MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

21 st

2026年2月期決算説明資料

April 17, 2026



目次

1.	新たな中期目標	3
2.	決算ハイライト	8
3.	資産の取得･売却	11
4.	資産の運用状況	14
5.	鑑定評価	26
6.	財務状況	28
7.	業績予想	31
8.	ESGへの取り組み	34
9.	APPENDIX	38

1 新たな中期目標



新・中期目標（前提の確認）

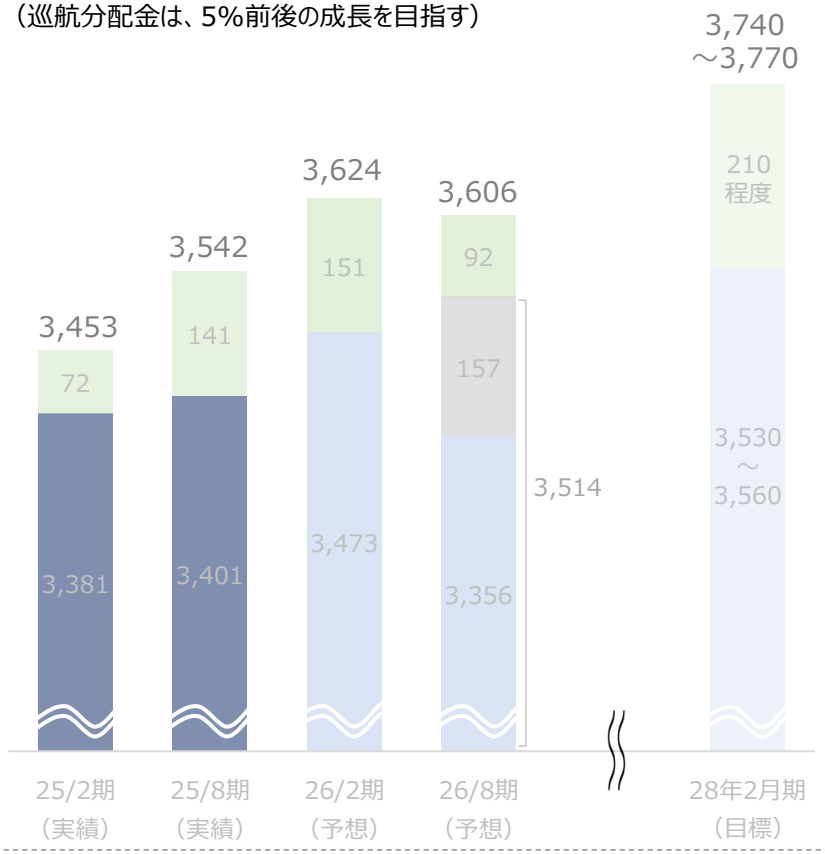
25年4月17日に公表した目標に対して順調に進捗
更なる成長に向け新たな中期目標を策定（詳細は次ページ以降）

【再掲】
25年10月16日公表
中期目標の25年8月期アップデート

（円）

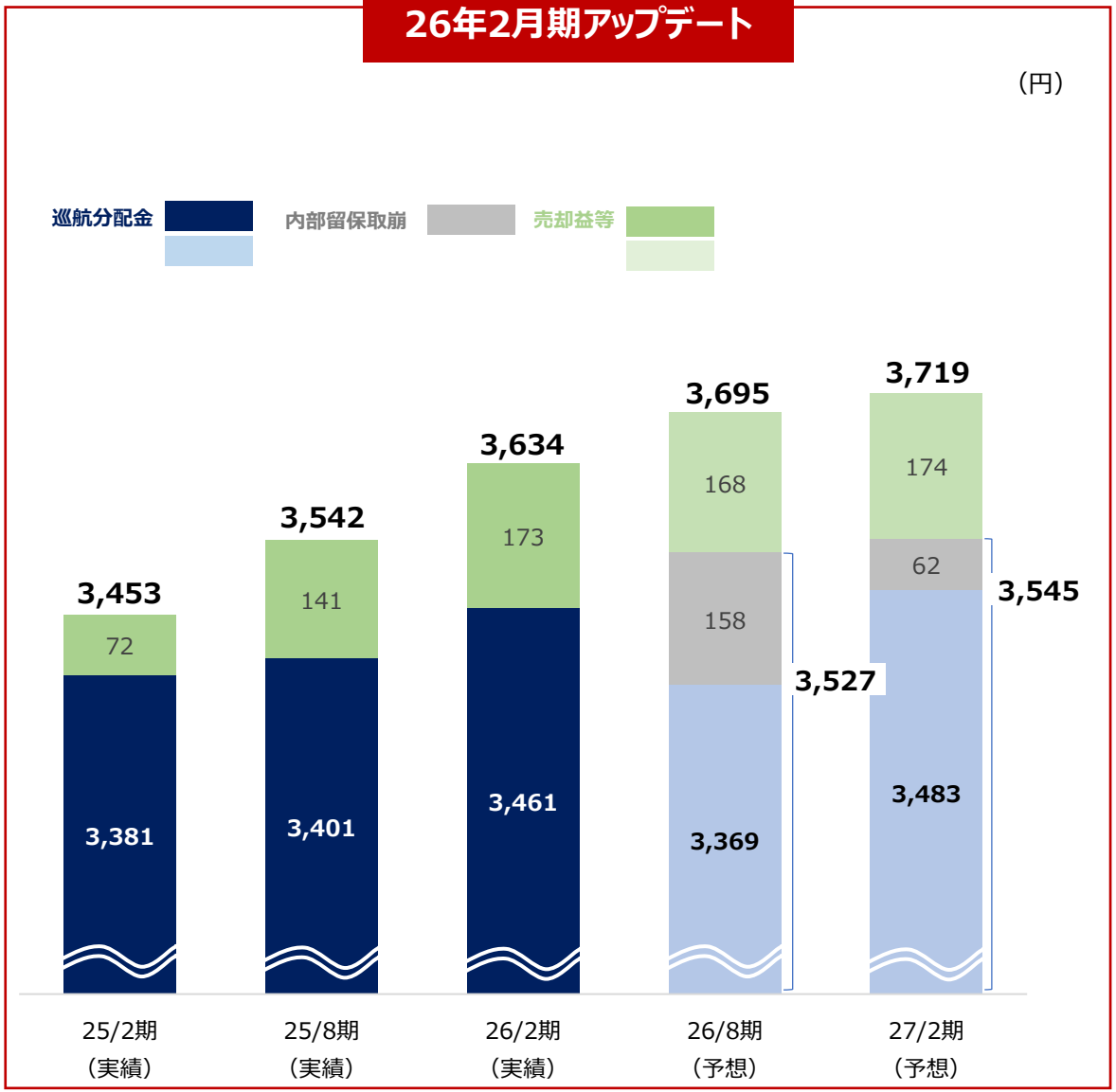
25年2月期以降3年間で、
1口あたり分配金は 8～9% の成長を目指す

（巡航分配金は、5%前後の成長を目指す）



26年2月期アップデート

（円）



（注）巡航分配金＝分配金－（売却益相当額からの分配＋繰越利益＋内部留保取崩し）、以下同様です。

新・中期目標（巡航分配金の成長方針）

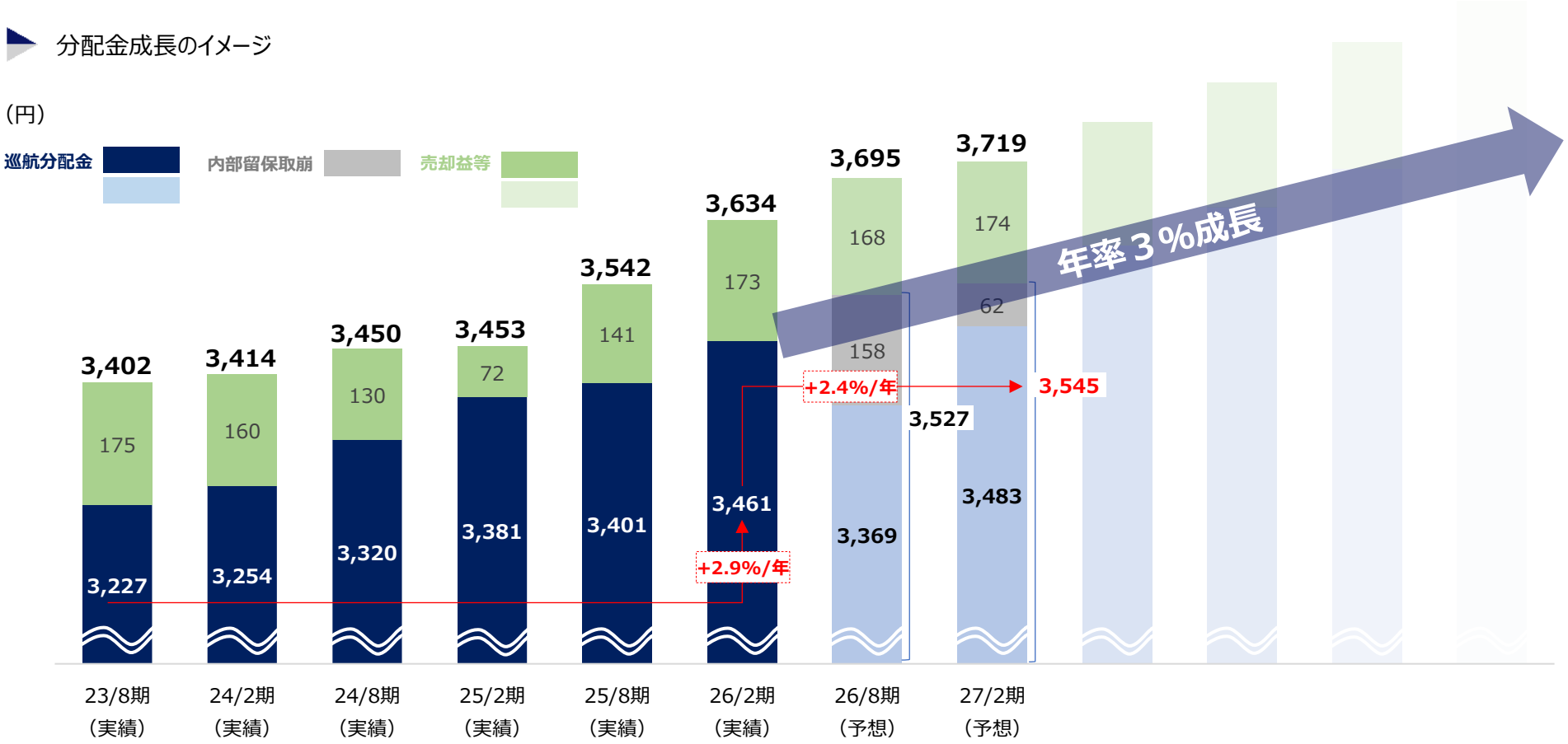
成長方針

内部成長 → 年率2%成長

外部成長
資本政策 → 年率+α成長

⇨ 巡航分配金の年率3%成長を目指す

分配金成長のイメージ

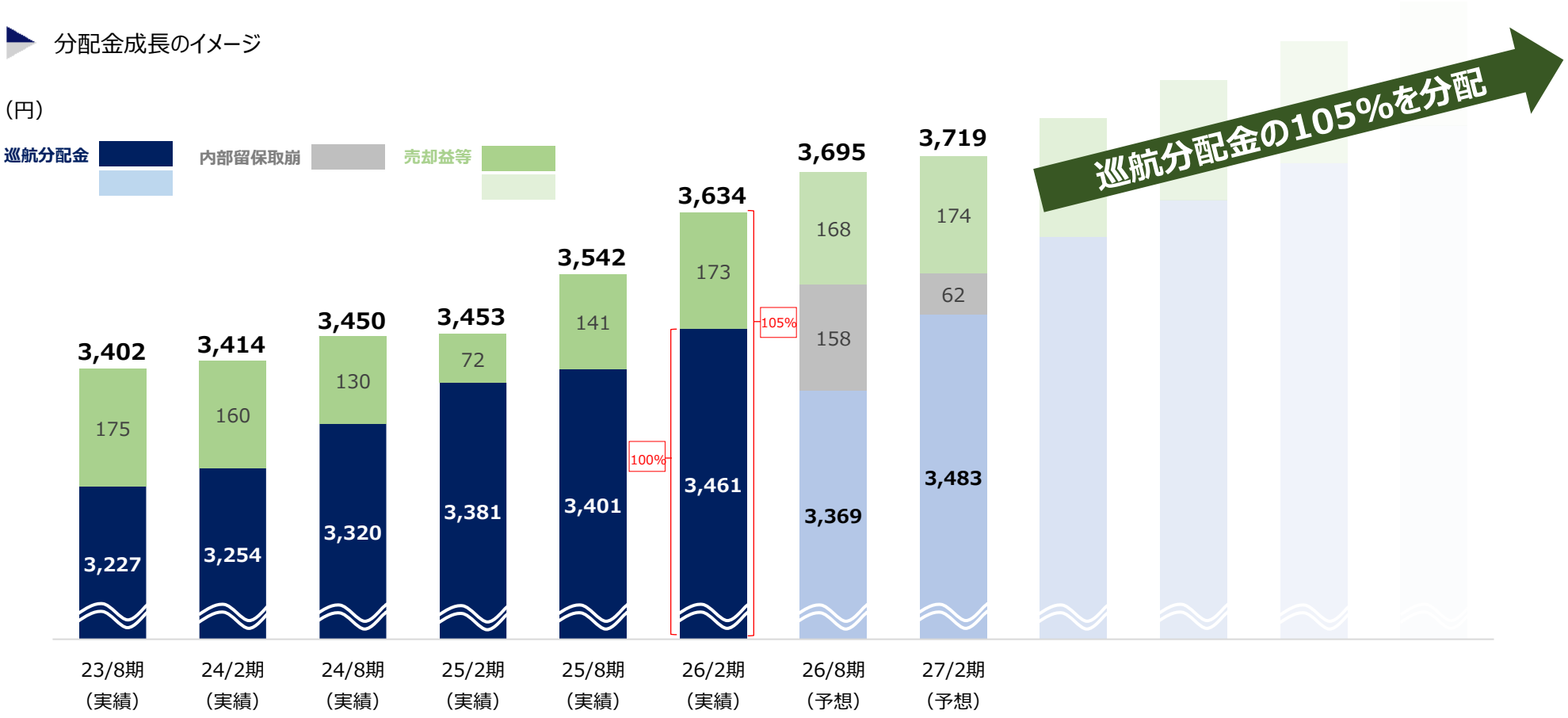


新・中期目標（分配方針）

分配方針

売却益相当額等を活用し、巡航分配金×105%の1口あたり分配を実施（注）

分配金成長のイメージ

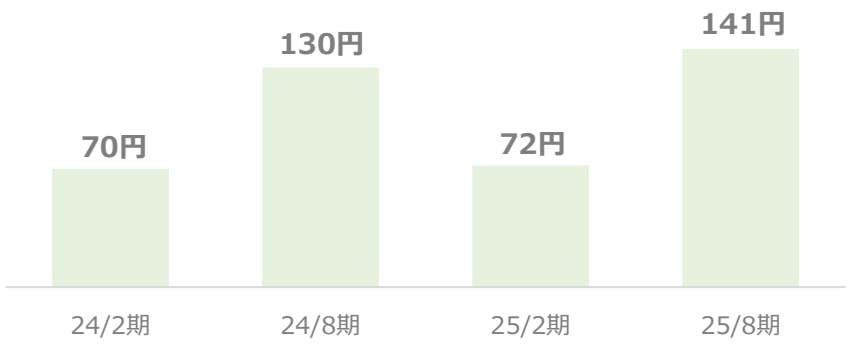


（注）税務上内部留保可能な金額には一定の限度があるため、1口あたり分配金が、巡航分配金×105%とならない場合があります。

新・中期目標（売却益相当額の分配方針）

	23年8月期公表	26年2月期（今回）公表
前提	巡航分配金の着実な成長のため、物件入替を継続推進 発生した含み益の還元により分配金を上積み（変更なし）	
方針	売却益相当分を4期分割分配	1口あたり分配金が、巡航分配金×105%になるよう 売却益相当分を充当
効果	売却益の計上タイミングによっては 1口あたり分配金にボラティリティが発生	売却益の計上タイミングに左右されない 安定した分配が可能

