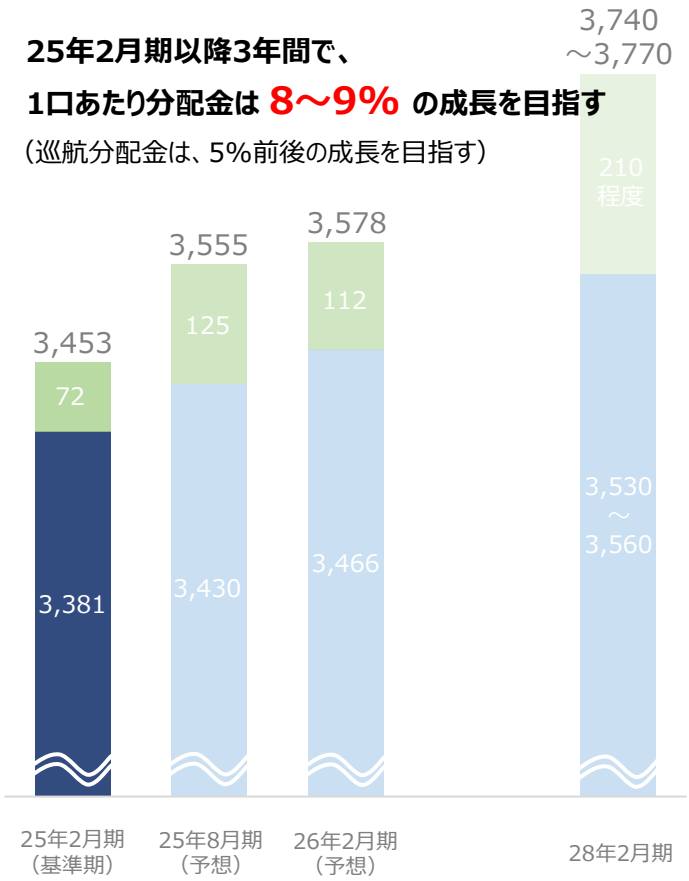


分配金に関する中期目標の進捗

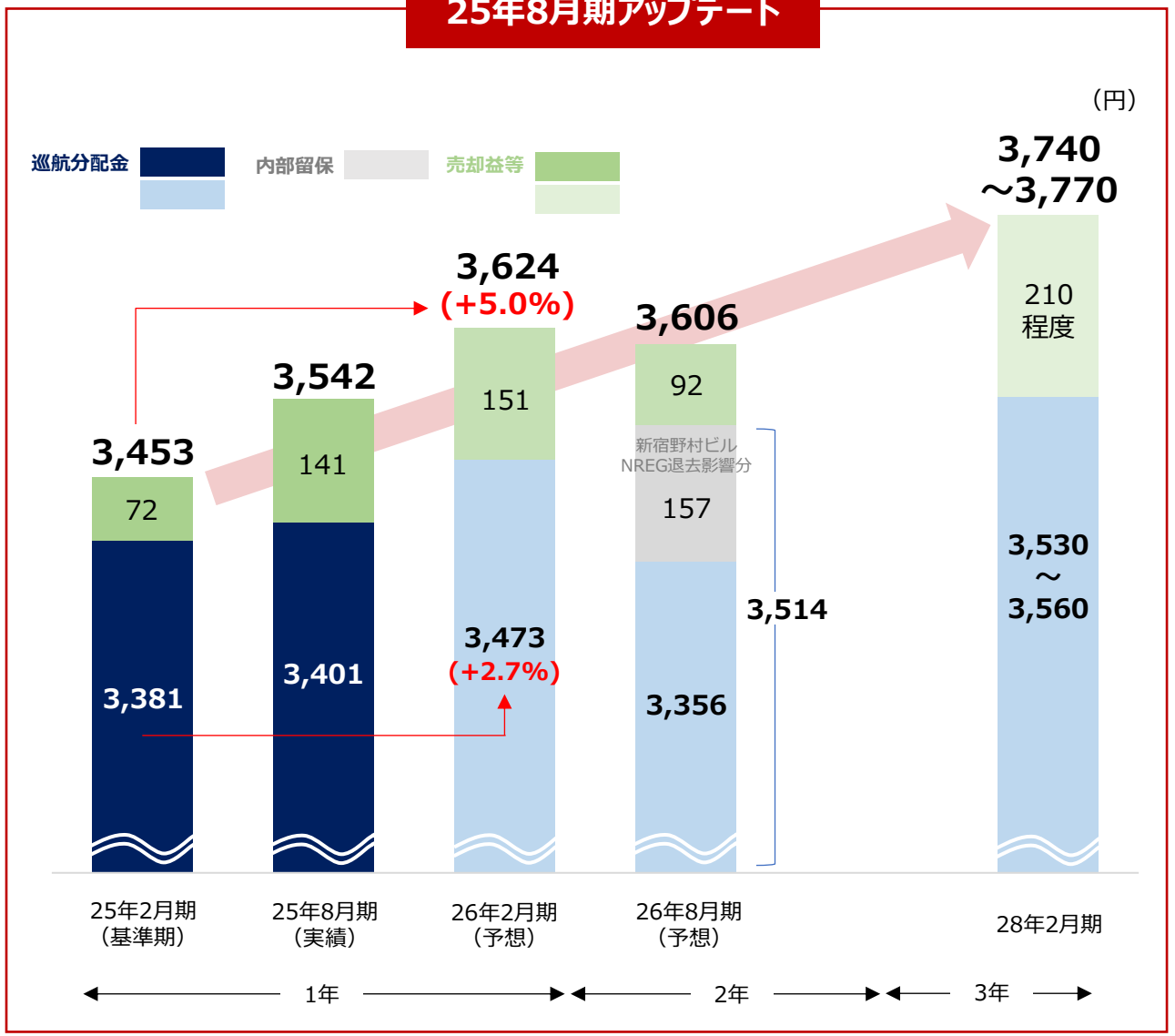
持続的な売却益の計上と好調な内部成長により、分配金目標の早期達成を目指す

【再掲】
25年4月17日公表

25年2月期以降3年間で、
1口あたり分配金は 8～9% の成長を目指す
（巡航分配金は、5%前後の成長を目指す）



25年8月期アップデート



中期目標達成に向けた取り組み

資産入替	✓ 資産入替による、**持続的な売却益**の計上（下表参照） ✓ ホテル比率5%以上に向け、観光立地で変動賃料を含むホテルをブリッジにて確保（4物件）

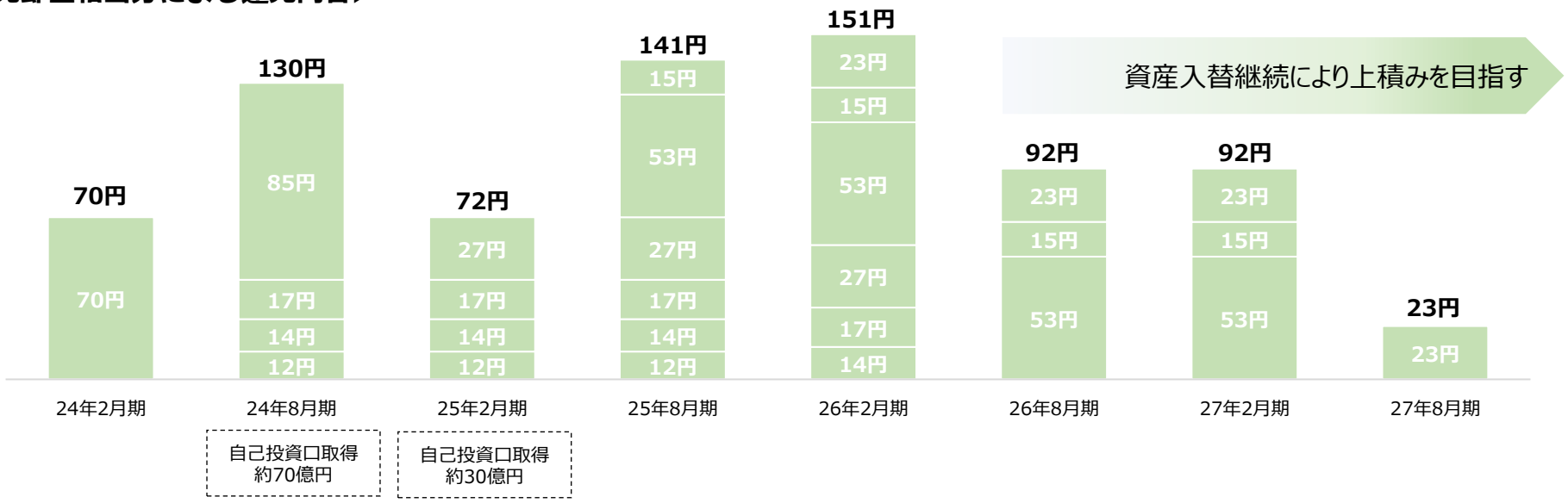
内部成長

全てのセクターにおいて、賃料は上昇基調

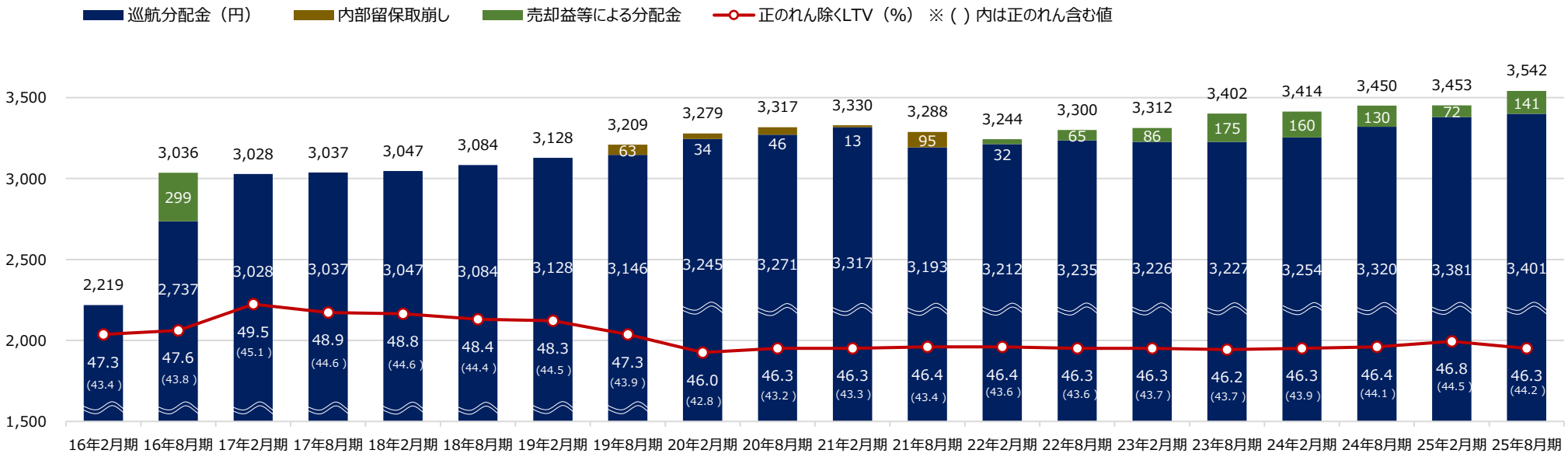
				25年8月期の入替・改定による月額賃料増額
✓	居住用施設	：	今期賃料上昇率は**過去最高を更新**	⇨ 24,468千円
✓	オフィス	：	今後、**賃料上昇は加速**する見通し	⇨ 14,443千円
✓	物流	：	賃料GAPにより、今後**年間1億円以上の増収**ポテンシャル	⇨ 5,325千円
✓	商業	：	特殊要因が無くなるも、**賃料上昇は持続**	⇨ 2,245千円
				46,482千円

新宿野村ビル	野村不動産グループ退去区画は、**想定を上回るスピードと賃料水準でリーシングが進捗**

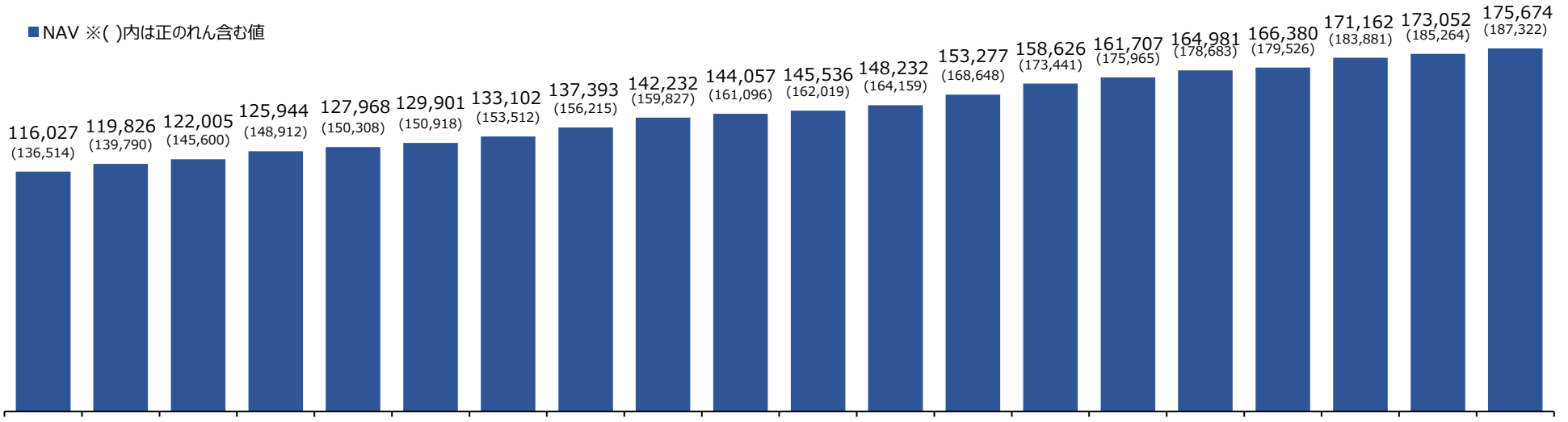
<売却益相当分による還元内容>



分配金・LTV・NAVの推移



3REIT合併　TOP合併　第1回PO　第2回PO　第3回PO　コロナ禍　自己投資口取得　自己投資口取得



2 決算ハイライト



25年8月期 決算ハイライト

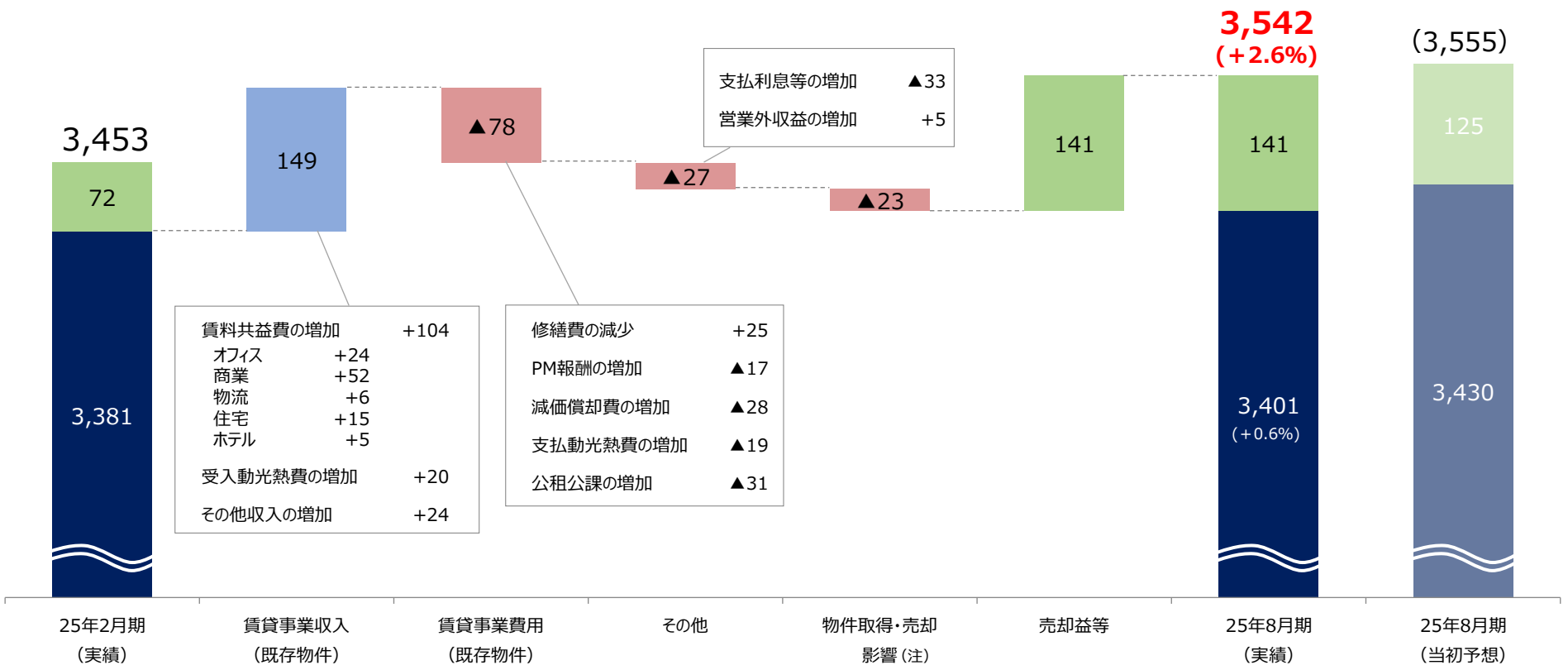
内部成長と売却益相当分の分配により、分配金は前期比+2.6%の上昇

一口あたり分配金の増減要因（円/口）

：増配要因
：減配要因
：売却益等による分配

＜ 売却益相当分の分割分配 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額					
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期	27年8月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	－	－	－	－
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	－	－	－
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	－	－	－
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	－	－	－
⑤ PU泉 他8物件	－	53円	53円	53円	53円	－
⑥ PU学芸大学 他3物件	－	15円	15円	15円	15円	－
⑦ NMF竹橋ビル	－	－	23円	23円	23円	23円
合計	**72円**	**141円**	**151円**	**92円**	**92円**	**23円**



(注) 直前期の影響を含みます。

25年8月期 決算ハイライト

（百万円）

	25年2月期 実績 (A)	25年8月期 実績 (B)	差異 (B)-(A)	25年8月期 予想 (C)	差異 (B)-(C)
営業収益	43,117	43,710	593	42,970	740
賃貸事業収入	36,632	36,987	355	36,996	▲ 8
その他賃貸事業収入	3,210	3,398	188	3,487	▲ 89
不動産等売却益	3,274	3,324	49	2,486	837
営業費用	24,780	25,148	368	24,942	206
賃貸事業費用	17,781	18,107	325	17,982	124
うち修繕費	1,915	1,803	▲ 112	1,789	13
うち公租公課	3,465	3,604	138	3,572	31
うち減価償却費	5,733	5,854	121	5,831	23
うちその他賃貸事業費用	6,666	6,845	178	6,788	56
資産運用報酬	3,625	3,635	9	3,600	35
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	750	783	32	737	45
営業利益	18,336	18,561	224	18,027	533
営業外収益	25	51	26	-	51
営業外費用	2,375	2,514	138	2,518	▲ 4
支払利息その他融資関連費用	2,354	2,497	142	2,502	▲ 4
その他営業外費用	20	16	▲ 3	16	0
経常利益	15,986	16,099	112	15,508	590
特別損益	-	4	4	4	-
当期純利益	15,986	16,103	117	15,512	591
当期純利益（売却損益除く）	12,711	12,779	68	13,026	▲ 246
利益分配金 a	16,043	16,457	413	16,517	▲ 60
利益超過分配金 b	-	-	-	-	-
分配総額 a+b	16,043	16,457	413	16,517	▲ 60
うち売却益相当分の分割分配	334	656	321	584	71
売却益相当分の現金留保金（繰越資金）	3,274	4,578	1,304	4,576	2
売却益相当分の現金留保金（翌期以降分配金）	609	1,675	1,066	1,024	651
一口当たり分配金（円）	3,453	3,542	89	3,555	▲ 13
うち利益分配(円)	3,453	3,542	89	3,555	▲ 13
NOI	27,794	28,133	339	28,333	▲ 199
FFO	21,079	21,266	187	21,490	▲ 223
資本的支出	4,346	5,522	1,176	5,770	-

25年8月期実績－25年2月期実績　主な差異要因（百万円）

営業収益		593
賃貸事業収入の増加		355
既存物件の賃料共益費の増加	487	
物件取得・売却による影響	▲ 132	
その他賃貸事業収入の増加		188
既存物件の受入動光熱費の増加	93	
既存物件のその他収入の増加	111	
物件取得・売却による影響	▲ 17	
不動産等売却益の増加		49
営業費用		368
賃貸事業費用の増加		325
修繕費の減少	▲ 112	
公租公課の増加	138	
減価償却費の増加	121	
PM報酬の増加	82	
支払動光熱費の増加	72	
その他費用の増加	24	
資産運用報酬・その他営業費用の増加		42
営業外収益		26
営業外費用		138
当期純利益		117
売却益4期分割分配の当期分		656

3 資産の取得・売却



資産入替の継続実施（25年8月期）

地方中心の居住用施設と築50年超のオフィスを売却し、収益成長が期待できる良質な物件を取得

収益の成長が期待できる物件を取得

居住用施設　計48億円

- ✓ 都心かつ需要に厚みのあるコンパクト・ファミリータイプが中心


PF浅草トレサージュ


PF日暮里

オフィス　計87億円

- ✓ 2年間の定期借家契約。改定によるキャッシュフロー向上に期待


H¹O日本橋小舟町


H¹O青山

宿泊施設　38億円

- ✓ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応


&HOTEL HAKATA

取得価格	173億円
鑑定価格	202億円
NOI利回り（注1）	4.1%
平均築年数（注2）	3.0年

優良資産への入替を通じ、ポートフォリオのインフレ耐性を強化

成長余地が限定的な物件を売却

居住用施設　計140億円

- ✓ 売却物件のうち、名古屋・仙台・福岡・千葉　68.9%



オフィス　89億円

- ✓ 築52年による競争力の低下



売却価格	229億円
NOI利回り（注3）	4.0%
平均築年数（注2）	32.0年
売却益	**33億円**

4期分割分配により投資主に還元

（注1）NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。（注2）築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。
（注3）NOI利回りにつき、24年8月期及び25年2月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。

ホテル・オフィスセクターへの投資（25年8月期）

国内外の底堅い需要が期待できる「博多」のホテルと、ビジネスと流行が共存する「青山」のサービスオフィスを取得

&HOTEL HAKATA

“ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応 ”



- ✓ 「祇園」駅等複数駅が利用可能と高い交通利便性
- ✓ 近隣には「マリンメッセ」があり、宿泊施設として高い需要がある
- ✓ 客室は**ダブル**32室、**ツイン**28室、**ファミリー**8室（全68室）で、様々なニーズに対応
- ✓ **固定＋変動**の賃料形態でインフレに適応







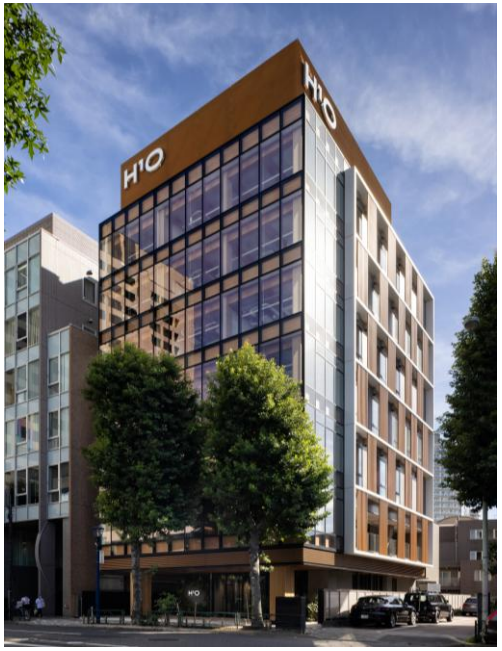




取得日	25年6月25日
取得価格	3,800百万円
鑑定評価額	5,080百万円
NOI利回り	5.6%（注）
竣工	21年6月18日

H¹O青山

“スポンサー開発による築浅かつ都心のサービスオフィス“



- ✓ 全**42区画**（3.3坪～13.0坪）のコンパクトな区割りに加え、時代のニーズを捉えた商品性
- ✓ 神宮外苑の再開発による人流・ビジネス需要の増加見込
- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**。再契約によるキャッシュフロー向上に期待
- ✓ ビジネス機能（受付・ラウンジ等）をシェアし、賃貸スペースを効率化