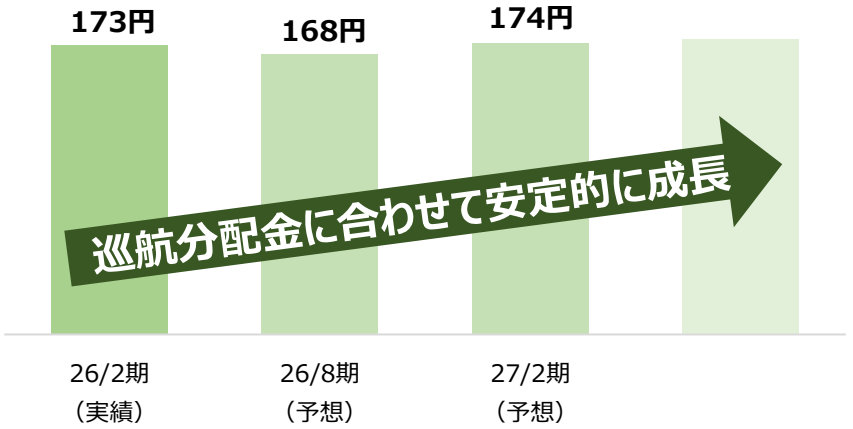
旧分配方針の分配実績（24/2期～25/8期）



巡航分配金			
3,254円	3,320円	3,381円	3,401円

4期平均して、巡航分配金の3.1%を分配

新分配方針の見通し



巡航分配金		
3,461円	3,369円	3,483円

売却益相当分等により**十分な分配原資を留保**
売却益相当分の現金留保金：1,173円/口（26年2月期末時点）

2 決算ハイライト

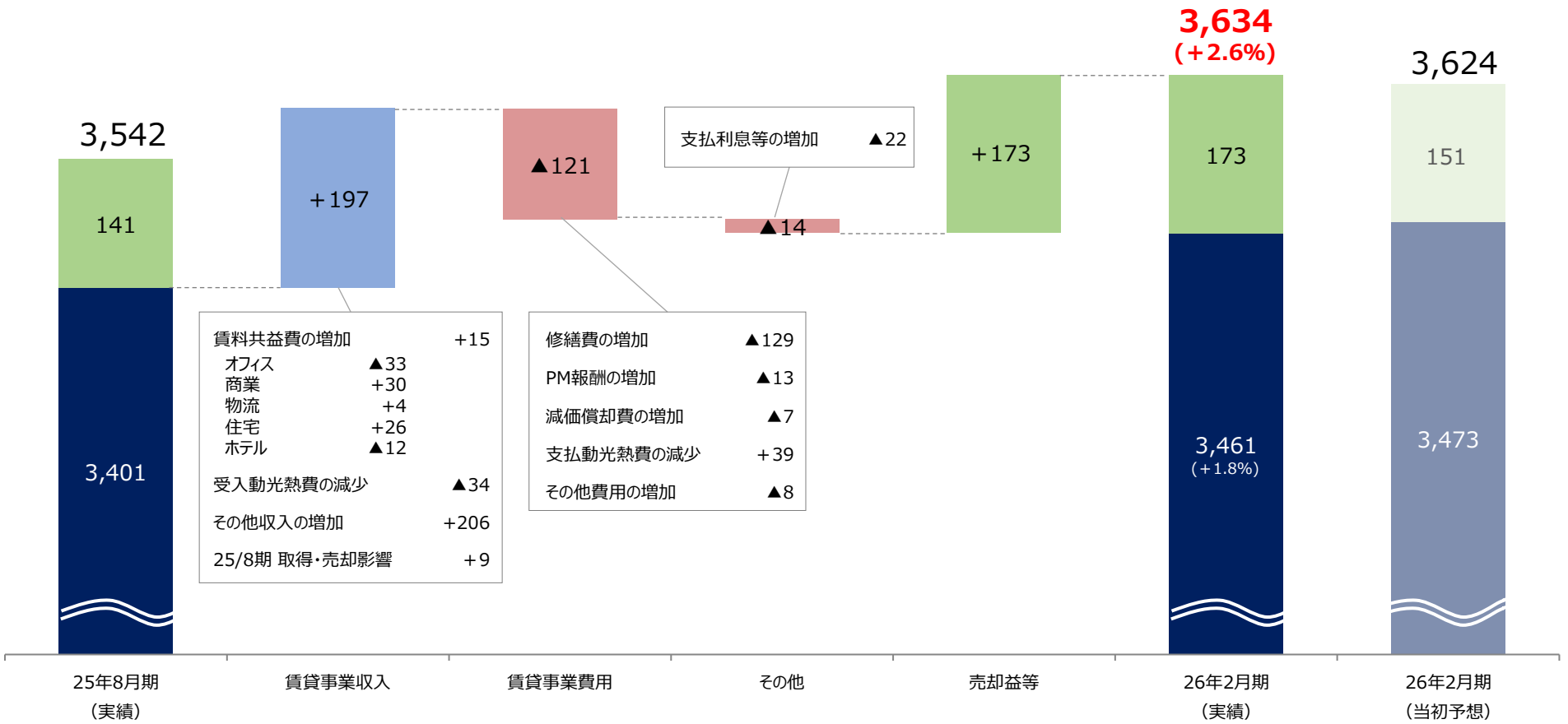


26年2月期 決算ハイライト

内部成長と売却益相当額の分配増により一口あたり分配金は前期比2.6%増

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



26年2月期 決算ハイライト

（百万円）

	25年8月期 実 績 (A)	26年2月期 実 績 (B)	差異 (B)-(A)	26年2月期 予 想 (C)	差異 (B)-(C)
営業収益	43,710	41,186	▲ 2,524	41,443	▲ 257
賃貸事業収入	36,987	36,996	9	36,996	0
その他賃貸事業収入	3,398	4,189	790	4,447	▲ 257
不動産等売却益	3,324	-	▲ 3,324	-	-
営業費用	25,148	25,327	179	25,461	▲ 133
賃貸事業費用	18,107	18,554	447	18,690	▲ 136
うち修繕費	1,803	2,398	595	2,446	▲ 48
うち公租公課	3,604	3,546	▲ 58	3,543	2
うち減価償却費	5,854	5,845	▲ 9	5,859	▲ 14
うちその他賃貸事業費用	6,845	6,764	▲ 80	6,841	▲ 76
資産運用報酬	3,635	3,467	▲ 168	3,468	▲ 1
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	783	683	▲ 99	679	4
営業利益	18,561	15,858	▲ 2,703	15,982	▲ 124
営業外収益	51	113	62	59	54
営業外費用	2,514	2,616	102	2,663	▲ 47
支払利息その他融資関連費用	2,497	2,599	102	2,647	▲ 47
その他営業外費用	16	16	0	16	0
経常利益	16,099	13,355	▲ 2,743	13,378	▲ 22
特別損益	4	-	▲ 4	34	▲ 34
当期純利益	16,103	13,355	▲ 2,748	13,411	▲ 56
当期純利益（売却損益除く）	12,779	13,355	575	13,411	▲ 56
利益分配金 a	16,457	14,459	▲ 1,997	14,515	▲ 55
利益超過分配金 b	-	2,425	2,425	2,323	102
分配総額 a+b	16,457	16,884	427	16,838	46
うち売却益相当分の分割分配	656	803	147	705	98
売却益相当分の現金留保金 （繰越資金）	4,578	4,578	-	4,578	-
売却益相当分の現金留保金 （翌期以降分配金）	1,675	871	▲ 803	970	▲ 98
一口当たり分配金（円）	3,542	3,634	92	3,624	10
うち利益分配(円)	3,542	3,112	▲ 430	3,124	▲ 12
うち一時差異等調整引当額(円)	-	477	477	479	▲ 2
うちその他の利益超過分配(円)	-	45	45	21	24
NOI	28,133	28,476	342	28,612	▲ 135
FFO	21,266	21,837	571	21,874	▲ 36
資本的支出	5,522	3,888	▲ 1,633	4,833	▲ 944

3 資産の取得・売却



資産入替の継続実施（26年8月期）

今後修繕費の増加が見込まれるオフィスを売却し、東京圏・築浅の駅前商業と居住用施設を取得

取得

商業



GEMS立川

居住用施設



プラウドフラット清澄通り

取得価格合計	88億円
鑑定評価額合計	100億円
NOI利回り（注1）	4.0%
平均築年数（注2）	1.0年

→ 鑑定価格を下回る価格で取得

→ スポンサー開発の高品質築浅物件

引き続き 200～300億円/年 程度 入替予定

直近3年（24/2期以降）実績合計
取得：697億円
売却：847億円　売却益：148億円

売却

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



野村不動産広島ビル

売却価格合計	134億円
鑑定評価額合計	112億円
NOI利回り（注3）	3.3%
平均築年数（注2）	33.0年
売却益	23億円

→ 鑑定価格を大きく上回る価格で売却

→ 築古物件、修繕費の増加が見込まれる

（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、26年8月期及び27年2月期における想定NOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。

取得物件の概要（26年8月期）

ターミナル駅である「立川」の駅前商業施設と、都心近接エリアの「清澄白河」に位置する大型・築浅居住用施設を同時取得

GEMS立川

“「立川」駅南口徒歩2分の飲食特化型商業施設”



- ✓ JR「立川」駅、多摩都市モノレール「立川南」駅から**徒歩２分**の好立地
- ✓ 大規模商業施設・オフィスビル・飲食店が集積する繁華性の高いエリア
- ✓ 飲食特化型の**都市型商業施設**
- ✓ 2024年竣工の築浅物件で、取得時点で満室稼働中








取得日	26年3月6日
取得価格	3,050百万円
鑑定評価額	3,200百万円
NOI利回り（注）	4.0%
竣工	24年9月19日

プラウドフラット清澄通り

“都心近接×生活利便を備えた築浅居住用施設”



- ✓ 「清澄白河」駅、「門前仲町」駅の**2駅3路線**に徒歩７分の好立地
- ✓ 日本橋や大手町など主要ビジネスエリアへの良好なアクセス
- ✓ **全138戸**の築浅賃貸居住用施設
- ✓ ラウンジ等の共用部も充実








取得日	26年3月6日
取得価格	5,830百万円
鑑定評価額	6,860百万円
NOI利回り（注）	4.0%
竣工	24年2月7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。

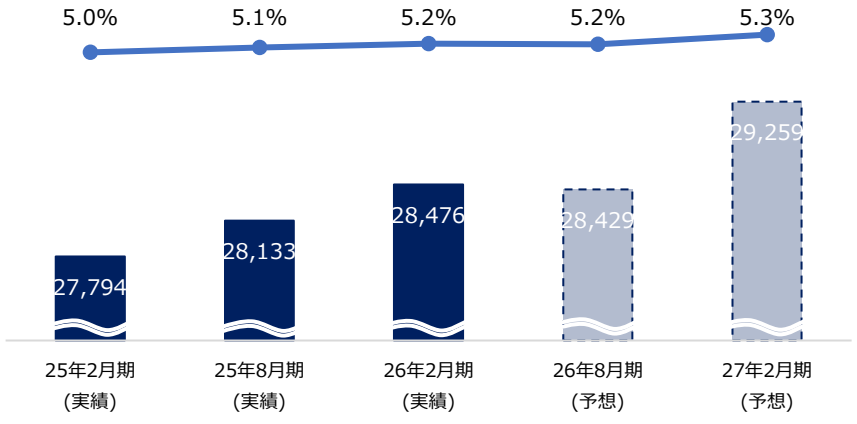
4 資産の運用状況



借入コストを上回るNOIの成長

借入コスト増加を上回るNOI成長を達成、今後も積極的なNOIの向上を継続する見込み

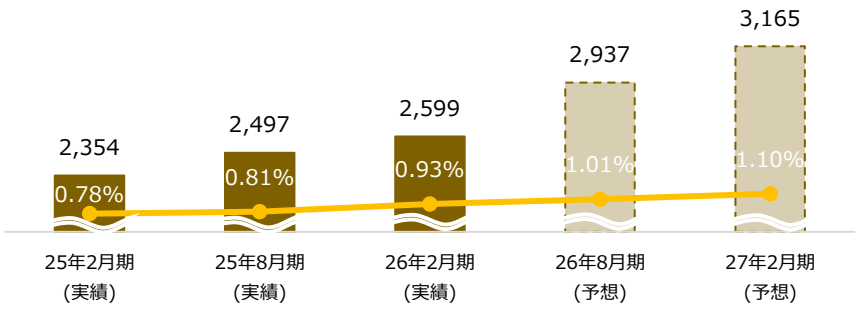
NOIの推移



取得価格（百万円）

1,102,555	1,099,557	1,099,557	1,097,977	1,097,977

借入コストの推移



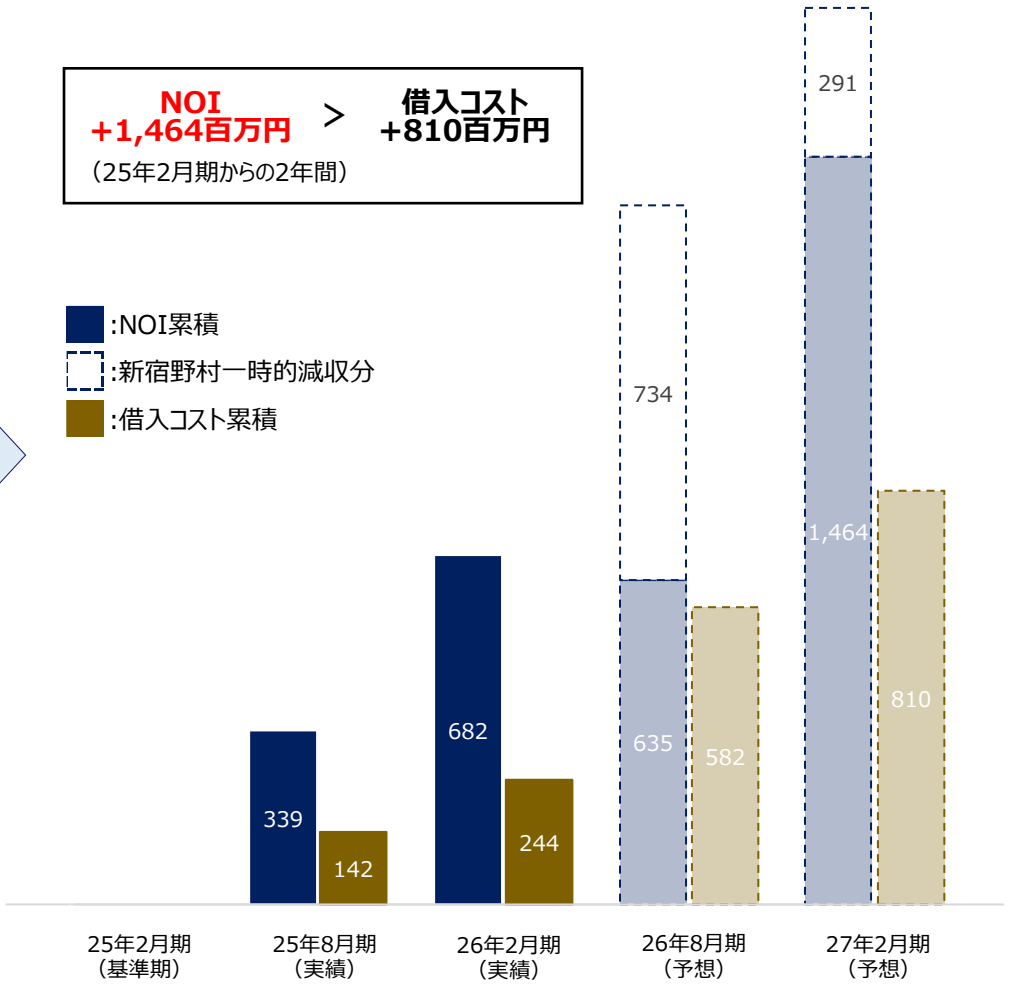
有利子負債（百万円）

528,734	522,220	522,220	522,220	522,220

NOI・借入コストの増加額累積（25年2月期比）

（百万円）

NOI +1,464百万円 ＞ **借入コスト +810百万円**
（25年2月期からの2年間）

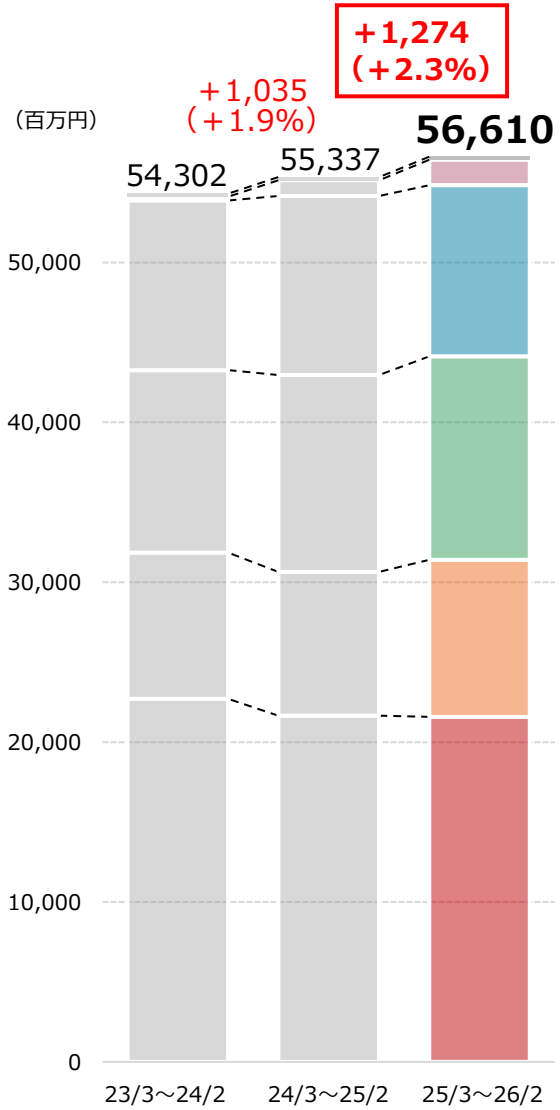


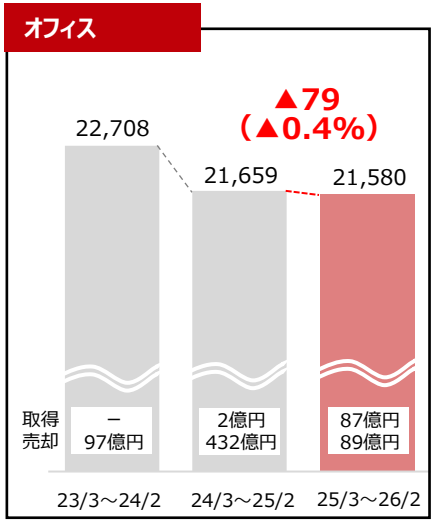
（注）借入コストとは、支払利息その他融資関連費用を指します。
NOI利回り=売却および取得物件の調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値（年換算） ÷ 期末時点取得価格（2期合計÷2）

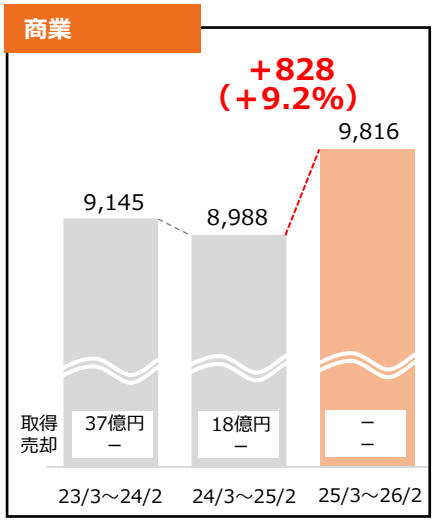
各セクターの実績

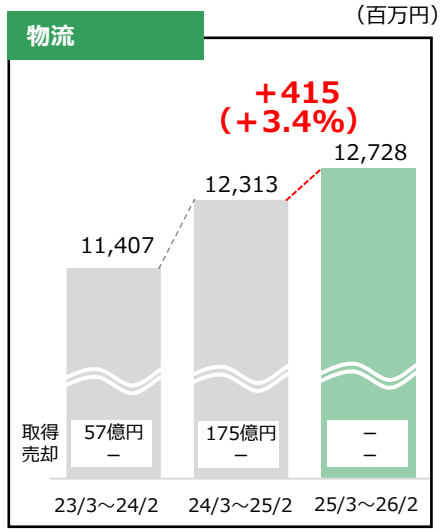
総合型だからこそ可能な、異なるセクター間での入替を生かしつつ内部成長を継続。利回りも全体的に向上

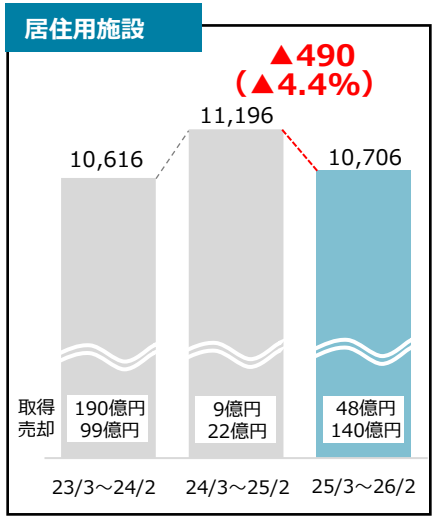
NOIの実績推移

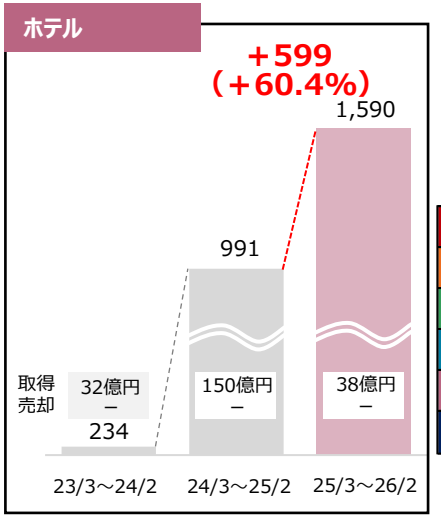












NOI利回りの推移（取得価格ベース）

	23/3～24/2	24/3～25/2	25/3～26/2
オフィス	4.8%	4.8%	**5.0%**
商業	5.2%	5.0%	**5.5%**
物流	5.1%	5.2%	**5.3%**
居住用施設	4.9%	5.1%	**5.1%**
ホテル	3.1%	5.4%	**5.8%**
合計	4.9%	5.0%	**5.1%**

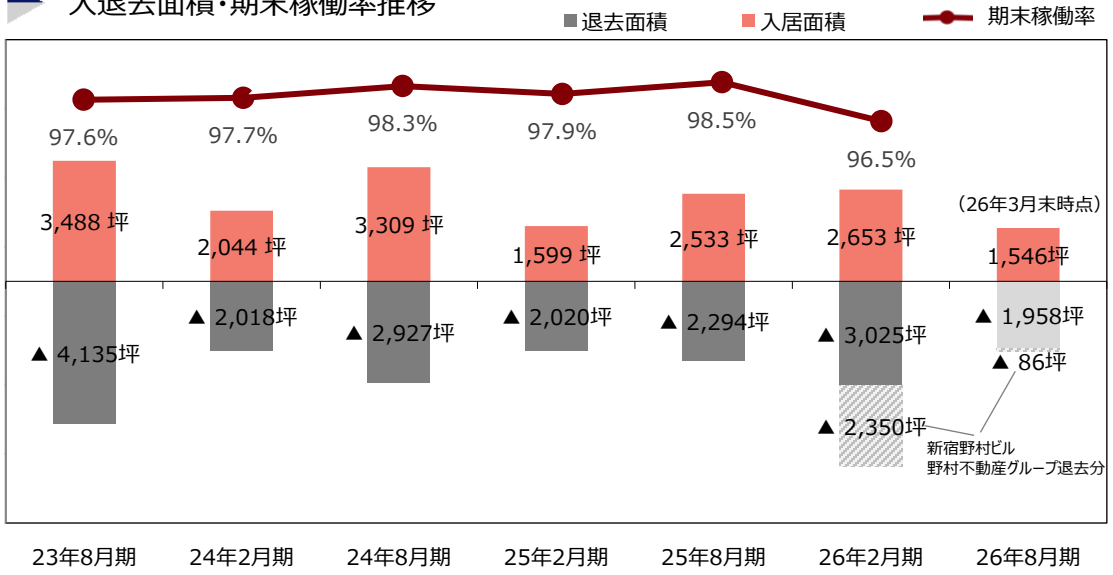
（注）NOI利回り=売却および取得物件の数値を調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値（年換算） ÷ 期末時点取得価格（2期合計÷2）

オフィスセクターの運用状況

Office

賃料ギャップを背景に、テナント入替・改定による賃料上昇を実現

入退去面積・期末稼働率推移

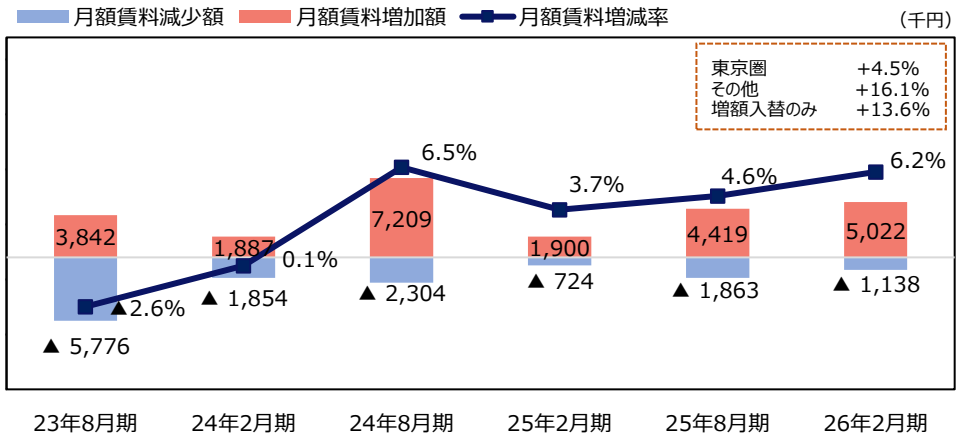


賃料ギャップ（26年2月末時点）(注1)

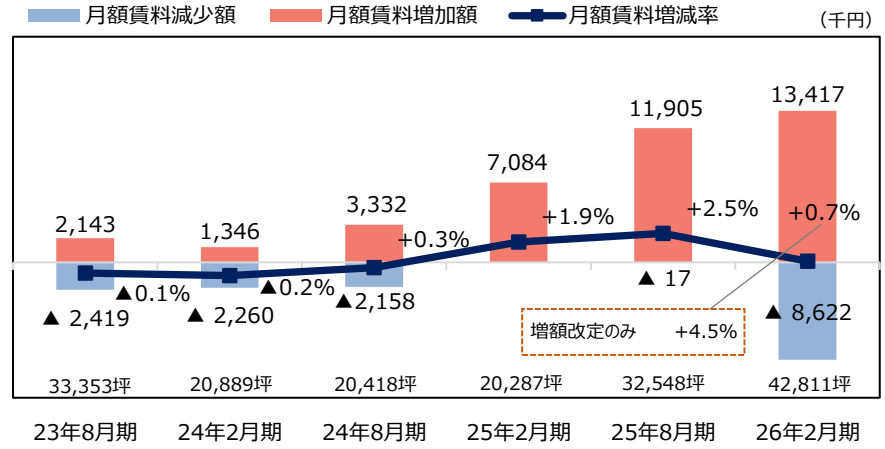
16.0%（マーケット賃料 ＞ 現行賃料）

	25年2月期	25年8月期	**26年2月期**
全体	7.4%	12.3%	**16.0%**
東京圏	5.3%	11.9%	**12.9%**
その他	15.6%	22.2%	**27.6%**

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

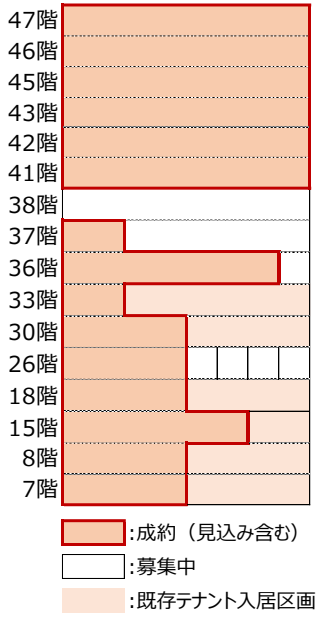
新宿野村ビルのリーシングは順調に進捗、ビル全体の稼働率は93.7%（注）まで回復見込

野村不動産グループ（NREG）退去対応（持分相当）

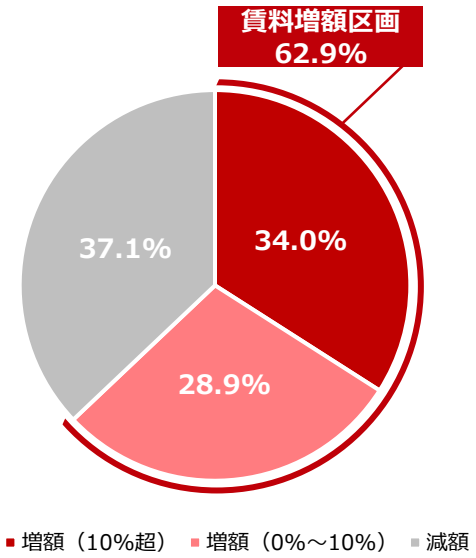
リーシング状況（26年3月末時点）



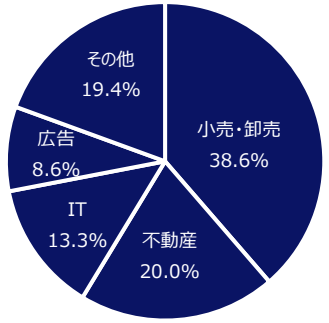
NREG 退去面積	2,436坪
契約・申込 済面積	1,973坪



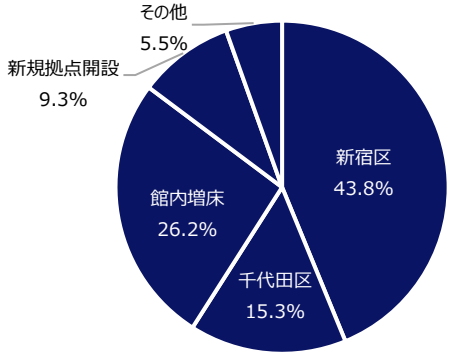
入替賃料の状況（申込含む）



テナント業種



テナント移転元エリア



26年8月期 リーシングの進捗状況（26年3月末時点）

ポートフォリオ全体

解約面積： **2,044坪**
入居面積： **1,546坪**
（内訳） 契約済・・・ 1,089坪
申込済・・・ 457坪

	入替による賃料増減率	
		新宿野村ビル除く
全体	**8.2%**	16.4%
東京圏	6.8%	15.4%
その他	19.7%	–

うち、PMO

解約面積： **582坪**
入居面積： **473坪**
（内訳） 契約済・・・ 229坪
申込済・・・ 243坪

入替による賃料増減率
+16.8%

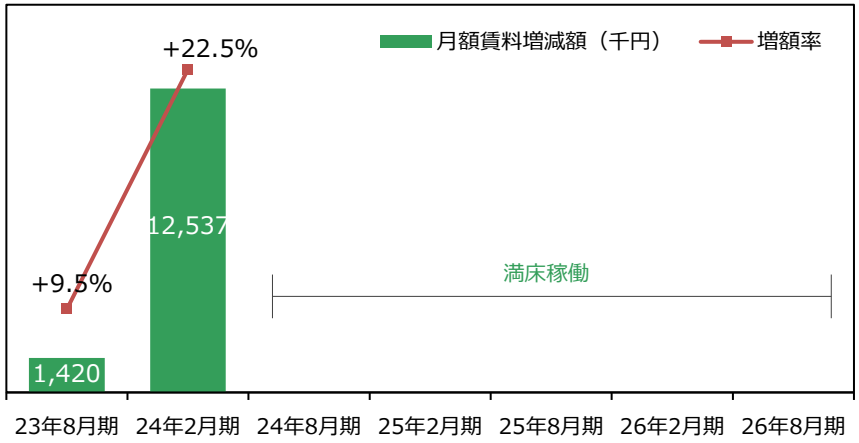
（注）26年2月期末時点のテナント入居状況に、26年3月末時点の契約・申込済面積を反映した数値です。