取得日	25年8月28日
取得価格	4,700百万円
鑑定評価額	5,160百万円
NOI利回り	3.5%（注）
竣工	22年8月31日

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

4 資産の運用状況

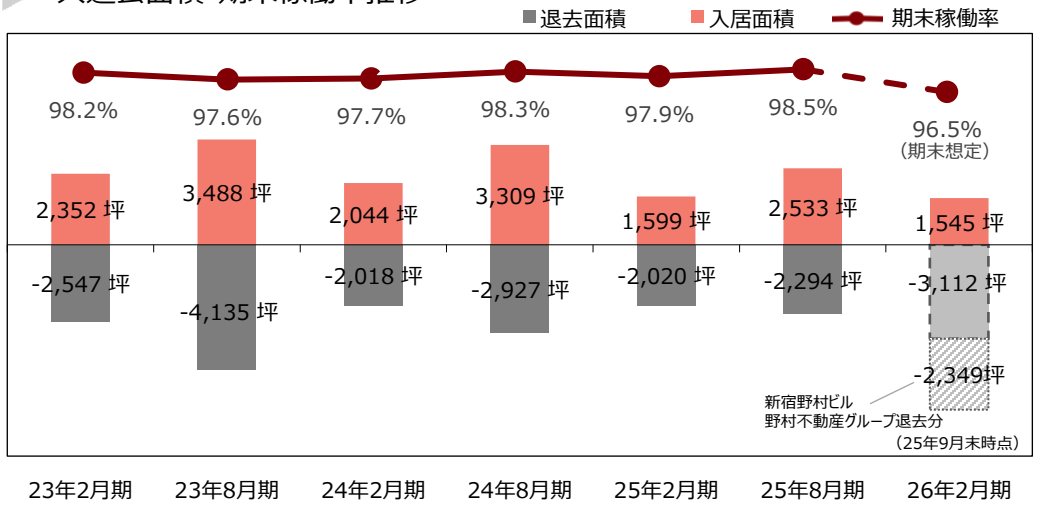


オフィスセクターの運用状況

Office

堅調な需要を背景に、入替・改定ともに賃料上昇は加速傾向

入退去面積・期末稼働率推移

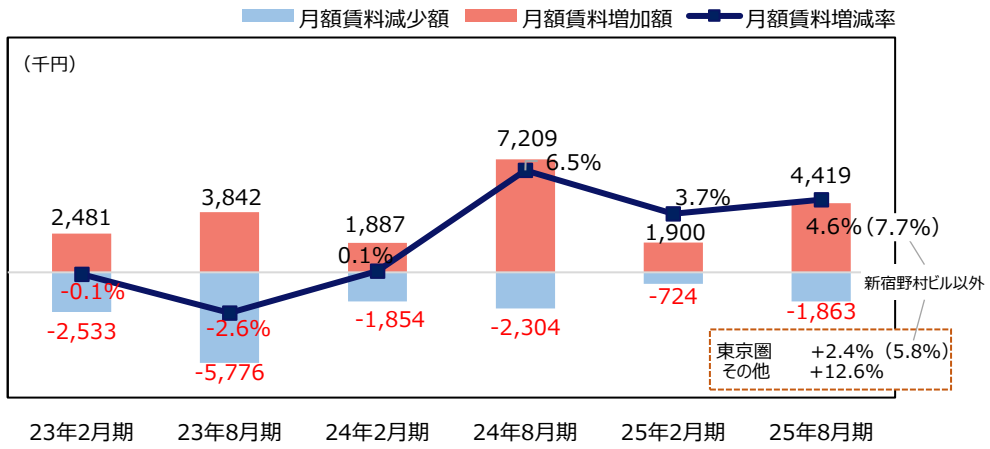


賃料ギャップ（25年8月末時点）(注1)

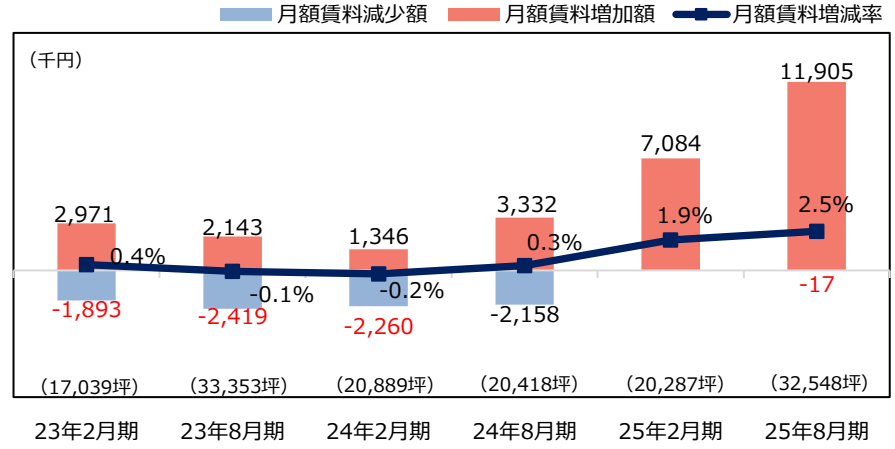
12.3%（マーケット賃料 ＞ 現行賃料）

	25年8月期	25年2月期	24年8月期
全体	**12.3%**	7.4%	4.8%
東京圏	**11.9%**	5.3%	2.6%
その他	**22.2%**	15.6%	13.7%

テナント入替による賃料増減



賃料改定（再契約）による賃料増減 (注2)



(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
(注2) グラフ下部の（）内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

オフィスセクターの運用状況

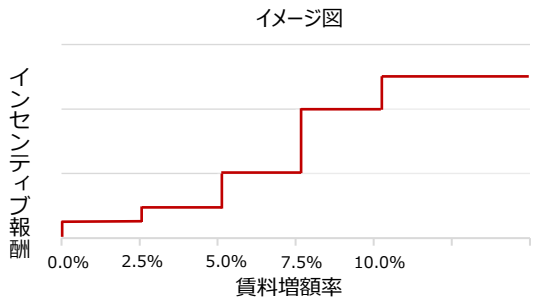
Office

PMに対する改定時インセンティブ報酬の新設による増額幅の追求

25年8月期

▶ 増額改定（再契約）時インセンティブ報酬の導入

- ✓ 未設定であった26物件については、増額改定報酬を新設
- ✓ 増額率に連動した報酬の設定により、増額幅を追求



（25年9月末時点）

導入時期	25年5月～
件数	18件
増額率	6.0%

▶ 商品性向上による収益追求（PMO平河町・基準階62坪）

	フルセットアップ（2階）	ハーフセットアップ（3階）
工事総額	28百万円	12百万円
ROI(年)	22.9%	47.0%
賃料増減率	**+32.7%**	**+29.4%**



フルセットアップ



ハーフセットアップ

26年2月期

▶ リーシングの進捗状況（25年9月末時点）

ポートフォリオ全体

解約面積： **5,462坪**
入居面積： **1,545坪**

（内訳） 契約済･･･ 982坪
申込済･･･ 563坪

	入替による賃料増減率	新宿野村ビル除く
全体	**3.3%**	10.7%
東京圏	1.6%	9.4%
その他	15.3%	－

うち、PMO

解約面積： **938坪**
入居面積： **476坪**

（内訳） 契約済･･･ 293坪
申込済･･･ 182坪

入替による賃料増減率
+10.4%

オフィスセクターの運用状況（新宿野村ビル）

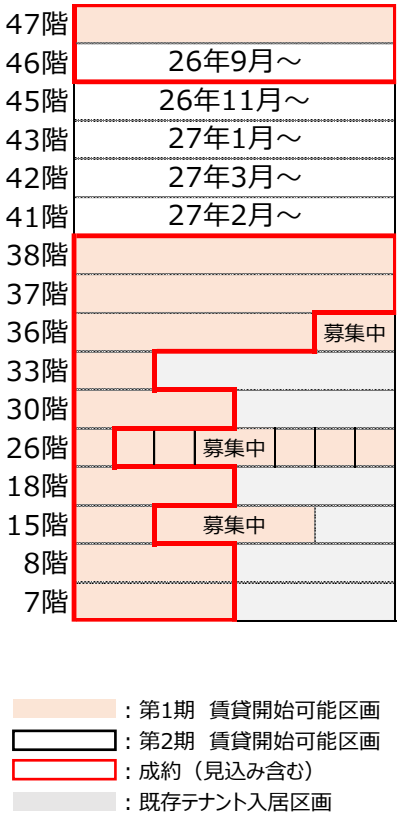
Office

野村不動産のリーシング力と差別化戦略により、想定を大幅に上回る進捗。今後はより高い賃料水準を目指す

野村不動産グループ（NREG）退去対応（持分相当）

リーシング状況（2,437坪）

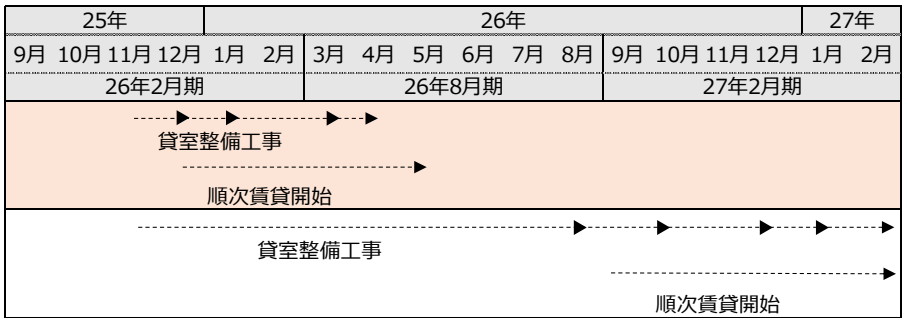
物件全体に対する面積割合：25.9%



スケジュール

（25年9月末時点）

賃貸開始可能時期	賃貸可能面積（注）	成約面積（見込み）	成約率（見込み）
第1期 25/12～	1,452坪	1,185坪	**81.6%**
第2期 26/9～	984坪	201坪	20.5%

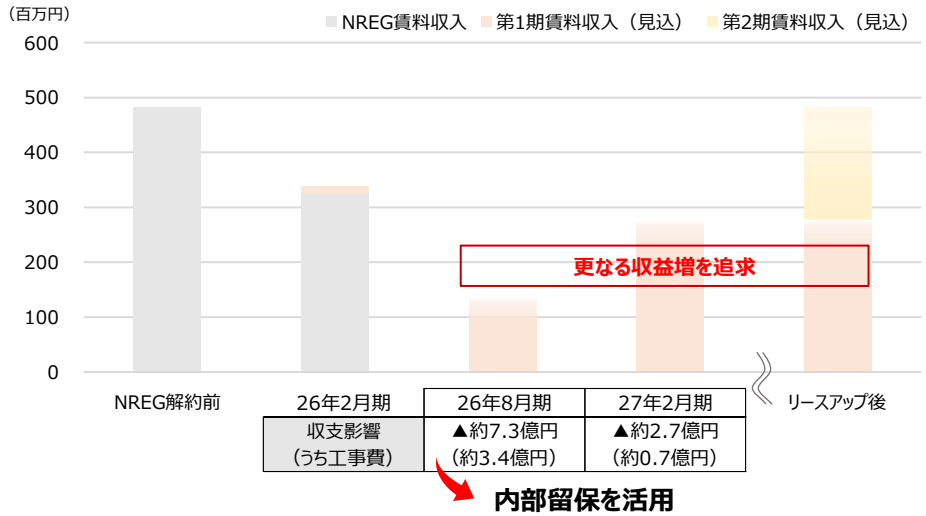


賃料収入見込

✓ 競合物件との差別化
（テナント向けアメニティ施設の充実）

✓ 貸室リニューアル
（小割区画・天井スケルトン等）





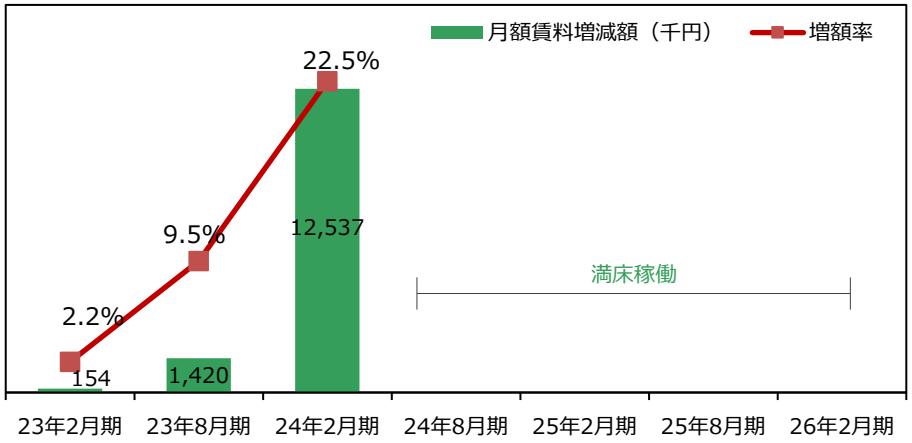
（注）解約時期の相違により、14ページ記載の26年2月期 新宿野村ビルの野村不動産グループ退去分の面積とは異なります。

物流セクターの運用状況

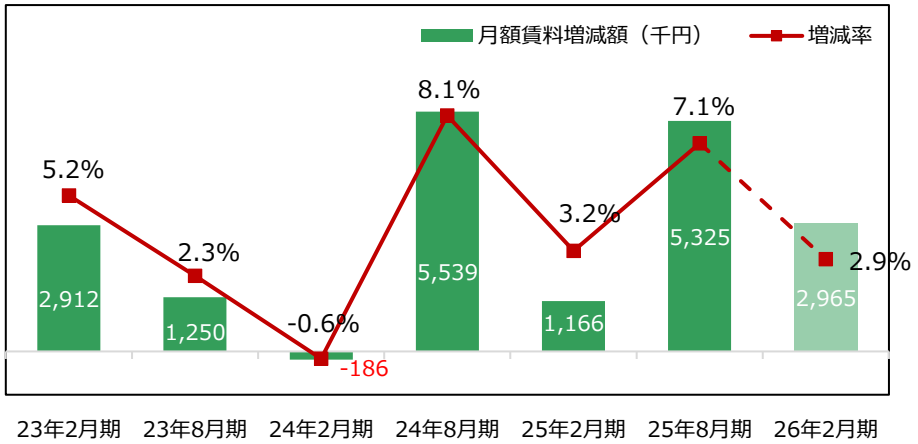
Logistics

満床稼働を維持。再契約においては賃料増額に加えて、CPI連動条項を導入予定

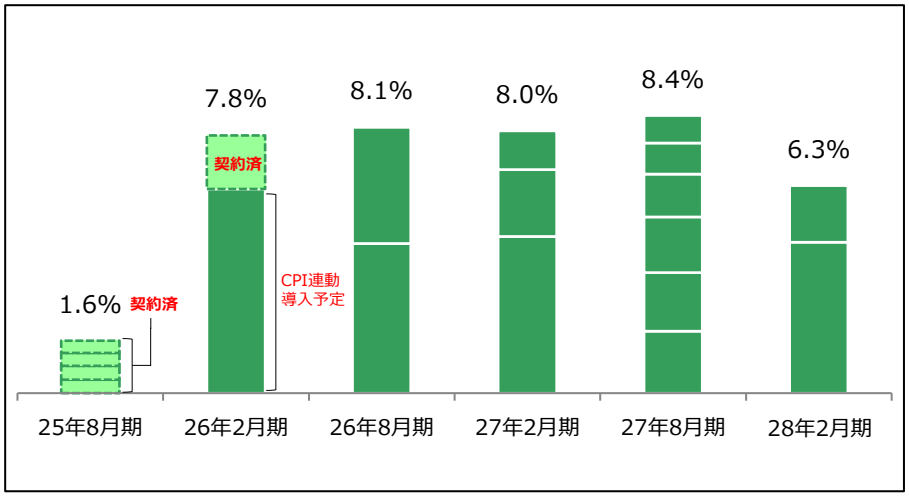
テナント入替による賃料増減



賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



26年2月期 実績

Landport八王子：計4,651坪（一部区画）



- ✓ 3年の再契約
- ✓ 月額賃料増減率 **+3.7%**

Landport（物件非開示：1棟）

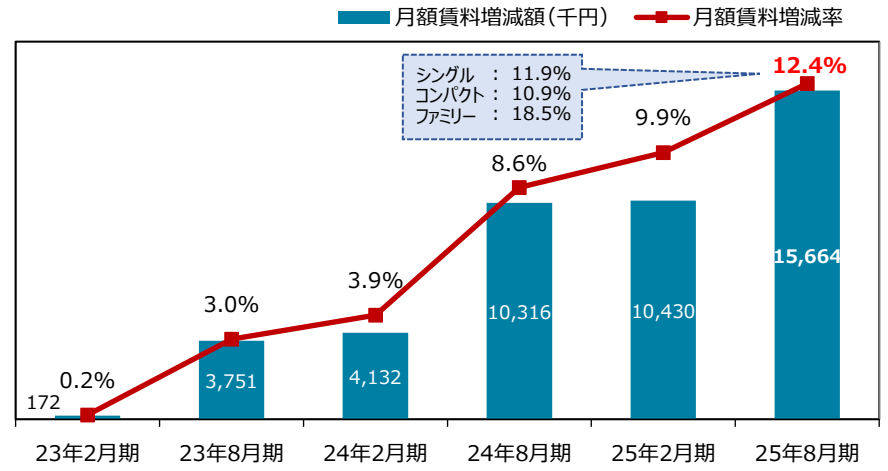
- ✓ 15年の再契約予定
- ✓ 月額賃料増減率 **+2.7%**予定
- ✓ 3年毎の**CPI連動**導入予定

居住用施設セクターの運用状況

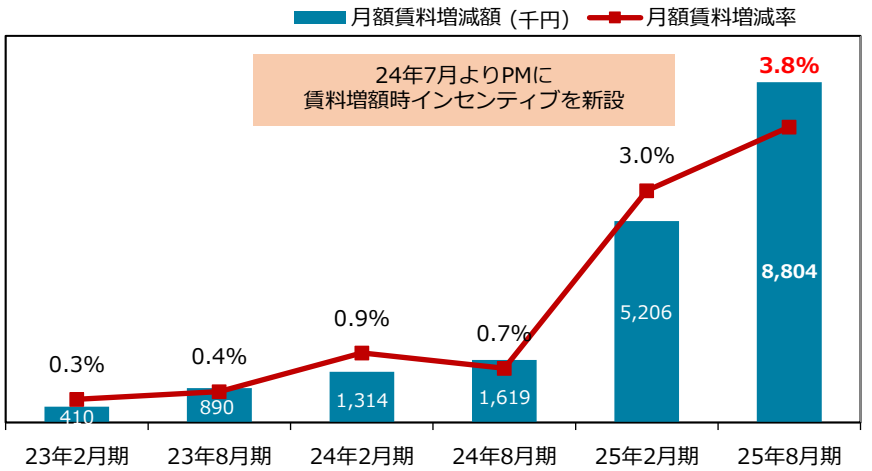
Residential

好調なマーケットを背景に、テナント入替・改定時の賃料増額幅が大きく上昇

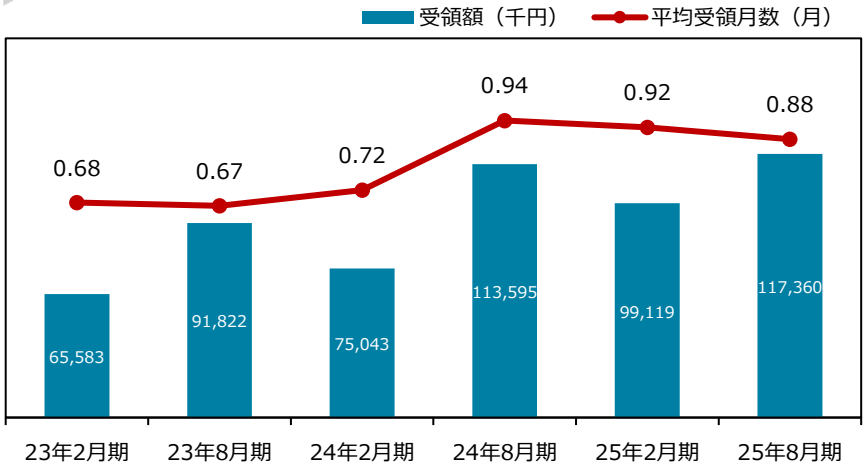
テナント入替による賃料増減



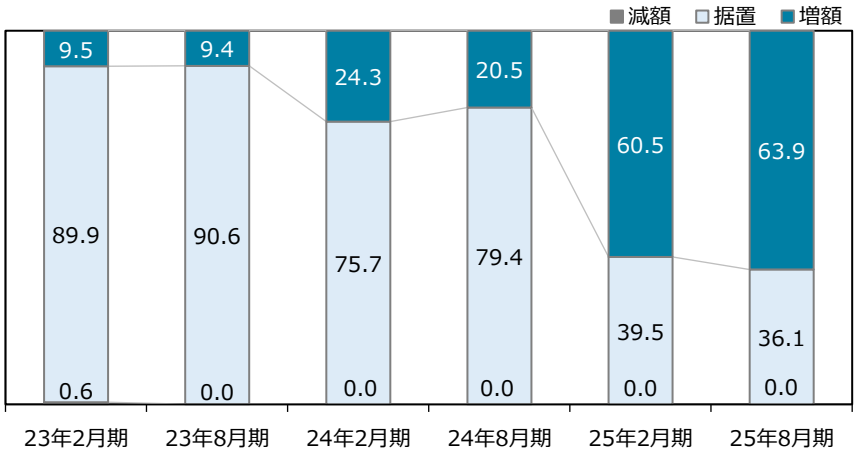
賃料改定による賃料増減（注2）



礼金推移



賃料改定による賃料変動割合（件数ベース、期中改定含む）（注2）　（%）



（注1）それぞれ、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。（注2）期中改定を含みます。

居住用施設セクターの運用状況

Residential

投資効率や居住者の満足度を意識したリニューアルによるアップサイドを継続追求

東京圏における専有部リニューアル（注）

実施対象戸数	工事金額（戸あたり）	ROI（年）	賃料増額率
8戸	4,357千円	21.2%	**+39.9%**

専有部リニューアルはファミリー・コンパクトタイプを対象に
投資効率重視のため取捨選択して実施

深沢ハウスHI棟



築年	21年
実施戸数	2戸
ROI（年）	49.9%
賃料増額率	**+33.2%**

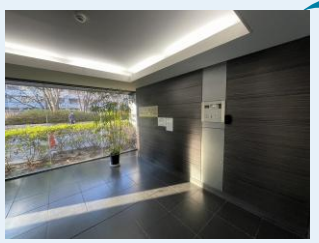
3LDK（97.34㎡）
- ✓ 和室⇒洋室に変更
- ✓ 設備のアップグレード（浴室乾燥機・給湯器）
- ✓ アクセントクロス施工

3LDK（85.09㎡）
- ✓ 設備のアップグレード（ガスコンロ・食洗器　他）
- ✓ アクセントクロス施工

（注）専有部リニューアル工事対象住戸の中から、25年8月期中に契約済となった住戸のみ集計しています。

共用部リニューアル（PU東中野コート）

before



風除室



After



居住者アンケートを実施
- ✓ シェアモビリティを新規導入



- ✓ カーシェアの再周知により稼働向上



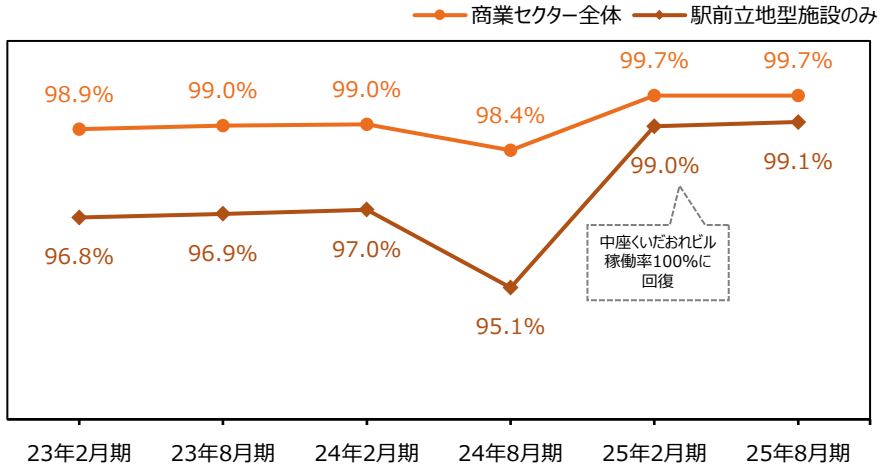
住所	東京都新宿区
総戸数	173戸
築年	16年
打診戸数①	112戸
応諾戸数②	29戸
改定率（②/①）	25.9%
ROI（年）	93.8%
賃料増額率	**+5.9%**