物流セクターの運用状況

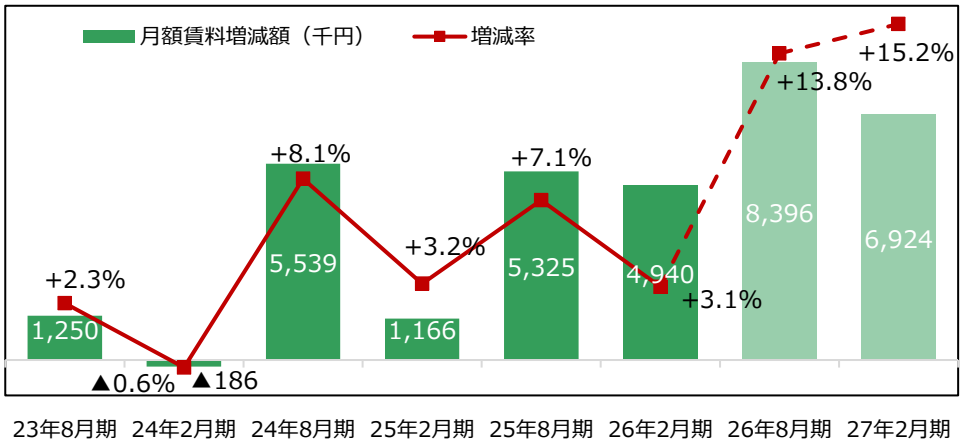
Logistics

満床稼働を維持。再契約においては賃料増額に加えて、CPI連動条項を積極導入

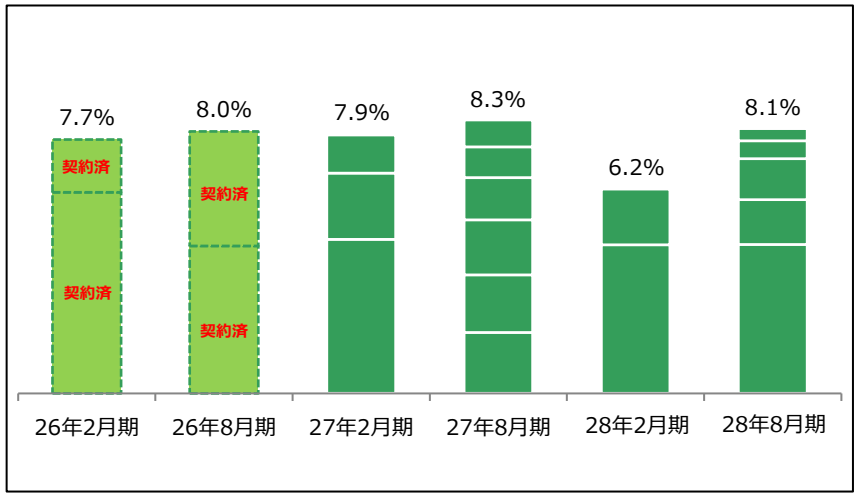
テナント入替による賃料増減



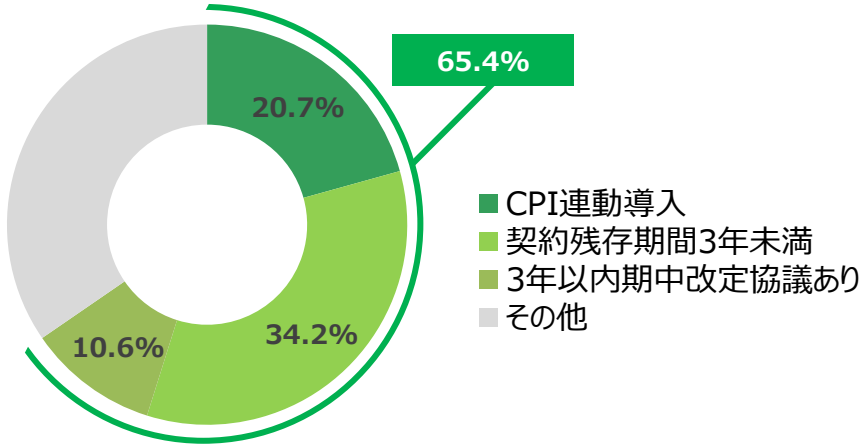
賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



インフレ対応状況（賃料ベース）



物流セクターの運用状況

Logistics

再契約においては高い賃料増額率を達成

26年8月期 実績

Landport（物件非開示：1棟）

- ✓ 26年2月期：**+3.4%**の月額賃料増額
- ✓ 空調設置工事を実施
- ✓ 26年8月期：**+13.8%**の月額賃料増額

27年2月期 実績

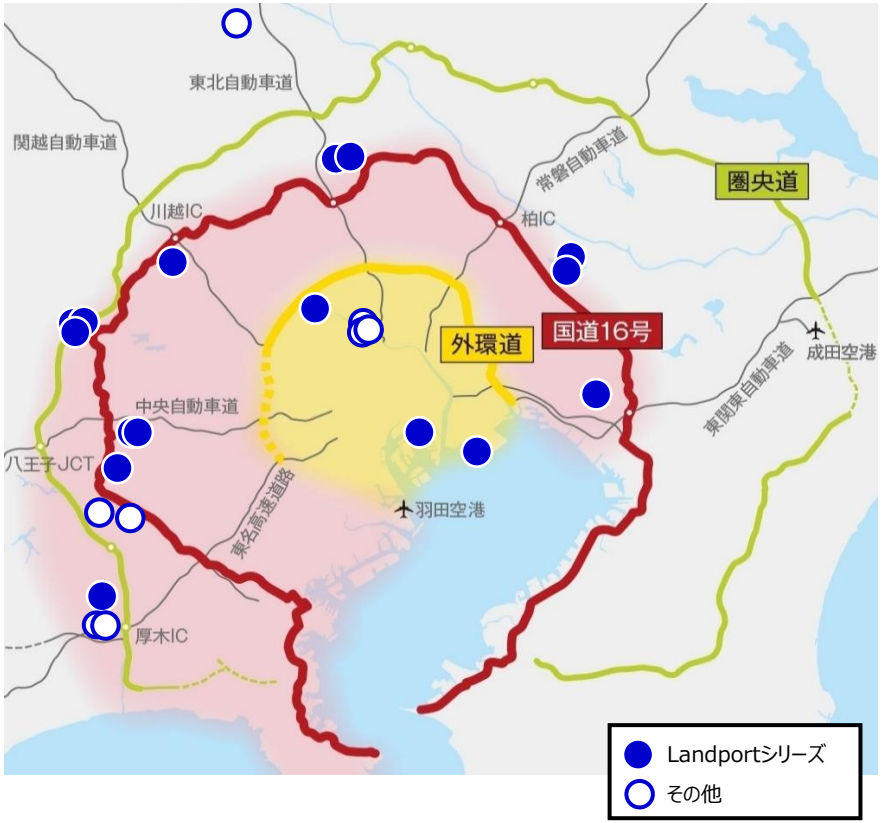
Landport浦安（10,619坪）



- ✓ 5年の再契約
- ✓ 月額賃料増減率　**+15.2%**
- ✓ 3年後に**CPI連動**で改定

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

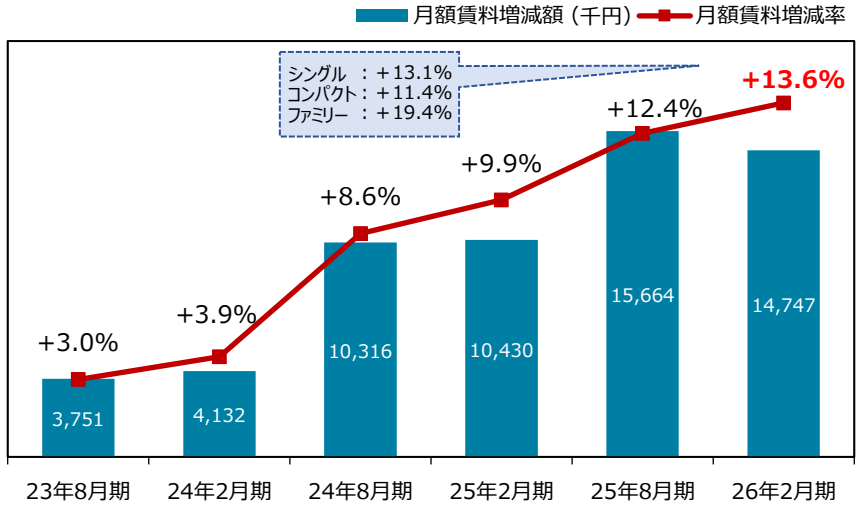


居住用施設セクターの運用状況

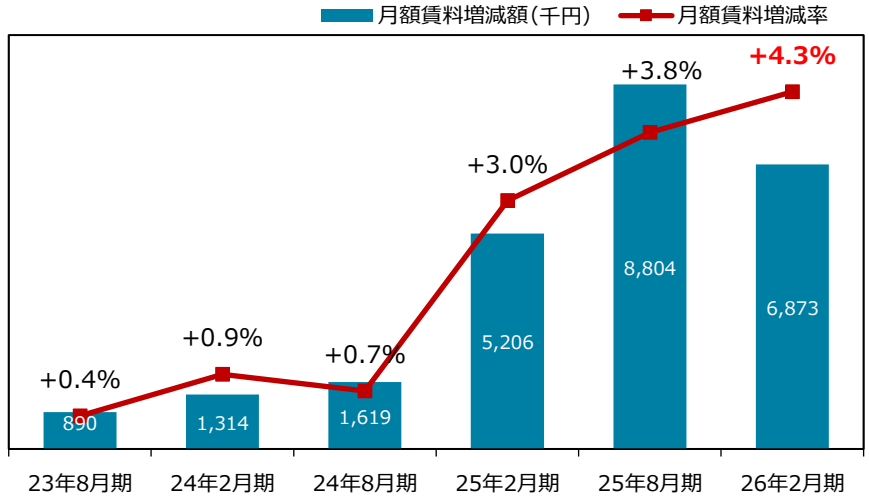
Residential

好調なマーケットを背景に、テナント入替・改定ともに過去最高の上昇率を更新継続

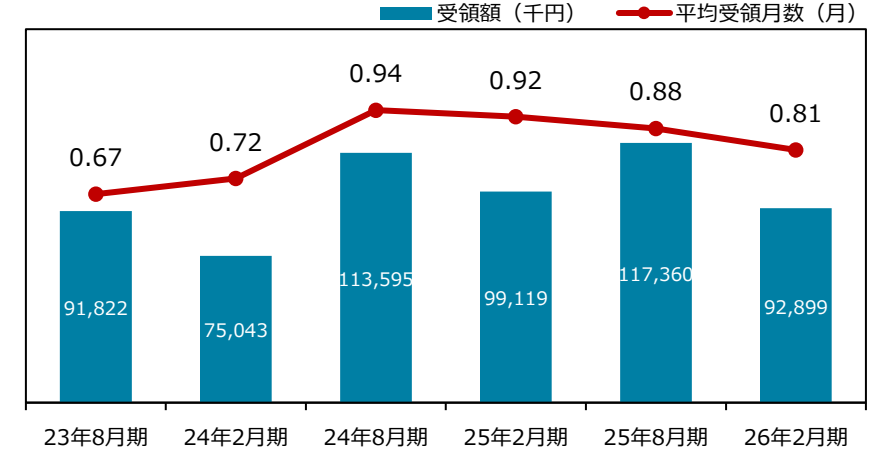
テナント入替による賃料増減



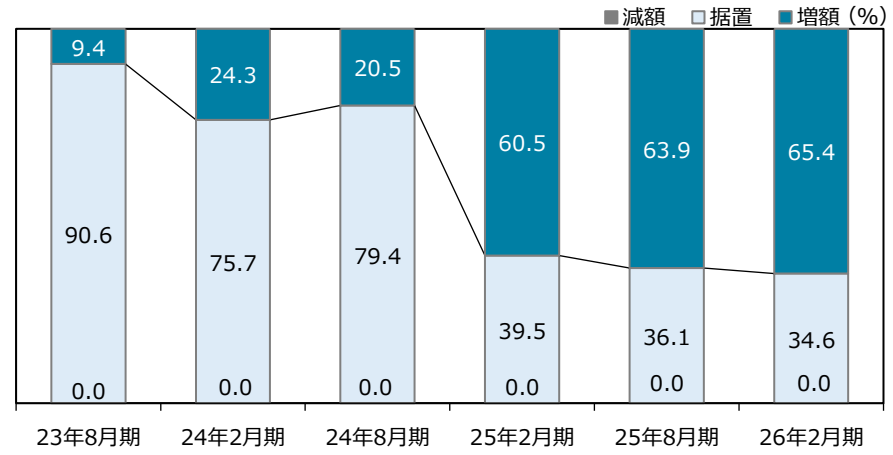
賃料改定による賃料増減（注2）



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・改定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

投資効率を意識した専有部フルリニューアル（水回り含む）のほか、表層リニューアルを実施しアップサイドを追求

専有部フルリニューアル

実施対象戸数	工事金額（戸あたり）	ROI（年）	賃料増額率
26戸	3,896千円	10.9%	**+23.8%**

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

プライムアーバン千歳烏山



エントランス

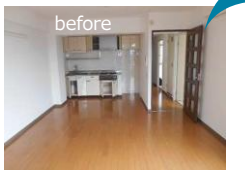


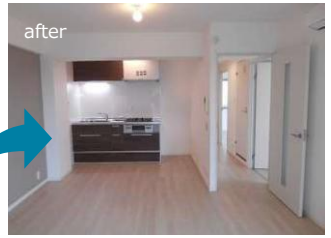
宅配ボックス新設

2025年2月
共用部リニューアル実施
（エントランス壁面・照明・
宅配ボックス新設）

✓ フルリニューアル

築年	37年
実施戸数	2戸
ROI(年)	19.6%
賃料増減率	**+58.5%**





床張り替え・エアコン新設・
ユニットバス交換等

プライムアーバン新宿落合

✓ フルリニューアル

築年	30年
実施戸数	3戸
ROI(年)	9.3%
賃料増減率	**+26.4%**

床・建具シート貼り替え
ユニットバス交換



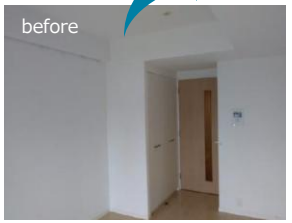


プラウドフラット白金高輪

✓ 表層リニューアル

築年	17年
実施戸数	5戸
ROI(年)	46.6%
賃料増減率	**+30.0%**

床・建具シート貼り替え
アクセントクロス新設



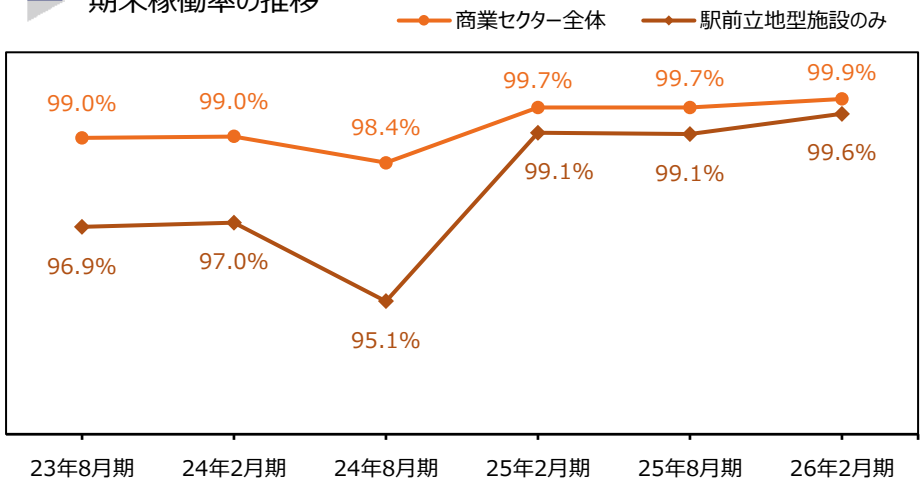


商業セクターの運用状況

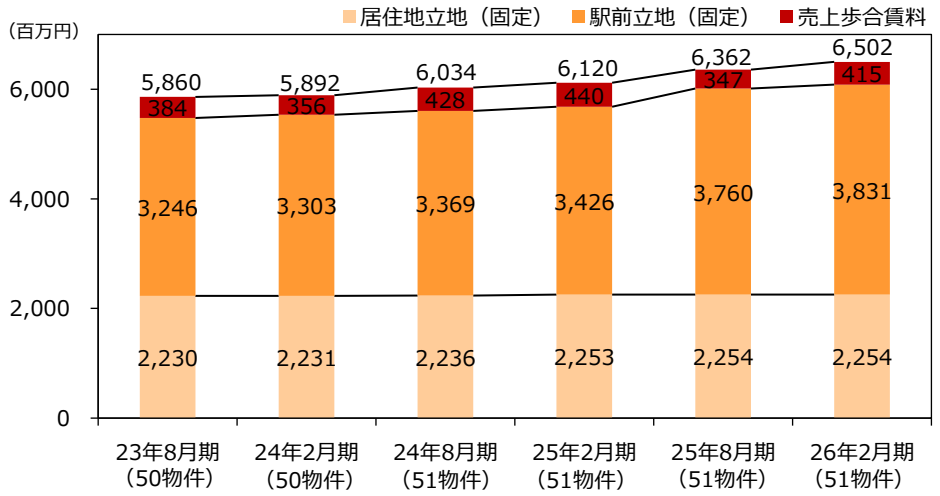
Retail

入替・改定時に賃料増額を継続推進

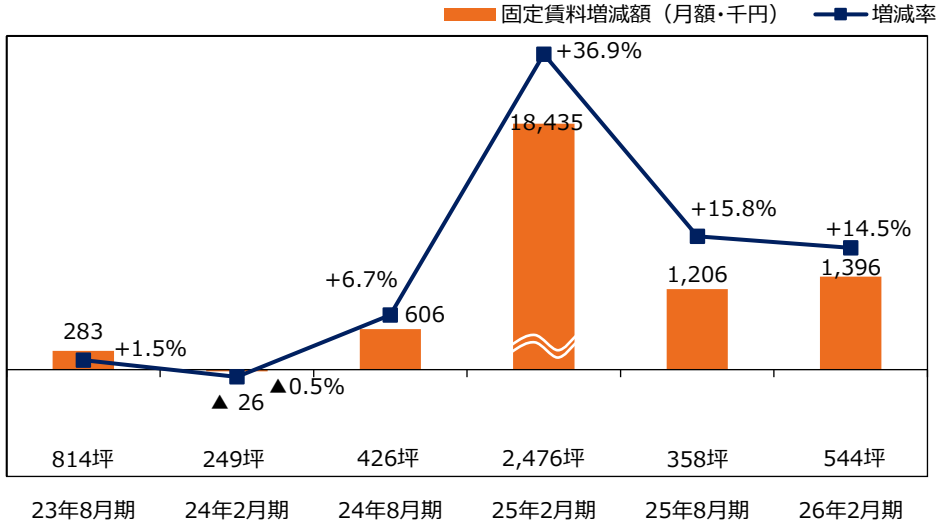
期末稼働率の推移



賃料収入の内訳（商業セクター全体）

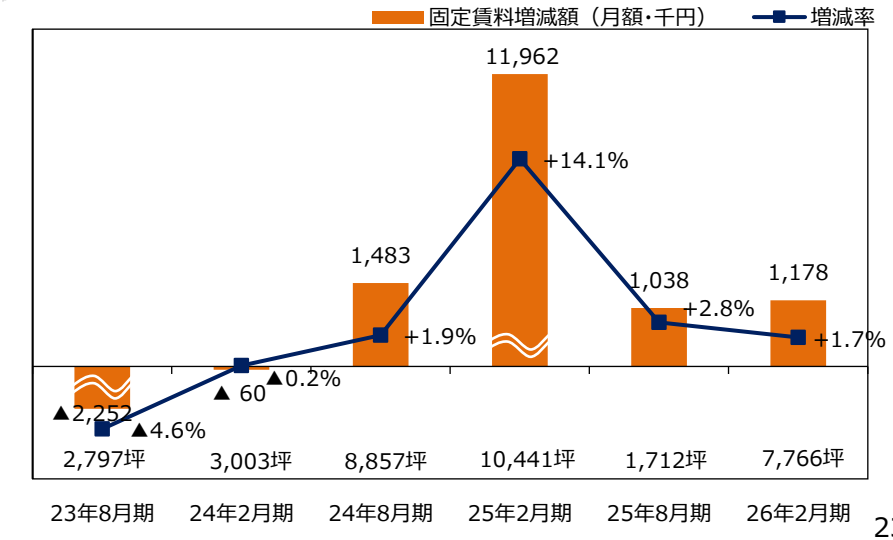


テナント入替による賃料増減



（注）本集計には、売上歩合賃料による増減を加味していません。

賃料改定（再契約）による賃料増減



商業セクターの運用状況

Retail

入替対象9区画のうち7区画で増額、改定・再契約対象33区画のうち16区画で増額を実現

GEMSシリーズの契約状況（26年2月期）


GEMS新橋


GEMSなんば

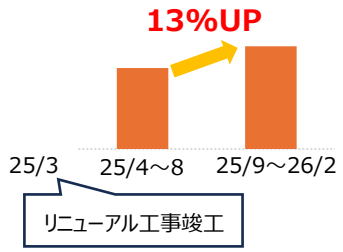
入替　賃料増減率
+30.6%
(1テナント)

再契約　賃料増減率
+5.3%
(468坪)
増額件数割合
(10件/11件)

中座くいだおれビル



施設全体 月額平均売上額（注）



	NOI実績
25年8月期	▲89百万円
26年2月期	319百万円

(注）リニューアルオープン（2025/3）以降の、各月における施設全体での売上の平均値

nORBESA

契約状況（26年2月期）

入替
固定賃料部分の賃料
+56.8%
(119坪)
＋さらに変動賃料追加
100%（3件/3件）

再契約
+2.7%
(402坪)

催事区画の貸室化

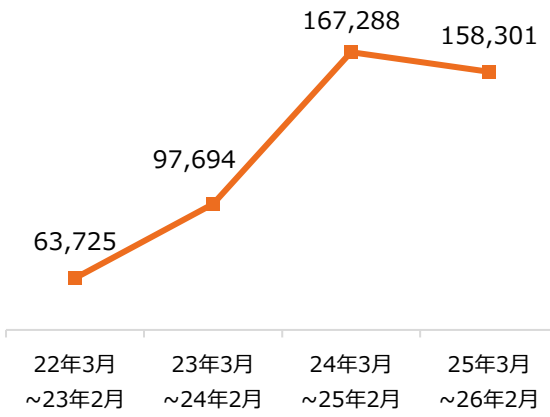

催事利用〔実施時のみ収入発生〕

<

貸室契約〔継続的に賃料発生〕

直近1年実績比
+127.5%
(95坪)

観覧車収入（千円）



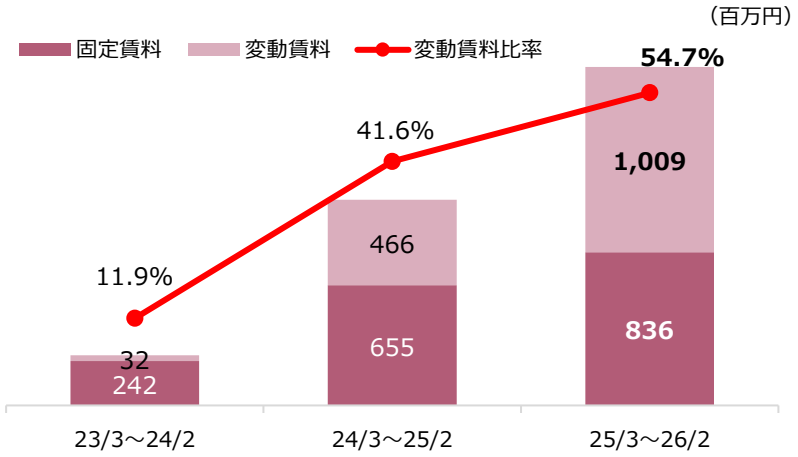


ホテルセクターの運用状況

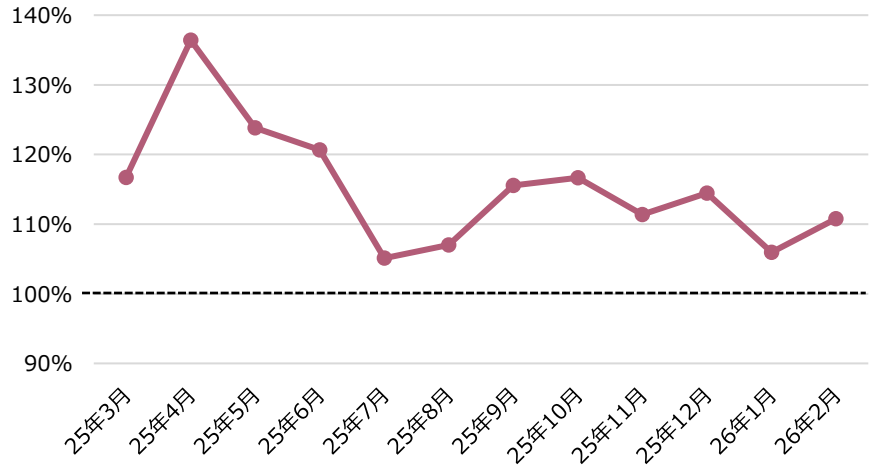
Hotel

RevPARの上昇に伴い変動賃料も上昇。リニューアル実施によりさらなるアップサイドを追求

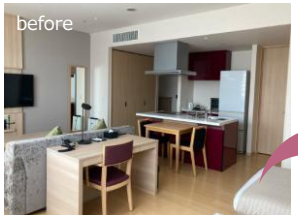
賃料の状況



RevPARの推移 (注1)（前年同月比）



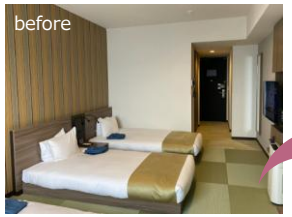
ラ・ジェント・ステイ 函館駅前 25/4リニューアル実施

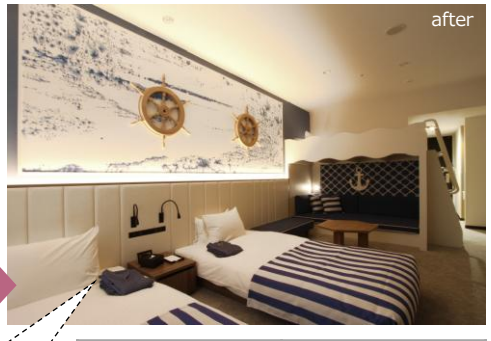




DORを上げるためレイアウト変更
キッチンを撤去しベッドを追加設置

実施対象室数	3室
RevPAR （注2）	＋156.5%
DOR （注2･3）	＋2.4人





函館らしい海をモチーフにしたリニューアル
実施。二段ベッドも追加

実施対象室数	5室
RevPAR （注2）	＋16.1%
DOR （注2･3）	＋0.7人

（注1）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RevPARを用いて算出　（注2）RevPARおよびDORは25/9～26/2の前年同月比
（注3）DORとは「Double Occupancy Rate/Ratio」の略で1室あたり平均宿泊人数を意味します。

5 鑑定評価



鑑定評価の状況

含み益3,069億円、含み益率28.8%に拡大

セクター別鑑定評価額の状況

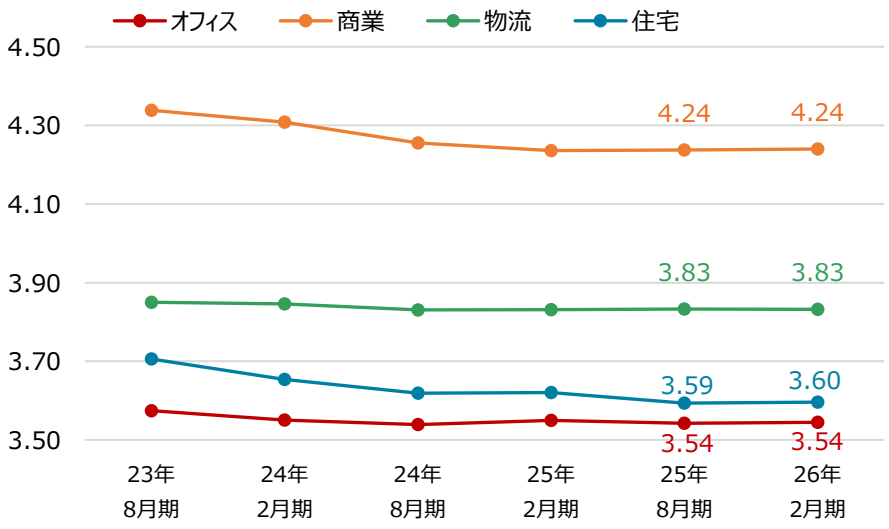
	25年8月期				26年2月期			
	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率
オフィス	63	516,070	78,240	17.9%	63	527,010	89,315	20.4%
商業	51	217,728	40,055	22.5%	51	219,635	42,415	23.9%
物流	25	315,250	93,162	41.9%	25	320,700	99,484	45.0%
住宅	137	263,733	65,732	33.2%	137	266,201	68,736	34.8%
宿泊施設	8	34,960	6,046	20.9%	8	35,240	6,534	22.8%
その他	1	5,580	443	8.6%	1	5,580	443	8.6%
合計	285	1,353,321	283,680	26.5%	285	1,374,366	306,929	28.8%