商業セクターの運用状況

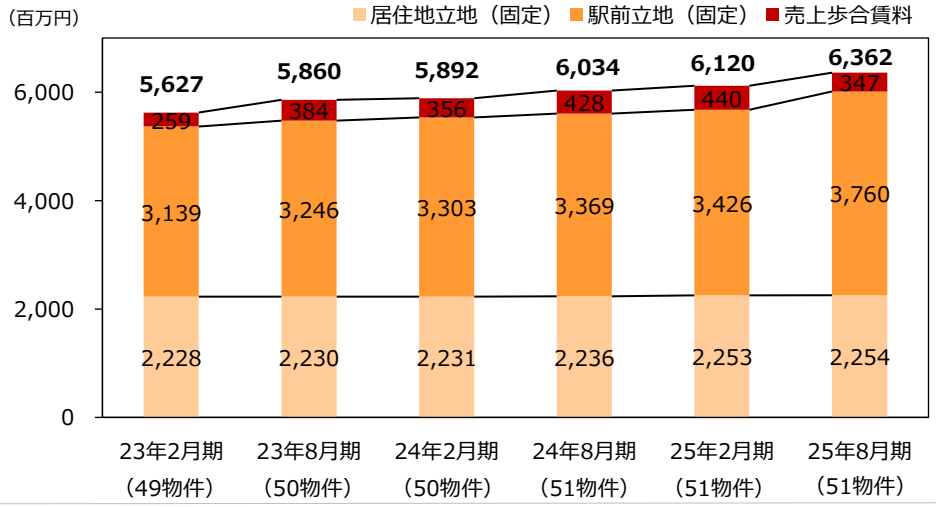
Retail

テナント需要も強く、入替・改定時に賃料増額を継続推進

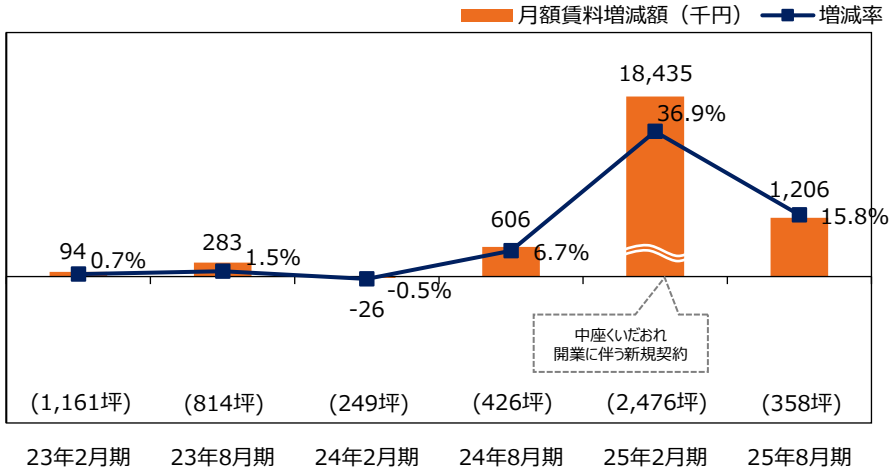
期末稼働率の推移



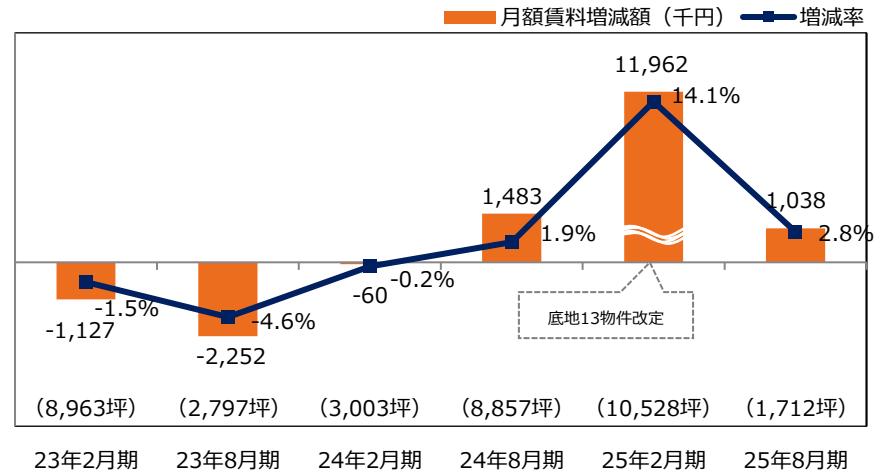
賃料収入の内訳（商業セクター全体）



テナント入替による賃料増減（注）



賃料改定（再契約）による賃料増減（注）



（注）本集計は、売上歩合賃料による増減を加味していません。

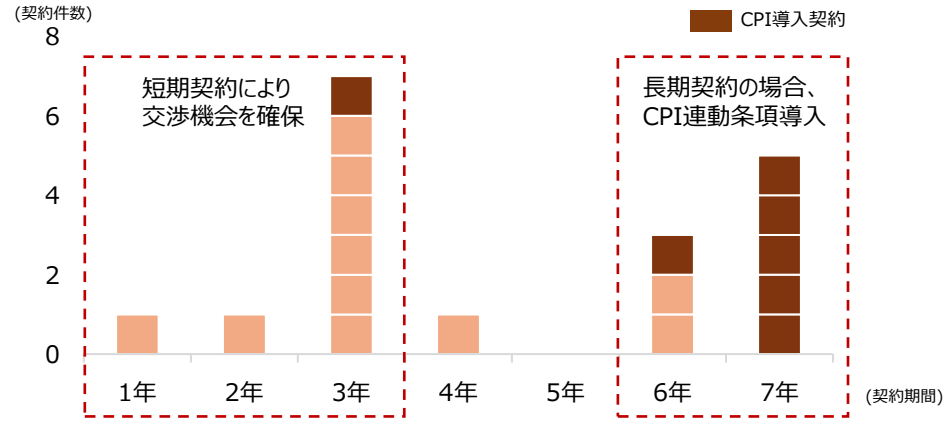
商業セクターの運用状況

Retail

賃料増額と同時に、契約期間の短期化と長期契約に対してはCPI連動条項を積極導入

GEMSシリーズの契約状況（25年8月期）

GEMSシリーズの新規・再契約期間



CPI連動条項の導入状況（25年8月期）

	GEMSのみ	商業全体
導入件数	7件	11件

nORBESA

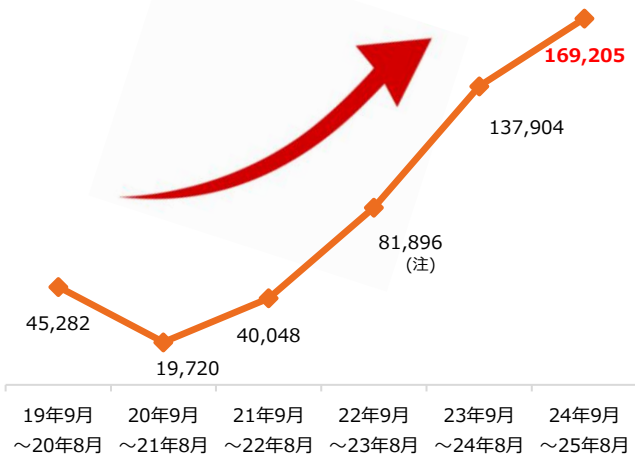
契約状況（25年8月期）

入替
+28.1% **(82坪)**

改定・再契約
+8.0% **(517坪)**



観覧車収入（千円）





(注) 1か月間の工事運休期間（23年6月）を含みます。

ホテルセクターの運用状況

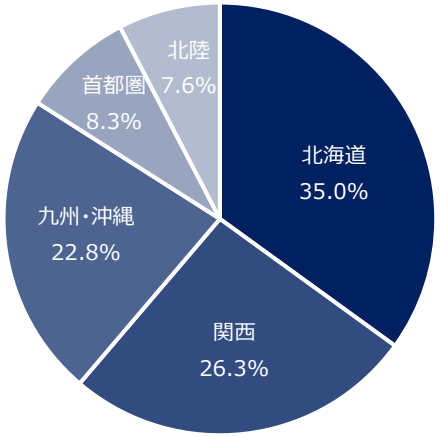
Hotel

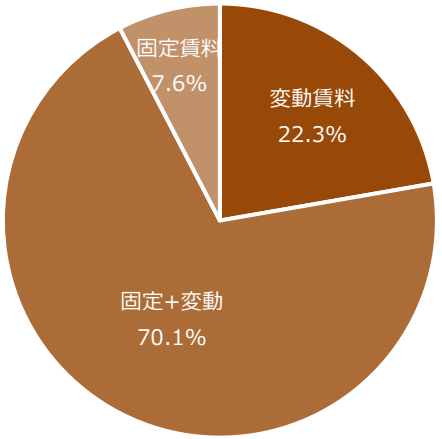
変動賃料形態を含むホテルを継続取得し、ホテル比率5%以上を目指す

ポートフォリオマップ

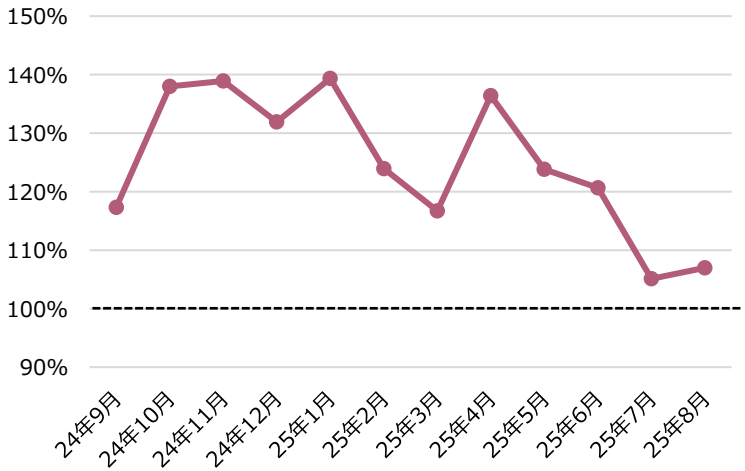


保有物件構成（取得価格ベース）

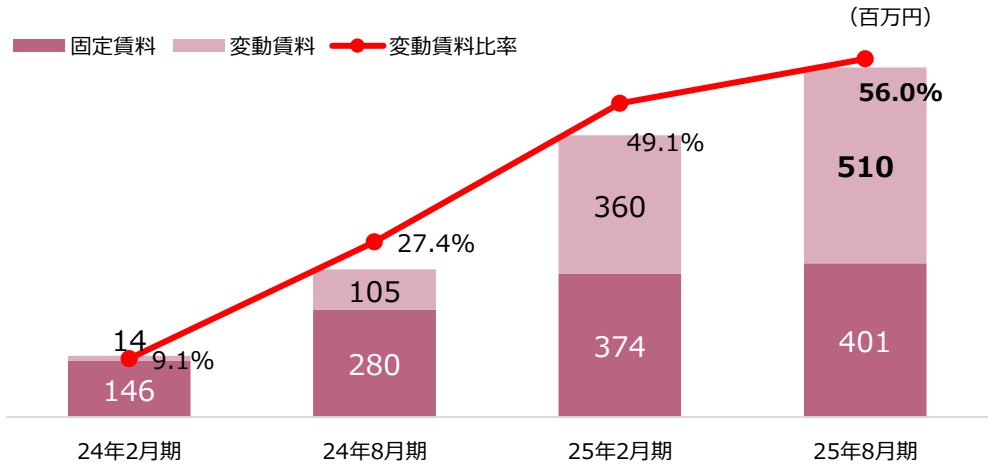




Rev PARの推移 (注)（前年同月比）



賃料の状況



（注）ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前（固定賃料）を除く7物件の平均RevPERを用いて算出

5 鑑定評価



鑑定評価の状況

含み益2,836億円、含み益率26.5%に拡大

セクター別鑑定評価額の状況

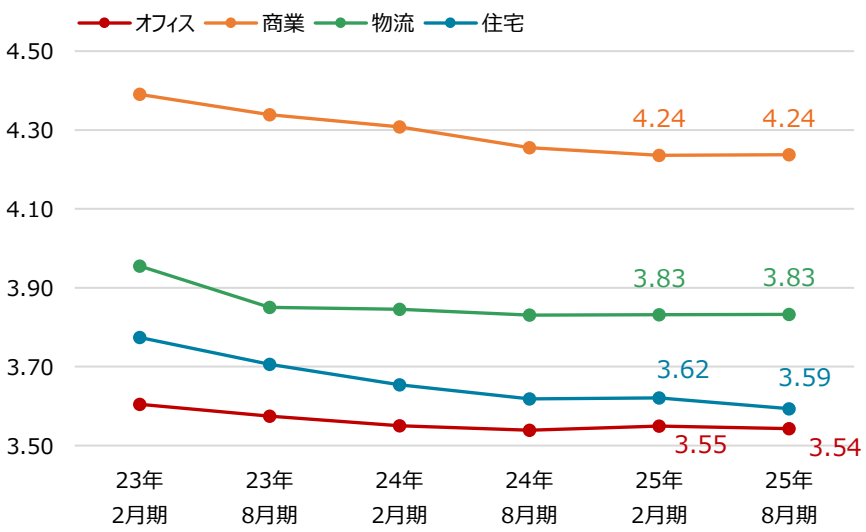
	25年2月期				25年8月期			
	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率
オフィス	62	513,470	76,227	17.4%	63	516,070	78,240	17.9%
商業	51	215,424	38,066	21.5%	51	217,728	40,055	22.5%
物流	25	314,540	91,612	41.1%	25	315,250	93,162	41.9%
住宅	148	267,300	62,992	30.8%	137	263,733	65,732	33.2%
宿泊施設	7	29,690	4,424	17.5%	8	34,960	6,046	20.9%
その他	1	5,580	443	8.6%	1	5,580	443	8.6%
合計	294	1,346,004	273,766	25.5%	285	1,353,321	283,680	26.5%

鑑定評価（前期比）（注1）

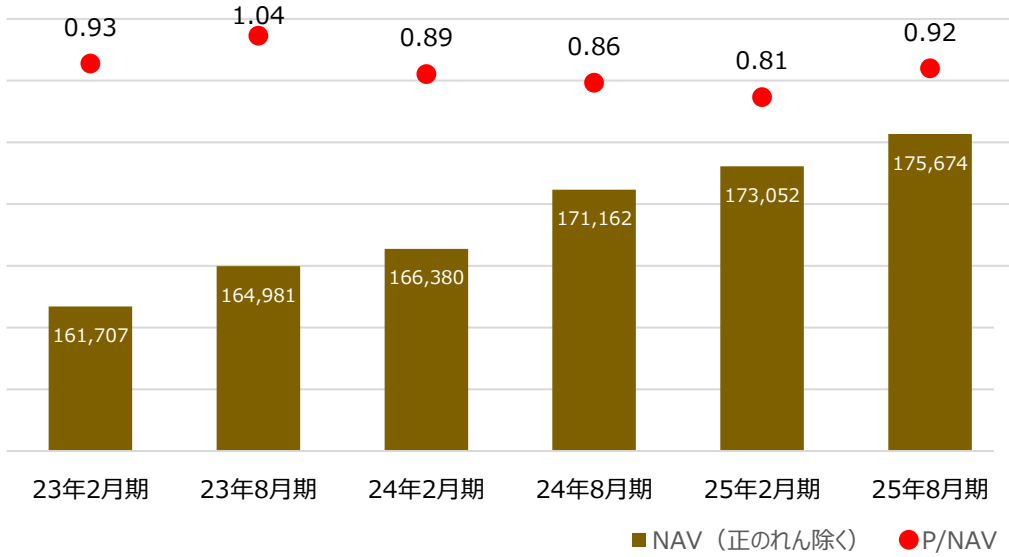
鑑定CAP	25年2月期	25年8月期
低下	15 物件	2 物件
維持	272 物件	276 物件
上昇	5 物件	2 物件

鑑定価格	25年2月期	25年8月期
上昇	158 物件	163 物件
維持	105 物件	84 物件
下落	29 物件	33 物件

セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



1口あたりNAV及びP/NAVの推移（注3）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還利回りの算出されていない物件は除く）しています。
（注3）1口あたりNAV（正のれん除く）＝｛（純資産合計－分配金総額－のれん額）＋（鑑定価格合計－貸借対照表計上額）｝÷ 発行済投資口総数
P/NAV=各期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV（正のれん除く）

6 財務状況



財務状況

借入期間の調整や変動金利の活用（固定比率70%を目安）等により、金利上昇影響を軽減

25年8月期のリファイナンス

返済概要（注1）	
総額	38,294百万円
平均金利	0.67%
平均借入年数	6.7年
変動比率	28.7%

調達概要（注2）
38,280百万円
1.15%
5.4年
70.0%

今後の返済予定

✓ 政策金利は現状から25bpの上昇を見込む

	26年2月期	26年8月期
総額	27,700百万円	37,900百万円
平均金利	0.67%	0.63%
平均借入年数（注3）	8.4年	7.1年
変動比率	6.5%	20.3%

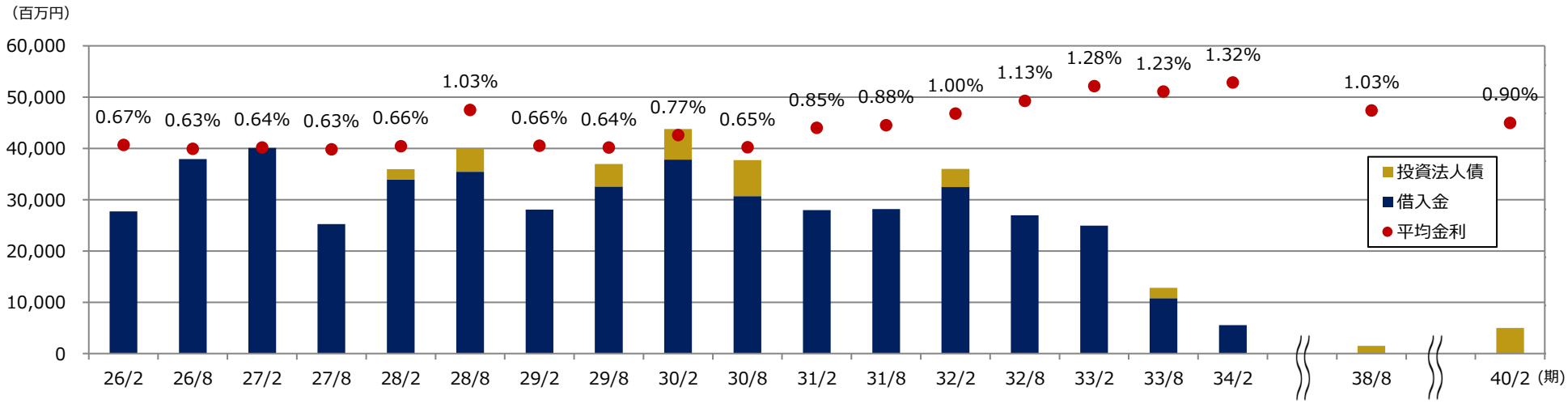
有利子負債の状況（期末時点）

	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期	25年2月期	**25年8月期**
有利子負債の残高	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円	521,292百万円	528,734百万円	**522,220百万円**
平均残存年数	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	4.09年	**4.03年**
平均借入金利	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	0.78%	**0.81%**
固定金利比率	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	85.4%	**83.5%**
ESGファイナンス残高	12,500百万円	14,000百万円	14,000百万円	14,000百万円	34,510百万円	**45,810百万円**
LTV水準 （注4）	46.3% (36.5)%	46.2% (36.3)%	46.3% (36.2)%	46.4% (35.9)%	46.8% (36.2)%	**46.3%** (35.6)%

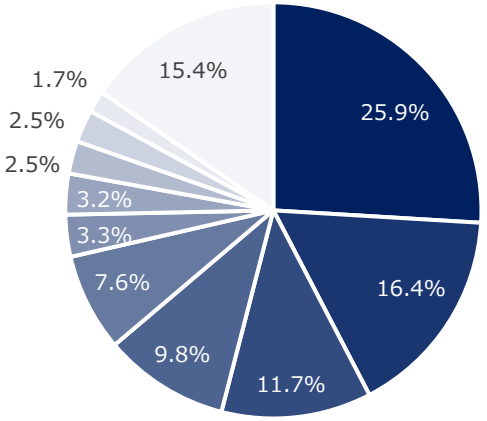
（注1）当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。
（注2）長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。リファイナンス前との差額（14.2百万円）は手元資金を充当しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は25年8月期期末時点の金利を加重平均して計算しています。
（注4）カッコ内のの数値は、有利子負債残高÷（総資産＋含み損益）で算出した数値です。

財務状況

返済期限の分散化（期末時点）



借入先一覧



借入先	借入金額（百万円）	比率
三菱UFJ銀行	126,190	25.9%
三井住友銀行	79,815	16.4%
三井住友信託銀行	56,715	11.7%
みずほ銀行	47,595	9.8%
日本政策投資銀行	36,985	7.6%
みずほ信託銀行	15,850	3.3%
農林中央金庫	15,450	3.2%
りそな銀行	12,350	2.5%
福岡銀行	12,260	2.5%
野村信託銀行	8,200	1.7%
信金中央金庫	6,770	1.4%
住友生命保険	6,500	1.3%

借入先	借入金額（百万円）	比率
日本生命保険	6,000	1.2%
伊予銀行	5,000	1.0%
中国銀行	5,000	1.0%
三井住友海上火災保険	5,000	1.0%
千葉銀行	4,000	0.8%
七十七銀行	4,000	0.8%
太陽生命保険	3,750	0.8%
西日本シティ銀行	3,150	0.6%
大同生命保険	3,100	0.6%
第一生命保険	3,000	0.6%
山口銀行	2,720	0.6%
八十二銀行	2,500	0.5%

借入先	借入金額（百万円）	比率
SBI新生銀行	2,000	0.4%
百十四銀行	1,800	0.4%
京葉銀行	1,700	0.3%
紀陽銀行	1,500	0.3%
第四北越銀行	1,420	0.3%
朝日信用金庫	1,000	0.2%
広島銀行	1,000	0.2%
京都銀行	1,000	0.2%
大垣共立銀行	1,000	0.2%
損害保険ジャパン	1,000	0.2%
きらぼし銀行	500	0.1%
滋賀銀行	500	0.1%

7 業績予想



26年2月期・26年8月期 業績予想

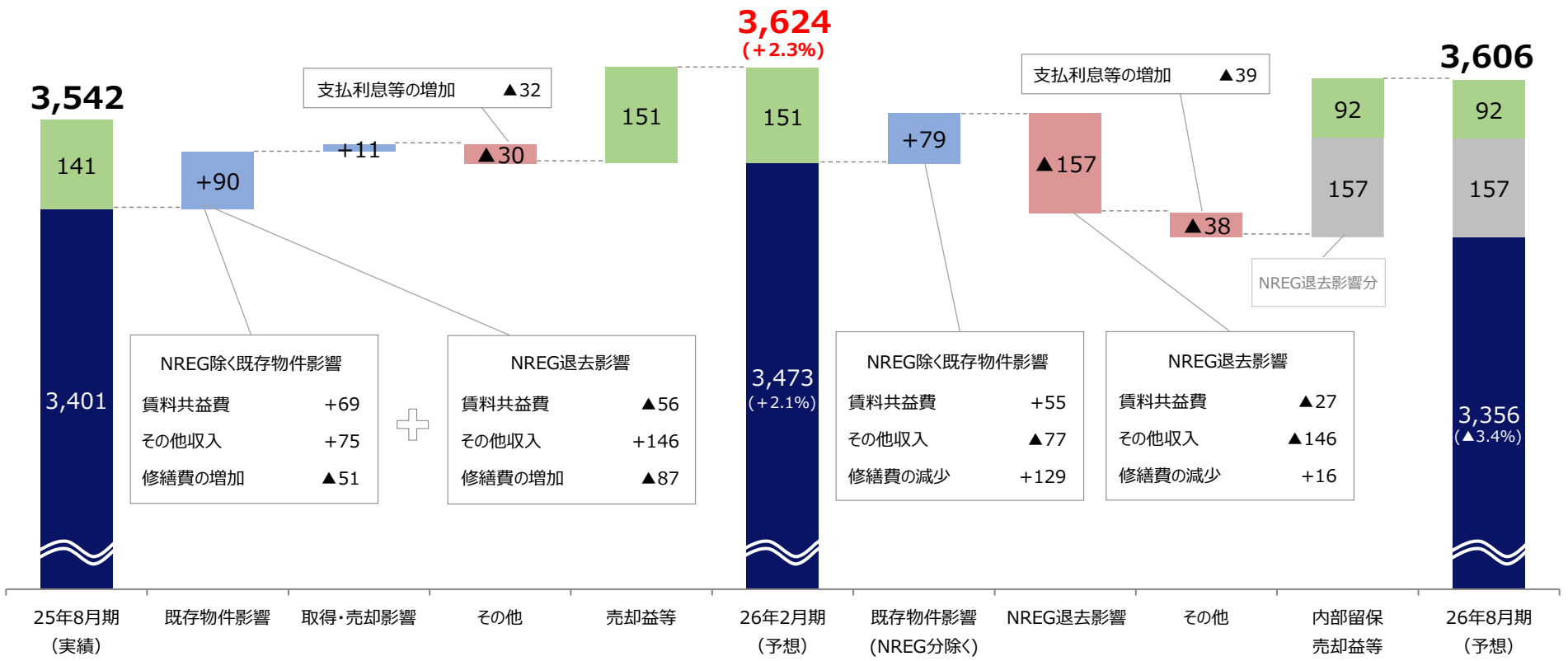
26年2月期の分配金は2.3%上昇、野村不動産グループの退去影響は内部留保で対応

一口あたり分配金の増減要因（円/口）

：増配要因
：減配要因
：売却益等による分配
：内部留保

＜ 売却益相当の4期分割分配 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額					
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期	27年8月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	–	–	–	–
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	–	–	–
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	–	–	–
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	–	–	–
⑤ PU泉 他8物件	–	53円	53円	53円	53円	–
⑥ PU学芸大学 他3物件	–	15円	15円	15円	15円	–
⑦ NMF竹橋ビル	–	–	23円	23円	23円	23円
合計	**72円**	**141円**	**151円**	**92円**	**92円**	**23円**



26年2月期・26年8月期 業績予想

（百万円）

	2025年8月期（第20期） 実績 (A)	2026年2月期（第21期） 予想 (B)	差異 (B)-(A)	2026年8月期（第22期） 予想 (C)	差異 (C)-(B)
営業収益	43,710	41,443	▲2,266	40,494	▲949
賃貸事業収入	36,987	36,996	9	37,126	130
その他賃貸事業収入	3,398	4,447	1,048	3,367	▲1,079
不動産等売却益	3,324	-	▲3,324	-	-
営業費用	25,148	25,461	312	24,844	▲616
賃貸事業費用	18,107	18,690	583	18,104	▲586
うち修繕費	1,803	2,446	643	1,767	▲678
うち公租公課	3,604	3,543	▲60	3,592	49
うち減価償却費	5,854	5,859	5	5,961	102
うちその他賃貸事業費用	6,845	6,841	▲4	6,782	▲59
資産運用報酬	3,635	3,468	▲167	3,433	▲34
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	783	679	▲103	684	4
営業利益	18,561	15,982	▲2,578	15,649	▲332
営業外収益	51	59	7	68	8
営業外費用	2,514	2,663	149	2,848	184
支払利息その他融資関連費用	2,497	2,647	149	2,831	184
その他営業外費用	16	16	▲0	16	▲0
経常利益	16,099	13,378	▲2,720	12,869	▲508
特別損益	4	34	29	-	▲34
当期純利益	16,103	13,411	▲2,692	12,868	▲542
当期純利益(売却損益除く)	12,779	13,411	631	12,868	▲542
利益分配金 a	16,457	14,515	▲1,942	12,861	▲1,654
利益超過分配金 b	-	2,323	2,323	3,893	1,570
分配総額 a+b	16,457	16,838	381	16,754	▲83
うち売却益相当分の分割分配	656	705	48	430	▲274
売却益相当分の現金留保金 （繰越資金）	4,578	4,578	-	3,845	▲732
（翌期以降分配金）	1,675	970	▲705	539	▲430
一口当たり分配金 （円）	3,542	3,624	82	3,606	▲18
うち利益分配(円)	3,542	3,124	▲418	2,768	▲356
うち一時差異等調整引当額(円)	-	479	479	491	12
うちその他の利益超過分配(円)	-	21	21	347	326
NOI	28,133	28,612	478	28,352	▲260
FFO	21,266	21,874	607	21,467	▲406
資本的支出	5,770	4,833	▲937	5,040	207

26年2月期予想−25年8月期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益		▲2,266
賃貸事業収入の減少		9
既存物件の賃料共益費の増加	60	
物件取得・売却による影響	▲51	
その他賃貸事業収入の増加		1,048
既存物件の受入動光熱費の増加	41	
既存物件のその他収入の増加	1,031	
物件取得・売却による影響	▲25	
不動産等売却益の減少		▲3,324
営業費用		312
賃貸事業費用の増加		583
修繕費の増加	643	
公租公課の減少	▲60	
減価償却費の増加	5	
支払動光熱費の減少	▲4	
PM報酬の増加	17	
その他費用の減少	▲16	
資産運用報酬・その他営業費用の減少		▲270
営業外収益		7
営業外費用		149
特別損益		29
当期純利益		▲2,692
売却益相当額分割分配合計		705

26年8月期予想−26年2月期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益		▲949
賃貸事業収入の増加		130
その他賃貸事業収入の減少		▲1,079
営業費用		▲616
賃貸事業費用の減少		▲586
修繕費の減少	▲678	
資産運用報酬の減少		▲34
営業外収益		8
営業外費用		184
当期純利益		▲542
売却益相当額分割分配合計		430

8 ESGへの取り組み



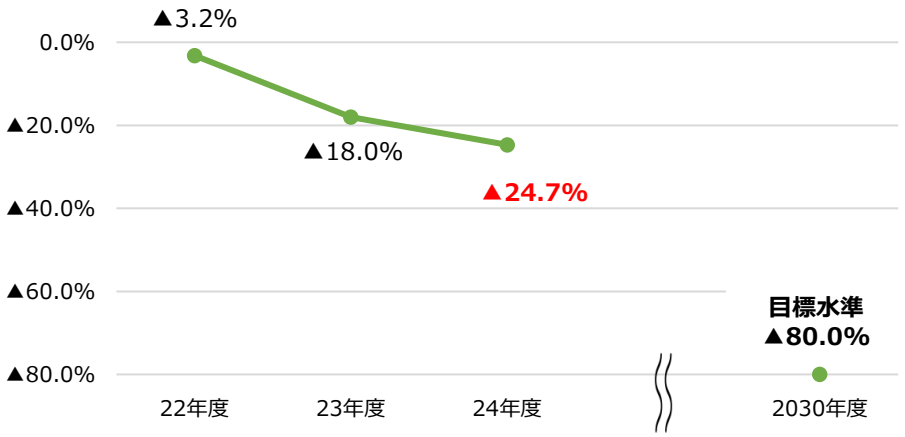
ESGへの取り組み（E：環境）

GHG排出総量削減のKPI達成に向け取り組みを継続推進

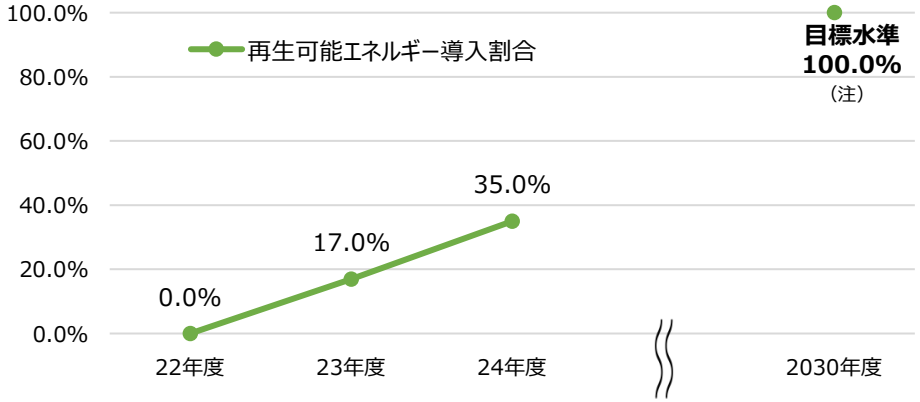
マテリアリティ（KPI）の進捗状況

目標	GHG排出総量
2030年度	**80%**削減（2019年度比） **再生可能エネルギー電力100%導入**（注）
2050年度	**ネットゼロ**

GHG排出総量



再生可能エネルギーの導入状況



GHG排出削減への具体的取り組み

保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

① LED化による省エネ促進

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲238Mwh/年の削減（▲55.0%）

- NMF新横浜ビル
- PMO日本橋大伝馬町
- PMO東日本橋
- 野村不動産西梅田ビル
- ファーレ立川センタースクエア
- 横須賀モアーズシティ
- nORBESA
- GEMS新日本橋
- 野村不動産吉祥寺ビル

LED化工事後の様子



② 空調設備更新による省エネ促進

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲26Mwh/年の削減（▲38.5%）

- NMF神田岩本町ビル

木造ハイブリッド構造オフィス（H¹O青山）を初取得



- ✓ 木を基調とした環境に優しく自然を感じるオフィス
- ✓ 木造ハイブリッド構造により、建築時にCO_2排出量を約21t削減、木材が成長する過程でCO_2を約19t吸収
- ✓ 各種環境認証も取得
  - BELS ★★★★
  - CASBEE ウェルネスオフィス ★★★★(A)

（注）本投資法人が管理権限を持つ物件（一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの）を対象としています。

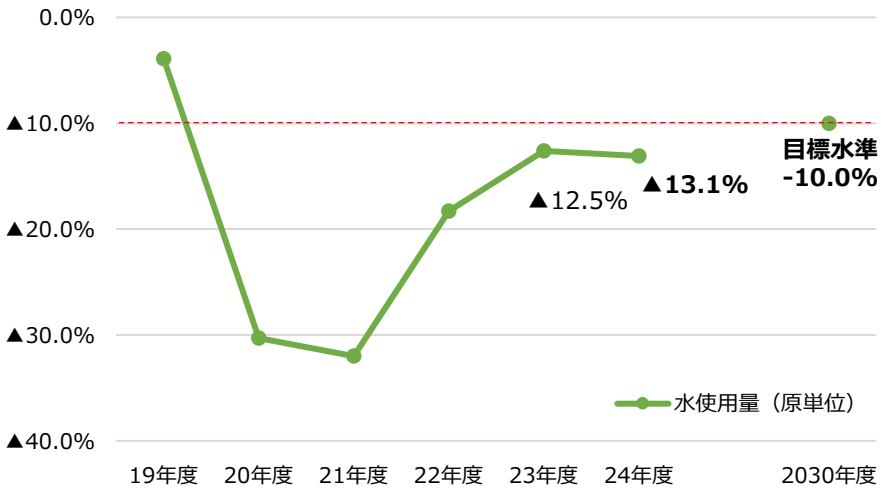
ESGへの取り組み（E：環境　S：社会）

E：各マテリアリティのKPI達成に向け取り組みを継続推進　S：地域貢献と障がい者支援を目的とした社会活動の推進

マテリアリティ（KPI）の進捗状況

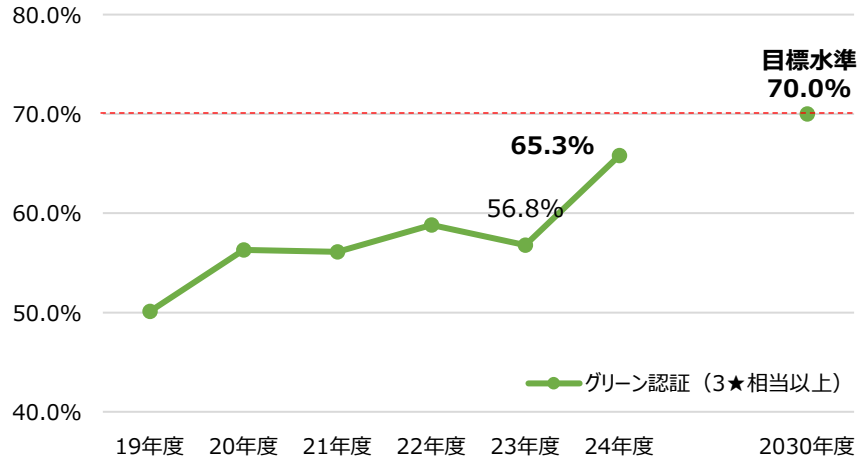
水使用量

[目標] 2030年度までに10%削減（2016年度比）



グリーン認証（注）

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



魅力ある地域

nORBESAにおける社会科見学

地域の魅力を発見することで、不動産や観光に資する人材の育成等
中長期的な効果を目的に社会科見学を実施





札幌市内の小学生を対象とし、25年8月期は100名弱の児童が参加
→今後も継続して実施予定

パラリンアート　ゴールドパートナー（協賛）

Paralym Art GOLD PARTNERS
障がい者アートを応援しています

障がい者がアートで夢を叶える
世界を作ることを理念とする
パラリンアートを支援



共用部リニューアルの一環で
エントランス等にパラリンアートの
作品を展示

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

資産運用会社のサステナビリティへの取り組み

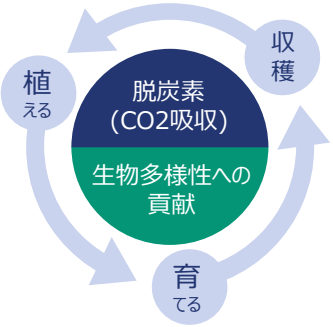
野村不動産グループが保有する「つなぐ森（奥多摩）」での社員研修により、生物多様性や循環型社会を学ぶ

＜つなぐ森＞

■野村不動産グループでは「循環する森づくり」を行う目的で森を保有
■東京都の森林資源を利活用し、「地産地消の循環する森づくり」を推進



植林 → 保育 → 収穫 → 製材 → 木材の利活用





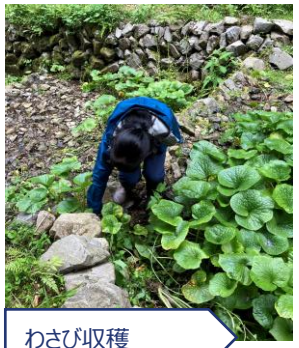
＜社員研修の様子＞

■五感で感じ、学びから行動へ。 サステナブルツーリズム 実施プログラム（事例）


ガイダンス
（ サステナビリティの説明 ）


障がい者交流
（ D&I / 人権 ）


ネイチャーガイド
（ 生物多様性保全 ）


わさび収穫
（ 生態系サービス/水源涵養 ）


木の実拾い
（ 遺伝子の多様性 ）


木材加工所 見学
（ 木材利用 / 事業連携 ）

※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDの公式HP（こちら）をご覧ください。

9 APPENDIX



各種指標の推移

項目		21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期
営業収益	百万円	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117	43,710
うち、不動産等売却益	百万円	-	-	162	757	1,638	4,706	542	5,292	3,274	3,324
賃貸ＮＯＩ	百万円	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794	28,133
ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0	5.0	5.1
償却後ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0
インプライドキャップレート	%	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5	4.7	4.5
営業利益	百万円	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336	18,561
当期純利益	百万円	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986	16,103
分配総額	百万円	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043	16,457
1口当たり分配金	円/口	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453	3,542
うち、利益分配等	円/口	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453	3,542
うち、一時差異等調整引当額	円/口	374	387	444	403	330	-	511	-	-	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	195	264	175	34	24	-	13	-	-	-
ＦＦＯ	百万円	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079	21,266
1口当たりＦＦＯ	円/口	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536	4,577
ＦＦＯ配当性向	%	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5	76.1	77.4
資本的支出	百万円	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007	5,522
ＡＦＦＯ	百万円	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474	17,072	15,744
1口当たりＡＦＦＯ	円/口	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529	3,674	3,388
ＡＦＦＯ配当性向	%	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7	94.0	104.5
ＥＢＩＴＤＡ	百万円	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898	26,276	26,667
総資産	百万円	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175	1,186,940	1,181,280
有利子負債総額	百万円	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734	522,220
純資産	百万円	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085	603,145
のれん額	百万円	77,720	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364	56,742	54,120
ＬＴＶ（正のれん除く）	%	46.3	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4	46.8	46.3
ＬＴＶ（正のれん含む）	%	(43.3)	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)	(44.5)	(44.2)
ＬＴＶ（時価）	%	38.3	38.0	37.5	36.8	36.5	36.3	36.2	35.9	36.2	35.6
1口当たり純資産	円/口	112,316	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710	114,132	114,620
1口当たりＮＡＶ（正のれん除く）	円/口	145,536	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162	173,052	175,674
1口当たりＮＡＶ（正のれん含む）	円/口	(162,019)	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)	(185,264)	(187,322)
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん除く）	%	2.8	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6	3.3	3.3
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん含む）	%	(2.2)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)	(2.7)	(2.7)
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん除く）	%	5.8	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3	6.8	6.8
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん含む）	%	(4.2)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)	(5.3)	(5.3)
物件数	物件	299	299	298	300	293	290	291	293	294	285
取得価格合計	百万円	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378	1,098,534	1,103,573	1,102,025	1,102,555	1,099,557
貸借対照表計上額	百万円	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060	1,070,367	1,074,275	1,071,869	1,072,237	1,069,640
鑑定価格合計	百万円	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265	1,340,026	1,346,004	1,353,321
含み損益	百万円	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156	273,766	283,680
発行済投資口総数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444	4,646,364	4,646,364

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

LTV（正のれん除く）= 有利子負債総額 ÷（総資産−のれん額）
LTV（時価）= 有利子負債残高 ÷（総資産＋含み損益）
1口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計−分配総額−のれん額）÷ 発行済投資口総数
1口当たりNAV（正のれん除く）=｛（純資産合計−分配金総額−のれん額）+（鑑定価格合計−貸借対照表計上額）｝÷ 発行済投資口総数
純資産経常利益率（ROA）（正のれん除く）=（経常利益＋のれん償却費）÷ 期首・期末平均総資産額−期首・期末平均のれん額）
総資産経常利益率（ROA）（正のれん含む）=経常利益 ÷ 期首・期末総資産額平均
純資産当期利益率（ROE）（正のれん除く）=（当期利益＋のれん償却費）÷（期首・期末平均純資産額−期首・期末平均のれん額）
純資産当期利益率（ROE）（正のれん含む）=当期利益 ÷（期首・期末平均純資産額−期首・期末平均のれん額）
なお、ROA及びROEの年換算にあたっては運用日数で換算して算出しています。

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	25年2月期	25年8月期
物件数	62	63
取得価格（百万円）	434,275	434,645

区　分	25年2月期実績 自2024年9月1日 至2025年2月28日 金　額（百万円）	25年8月期実績 自2025年3月1日 至2025年8月31日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	16,449	16,443	▲ 5
賃貸事業収入	15,008	15,023	15
その他収入	1,440	1,419	▲ 21
不動産賃貸事業費用	8,153	8,015	▲ 137
外注委託費	1,074	1,087	13
プロパティ・マネジメント報酬	350	378	27
公租公課	1,800	1,847	47
水道光熱費	1,151	1,195	44
保険料	32	33	0
修繕費	857	509	▲ 348
支払地代	126	128	1
減価償却費	2,267	2,340	72
その他費用	491	495	3
賃貸事業損益	8,295	8,427	131
NOI	10,563	10,767	204

物流施設

	25年2月期	25年8月期
物件数	25	25
取得価格（百万円）	241,452	241,452

区　分	25年2月期実績 自2024年9月1日 至2025年2月28日 金　額（百万円）	25年8月期実績 自2025年3月1日 至2025年8月31日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,994	7,996	1
賃貸事業収入	7,707	7,738	31
その他収入	287	257	▲ 30
不動産賃貸事業費用	2,974	2,885	▲ 88
外注委託費	312	317	5
プロパティ・マネジメント報酬	105	93	▲ 11
公租公課	725	772	47
水道光熱費	180	172	▲ 8
保険料	18	19	0
修繕費	279	157	▲ 122
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,309	1,299	▲ 10
その他費用	43	54	10
賃貸事業損益	5,020	5,111	90
NOI	6,330	6,410	80

商業施設

	25年2月期	25年8月期
物件数	51	51
取得価格（百万円）	179,659	179,659

区　分	25年2月期実績 自2024年9月1日 至2025年2月28日 金　額（百万円）	25年8月期実績 自2025年3月1日 至2025年8月31日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,063	7,474	410
賃貸事業収入	6,120	6,362	241
その他収入	943	1,112	169
不動産賃貸事業費用	3,271	3,605	334
外注委託費	283	295	11
プロパティ・マネジメント報酬	137	151	13
公租公課	525	540	14
水道光熱費	533	572	38
保険料	11	11	0
修繕費	272	523	251
支払地代	87	88	0
減価償却費	806	869	62
その他費用	613	553	▲ 60
賃貸事業損益	3,792	3,868	76
NOI	4,599	4,738	139

居住用施設

	25年2月期	25年8月期
物件数	148	137
取得価格（百万円）	217,767	210,599

区　分	25年2月期実績 自2024年9月1日 至2025年2月28日 金　額（百万円）	25年8月期実績 自2025年3月1日 至2025年8月31日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,468	7,412	▲ 56
賃貸事業収入	6,958	6,847	▲ 110
その他収入	510	564	54
不動産賃貸事業費用	3,018	3,179	161
外注委託費	236	238	1
プロパティ・マネジメント報酬	394	447	53
公租公課	390	387	▲ 3
水道光熱費	89	88	▲ 1
保険料	13	13	▲0
修繕費	494	581	87
支払地代	67	67	0
減価償却費	1,105	1,097	▲ 8
その他費用	226	258	32
賃貸事業損益	4,450	4,232	▲ 217
NOI	5,555	5,329	▲ 225

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

貸借対照表

資産の部

区　分	25年2月期 2025年2月28日現在 金　額 （百万円）	25年8月期 2025年8月31日現在 金　額 （百万円）
流動資産	54,413	54,050
現金及び預金	39,315	37,628
信託現金及び信託預金	12,519	13,565
その他の流動資産	2,578	2,856
固定資産	1,132,346	1,127,062
有形固定資産	1,051,235	1,048,725
不動産	459,774	467,234
建物	135,186	133,625
土地	324,588	333,609
信託不動産	590,246	581,210
信託建物	164,998	163,121
信託土地	425,245	418,082
信託リース資産	1	6
建設仮勘定	1,215	280
無形固定資産	77,765	75,055
のれん	56,742	54,120
借地権	12,576	12,499
信託借地権	8,425	8,414
その他の無形固定資産	21	21
投資その他の資産	3,345	3,280
長期前払費用	1,860	1,788
長期預け金	312	319
敷金及び保証金	1,172	1,172
繰延資産	181	167
投資法人債発行費	181	167
資産合計	1,186,940	1,181,280

負債及び純資産の部

区　分	25年2月期 2025年2月28日現在 金　額 （百万円）	25年8月期 2025年8月31日現在 金　額 （百万円）
流動負債	85,064	78,995
営業未払金	2,427	2,952
短期借入金	6,500	-
1年内償還予定の投資法人債	-	-
1年内返済予定の長期借入金	65,994	65,600
信託リース債務	1	1
未払金	3,694	3,078
未払費用	338	369
未払法人税等	0	0
未払消費税等	396	1,204
前受金	5,693	5,711
その他	18	76
固定負債	498,790	499,139
投資法人債	35,900	35,900
長期借入金	420,340	420,720
信託リース債務	-	5
預り敷金及び保証金	14,933	14,827
信託預り敷金及び保証金	26,847	26,909
資産除去債務	769	776
負債合計	583,855	578,134
投資主資本	603,085	603,145
出資総額	245,148	245,172
剰余金	357,937	357,973
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 26,000	▲ 25,976
その他の出資剰余金控除額	▲ 27,628	▲ 27,652
出資剰余金控除額合計	▲ 53,629	▲ 53,629
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	17,553	17,589
純資産合計	603,085	603,145
負債純資産合計	1,186,940	1,181,280

投資主価値向上に向けた運用戦略（25年4月17日公表）

運営

インフレに打ち克つ賃料増額

- ✓ CPI連動賃料の導入
- ✓ 賃貸借期間の短縮化
- ✓ PMへのインセンティブ報酬付与
- ✓ 定借比率向上の推進

インフレ耐性を有するポートフォリオの構築

資産入替

今後3年で600～900億円程度の売却を実施予定

- ✓ 将来に向けて成長期待のある物件を取得
- ✓ 成長余地が限定的な物件を売却
  （立地、築年、商品性等.）

借入

- ✓ 固定金利比率70%を目安に利払いをコントロール
- ✓ LTVは概ね維持を見込む

持続的還元

- ✓ P/NAV0.9倍未満が長期間継続を目安に自己投資口取得検討

一時的還元

- ✓ 売却益は4期分割分配を継続

（売却益等を除く）
巡航分配金は、3年間で5%前後の成長を目指す

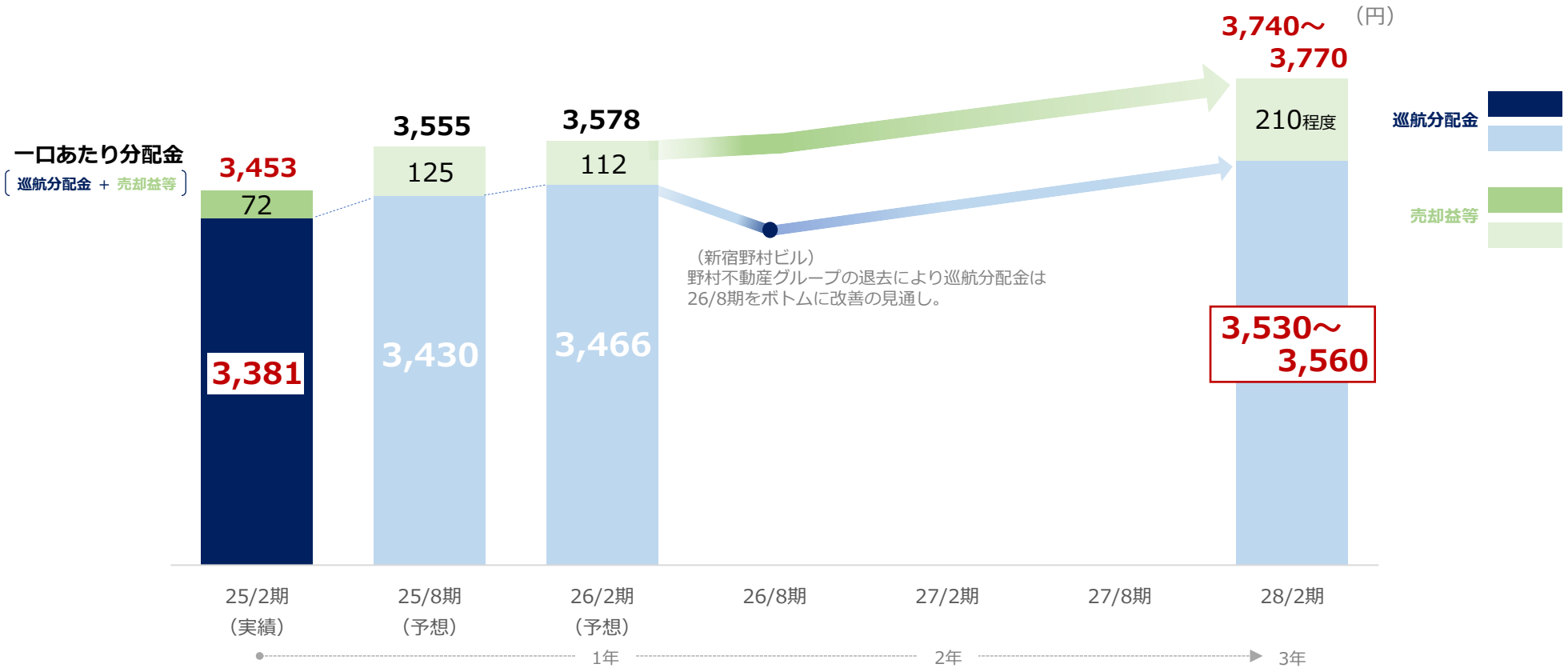
1口あたり分配金は、3年間で8～9%成長を目指す

分配金に関する中期的な定量目標（25年4月17日公表）

25年2月期以降3年間で

1口あたり分配金は、8～9%の成長を目指す

巡航分配金は、**5%前後**成長を目指す
（注1）



（注1）巡航分配金＝分配金-（売却益相当額からの分配（※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く）+繰越利益+内部留保取崩し）、以下同様です。
（注2）実績値を除き、記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性があります。