鑑定評価（前期比）（注1）

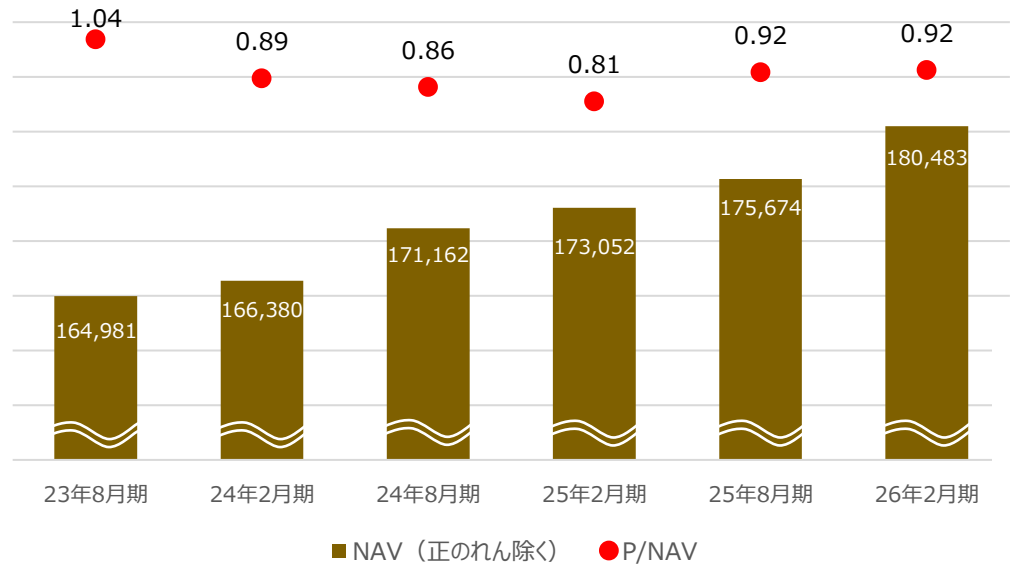
鑑定CAP	25年8月期	26年2月期
低下	2 物件	1 物件
維持	276 物件	275 物件
上昇	2 物件	9 物件

鑑定価格	25年8月期	26年2月期
上昇	163 物件	177 物件
維持	84 物件	86 物件
下落	33 物件	22 物件

セクター毎の平均鑑定Cap Rate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

金利上昇が続くものの、借入期間調整や変動金利の活用（固定比率70%を目安）等により、影響を軽減

26年2月期のリファイナンス

返済概要(注1)	
総額	27,700百万円
平均金利	0.69%
平均借入年数	8.4年
変動比率	6.5%

調達概要(注2)
27,700百万円
1.66%
6.8年
49.8%

今後の返済予定

✓ 政策金利は2026年度中に現状から25bpの上昇を見込む

	26年8月期	27年2月期
総額	37,900百万円	40,105百万円
平均金利	0.70%	0.74%
平均借入年数 (注3)	7.1年	6.7年
変動比率	25.6%	29.0%

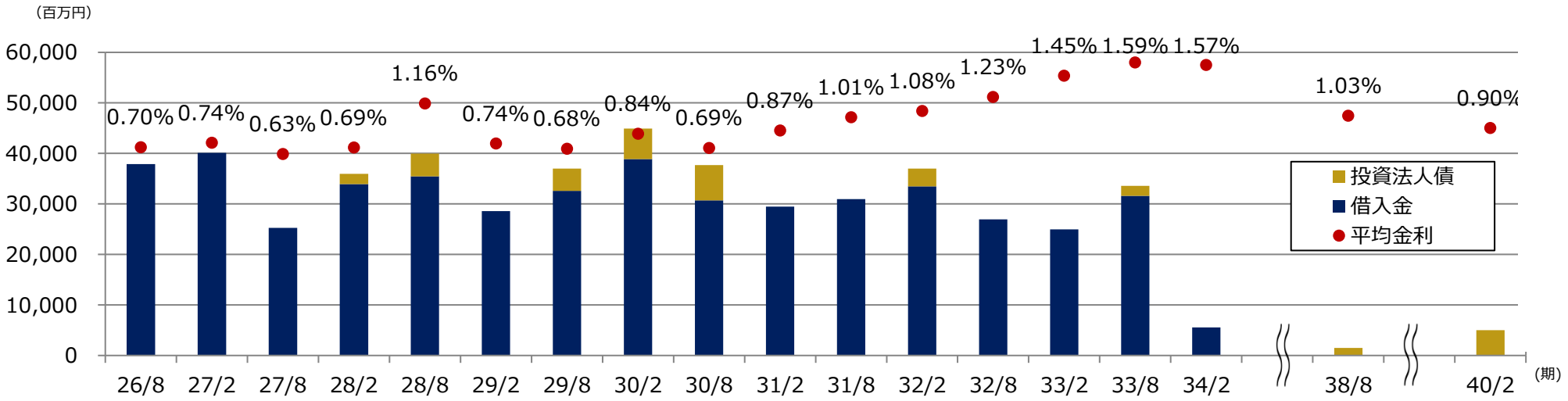
有利子負債の状況（期末時点）

	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	**26年2月期**
有利子負債の残高	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	**522,220 百万円**
平均残存年数	4.65 年	4.39 年	4.22 年	4.09 年	4.03 年	**3.90 年**
平均借入金利	0.68 %	0.68 %	0.72 %	0.78 %	0.81 %	**0.93 %**
固定金利比率	92.9 %	91.9 %	90.5 %	85.4 %	83.5 %	**81.2 %**
ESGファイナンス	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	**52,610** 百万円
LTV（正のれん除く）水準（注4）	46.2 % (36.3) %	46.3 % (36.2) %	46.4 % (35.9) %	46.8 % (36.2) %	46.3 % (35.6) %	**46.3 %** **(35.1)** %

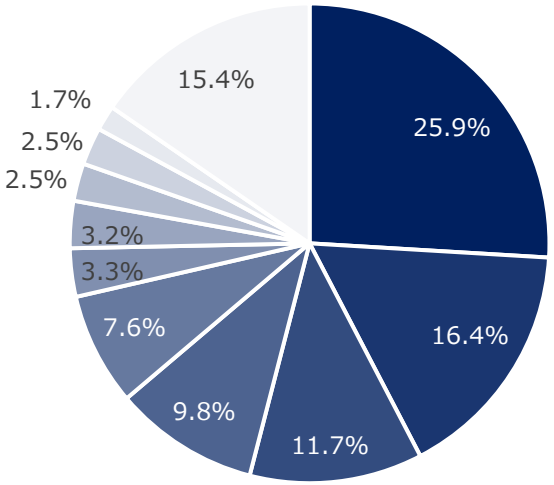
（注1）当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。
（注2）長期借入金により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。
（注4）LTV（正のれん除く）＝ 有利子負債総額 ÷（総資産ーのれん額）、カッコ内の数値は、有利子負債残高÷（総資産＋含み損益）で算出した数値です。

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%
日本生命保険	6,000	1.2%

借入先	借入金額（百万円）	比率
住友生命保険	6,000	1.2%
伊予銀行	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%
中国銀行	4,000	0.8%
七十七銀行	4,000	0.8%
太陽生命保険	3,750	0.8%
山口銀行	3,220	0.7%
西日本シティ銀行	3,150	0.6%
大同生命保険	3,100	0.6%
SBI新生銀行	3,000	0.6%
第一生命保険	3,000	0.6%

借入先	借入金額（百万円）	比率
八十二長野銀行	2,500	0.5%
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%

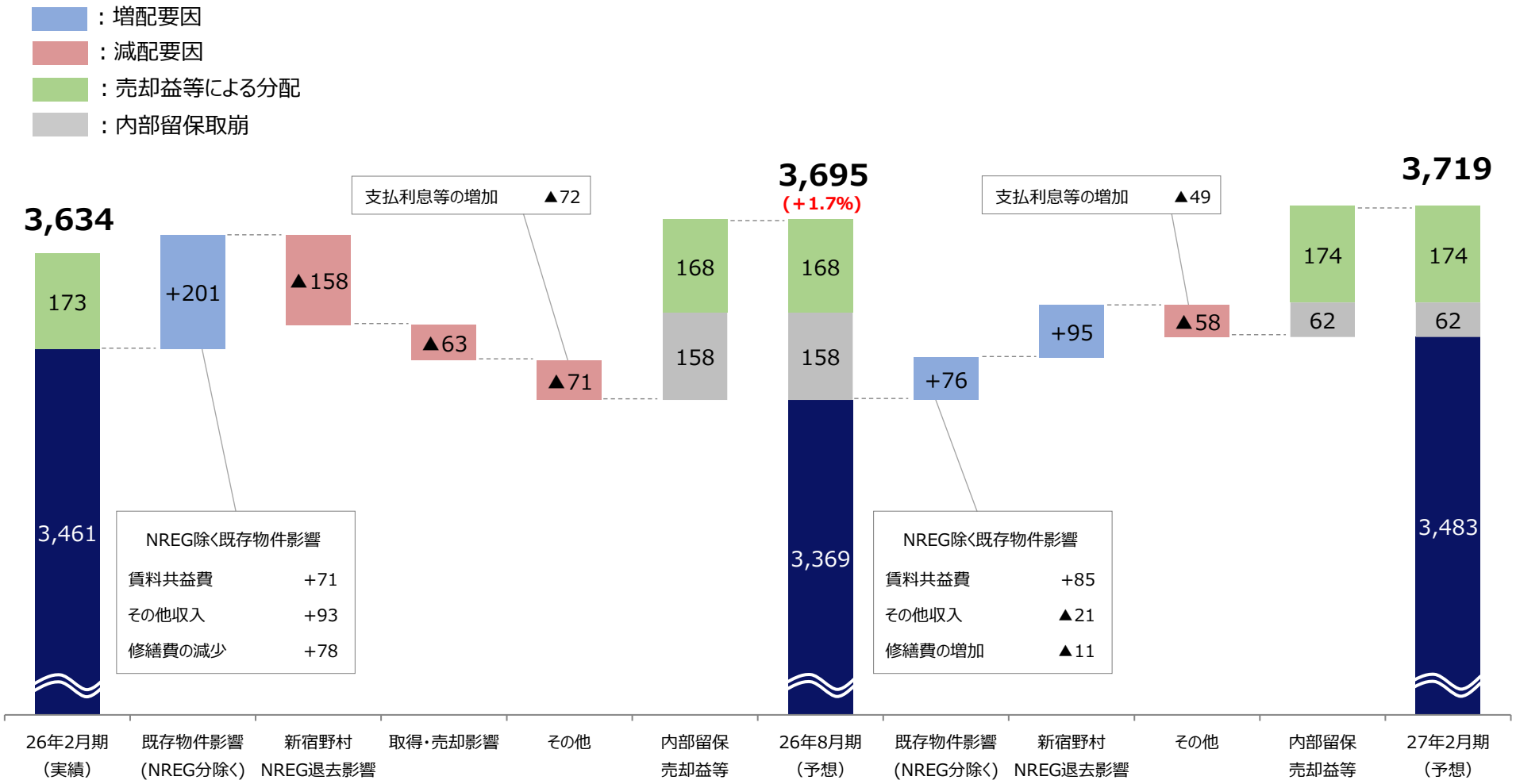
7 業績予想



26年8月期･27年2月期 業績予想

26年8月期の分配金は61円増（+1.7%）を見込む

一口あたり分配金の増減要因（円/口）



26年8月期･27年2月期 業績予想

（百万円）

	2026年2月期 実績 (A)	2026年8月期 予想 (B)	差異 (B)-(A)	2027年2月期 予想 (C)	差異 (C)-(B)
営業収益	41,186	43,116	1,930	41,120	▲1,996
賃貸事業収入	36,996	37,074	77	37,567	492
その他賃貸事業収入	4,189	3,677	▲511	3,553	▲124
不動産等売却益	-	2,364	2,364	-	▲2,364
営業費用	25,327	25,211	▲116	24,584	▲626
賃貸事業費用	18,554	18,215	▲339	17,773	▲441
うち修繕費	2,398	1,796	▲601	1,552	▲244
うち公租公課	3,546	3,575	29	3,529	▲46
うち減価償却費	5,845	5,893	48	5,912	19
うちその他賃貸事業費用	6,764	6,949	184	6,779	▲169
資産運用報酬	3,467	3,567	100	3,478	▲89
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	683	805	122	710	▲95
営業利益	15,858	17,904	2,046	16,535	▲1,369
営業外収益	113	102	▲11	103	1
営業外費用	2,616	2,953	337	3,182	228
支払利息その他融資関連費用	2,599	2,937	337	3,165	228
その他営業外費用	16	16	▲0	16	-
経常利益	13,355	15,053	1,697	13,456	▲1,596
当期純利益	13,355	15,052	1,696	13,455	▲1,596
当期純利益(売却損益除く)	13,355	12,687	▲667	13,455	767
利益分配金 a	14,459	15,040	580	13,451	▲1,589
利益超過分配金 b	2,425	2,128	▲297	3,828	1,700
分配総額 a+b	16,884	17,168	283	17,279	111
うち売却益相当分の分配	803	780	▲23	806	26
うち内部留保取崩分の分配	-	734	734	291	▲442
売却益相当分の現金留保金 (繰越資金)	4,578	3,844	▲734	3,552	▲291
売却益相当分の現金留保金 (翌期以降分配金)	871	2,213	1,341	1,404	▲809
一口当たり分配金 (円)	3,634	3,695	61	3,719	24
うち利益分配(円)	3,112	3,237	125	2,895	▲342
うち一時差異等調整引当額(円)	477	-	▲477	505	505
うちその他の利益超過分配(円)	45	458	413	319	▲139
NOI	28,476	28,429	▲46	29,259	829
FFO	21,837	21,218	▲619	22,005	786
資本的支出	3,888	4,784	895	3,535	▲1,249

8 ESGへの取り組み



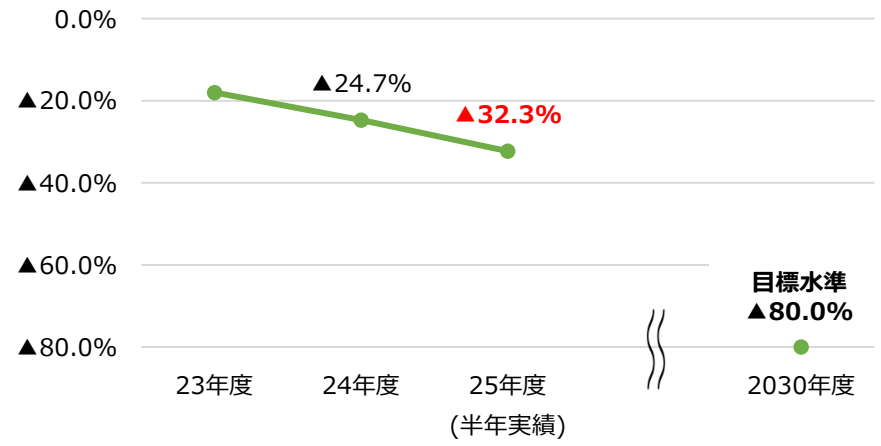
ESGへの取り組み（E：環境）

GHG排出総量削減のKPI達成に向け取り組みを継続推進

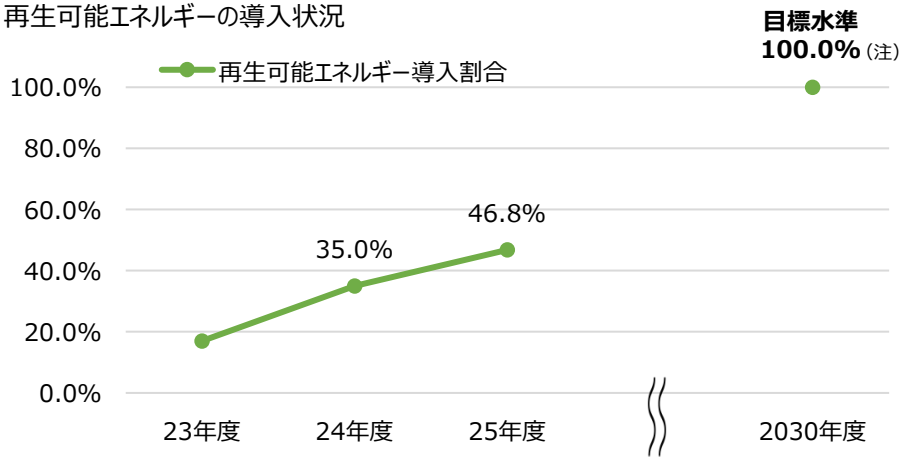
マテリアリティ（KPI）の進捗状況

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

- ファーレ立川センタースクエア
- NMF名古屋伏見ビル
- PMO日本橋大伝馬町
- 札幌ノースプラザ
- 西新宿昭和ビル
- 野村不動産札幌ビル
- 日本電気本社ビル
- Landport厚木
- Landport春日部
- nORBESA
- 横須賀モアーズシティ
- ユニバーサル・シティウォーク大阪

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲326Mwh/年の削減（▲49.9%）

LED化工事後の様子



② 空調設備更新による省エネ促進

- NMF神田岩本町ビル
- 新宿野村ビル
- NMF駿河台ビル
- nORBESA
- 横須賀モアーズシティ

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲537Mwh/年の削減（▲26.6%）

高い環境性能を有する物件の取得



プラウドフラット清澄通り
BELS評価 **5★**
(居住用施設で初取得)

BELS

GEMS立川
BELS評価 **3★**



（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。

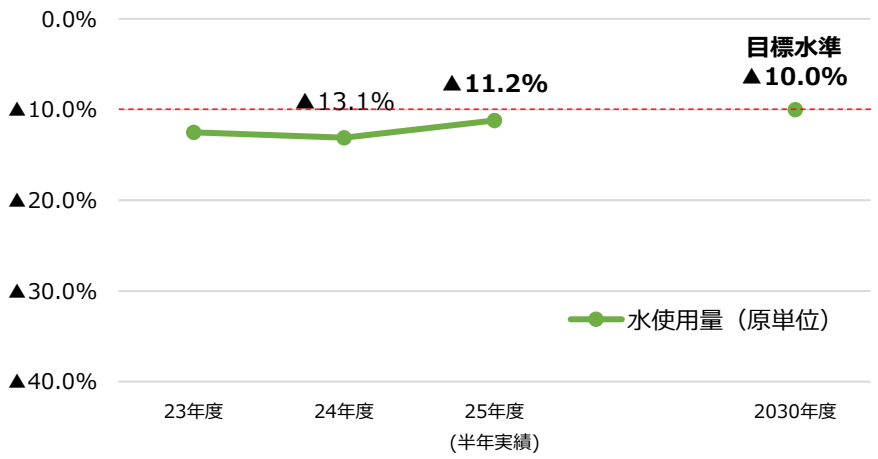
ESGへの取り組み（E：環境　S：社会）

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

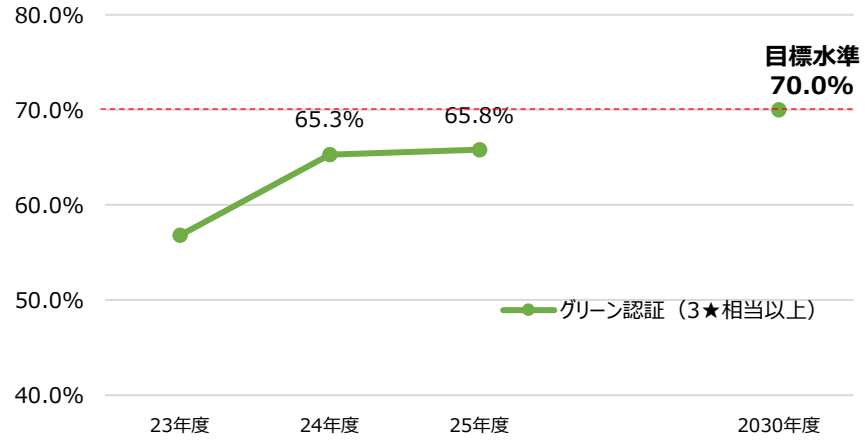
水使用量

[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）

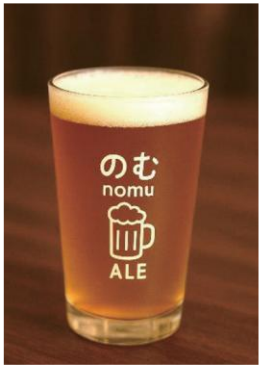


魅力ある地域

野村不動産吉祥寺ビル・Recipe SHIMOKITA屋上でのホップ栽培

地域のヒートアイランド現象の緩和、地域コミュニティの深化を実現
収穫したホップは、NMF物件入居テナントにて醸造・販売



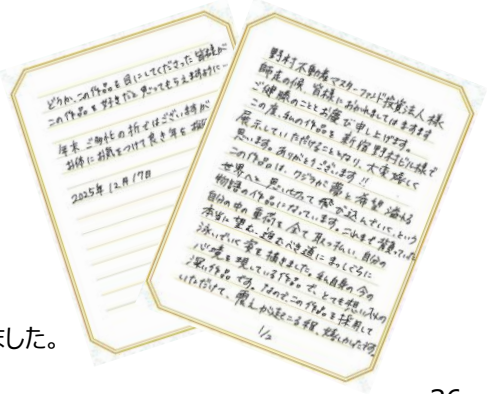


※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDニュースリリース（こちら）をご覧ください。

パラリンアート　ゴールドパートナー（協賛）



PU東中野コートに続き、新たに、
新宿野村ビル共用部に作品を展示



作者様より、
作品展示へのお礼のお手紙をいただきました。

（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（S：社会）

運用力強化を目的としたPM褒賞制度を通じ、PMのモチベーションの向上及び知見共有の場を創出し業界の活性化を目指す

豊かな経済

第2回　マスターファンド・アワード2026の開催

＜選定基準＞
- ✓ Visionary（新しい発想・チャレンジ・ダイバーシティ等）
- ✓ Professionalism（専門性・業界動向等）
- ✓ Fairness（誠実・真摯等）
- ✓ Return & Value（収益性・資産価値向上等）

＜全26件から選ばれたマスターファンドアワード2026　MVPm＞

【オフィス】 増額件数割合100%のプロフェッショナルな賃料交渉

株式会社第一ビルディング

- ✓ 2025年の1年間で、全20件の大幅増額を達成
- ✓ 誠実な説明と強気な交渉姿勢を両立し、テナントとの良好な関係性も構築
- ✓ プロパティマネージャーの賃料増額への熱意



札幌ノースプラザ

＜表彰式の様子＞





セクター賞

【商業】 社会課題解決に向けた小学生向け「社会科見学」の受入

JLL リテールマネジメント株式会社

札幌市内の小学生向けにnORBESAの社会科見学の受け入れを実施し、ESG教育や地域連携を推進



【物流】 倉庫内空調設備設置を切り口とした一棟貸しテナントとの再契約協議

野村不動産株式会社
野村不動産パートナーズ株式会社

倉庫内空調設備設置により、賃料増額を実施
収益性と資産価値向上を実現



【居住用施設】 共用部リニューアルと付帯サービス導入による更新時増額

三井不動産レジデンシャルリース株式会社

共用部リニューアル及びLUUP・カーシェア等の導入等の住環境の価値向上施策により、更新時賃料増額を実現



【ホテル】 緊急事象に対する迅速かつ正確な対応

株式会社第一ビルディング

大浴場の設備トラブルに迅速かつ的確に対応し、利用停止期間と宿泊客への影響を最小限に抑制



9 APPENDIX



各種指標の推移

項目		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	26年2月期
営業収益	百万円	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117	43,710	41,186
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	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794	28,133	28,476
ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0	5.0	5.1	5.2
償却後ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0	4.1
インプライドキャップレート	%	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5	4.7	4.5	4.4
営業利益	百万円	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336	18,561	15,858
当期純利益	百万円	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986	16,103	13,355
分配総額	百万円	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043	16,457	16,884
1口当たり分配金	円/口	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453	3,542	3,634
うち、利益分配等	円/口	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453	3,542	3,112
うち、一時差異等調整引当額	円/口	387	444	403	330	-	511	-	-	-	477
うち、その他の利益超過分配	円/口	264	175	34	24	-	13	-	-	-	45
ＦＦＯ	百万円	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079	21,266	21,837
1口当たりＦＦＯ	円/口	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536	4,577	4,700
ＦＦＯ配当性向	%	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5	76.1	77.4	77.3
資本的支出	百万円	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007	5,522	3,888
ＡＦＦＯ	百万円	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474	17,072	15,744	17,949
1口当たりＡＦＦＯ	円/口	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529	3,674	3,388	3,863
ＡＦＦＯ配当性向	%	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7	94.0	104.5	94.1
ＥＢＩＴＤＡ	百万円	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898	26,276	26,667	23,995
総資産	百万円	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	1,179,913
有利子負債総額	百万円	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734	522,220	522,220
純資産	百万円	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085	603,145	600,043
のれん額	百万円	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364	56,742	54,120	51,497
ＬＴＶ（正のれん除く）	%	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4	46.8	46.3	46.3
ＬＴＶ（正のれん含む）	%	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)	(44.5)	(44.2)	(44.3)
ＬＴＶ（時価）	%	38.0	37.5	36.8	36.5	36.3	36.2	35.9	36.2	35.6	35.1
1口当たり純資産	円/口	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710	114,132	114,620	114,425
1口当たりＮＡＶ（正のれん除く）	円/口	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162	173,052	175,674	180,483
1口当たりＮＡＶ（正のれん含む）	円/口	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)	(185,264)	(187,322)	(191,566)
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん除く）	%	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6	3.3	3.3	2.9
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん含む）	%	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)	(2.7)	(2.7)	(2.3)
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん除く）	%	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3	6.8	6.8	5.9
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん含む）	%	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)	(5.3)	(5.3)	(4.5)
物件数	物件	299	298	300	293	290	291	293	294	285	285
取得価格合計	百万円	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	1,099,557
貸借対照表計上額	百万円	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	1,067,436
鑑定価格合計	百万円	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	1,374,366
含み損益	百万円	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156	273,766	283,680	306,929
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	4,667,444	4,646,364	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8月期	26年2月期
物件数	63	63
取得価格（百万円）	434,645	434,645

区　分	25年8月期 金　額（百万円）	26年2月期 金　額（百万円）	(B) – (A) 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	16,443	17,221	778
賃貸事業収入	15,023	14,812	▲ 210
その他収入	1,419	2,408	988
不動産賃貸事業費用	8,015	8,751	735
外注委託費	1,087	1,084	▲ 3
プロパティ・マネジメント報酬	378	424	46
公租公課	1,847	1,802	▲ 45
水道光熱費	1,195	1,054	▲ 141
保険料	33	33	▲0
修繕費	509	1,326	817
支払地代	128	130	2
減価償却費	2,340	2,341	1
その他費用	495	553	58
賃貸事業損益	8,427	8,469	42
NOI	10,767	10,811	43

商業施設

	25年8月期	26年2月期
物件数	51	51
取得価格（百万円）	179,659	179,659

区　分	25年8月期 金　額（百万円）	26年2月期 金　額（百万円）	(B) – (A) 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,474	7,514	39
賃貸事業収入	6,362	6,502	140
その他収入	1,112	1,012	▲ 100
不動産賃貸事業費用	3,605	3,315	▲ 289
外注委託費	295	297	1
プロパティ・マネジメント報酬	151	147	▲ 3
公租公課	540	539	▲0
水道光熱費	572	541	▲ 31
保険料	11	11	0
修繕費	523	238	▲ 284
支払地代	88	88	0
減価償却費	869	878	8
その他費用	553	571	18
賃貸事業損益	3,868	4,198	329
NOI	4,738	5,077	338

物流施設

	25年8月期	26年2月期
物件数	25	25
取得価格（百万円）	241,452	241,452

区　分	25年8月期 金　額（百万円）	26年2月期 金　額（百万円）	(B) – (A) 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,996	8,000	3
賃貸事業収入	7,738	7,757	18
その他収入	257	242	▲ 15
不動産賃貸事業費用	2,885	2,985	100
外注委託費	317	321	4
プロパティ・マネジメント報酬	93	169	75
公租公課	772	772	▲0
水道光熱費	172	145	▲ 26
保険料	19	19	▲0
修繕費	157	205	48
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,299	1,303	3
その他費用	54	48	▲ 5
賃貸事業損益	5,111	5,014	▲ 96
NOI	6,410	6,317	▲ 93

居住用施設

	25年8月期	26年2月期
物件数	137	137
取得価格（百万円）	210,599	210,599

区　分	25年8月期 金　額（百万円）	26年2月期 金　額（百万円）	(B) – (A) 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,412	7,379	▲ 32
賃貸事業収入	6,847	6,886	38
その他収入	564	493	▲ 71
不動産賃貸事業費用	3,179	3,071	▲ 107
外注委託費	238	243	5
プロパティ・マネジメント報酬	447	397	▲ 50
公租公課	387	373	▲ 13
水道光熱費	88	88	0
保険料	13	12	▲0
修繕費	581	596	14
支払地代	67	67	0
減価償却費	1,097	1,068	▲ 28
その他費用	258	223	▲ 34
賃貸事業損益	4,232	4,307	74
NOI	5,329	5,376	46

ホテル

	25年8月期	26年2月期
物件数	8	8
取得価格（百万円）	28,301	28,301

区　分	25年8月期 金　額（千円）	26年2月期 金　額（千円）	(B) – (A) 増減額（千円）
不動産賃貸事業収益	956	967	10
賃貸事業収入	912	934	21
その他収入	44	32	▲ 11
不動産賃貸事業費用	412	421	8
外注委託費	7	7	0
プロパティ・マネジメント報酬	10	12	1
公租公課	49	49	0
水道光熱費	18	20	2
保険料	1	1	0
修繕費	31	30	▲ 1
支払地代	37	37	-
減価償却費	247	253	5
その他費用	8	9	0
賃貸事業損益	543	545	1
NOI	791	798	7

（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

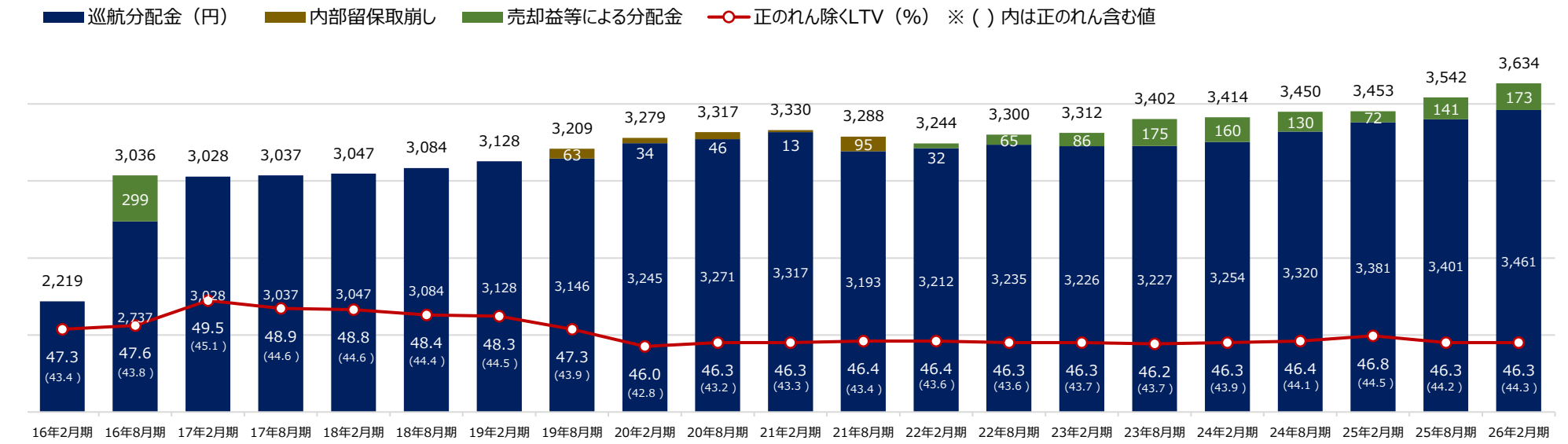
資産の部

区　分	25年8月期 2025年8月31日現在 金　額 （百万円）	26年2月期 2026年2月28日現在 金　額 （百万円）
流動資産	54,050	57,639
現金及び預金	37,628	40,420
信託現金及び信託預金	13,565	14,596
その他の流動資産	2,856	2,622
固定資産	1,127,062	1,122,120
有形固定資産	1,048,725	1,046,609
不動産	467,234	466,296
建物	133,625	132,679
土地	333,609	333,617
信託不動産	581,210	580,312
信託建物	163,121	162,223
信託土地	418,082	418,082
信託リース資産	6	5
建設仮勘定	280	1
無形固定資産	75,055	72,341
のれん	54,120	51,497
借地権	12,499	12,423
信託借地権	8,414	8,402
その他の無形固定資産	21	16
投資その他の資産	3,280	3,169
長期前払費用	1,788	1,682
長期預け金	319	325
敷金及び保証金	1,172	1,161
繰延資産	167	152
投資法人債発行費	167	152
資産合計	1,181,280	1,179,913