目標達成に向けた成長方針（25年4月17日公表）

内部成長

		投資比率（注1）	見立て	コメント	NOI（年間）（注2） 増加額	NOI（年間）（注2） 増加額÷期当たりNOI	1口あたり分配金（年間）（注3）
2年目（26/8期）以降	オフィス（新宿野村ビル除く）	35.4%		今後賃料上昇はより鮮明になる想定	+200 百万円前後	+1.5～2.0%	+40 円前後
	居住用施設	19.8%		好調なマーケット継続	+200 百万円前後	+3.0～3.5%	+40 円前後
	物流施設	21.9%		セクター特性に沿った改定推進	+50 百万円前後	+適宜	+10 円前後
	商業施設	16.3%					
	宿泊施設	2.2%					
	合計				+450 百万円前後	+2.0% 程度	+90 円前後
	新宿野村ビル	4.0%		テナント退去による一時的影響は内部留保を活用（26/8期をボトムに回復を想定）	順次回復		

金利

		見立て	コメント	収支影響（年間）		1口あたり分配金（年間）（注3）
通年	借入コスト		・JGB（10年）1.5%前提で試算 ・LTVは概ね維持を見込む	▲250 百万円前後	–	▲50 円前後

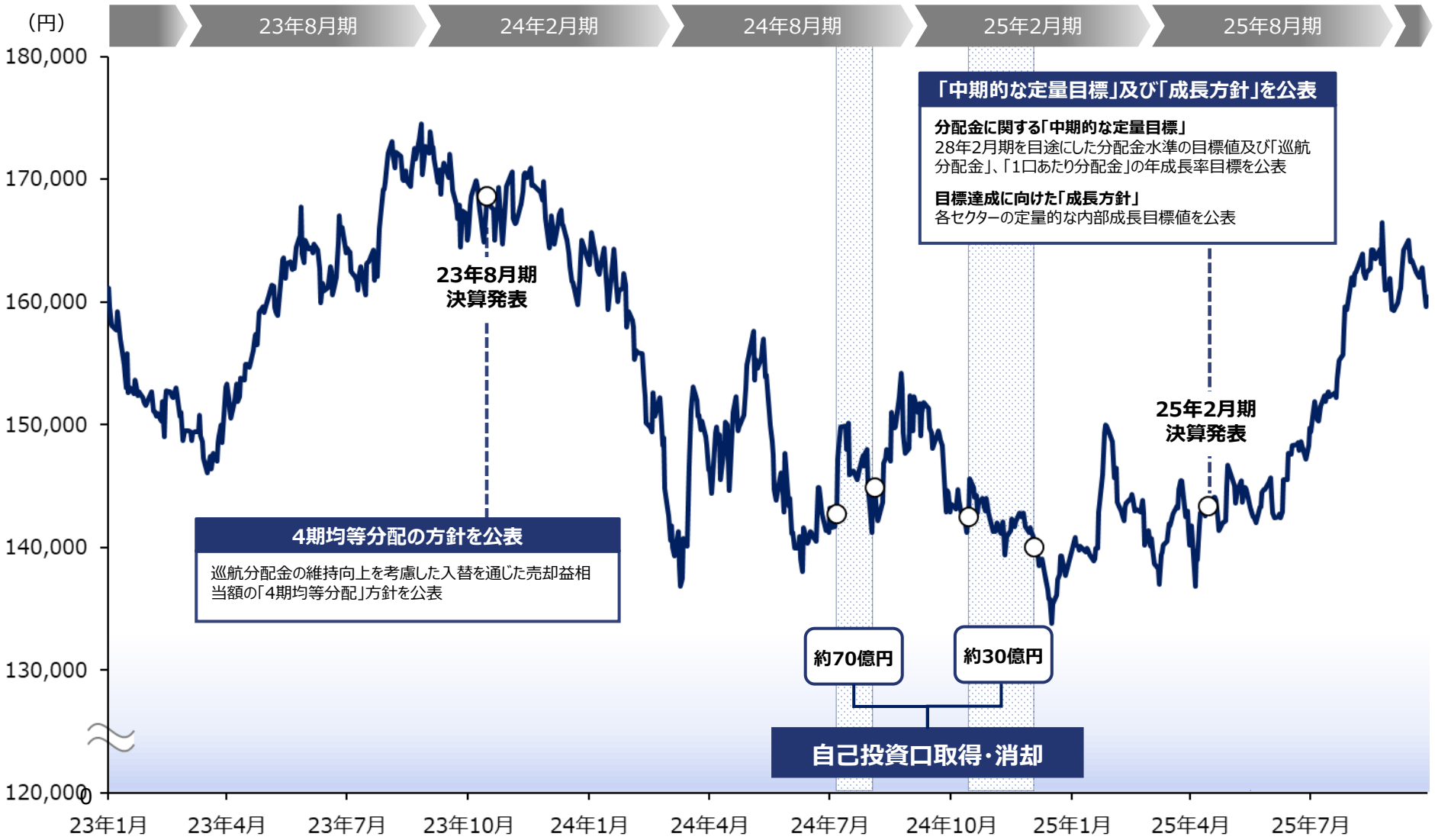
資産入替及び還元施策

今後3年	物件売却	**600～900億円程度** 実施予定 ・過去3年実績：取得776億円、売却847億円	・売却益は原則**4期分割分配**を継続 ・P/NAV 0.9倍未満が長期間継続を目安に**自己投資口取得**検討

（注1）取得価格ベースです。（注2）「NOI（年間）」増加額はインフレによるコスト増加を考慮して試算しております。 （注3）1口あたり分配金（年間）に記載の数値は、NOI（年間）増加額および収支影響（年間）を25/2期末時点の投資口数4,646,364口で割ったものです。（注4）記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性があります。

柔軟なファンド運用戦略

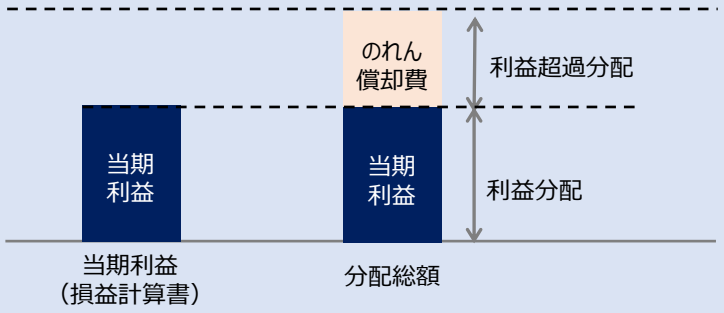
投資口価格の推移



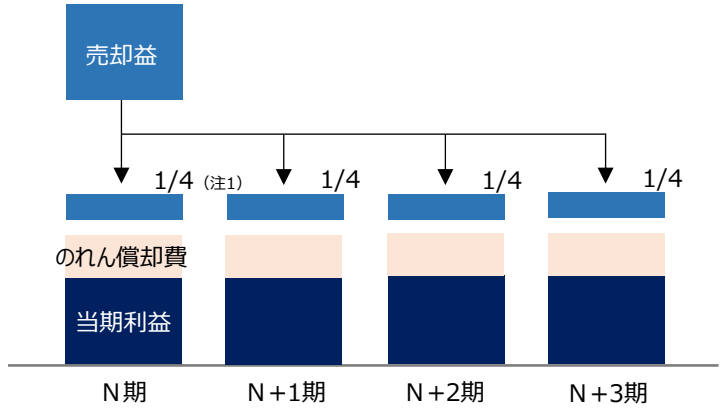
基本的な分配方針と25年8月期の売却益について

基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

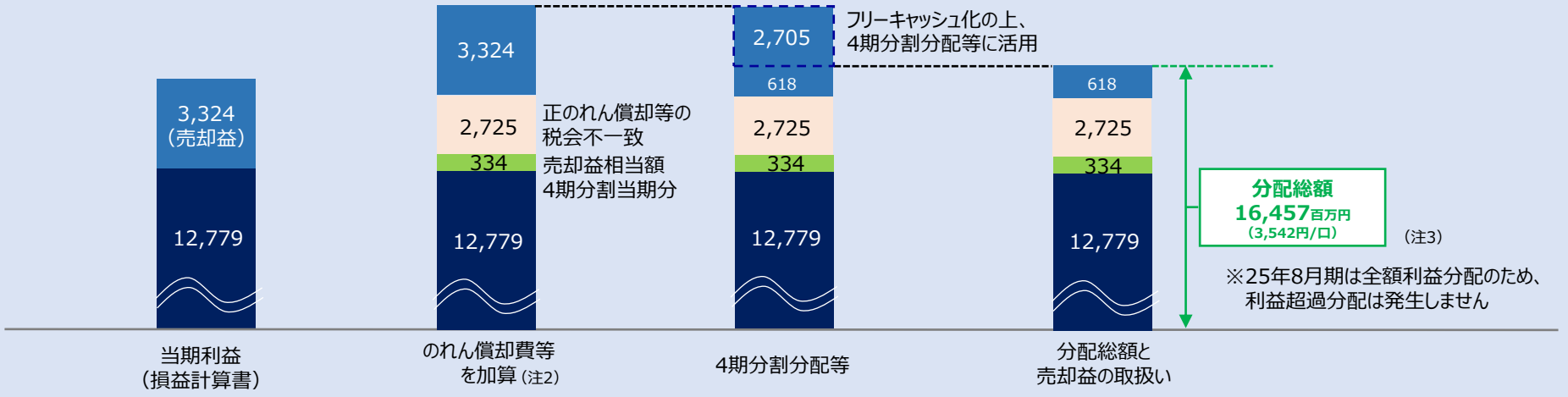


※ 当面の売却益取扱い



25年8月期における売却益の取扱いについて

（百万円）

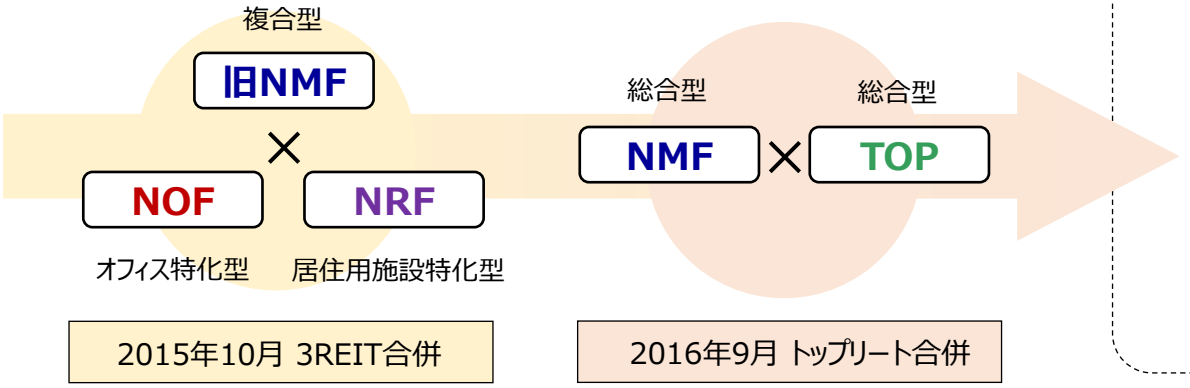


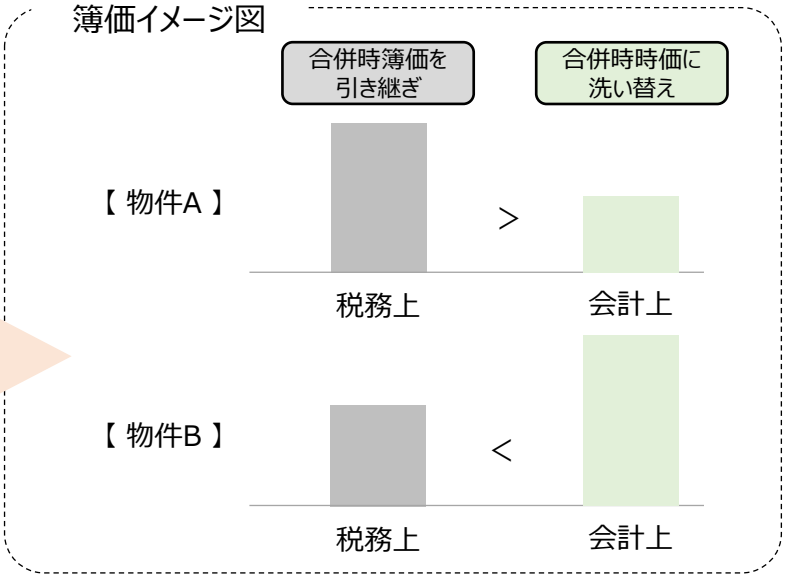
（注1）売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。（注2）税会不一致項目（のれん償却費＋定期借地権償却費＋定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費）（注3）左記の概念図は分配金額説明のために示しており、実際は売却益部分から分配し、相当する「正のれん償却等の税会不一致」金額を内部留保によりフリーキャッシュ化し4期分割分配等に活用しています。また「分配総額と売却益の取扱い」に記載の数値の合計は投資口数（4,646,364口）で割った際端数が生じるため分配総額の数値とは一致しません。

売却益相当額をフリーキャッシュとして活用可能（注1）

2度の合併を経て、会計・税務上の簿価が相違

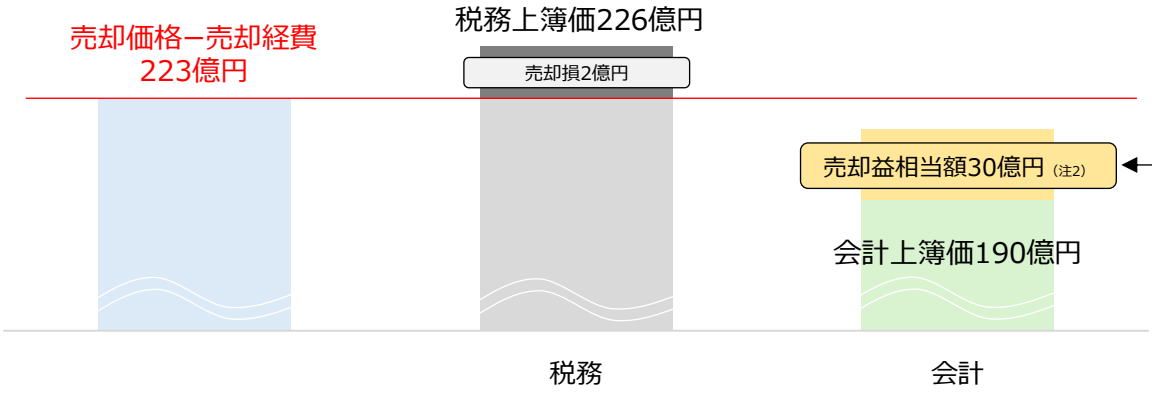
各合併での消滅投資法人にあたるNOF、NRF、TOPが保有していた物件について、合併後の会計上簿価は合併時の時価（＝鑑定評価）、合併後の税務上簿価は消滅投資法人の税務上簿価を引き継ぐため、結果として税務・会計上の簿価に差異が生じた。





25年8月期売却物件の売却益相当額の取り扱い

トップリートが保有していたNMF竹橋ビル等については、従前簿価が合併時の時価（＝鑑定評価）よりも高く、25年8月期売却物件全体では税務上簿価＞会計上簿価となっているため、売却価格に対する損益金額が異なる。



会計上は売却益だが
税務上は売却損なので、
課税所得にはならない

⇒ 会計上売却益が分配必須とならず、導管性要件等を満たしつつ売却益の一部を内部留保することで、
フリーキャッシュとして今後も活用可能（注3）

（注1）本投資法人では会計上の売却益を除く当期純利益に正のれん償却額等を利益超過分配することを原則的な分配方針としていますが、会計上の売却益が発生した場合に利益超過分配の一部を分配しないことにより、フリーキャッシュとして留保することが可能です。（注2）発生した売却益に、資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。（注3）決算期毎にフリーキャッシュとして留保できる金額については上限があります。

外部成長のドライバー　～スポンサーが開発する主なブランドシリーズ ～

竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1.2兆円のスポンサーパイプライン（注）

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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

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



PMO秋葉原北

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

H¹O（エイチワンオー）は、スポンサーである野村不動産が開発する「クオリティスモールオフィス」
全室個別空調、有人受付による来客対応、共用部ラウンジ等充実

① 受付・共用ラウンジ・会議室等を初期搭載し、内装費等初期費用負担を抑制
② 水道光熱費や清掃費は月額利用料に含まれておりランニングコストが明確


H¹O日本橋小舟町

Landport

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

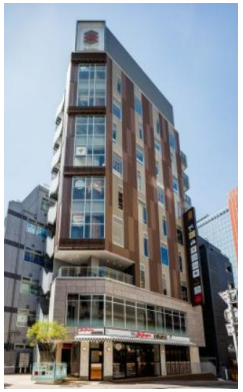
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ


Landport東習志野

GEMS　MEFULL

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

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


GEMS三軒茶屋

PROUD FLAT

野村不動産グループの豊富なノウハウにより、商品企画から入居後まで一貫体制で運営する高品質賃貸住宅

プラウドフラット3つのこだわり

① 利便性と住環境を両立させる立地選定へのこだわり
② 快適な日常生活のための構造・設備・仕様へのこだわり
③ 住まい人を守るセキュリティと管理サービスへのこだわり


プラウドフラット渋谷富ヶ谷

（注）野村不動産ホールディングス株式会社の26年3月期 第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

野村不動産グループが提供する各種サービス

＜オフィス＞

NOMURA WORK-LIFE PLUS

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

＜ フレキシブルワーク ＞



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

＜ ウェルネス ＞



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

＜ スキリング ＞



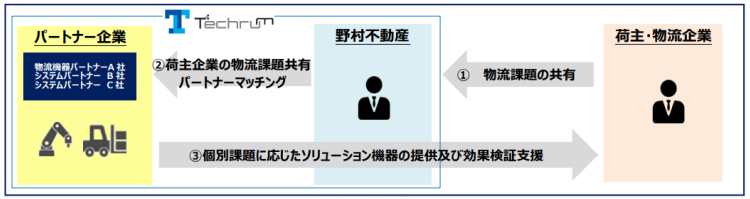
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

＜物流＞

Techrum

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

＜ テクラムの「共創による課題解決」イメージ ＞



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

＜ 目指す価値提供例 ＞

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

＜住宅＞

野村不動産グループ カスタマークラブ

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

＜ 各種暮らしのサービス ＞



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

＜ イベントご招待 ＞



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

＜ ご優待サービス ＞



100件以上の各種優待・サービスご提供

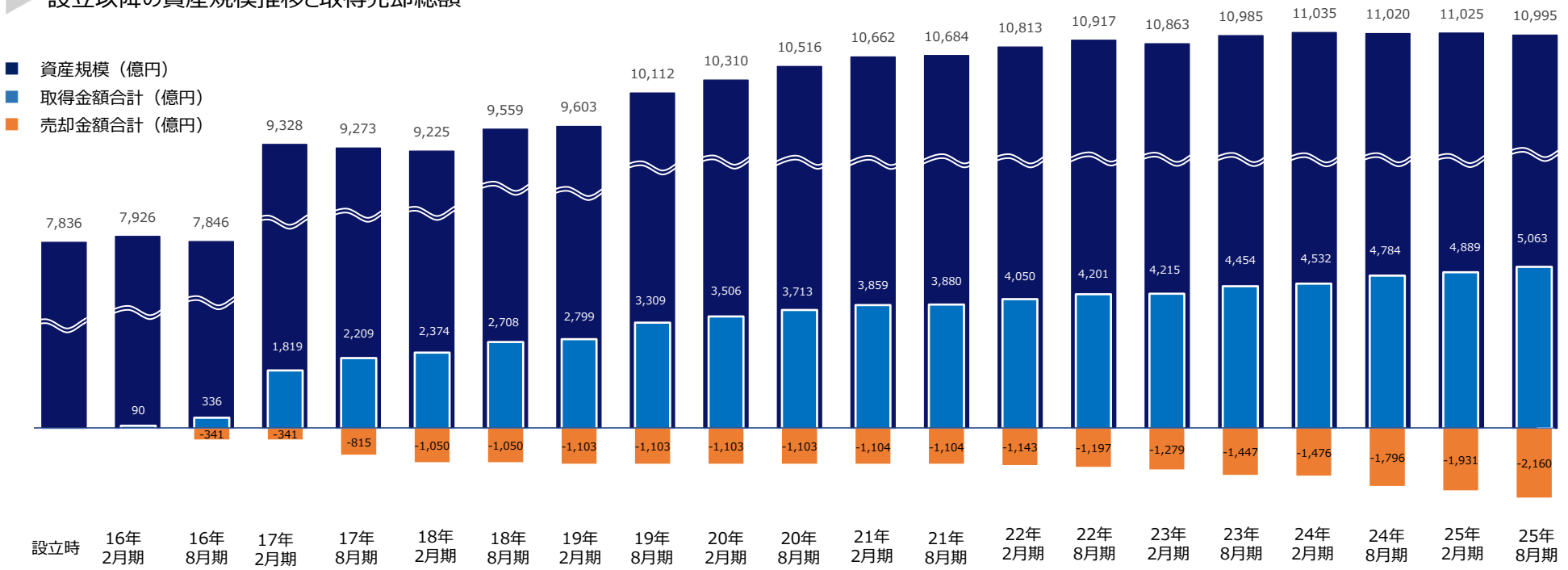
設立以降の成長の軌跡

25年8月期 取得売却物件

取得物件	取得価格（百万円）	取得年月	対象期
プラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	25年3月	25年8月期
プラウドフラット日暮里	1,925		
H¹O日本橋小舟町	4,000		
&HOTEL HAKATA	3,800	25年6月	
H¹O青山	4,700	25年8月	

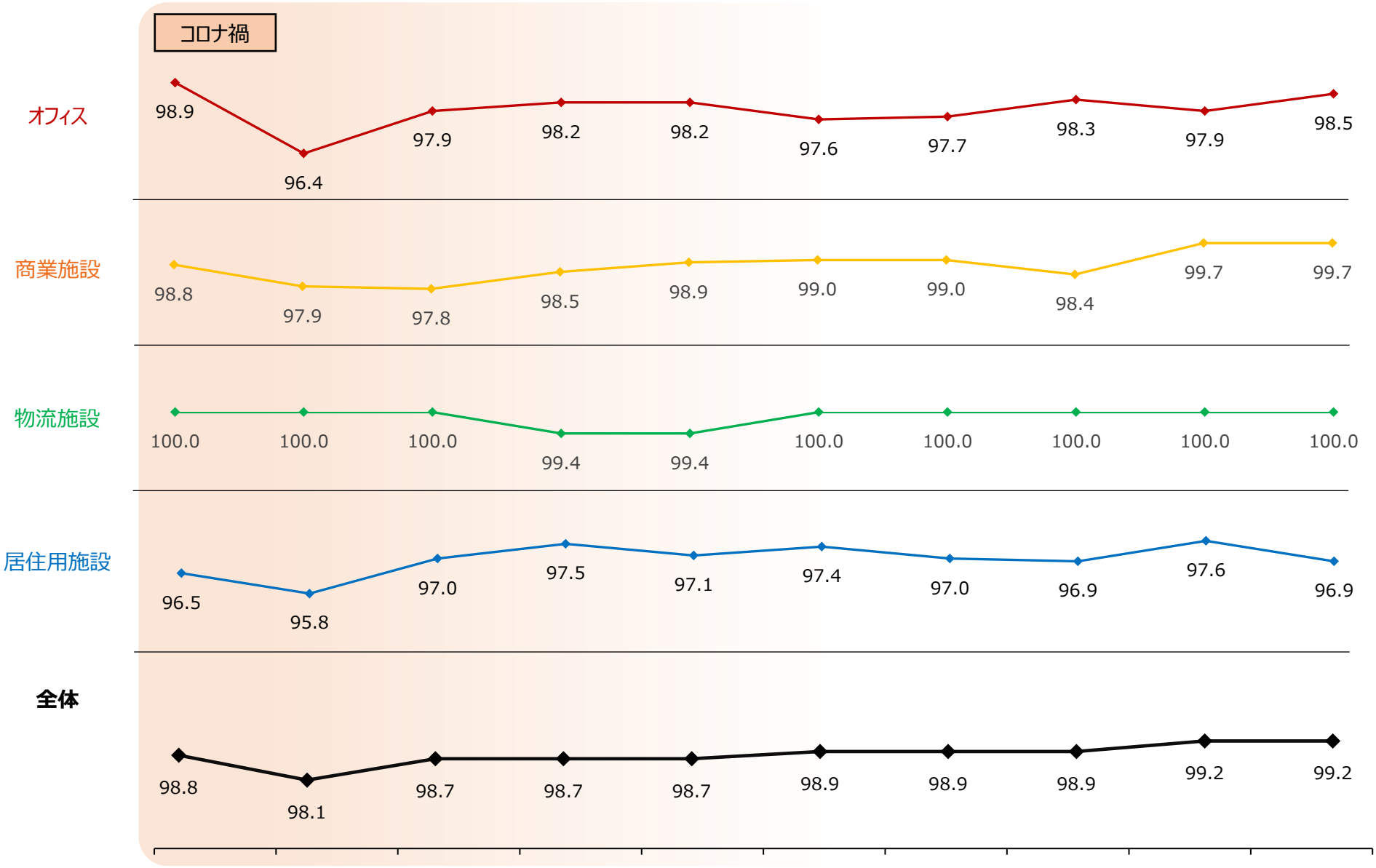
譲渡物件	譲渡価格（百万円）	譲渡年月	対象期
プライムアーバン八乙女中央	511	25年3月	25年8月期
プライムアーバン洗足	10,800		
プライムアーバン行徳Ⅰ			
プライムアーバン行徳Ⅱ			
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ			
プライムアーバン行徳Ⅲ			
プライムアーバン目黒三田			
プライムアーバン長町一丁目			
プライムアーバン泉			
プライムアーバン学芸大学	2,700	25年6月	
プライムアーバン西荻窪			
プライムアーバン雪谷			
プライムアーバン香椎			
NMF 竹橋ビル	8,930	25年8月	

設立以降の資産規模推移と取得売却総額



ポートフォリオのセクター別期末稼働率

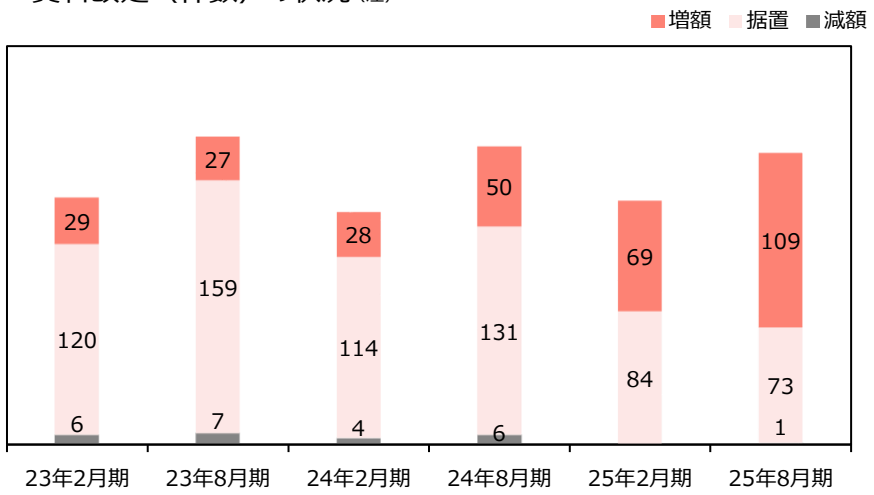
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



オフィスセクター・商業セクター・居住用施設セクターの運用状況

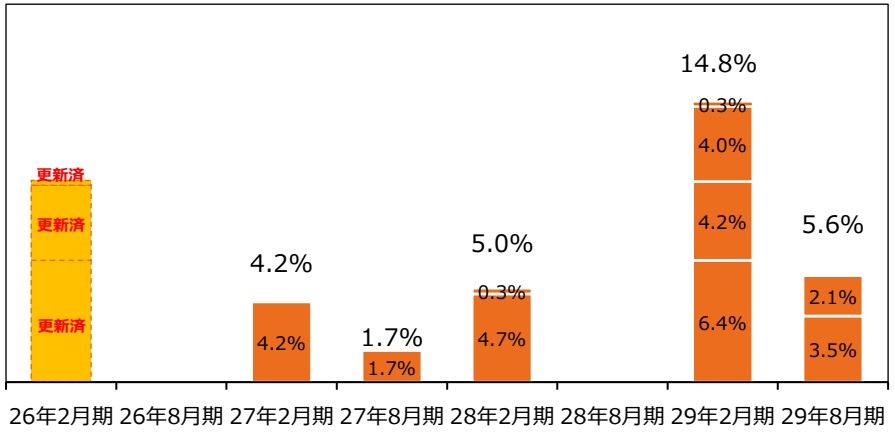
Office

賃料改定（件数）の状況 (注)



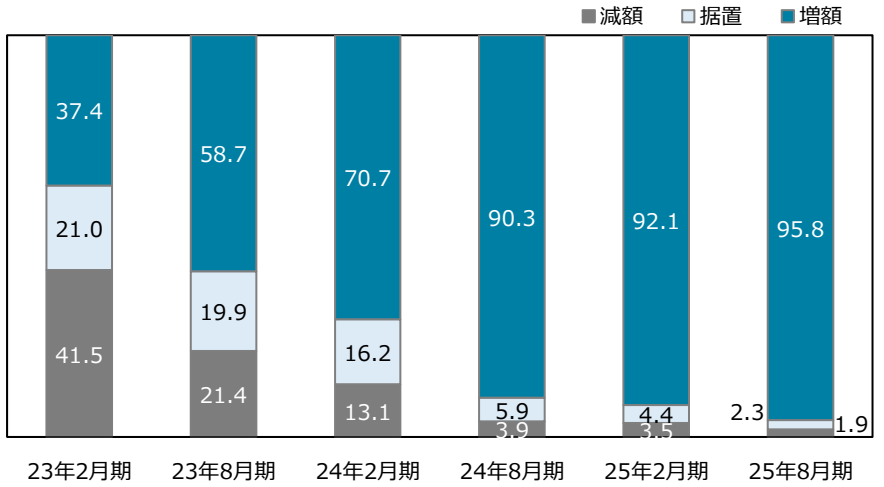
Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



Residential

入替時の賃料変動（件数ベース）(%)



エリア別期末稼働率

	23年2月末	23年8月末	24年2月末	24年8月末	25年2月末	25年8月末
全体	97.1%	97.4%	97.0%	96.9%	97.6%	96.9%
東京圏	97.6%	98.1%	97.3%	97.7%	98.1%	96.8%
札幌	97.7%	95.0%	96.3%	93.4%	93.6%	98.4%
仙台	97.5%	97.1%	96.0%	94.7%	97.3%	95.3%
大阪	91.1%	94.6%	97.0%	95.1%	98.4%	96.0%
福岡	96.0%	97.1%	97.3%	97.7%	97.6%	98.2%

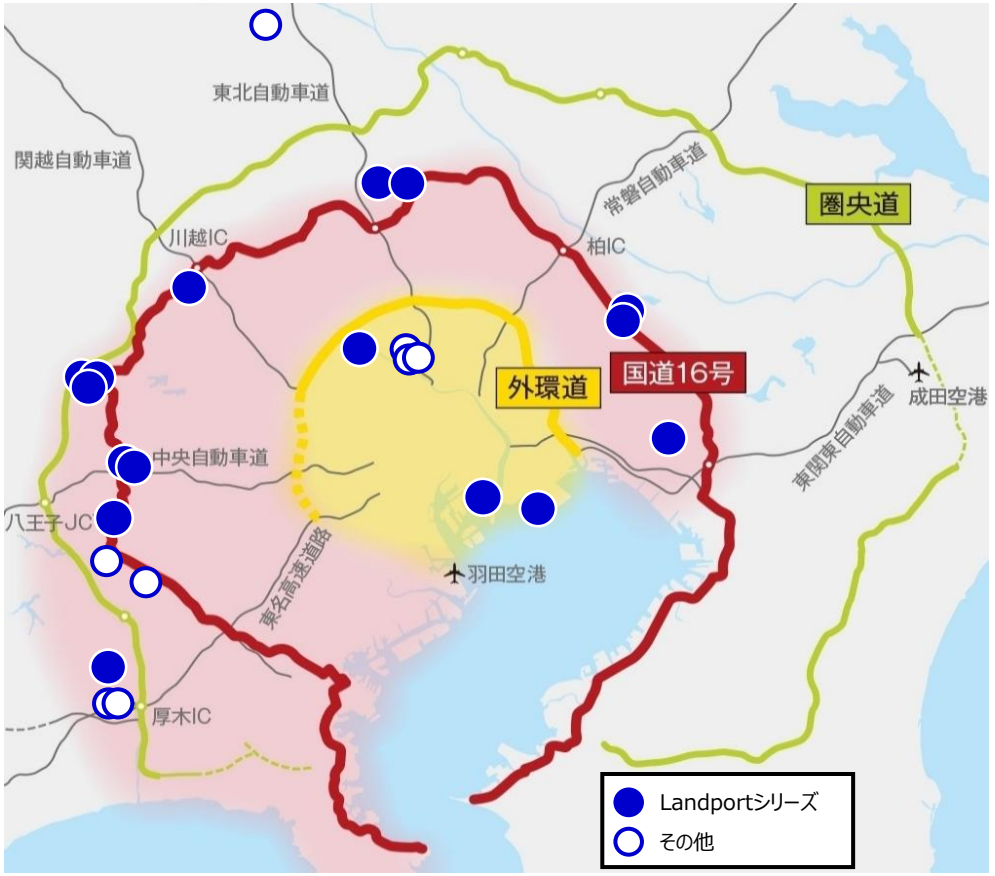
（注）期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

物流セクターの運用状況 / 主要テナントの状況

Logistics

物流ポートフォリオマップ（東京圏）

需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



主要テナントの状況

Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	オムロン株式会社	オムロン京都センタービル	34,616.84	1.6
2	日本電気株式会社	日本電気本社ビル 新宿野村ビル	34,556.76	1.6
3	日本航空株式会社	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	株式会社オリエントコーポレーション	麹町ミレニアムガーデン	11,678.05	0.5
5	キヤノンITソリューションズ株式会社	野村不動産天王洲ビル	10,334.55	0.5
上位5社 合計			105,693.60	4.8

Logistics

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	非開示	Landport川越 Landport青梅Ⅲ	139,996.82	6.4
2	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野 Landport多摩	110,939.91	5.1
3	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
4	日野自動車株式会社	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.6
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.6
上位5社 合計			454,773.55	20.8

Retail

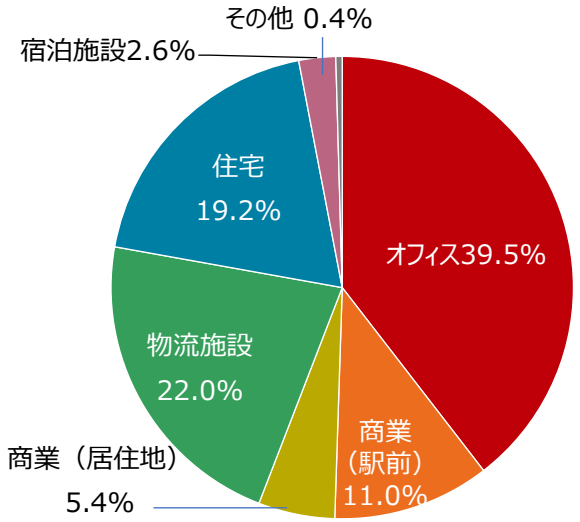
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.2
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.2
4	三菱自動車工業株式会社	三菱自動車 目黒店（底地）他12物件	29,627.97	1.4
5	非開示	ニトリ幕張店 武蔵浦和ショッピングスクエア	19,653.37	0.9
上位5社 合計			228,777.91	10.5

（注）パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

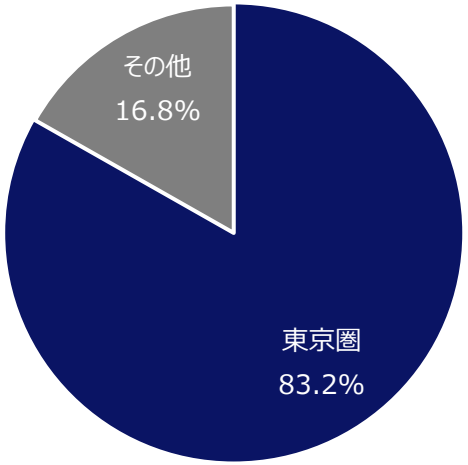
ポートフォリオサマリー （25年8月期末時点）

ポートフォリオ概要

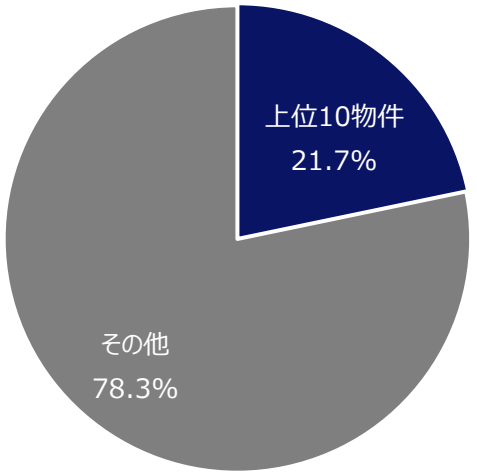
	物件数	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	築年数（年）	延床面積（㎡）	賃貸面積（㎡）
オフィス	63	434,645	516,070	28.4	743,014.19	429,895.91
商業施設	51	179,659	217,728	22.5	383,878.74	365,214.66
商業施設（駅前立地）	24	120,810	142,850	21.7	161,745.23	119,231.72
商業施設（居住地立地）	27	58,848	74,878	24.5	222,133.51	245,982.94
物流施設	25	241,452	315,250	13.1	1,046,013.86	1,028,707.19
居住用施設	137	210,599	263,733	16.9	372,890.15	307,872.04
宿泊施設	8	28,301	34,960	8.1	35,411.64	35,193.50
その他	1	4,900	5,580	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	**285**	**1,099,557**	**1,353,321**	**21.3**	**2,581,208.58**	**2,181,314.65**



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



物件によるリスク分散

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	25年2月期末				25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)	25年2月期末算定価格と25年8月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)	(百万円)	変化率(%)	差異
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,833	47,000	3.3	166	47,223	47,500	3.3	276	500	1.1	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,681	21,700	3.9	1,018	20,683	20,700	3.9	16	▲1,000	▲4.6	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,532	32,100	3.4	5,567	26,540	32,200	3.4	5,659	100	0.3	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,640	11,400	3.3	759	10,632	11,400	3.3	767	0	0.0	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,523	12,400	3.5	1,876	10,497	12,400	3.5	1,902	0	0.0	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,068	7,720	3.8	651	7,066	7,860	3.8	793	140	1.8	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,159	8,190	3.8	30	8,149	8,340	3.8	190	150	1.8	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	5,349	6,060	3.3	710	5,334	6,170	3.3	835	110	1.8	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,126	4,910	3.4	783	4,104	4,870	3.4	765	▲40	▲0.8	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,722	5,200	3.6	477	4,817	5,180	3.6	362	▲20	▲0.4	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,056	5,110	3.2	1,053	4,042	5,160	3.2	1,117	50	1.0	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,654	6,350	3.1	1,695	4,638	6,340	3.1	1,701	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,510	5,430	4.0	919	4,525	5,390	4.0	864	▲40	▲0.7	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,957	6,080	3.3	2,122	3,934	6,140	3.3	2,205	60	1.0	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀ＮＦビル	2,480	2,427	2,540	3.6	112	2,429	2,540	3.6	110	0	0.0	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,149	4,650	3.5	500	4,166	4,680	3.5	513	30	0.6	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,861	3,730	3.7	868	2,859	3,690	3.7	830	▲40	▲1.1	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,646	3,540	3.3	893	2,624	3,600	3.3	975	60	1.7	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,063	3,140	3.5	1,076	2,069	3,140	3.5	1,070	0	0.0	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,519	2,060	3.6	540	1,521	2,100	3.6	578	40	1.9	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	5,091	5,050	4.2	▲41	5,070	5,050	4.2	▲20	0	0.0	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,257	3,590	4.3	332	3,251	3,800	4.3	548	210	5.8	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,835	2,230	4.0	394	1,824	2,180	4.0	355	▲50	▲2.2	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,781	4,510	4.1	728	3,772	4,610	4.1	837	100	2.2	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,996	9,850	4.4	1,853	7,968	10,000	4.4	2,031	150	1.5	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,480	8,740	3.6	3,259	5,455	8,740	3.6	3,284	0	0.0	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,774	2,910	4.5	135	2,772	3,140	4.5	367	230	7.9	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,039	9,040	3.0	3,000	6,020	8,750	3.0	2,729	▲290	▲3.2	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,893	5,360	2.9	1,466	3,879	5,240	2.9	1,360	▲120	▲2.2	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,776	5,600	3.1	1,823	3,764	5,420	3.1	1,655	▲180	▲3.2	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,459	49,700	3.5	5,240	44,514	49,300	3.5	4,785	▲400	▲0.8	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,711	14,000	2.9	3,288	10,689	14,200	2.9	3,510	200	1.4	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	7,958	8,420	3.7	461	7,961	8,420	3.7	458	0	0.0	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,927	8,420	3.5	2,492	5,905	8,450	3.5	2,544	30	0.4	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,706	6,420	3.8	713	5,680	6,300	3.8	619	▲120	▲1.9	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,818	4,860	3.4	1,041	3,807	4,680	3.4	872	▲180	▲3.7	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,958	2,220	3.4	261	1,949	2,220	3.4	270	0	0.0	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレイーストビル	1,850	1,761	2,260	4.1	498	1,749	2,260	4.1	510	0	0.0	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,282	5,690	3.2	1,407	4,267	5,920	3.2	1,652	230	4.0	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,309	4,380	3.0	1,070	3,341	4,390	3.0	1,048	10	0.2	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,252	5,910	2.7	1,657	4,245	5,930	2.7	1,684	20	0.3	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,141	2,660	3.1	518	2,135	2,740	3.1	604	80	3.0	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,704	13,200	3.0	2,495	10,674	13,200	3.0	2,525	0	0.0	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,718	4,450	3.2	731	3,703	4,450	3.2	746	0	0.0	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,847	3,440	3.1	592	2,842	3,510	3.1	667	70	2.0	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	25年2月期末 貸借対照表計上額	25年2月期末 算定価格	25年2月期末 還元利回り	25年2月期末 差額(期末算定-簿価)	25年8月期末 貸借対照表計上額	25年8月期末 算定価格	25年8月期末 還元利回り	25年8月期末 差額(期末算定-簿価)	差額 25年2月期末算定価格と25年8月期末算定価格との差額	差額 還元利回り 変化率(%)	差額 還元利回り 差異
					(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)		
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水		3,890	3,822	4,710	3.1	887	3,807	4,710	3.1	902	0	0.0	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北		8,450	8,232	9,650	3.2	1,417	8,204	9,670	3.2	1,465	20	0.2	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋		4,730	4,672	5,550	3.1	877	4,663	5,720	3.1	1,056	170	3.1	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町		4,380	4,328	5,390	3.0	1,061	4,311	5,410	3.0	1,098	20	0.4	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ		5,500	5,455	6,100	3.2	644	5,442	6,100	3.2	657	0	0.0	0.0
Of-T-066	東京圏	オフィス	H¹O日本橋小舟町		4,000	–	–	–	–	4,048	4,460	3.5	411	–	–	–
Of-T-067	東京圏	オフィス	H¹O青山		4,700	–	–	–	–	4,755	5,160	3.1	404	–	–	–
Of-S-001	東京圏	オフィス	札幌ノースプラザ		6,250	6,849	9,610	3.8	2,760	6,978	10,100	3.8	3,121	490	5.1	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル		4,140	3,600	5,660	3.9	2,059	3,713	5,750	3.9	2,036	90	1.6	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル		2,030	2,228	2,130	5.3	▲98	2,215	2,130	5.3	▲85	0	0.0	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル		2,240	1,911	2,670	3.9	758	1,887	2,470	3.9	582	▲200	▲7.5	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	18,044	20,700	4.1	2,655	17,958	20,700	4.1	2,741	0	0.0	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21		12,100	12,393	13,800	4.1	1,406	12,476	14,000	4.0	1,523	200	1.4	▲0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル		6,100	7,323	7,790	4.4	466	7,223	8,070	4.4	846	280	3.6	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル		3,450	3,754	4,140	4.0	385	3,753	4,150	4.0	396	10	0.2	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		4,000	4,631	5,630	4.2	998	4,644	6,270	4.2	1,625	640	11.4	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル		2,280	2,488	2,940	5.4	451	2,483	2,820	5.4	336	▲120	▲4.1	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル		4,210	4,162	5,910	4.0	1,747	4,150	6,080	4.0	1,929	170	2.9	0.0
					434,645	428,867	504,600	–	75,732	437,829	516,070	–	78,240	1,850	0.4	–
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ		13,640	13,621	15,200	4.7	1,578	13,681	15,500	4.7	1,818	300	2.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA		10,407	10,032	10,500	3.8	467	9,997	10,500	3.8	502	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ		6,080	6,680	7,910	4.0	1,229	6,637	7,910	4.0	1,272	0	0.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿		4,260	4,562	5,590	3.5	1,027	4,617	5,640	3.5	1,022	50	0.9	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋		3,990	3,996	4,680	3.9	683	3,987	4,710	3.9	722	30	0.6	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida		3,440	3,814	4,090	3.8	275	3,790	4,060	3.8	269	▲30	▲0.7	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店		3,080	2,512	4,020	4.5	1,507	2,501	4,020	4.5	1,518	0	0.0	0.0
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中		2,730	2,482	3,430	4.9	947	2,474	3,430	4.9	955	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE		2,600	2,121	3,770	4.6	1,648	2,111	3,760	4.6	1,648	▲10	▲0.3	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷		2,490	2,302	2,970	4.0	667	2,303	2,970	4.0	666	0	0.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台		1,560	1,519	2,930	4.2	1,410	1,524	2,950	4.2	1,425	20	0.7	0.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店		1,000	927	1,570	5.1	642	925	1,570	5.1	644	0	0.0	0.0
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店（底地）	(注1)	2,740	2,764	3,980	4.8	1,215	2,764	4,050	4.8	1,285	70	1.8	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）		1,760	1,776	2,030	5.1	253	1,776	2,040	5.1	263	10	0.5	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	1,770	4.8	518	1,251	1,780	4.8	528	10	0.6	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	1,490	6.1	530	959	1,500	6.1	540	10	0.7	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）		850	859	1,010	5.0	150	859	1,010	5.0	150	0	0.0	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）	(注1)	762	770	1,020	4.9	249	770	1,040	4.9	269	20	2.0	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	997	5.6	188	808	999	5.6	190	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	1,170	4.6	390	779	1,190	4.6	410	20	1.7	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	825	5.1	218	606	837	5.1	230	12	1.5	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	571	7.6	115	455	571	7.6	115	0	0.0	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	464	5.4	88	375	469	5.4	93	5	1.1	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越神明町店（底地）	(注1)	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）		200	204	210	5.4	5	204	211	5.4	6	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	188	7.9	24	163	188	7.9	24	0	0.0	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル		10,410	10,007	11,400	3.7	1,392	9,983	11,400	3.7	1,416	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷		2,080	1,995	2,140	3.6	144	1,988	2,150	3.6	161	10	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	25年2月期末				25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)	25年2月期末算定価格と25年8月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)	(百万円)	変化率(%)	差異
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	6,593	7,550	5.8	956	6,557	7,550	5.8	992	0	0.0	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	2,474	2,850	6.7	375	2,466	2,860	6.7	393	10	0.4	0.0
Rt-T-036	東京圏	商業施設	サミットストア成田東店（底地） (注1)	700	747	871	3.9	123	747	925	3.9	177	54	6.2	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,956	2,110	3.5	153	1,946	2,110	3.5	163	0	0.0	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,434	1,610	3.6	175	1,431	1,650	3.6	218	40	2.5	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	4,988	5,420	4.3	431	5,009	5,420	4.3	410	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,761	2,860	3.5	98	2,753	2,900	3.5	146	40	1.4	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,502	2,770	3.7	267	2,490	2,770	3.7	279	0	0.0	0.0
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	2,131	3,000	4.3	868	2,127	3,000	4.3	872	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,712	1,870	4.7	157	1,699	1,870	4.7	170	0	0.0	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,776	1,840	3.8	63	1,770	1,890	3.8	119	50	2.7	0.0
Rt-T-045	東京圏	商業施設	MEFULL千歳烏山	1,880	1,899	2,050	3.6	150	1,895	2,050	3.6	154	0	0.0	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	16,689	20,200	4.3	3,510	16,602	20,400	4.3	3,797	200	1.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,390	12,700	4.6	4,309	8,357	12,600	4.6	4,242	▲100	▲0.8	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	3,935	5,830	5.0	1,894	3,916	5,830	5.0	1,913	0	0.0	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,046	3,920	5.0	873	3,026	3,920	5.0	893	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,367	1,720	4.6	352	1,352	1,830	4.6	477	110	6.4	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,064	1,220	5.0	155	1,060	1,230	5.0	169	10	0.8	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,965	9,540	4.3	574	8,950	10,100	4.3	1,149	560	5.9	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	13,150	17,000	3.4	3,849	13,780	17,800	3.4	4,019	800	4.7	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,573	3,670	4.4	96	3,606	3,670	4.4	63	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,723	4,270	3.7	546	3,710	4,270	3.7	559	0	0.0	0.0
Rt-S-013	その他	商業施設	MEFULL茶屋町	3,735	3,763	4,190	3.2	426	3,757	4,190	3.2	432	0	0.0	0.0
				179,659	177,357	215,424	–	38,066	177,672	217,728	–	40,055	2,304	1.1	–
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,648	25,300	3.3	9,651	15,640	25,200	3.3	9,559	▲100	▲0.4	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,094	22,500	3.5	8,405	14,035	22,300	3.5	8,264	▲200	▲0.9	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	10,974	20,100	4.0	9,125	10,894	20,100	4.0	9,205	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,547	13,800	3.6	4,252	9,597	13,700	3.6	4,102	▲100	▲0.7	0.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,250	14,500	3.9	5,249	9,223	14,500	3.9	5,276	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	7,995	12,800	4.0	4,804	7,980	14,200	4.0	6,219	1,400	10.9	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,799	11,500	4.0	4,700	6,755	11,500	4.0	4,744	0	0.0	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,720	9,660	4.0	3,939	5,670	9,660	4.0	3,989	0	0.0	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	3,955	6,710	3.7	2,754	3,935	6,710	3.7	2,774	0	0.0	0.0
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,073	5,500	4.2	2,426	3,041	5,510	4.2	2,468	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	3,434	4,820	3.9	1,385	3,422	4,820	3.9	1,397	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	2,685	4,010	4.1	1,324	2,672	4,010	4.1	1,337	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	2,489	3,960	3.7	1,470	2,483	3,950	3.7	1,466	▲10	▲0.3	0.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,379	17,100	3.7	6,720	10,337	17,100	3.7	6,762	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,276	12,900	4.2	2,623	10,253	12,900	4.2	2,646	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,424	11,700	4.3	2,275	9,395	11,600	4.3	2,204	▲100	▲0.9	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,122	11,900	3.9	2,777	9,072	11,900	3.9	2,827	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,890	7,060	4.1	1,169	5,864	7,060	4.1	1,195	0	0.0	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,216	15,200	4.0	1,983	13,165	15,200	4.0	2,034	0	0.0	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,305	17,200	3.9	5,894	11,241	17,200	3.9	5,958	0	0.0	0.0
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,322	16,900	3.9	2,577	14,260	16,800	3.9	2,539	▲100	▲0.6	0.0
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	16,792	19,900	3.9	3,107	16,720	19,900	3.9	3,179	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	25年2月期末				25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）	25年2月期末算定価格と25年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
Lg-T-024	東京圏	物流施設	Landport東雲・安田倉庫	5,750	5,750	6,190	3.6	439	5,736	6,200	3.6	463	10	0.2	0.0
Lg-T-025	東京圏	物流施設	Landport多摩	17,520	17,569	18,800	3.6	1,230	17,491	18,700	3.6	1,208	▲100	▲0.5	0.0
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,206	4,530	4.1	1,323	3,194	4,530	4.1	1,335	0	0.0	0.0
				241,452	222,927	314,540	–	91,612	222,087	315,250	–	93,162	710	0.2	–
Rs-T-001	東京圏	住宅	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,086	4,280	3.2	1,193	3,080	4,390	3.2	1,309	110	2.6	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木上原	989	931	1,230	3.3	298	929	1,250	3.3	320	20	1.6	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	プラウドフラット初台	713	667	921	3.4	253	665	947	3.4	281	26	2.8	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷桜丘	750	682	824	3.3	141	680	837	3.3	156	13	1.6	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	プラウドフラット学芸大学	746	682	959	3.3	276	680	981	3.3	300	22	2.3	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	プラウドフラット目黒行人坂	939	860	1,250	3.3	389	859	1,310	3.3	450	60	4.8	0.0
Rs-T-007	東京圏	住宅	プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,010	3,070	3.3	1,059	2,002	3,140	3.3	1,137	70	2.3	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	プラウドフラット神楽坂	1,590	1,411	2,010	3.3	598	1,410	2,040	3.3	629	30	1.5	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	プラウドフラット早稲田	1,110	983	1,500	3.3	516	979	1,540	3.3	560	40	2.7	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	プラウドフラット新宿河田町	932	829	1,220	3.3	390	826	1,230	3.3	403	10	0.8	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,056	1,460	3.4	403	1,050	1,510	3.4	459	50	3.4	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田	1,160	990	1,520	3.5	529	985	1,560	3.5	574	40	2.6	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,857	3,820	3.4	962	2,849	3,840	3.4	990	20	0.5	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	プラウドフラット新大塚	623	534	644	3.5	109	532	647	3.5	114	3	0.5	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄白河	928	812	1,090	3.5	277	807	1,090	3.5	282	0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	570	713	3.5	142	568	715	3.5	146	2	0.3	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	883	1,090	3.5	206	879	1,110	3.5	230	20	1.8	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	プラウドフラット富士見台	1,470	1,289	2,190	4.0	900	1,280	2,290	3.9	1,009	100	4.6	▲0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,616	2,560	3.3	943	1,607	2,580	3.3	972	20	0.8	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	プラウドフラット横浜	2,090	1,813	2,710	3.7	896	1,805	2,710	3.7	904	0	0.0	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	プラウドフラット上大岡	2,710	2,359	3,200	3.9	840	2,355	3,220	3.9	864	20	0.6	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,422	2,300	3.8	877	1,411	2,350	3.8	938	50	2.2	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,104	1,140	3.5	35	1,100	1,160	3.5	59	20	1.8	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	916	1,090	3.4	173	916	1,100	3.4	183	10	0.9	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	915	1,170	3.7	254	912	1,190	3.7	277	20	1.7	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,659	2,200	3.7	540	1,659	2,250	3.7	590	50	2.3	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,100	1,780	3.0	679	1,098	1,810	3.0	711	30	1.7	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,033	1,260	3.6	226	1,032	1,280	3.6	247	20	1.6	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	640	719	3.6	78	640	720	3.6	79	1	0.1	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,225	1,400	3.7	174	1,224	1,460	3.7	235	60	4.3	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,343	1,550	3.5	206	1,341	1,560	3.5	218	10	0.6	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	374	489	3.3	114	373	489	3.3	115	0	0.0	0.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,710	3,580	3.6	869	2,705	3,540	3.6	834	▲40	▲1.1	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,236	2,260	3.0	1,023	1,234	2,300	3.0	1,065	40	1.8	0.0
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,027	1,540	3.1	512	1,024	1,550	3.1	525	10	0.6	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,787	3,840	3.1	1,052	2,782	3,870	3.1	1,087	30	0.8	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,558	2,980	3.9	421	2,559	3,040	3.9	480	60	2.0	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,073	2,820	3.9	746	2,067	2,850	3.9	782	30	1.1	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,774	5,540	3.7	1,765	3,762	5,770	3.7	2,007	230	4.2	0.0
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,428	2,340	3.3	911	1,423	2,330	3.4	906	▲10	▲0.4	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	25年2月期末				25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）	25年2月期末算定価格と25年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	510	658	3.7	147	510	661	3.7	150	3	0.5	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	737	1,020	3.6	282	739	1,040	3.6	300	20	2.0	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	1,420	1,630	3.4	209	1,418	1,650	3.4	231	20	1.2	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,025	1,400	3.4	374	1,024	1,400	3.4	375	0	0.0	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	422	516	3.3	93	420	528	3.3	107	12	2.3	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	372	532	3.3	159	372	550	3.3	177	18	3.4	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	598	678	4.1	79	599	664	4.1	64	▲14	▲2.1	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,343	1,990	3.4	646	1,341	2,040	3.4	698	50	2.5	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,596	4,140	3.2	1,543	2,586	4,140	3.2	1,553	0	0.0	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	726	767	3.8	40	723	813	3.8	89	46	6.0	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	666	832	3.5	165	666	831	3.5	164	▲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	600	857	3.9	256	597	869	3.9	271	12	1.4	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	489	657	3.5	167	488	677	3.5	188	20	3.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	305	422	3.5	116	304	437	3.5	132	15	3.6	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	676	783	3.8	106	672	788	3.8	115	5	0.6	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,271	1,860	3.3	588	1,268	1,880	3.3	611	20	1.1	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,744	2,030	3.4	285	1,739	2,040	3.4	300	10	0.5	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,098	1,460	3.7	361	1,107	1,460	3.7	352	0	0.0	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	811	991	3.5	179	807	1,010	3.5	202	19	1.9	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	676	757	3.9	80	677	770	3.9	92	13	1.7	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	1,607	2,180	3.3	572	1,602	2,220	3.3	617	40	1.8	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	439	533	4.0	93	439	572	4.0	132	39	7.3	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,700	2,300	3.2	599	1,698	2,360	3.2	661	60	2.6	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,432	5,390	3.3	1,957	3,420	5,390	3.3	1,969	0	0.0	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,232	2,820	3.7	587	2,228	2,850	3.7	621	30	1.1	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	680	828	4.0	147	678	848	4.0	169	20	2.4	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	557	597	3.9	39	557	625	3.9	67	28	4.7	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,116	1,410	3.9	293	1,112	1,440	3.9	327	30	2.1	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	675	814	4.2	138	672	1,030	4.2	357	216	26.5	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	635	740	4.0	104	632	764	4.0	131	24	3.2	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	562	682	4.0	119	561	699	4.0	137	17	2.5	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	993	1,480	3.7	486	989	1,480	3.7	490	0	0.0	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	955	1,340	4.1	384	950	1,360	4.1	409	20	1.5	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	1,777	2,660	4.1	882	1,770	2,710	4.1	939	50	1.9	0.0
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,956	1,970	4.5	13	1,961	1,970	4.5	8	0	0.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,302	1,440	4.4	137	1,299	1,460	4.4	160	20	1.4	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	743	949	4.3	205	742	984	4.3	241	35	3.7	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,242	1,760	4.5	517	1,235	1,790	4.5	554	30	1.7	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	1,900	2,840	4.2	939	1,908	2,910	4.3	1,001	70	2.5	0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	929	1,140	4.2	210	927	1,170	4.2	242	30	2.6	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	885	1,390	4.1	504	879	1,390	4.1	510	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	477	518	4.2	40	474	528	4.2	53	10	1.9	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	720	829	3.8	108	717	832	3.8	114	3	0.4	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	25年2月期末				25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）	25年2月期末算定価格と25年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,434	1,800	4.5	365	1,436	1,830	4.5	393	30	1.7	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	895	1,340	3.2	444	892	1,340	3.2	447	0	0.0	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	667	1,020	3.5	352	663	1,010	3.5	346	▲10	▲1.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,822	9,630	3.4	2,807	6,797	9,890	3.4	3,092	260	2.7	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,902	6,850	3.6	1,947	4,889	6,850	3.6	1,960	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	2,715	3,670	3.5	954	2,716	3,670	3.5	953	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	1,219	1,560	3.3	340	1,218	1,560	3.3	341	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	1,188	1,660	3.6	471	1,183	1,660	3.6	476	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	1,344	1,640	3.3	295	1,342	1,660	3.3	317	20	1.2	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,076	1,530	3.5	453	1,072	1,550	3.5	477	20	1.3	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	746	1,080	3.5	333	745	1,110	3.5	364	30	2.8	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,773	3,660	3.5	886	2,760	3,700	3.5	939	40	1.1	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,243	3,100	3.3	856	2,233	3,140	3.3	906	40	1.3	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,171	1,600	4.0	428	1,163	1,610	4.0	446	10	0.6	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	957	1,240	3.3	282	956	1,270	3.3	313	30	2.4	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	824	1,040	3.3	215	819	1,050	3.3	230	10	1.0	0.0
Rs-T-129	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,945	5,250	3.3	1,304	3,932	5,280	3.3	1,347	30	0.6	0.0
Rs-T-130	東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,391	1,680	3.8	288	1,385	1,680	3.8	294	0	0.0	0.0
Rs-T-131	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,233	1,410	3.5	176	1,228	1,410	3.5	181	0	0.0	0.0
Rs-T-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,600	2,990	3.5	389	2,590	3,000	3.5	409	10	0.3	0.0
Rs-T-133	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,582	2,920	3.6	337	2,570	2,930	3.6	359	10	0.3	0.0
Rs-T-134	東京圏	住宅	プライムアーバン東中野コート	7,020	7,200	9,160	3.2	1,959	7,189	9,420	3.2	2,230	260	2.8	0.0
Rs-T-135	東京圏	住宅	プラウドフラット根津谷中	1,400	1,439	1,810	3.2	370	1,434	1,860	3.2	425	50	2.8	0.0
Rs-T-136	東京圏	住宅	プラウドフラット菊川	2,720	2,784	3,040	3.5	255	2,774	3,090	3.5	315	50	1.6	0.0
Rs-T-137	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草	2,410	2,472	2,960	3.3	487	2,461	3,020	3.3	558	60	2.0	0.0
Rs-T-138	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,084	2,260	3.4	175	2,075	2,350	3.4	274	90	4.0	0.0
Rs-T-143	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,264	2,470	3.3	205	2,255	2,490	3.3	234	20	0.8	0.0
Rs-T-144	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	1,341	1,540	3.3	198	1,335	1,570	3.3	234	30	1.9	0.0
Rs-T-146	東京圏	住宅	プライムアーバン西日暮里	981	1,031	1,170	3.4	138	1,038	1,220	3.4	181	50	4.3	0.0
Rs-T-147	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	–	–	–	–	3,026	3,420	3.1	393	–	–	–
Rs-T-148	東京圏	住宅	プラウドフラット日暮里	1,925	–	–	–	–	2,000	2,140	3.3	139	–	–	–
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	521	640	4.3	118	521	641	4.3	119	1	0.2	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	571	556	4.4	▲15	567	555	4.4	▲12	▲1	▲0.2	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,275	2,200	3.9	924	1,274	2,220	3.9	945	20	0.9	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	236	285	4.1	48	235	285	4.1	49	0	0.0	0.0
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	414	457	4.2	42	411	457	4.2	45	0	0.0	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	280	266	4.2	▲14	279	266	4.2	▲13	0	0.0	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	438	529	4.7	90	442	531	4.7	88	2	0.4	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	374	408	4.8	33	378	411	4.8	32	3	0.7	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	322	367	4.8	44	320	367	4.8	46	0	0.0	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	508	564	4.7	55	505	565	4.7	59	1	0.2	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,751	4,870	4.8	1,118	3,739	4,870	4.8	1,130	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	1,424	2,030	4.7	605	1,416	2,040	4.7	623	10	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)	25年2月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	25年2月期末 算定価格 (百万円)	25年2月期末 還元利回り (%)	25年2月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	25年8月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	25年8月期末 算定価格 (百万円)	25年8月期末 還元利回り (%)	25年8月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	差額 25年2月期末算定価格と25年8月期末算定価格との差額 (百万円)(注3)	差額 還元利回り 変化率(%)	差額 還元利回り 差異
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	933	1,050	4.5	116	929	1,050	4.5	120	0	0.0	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,536	2,410	3.7	873	1,526	2,410	3.7	883	0	0.0	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	492	642	4.2	149	494	655	4.2	160	13	2.0	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	217	291	4.1	73	221	296	4.1	74	5	1.7	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	496	527	4.3	30	496	538	4.3	41	11	2.1	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,422	6,490	3.5	1,067	5,386	6,530	3.5	1,143	40	0.6	0.0
Rs-T-139	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀 (注1)	2,850	3,148	3,320	4.4	171	3,100	3,310	4.4	209	▲10	▲0.3	0.0
Rs-T-140	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂西海岸 (注1)	1,820	2,031	2,210	4.9	178	1,992	2,200	4.9	207	▲10	▲0.5	0.0
Rs-T-141	東京圏	住宅	SOMPO ケア そんぽの家 大森西	1,462	1,544	1,830	3.6	285	1,539	1,830	3.6	290	0	0.0	0.0
Rs-T-142	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150	1,244	1,590	4.3	345	1,234	1,590	4.3	355	0	0.0	0.0
Rs-T-145	東京圏	住宅	イリーゼ浦安	1,085	1,163	1,150	3.9	▲13	1,159	1,150	3.9	▲9	0	0.0	0.0
				210,599	193,591	254,611	–	61,019	198,000	263,733	–	65,732	3,562	1.4	–
Ht-T-001	東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	2,443	3,340	4.3	896	2,407	3,490	4.3	1,082	150	4.5	0.0
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,613	4,000	4.3	386	3,621	4,010	4.3	388	10	0.3	0.0
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,715	2,540	4.8	▲175	2,703	2,540	4.8	▲163	0	0.0	0.0
Ht-S-003	その他	宿泊施設	ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	3,305	3,690	4.0	384	3,293	3,710	4.0	416	20	0.5	0.0
Ht-S-004	その他	宿泊施設	ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前	2,161	2,185	2,280	4.5	94	2,172	2,280	4.5	107	0	0.0	0.0
Ht-S-005	その他	宿泊施設	ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOViVA	6,300	6,606	8,500	5.1	1,893	6,490	8,500	5.1	2,009	0	0.0	0.0
Ht-S-006	その他	宿泊施設	ホテル・アンドルームス新大阪	4,230	4,396	5,340	4.1	943	4,374	5,350	4.1	975	10	0.2	0.0
Ht-S-007	その他	宿泊施設	＆HOTEL HAKATA	3,800	–	–	–	–	3,849	5,080	4.0	1,230	–	–	–
				28,301	25,265	29,690	–	4,424	28,913	34,960	–	6,046	190	0.6	–
Ot-T-001	東京圏	その他	SBC東京医療大学（底地）	4,900	5,136	5,580	3.5	443	5,136	5,580	3.5	443	0	0.0	0.0
				4,900	5,136	5,580	–	443	5,136	5,580	–	443	0	0.0	–
				1,099,557	1,053,146	1,324,445	–	271,298	1,069,640	1,353,321	–	283,680	8,616	0.7	–

（注1）還元利回りが算出されていない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。（注2）25年8月期末時点で保有している物件のみの比較です。（注3）25年8月期に取得した物件の数値は前期比がないため含めておりません。

ファイナンスの状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	522,220百万円
借入金	486,320百万円
投資法人債	35,900百万円

格付けの状況

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

投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	利率（%）	発行日	償還期限
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.590	2017/11/16	2027/11/16
NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.900	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第8回無担保投資法人債	4,400	0.988	2024/7/19	2029/7/19
NMF 第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	3,000	0.530	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第9回無担保投資法人債（グリーンボンド）	3,000	1.345	2025/2/20	2030/2/20
NMF 第6回無担保投資法人債（グリーンボンド）	7,000	0.540	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第10回無担保投資法人債	3,500	1.551	2025/2/20	2032/2/20
NMF 第7回無担保投資法人債	2,000	0.950	2023/7/10	2033/7/8
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.030	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.900	2019/9/20	2039/9/20

ESGへの取り組み（マテリアリティ）

ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針		
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（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
	KPI	・グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・（グリーン認証取得割合）
	気候変動への対応	
	方針目標	・2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。 ・2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減（2019年度基準）を目指します。
	KPI	・温室効果ガス（GHG）排出総量
	水資源への対応	
	方針目標	・ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。
	KPI	・水における床面積当たり使用量（原単位）
社会（S）	安全・尊厳の維持	
	方針目標	・自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少子高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。
	KPI	・災害時リスクアラートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率） ・GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事数） ・資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況） ・居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）、居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）
	心身の健康の実現	
	方針目標	・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。
	KPI	・保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） ・資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他） ・居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 ・テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合）

社会（S）	豊かな経済の実現	
	方針目標	・人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。
	KPI	・保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） ・資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 ・リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） ・居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
	魅力ある地域の形成	
	方針目標	・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。
	KPI	・GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） ・保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） ・シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）
ガバナンス（G）	ガバナンスの充実	
	方針目標	・役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
	KPI	・投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・サステナビリティ推進体制に係る外部評価
	実効性のある内部統制システムの構築	
	方針目標	・コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。
	KPI	・コンプラ研修受講率（目標：100%） ・リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・内部監査実施回数（目標：1回/年）
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示	
	方針目標	・財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。
	KPI	・IR件数 ・ESG格付け評価

ESGへの取り組み（S：社会）

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

社会（S）分野の新たなマテリアリティ

＜策定プロセス＞

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

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

■不動産を通じた社会課題解決（４段階）



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

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取組み・KPI
①安全・尊厳	● 自然災害等への備え（レジリエンス）	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用（整備状況）
			倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）
			水害リスクの高い物件への防水板の設置（設置物件数・設置率）
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（実施回数、参加テナント数、提供食事数）
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況）
	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）
			居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率）
		バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。	バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取組み・KPI
②心身の健康	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。	保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数）
		資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。	資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他）
	● 快適で利便性の高い環境（ウェルネス）	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者に快適で利便性の高い環境を提供します。	居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率） これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。
		テナント満足度調査を定期的に実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。	テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合）
③豊かな経済	● 人材活躍と生産性向上	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。	PM褒賞制度の実施（開催日、受賞事例）
		資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。	資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況
	● 地域経済・産業の活性化（イノベーション）	リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。	リサイクル品のタイルカーペット活用の（実施面積、CO2削減量）
		不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。	居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
④魅力ある地域	● 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。	GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数）
	● コミュニティの再生・形成	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。	保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数）
	● 移動しやすい環境（モビリティ）	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。 また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。	シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）

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

ESGへの取り組み（S：社会　G：ガバナンス）

魅力ある地域

地方創生イベントの継続実施

食べて地方創生第8弾「GEMS×鹿児島フェア」を開催（25年7月28日～8月17日）
鹿児島県の食材の魅力を引き出したフェアメニューを開発し提供

食べて地方創生第8弾
「GEMS×鹿児島フェア」



桜島灰干し



シャポーン鹿児島鶏



鹿児島県産黒毛和牛

地域食材の発信
豊かな顧客体験
生産者サポート
飲食店支援

＋

GEMSブランドの価値向上
テナントリレーション強化

＜開催都道府県＞
・長崎県　・京都府　・山形県
・長野県　・愛知県　・兵庫県
・広島県　・岩手県　・秋田県
・栃木県　・群馬県　・千葉県
・高知県　・熊本県　・愛媛県
・北海道　**・鹿児島県**

＜G:ガバナンス＞　24年4月に公表のパーパス・サステナビリティ方針

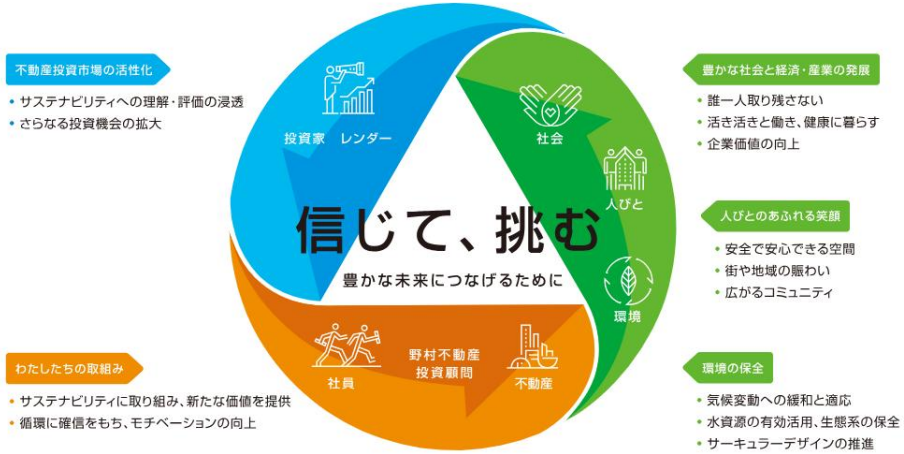
Purpose
私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

Values
大切にする価値観

Visionary	Professionalism	Fairness
ヴィジョナリー	プロフェッショナリズム	フェアネス

サステナビリティ方針



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

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム（EMS）
エコアクション 21 オブザイヤー2022（ソーシャル部門） 銅賞受賞

（REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価）

エコアクション21
認証番号 0012949

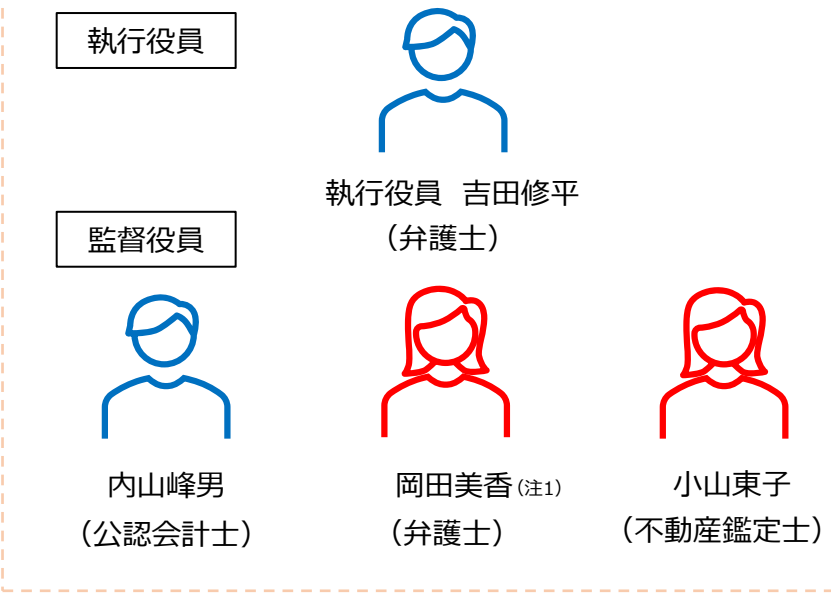
〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

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

コーポレートガバナンス体制

＜投資法人役員会の体制＞

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み

＜役員会への出席状況＞

役職名	氏名	23年度	24年度
執行役員	吉田　修平	100%	100%
監督役員	内山　峰男	100%	100%
	岡田　美香	100%	100%
	小山　東子	100%	100%

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

ESGへの取り組み　～本投資法人の取り組み～

GRESB評価

GRESB REAL ESTATE ★★★☆☆ 2025

リアルエステイト評価 「3 Star」
10年連続 「Green Star」

GRESB Public Disclosure 2025

開示評価
9年連続最高位「A」

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

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

私たちは、地域と地球の環境に配慮した事業者です
®環境省
エコアクション21
認証番号 0012949

環境認証取得推進

DBJ Green Building

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

CASBEE®（注）

CDP

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION

24年度 「B」評価

（注）CASBEE®は（一財）住宅・建築SDGs推進センターの登録商標です。

ESGへの取り組み　～資産運用会社の取り組み～

責任投資原則（PRI）への署名

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

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

TCFD提言への賛同

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

２１世紀金融行動原則への署名

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

21世紀金融行動原則

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

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

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

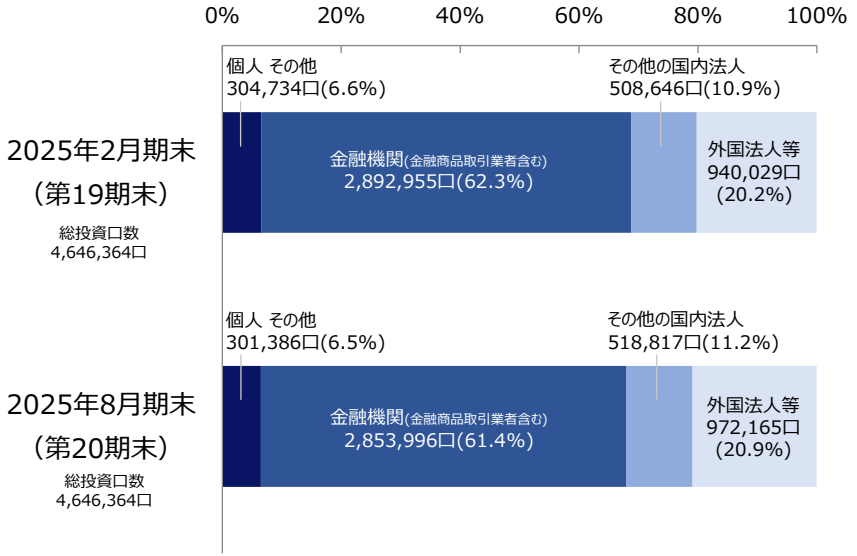
NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

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

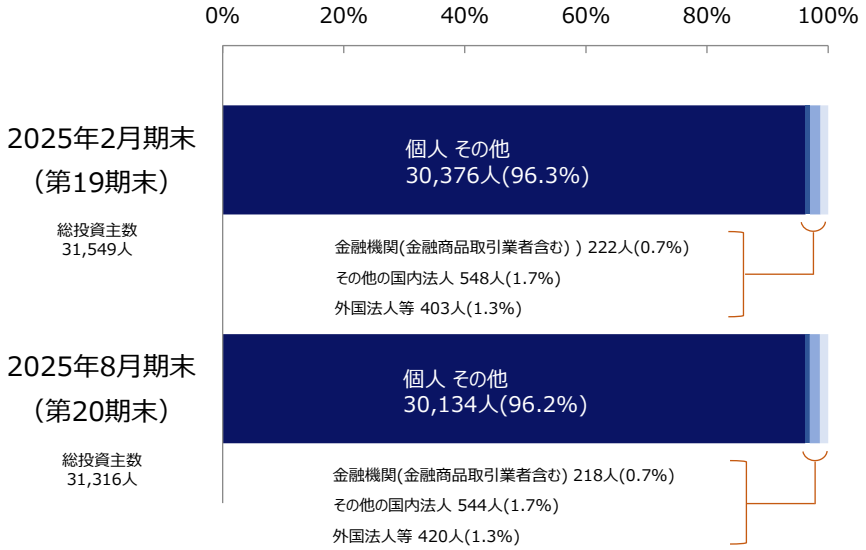
Net Zero Asset Managers Initiative

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)

	25年2月期末 (第19期末)		25年8月期末 (第20期末)	
銀行	169,900	3.7%	184,800	4.0%
信託銀行	2,258,783	48.6%	2,262,965	48.7%
生命保険会社	87,068	1.9%	68,335	1.5%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	374,439	8.1%	335,131	7.2%
合計	2,892,955	62.3%	2,853,996	61.4%

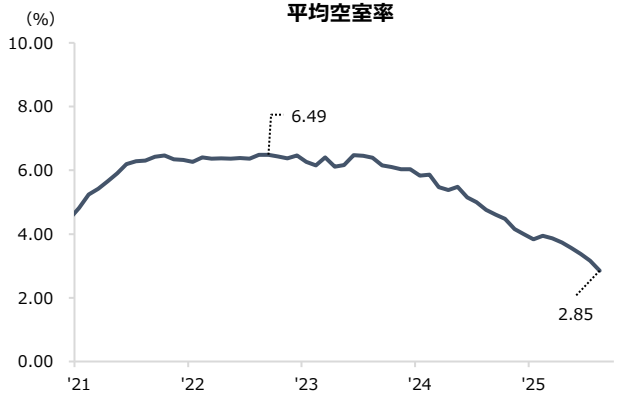
上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,261,162	27.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	715,282	15.4%
3	野村不動産株式会社	330,671	7.1%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	224,774	4.8%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	92,239	2.0%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	61,169	1.3%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	59,882	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	58,431	1.3%
9	日本証券金融株式会社	51,531	1.1%
10	SMBC日興証券株式会社	49,468	1.1%
合　計		2,904,609	62.5%

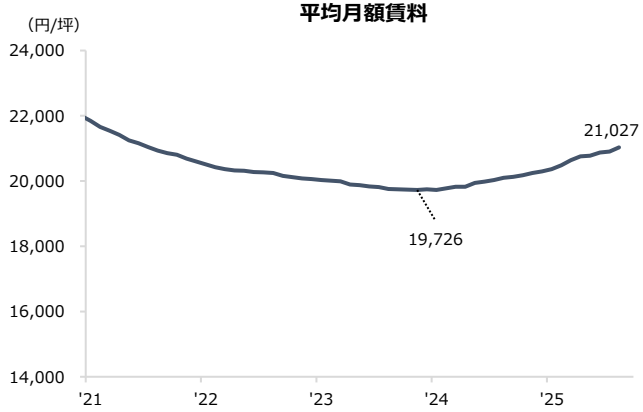
マーケットレビュー　～賃貸マーケット及び関連状況～

オフィス

東京都心5区
平均空室率

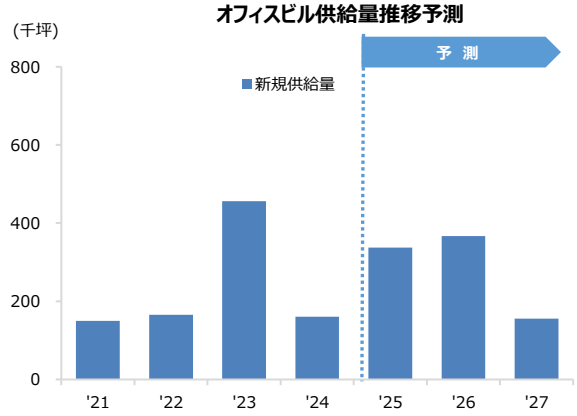


東京都心5区
平均月額賃料



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

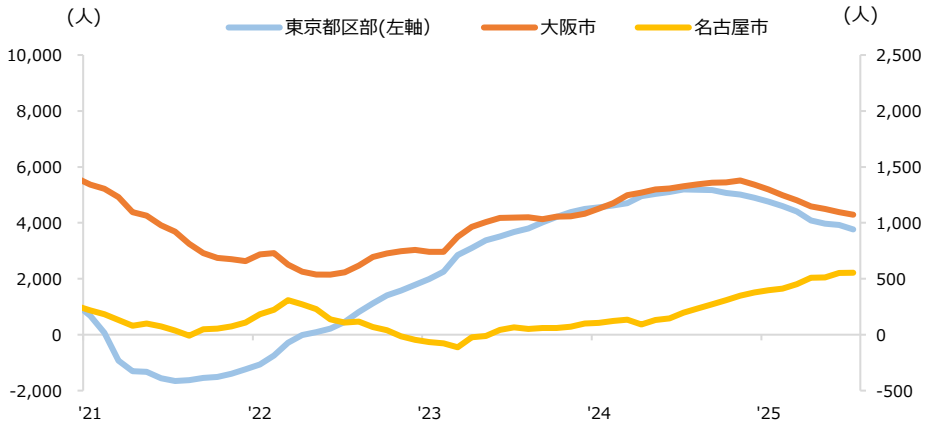
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

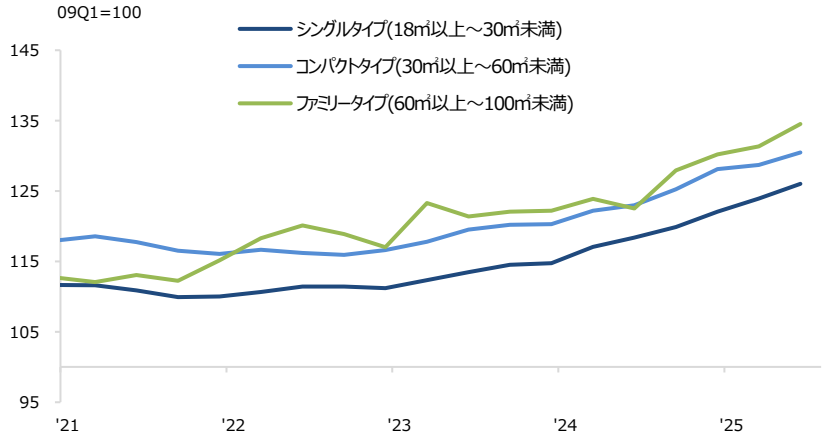
住宅

人口流入超過数（外国人含む移動者）　（12ヶ月移動平均）



出所：総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数（23区）

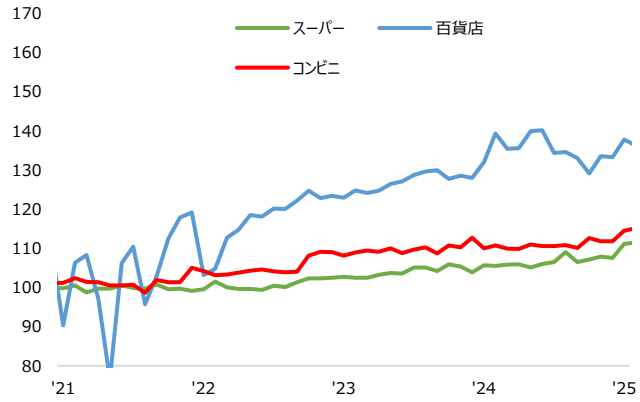


出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

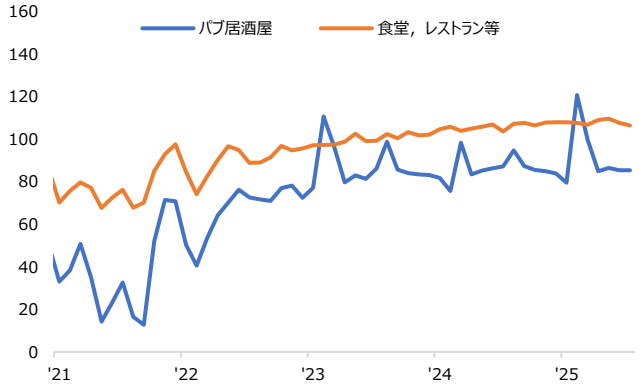
商業

スーパー・百貨店・コンビニ販売額価格指数（2020年＝100　季調済）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」よりNREAM作成

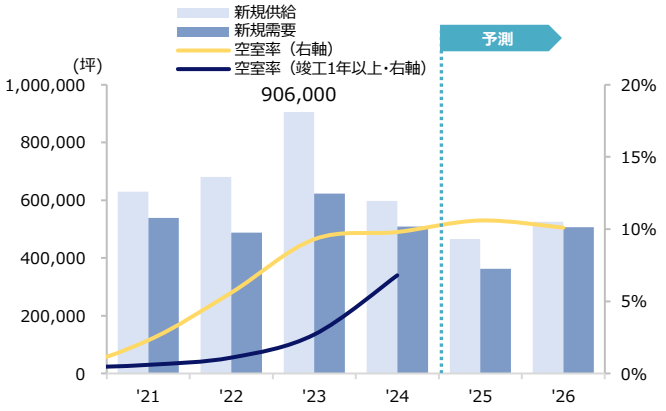
飲食店等の第三次産業活動指数（2019-2020年平均＝100）　季調済）



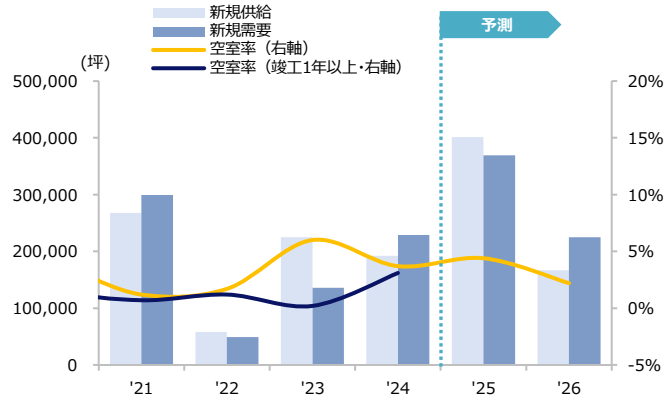
出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

物流

首都圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2025年6月末時点）



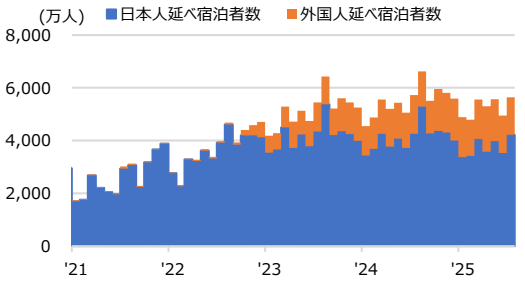
近畿圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2025年6月末時点）



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
注釈：空室率は各年末時点の数値。直近値は6月末時点。

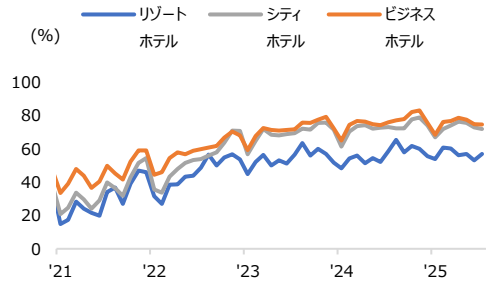
宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

全国延べ宿泊数



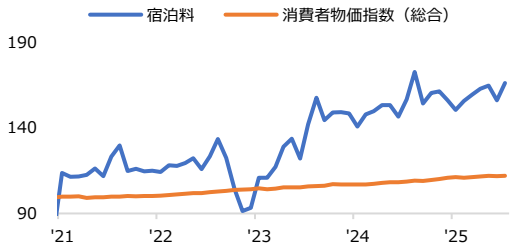
出所：観光庁よりNREAM作成　注釈：速報値含む

客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）



出所：観光庁よりNREAM作成注釈：速報値含む

宿泊料　（品目別価格指数・全国・2020年＝100）

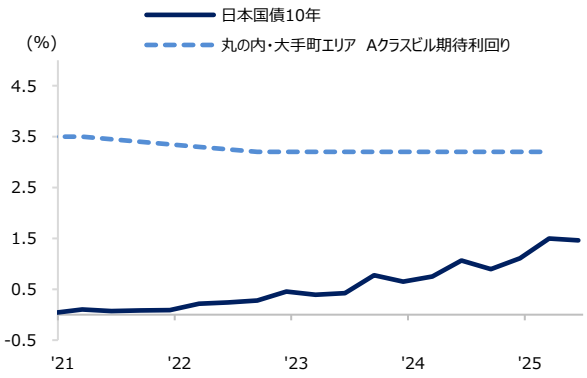


出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

期待利回り

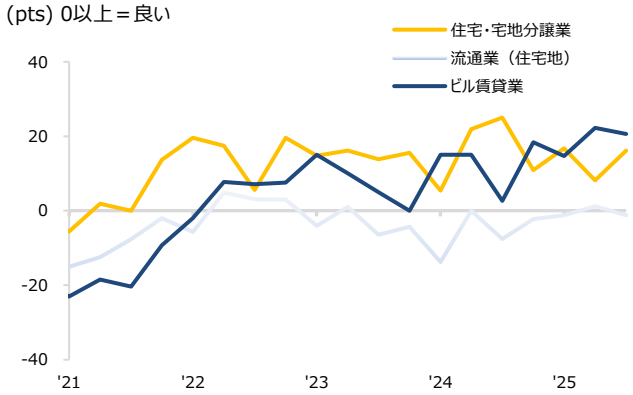
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注釈：期待利回りは、半年毎の中央値。国債金利は四半期毎データ

業況・取引量

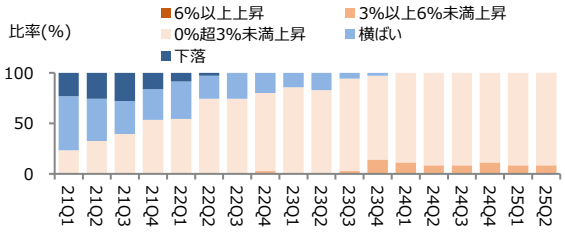
不動産業業況



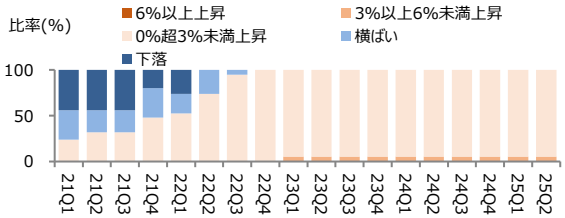
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

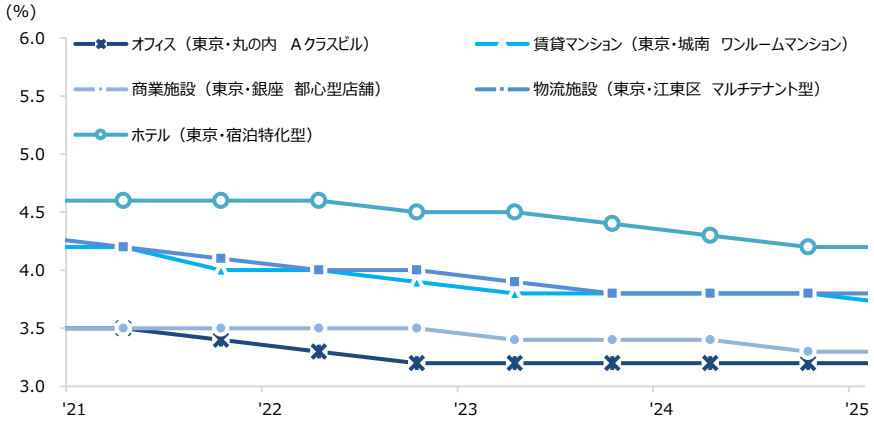


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

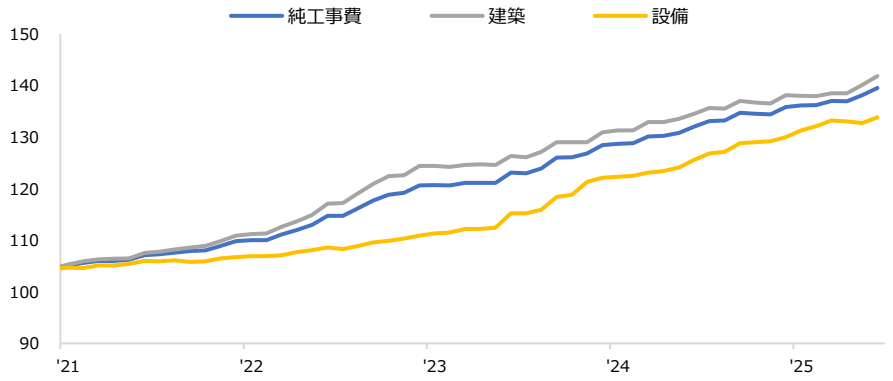
不動産投資家期待利回り（セクター別）



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

建築費

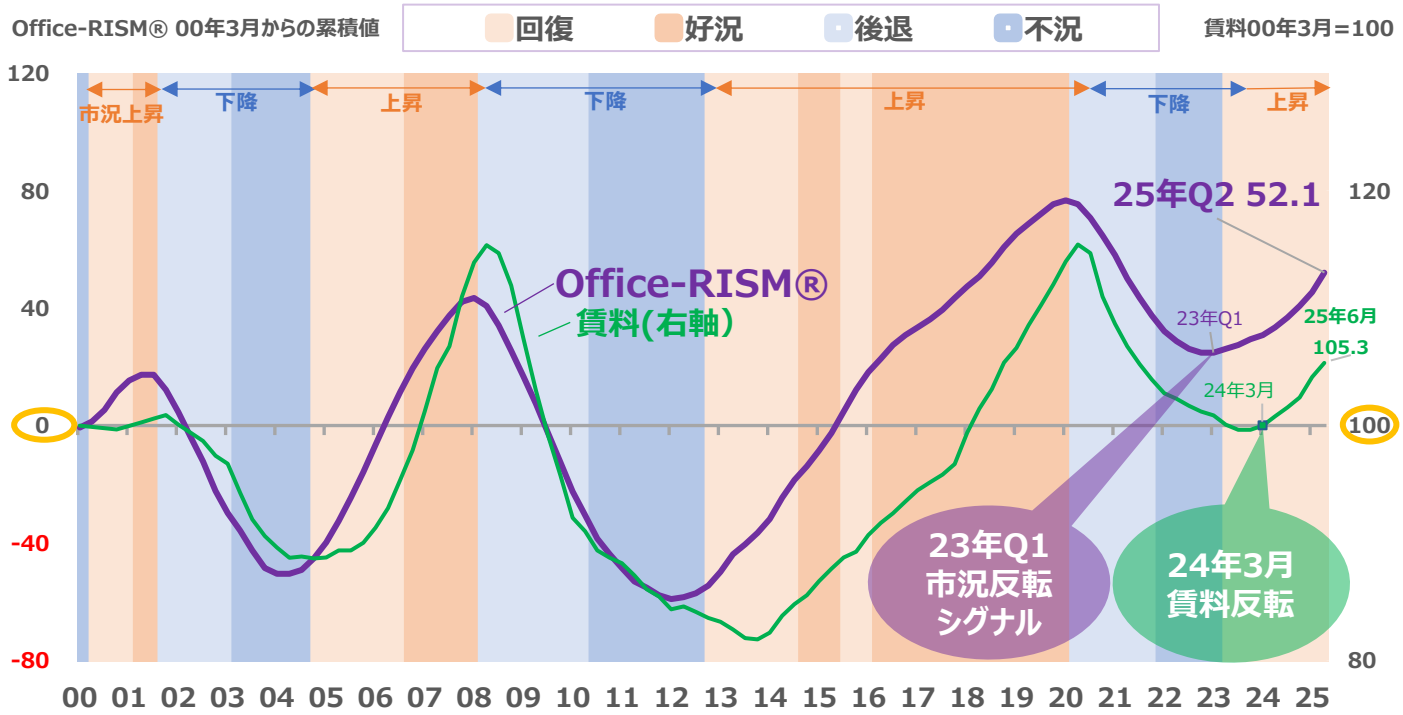
建設物価 建築費指数　2015年＝100



出所：一般財団法人 建設物価調査会の公表データよりNREAM作成
注釈：対象は、標準指数　東京　オフィス　RC造
「建設物価　建築費指数」は一般財団法人 建設物価調査会の登録商標です。

マーケットレビュー　～東京・オフィス賃貸市況～

オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）を選定
・OECD（経済協力開発機構）の景気循環論を参考に市況を「回復→好況→後退→不況」のサイクルに分類
・4サイクルの局面変化は、Office-RISMと賃料の変化率の組み合わせにより判断

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

直近では、2023年初めから「Office-RISM」が上昇に転じており、それに連動して賃料は2024年前半に底を打ち、上昇に転じました。現在、「Office-RISM」の上昇が本格化していることから、今後の賃料上昇が継続することを強く示唆しています。

「Office-RISM」は、野村不動産投資顧問の登録商標（登録番号第6675212号）です。

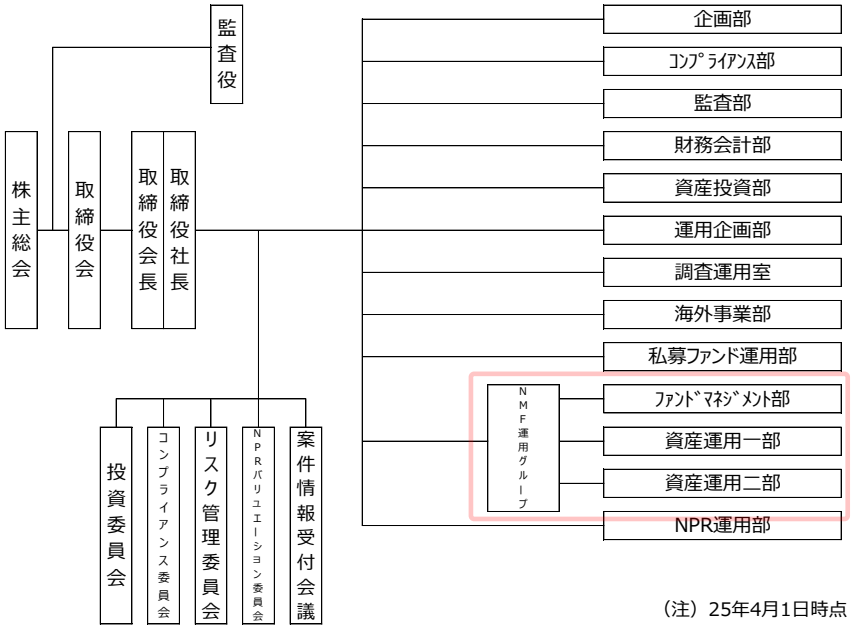
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都港区芝浦一丁目１番１号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	171名（うち取締役6名、監査役2名） ※25年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図(注)



（注）25年4月1日時点

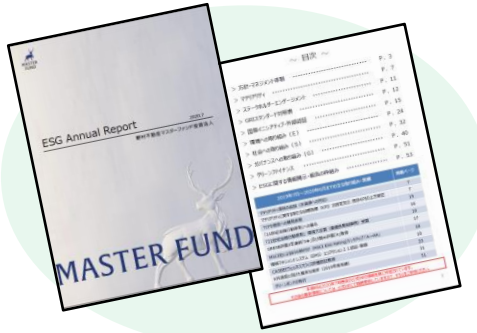
野村不動産マスターファンド投資法人　IR活動実績

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

公式ＨＰ



「ESG Annual Report」



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



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。