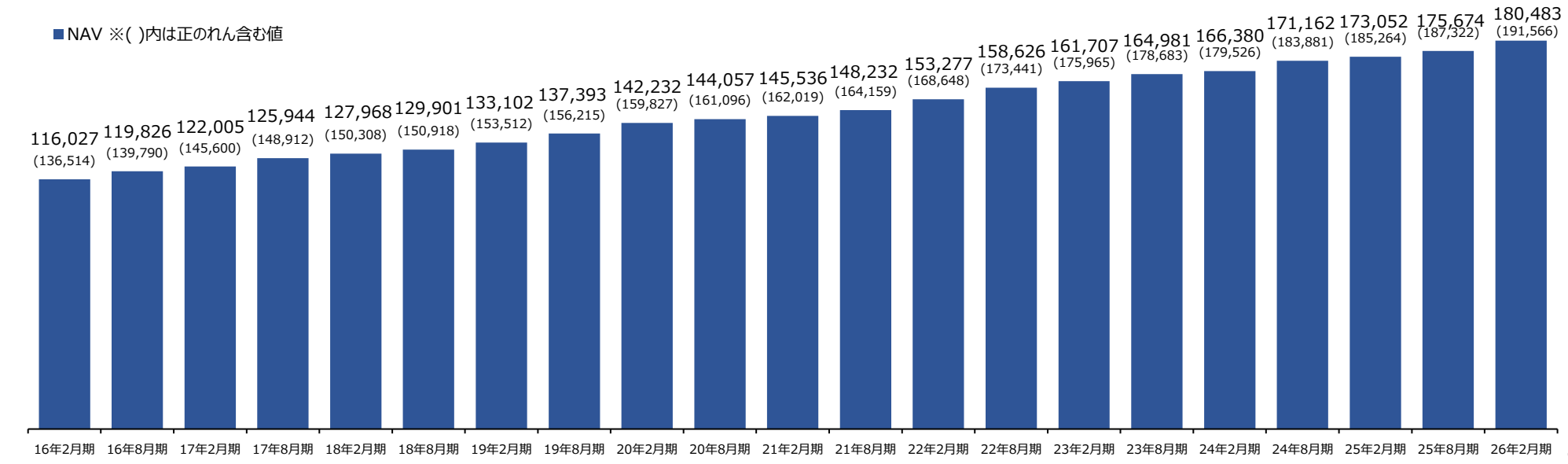
負債及び純資産の部

区　分	25年8月期 2025年8月31日現在 金　額 （百万円）	26年2月期 2026年2月28日現在 金　額 （百万円）
流動負債	78,995	91,725
営業未払金	2,952	3,500
1年内返済予定の長期借入金	65,600	78,005
信託リース債務	1	1
未払金	3,078	3,706
未払費用	369	358
未払法人税等	0	0
未払消費税等	1,204	455
前受金	5,711	5,676
その他	76	21
固定負債	499,139	488,144
投資法人債	35,900	35,900
長期借入金	420,720	408,315
信託リース債務	5	5
預り敷金及び保証金	14,827	15,064
信託預り敷金及び保証金	26,909	28,076
資産除去債務	776	782
負債合計	578,134	579,869
投資主資本	603,145	600,043
出資総額	245,172	245,196
剰余金	357,973	354,847
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 25,976	▲ 25,952
その他の出資剰余金控除額	▲ 27,652	▲ 27,676
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（▲）	17,589	14,463
純資産合計	603,145	600,043
負債純資産合計	1,181,280	1,179,913

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



外部成長のドライバー　～スポンサーが開発する主なブランドシリーズ ～

竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆3,900億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

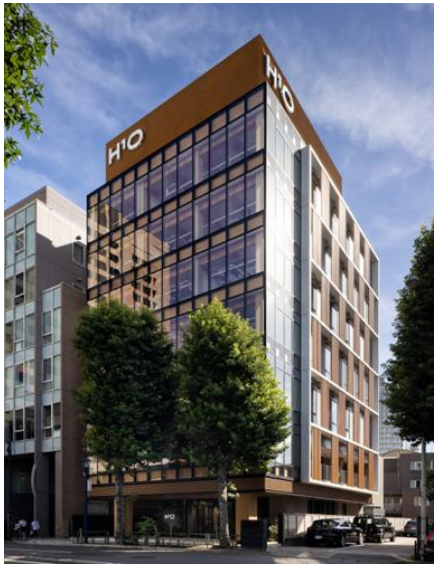


PMO秋葉原北

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青山

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

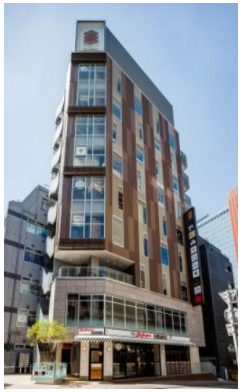
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ


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26年3月期 第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

野村不動産グループが提供する各種サービス

＜オフィス＞

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 ＞



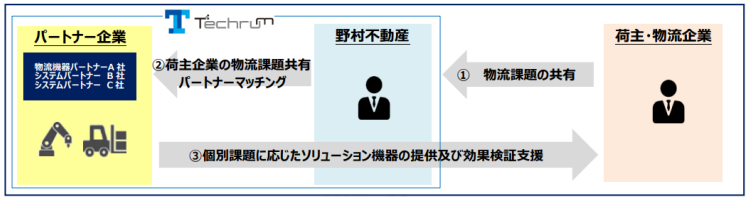
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

＜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 ＞



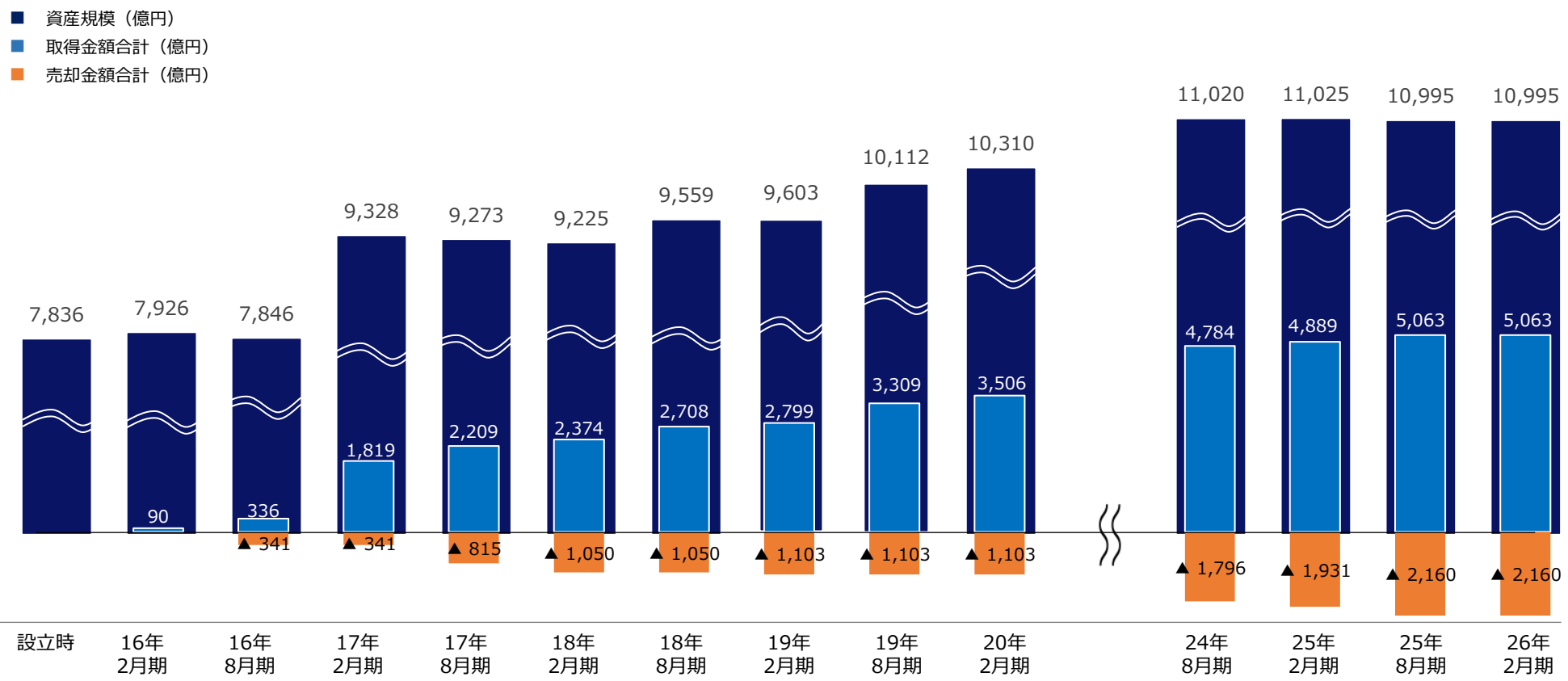
100件以上の各種優待・サービスご提供

設立以降の成長の軌跡

26年2月期 取得売却物件

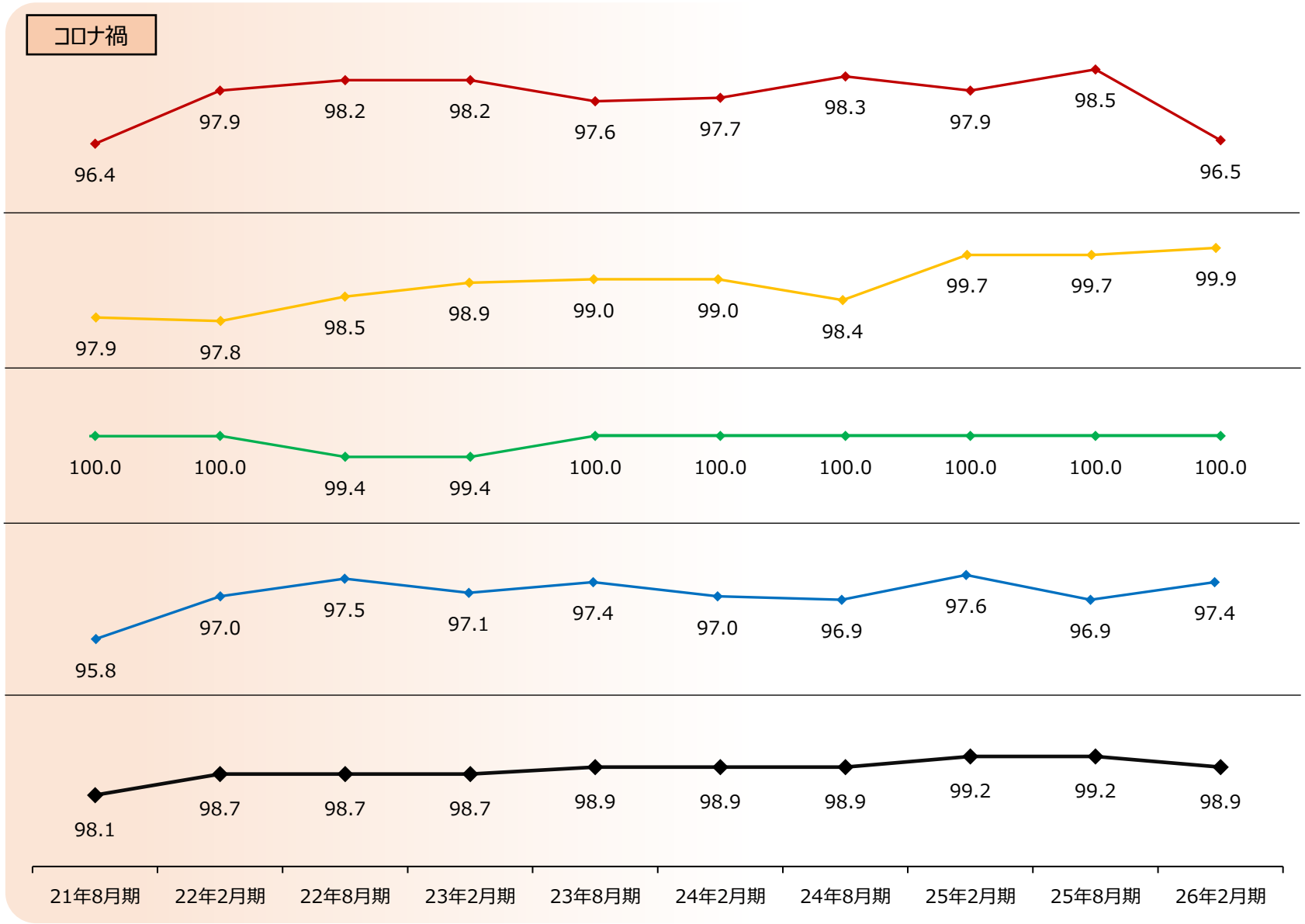
該当物件無し

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

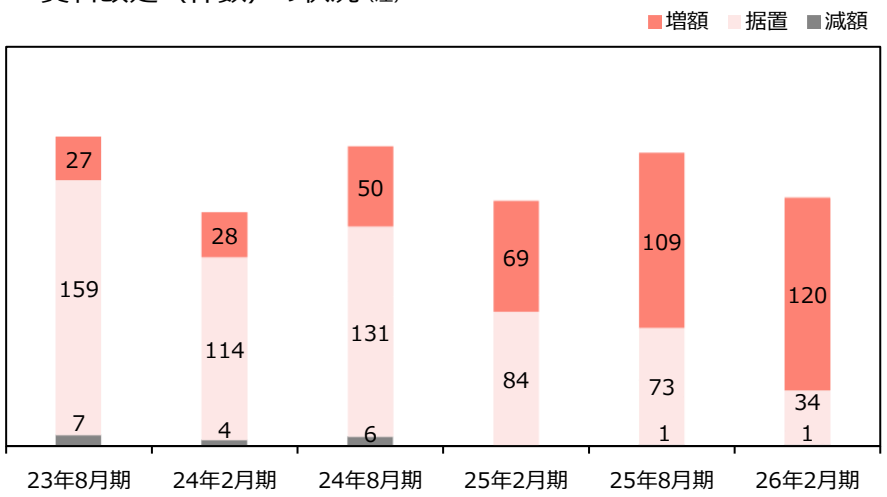
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



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

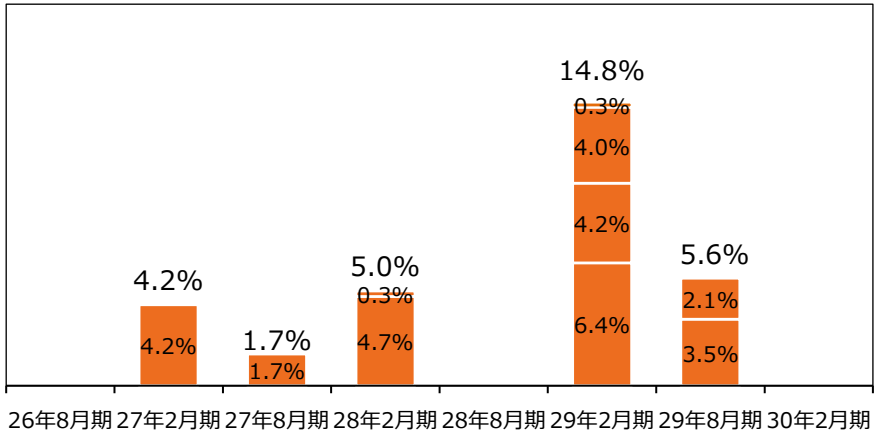
Office

賃料改定（件数）の状況 (注)



Retail

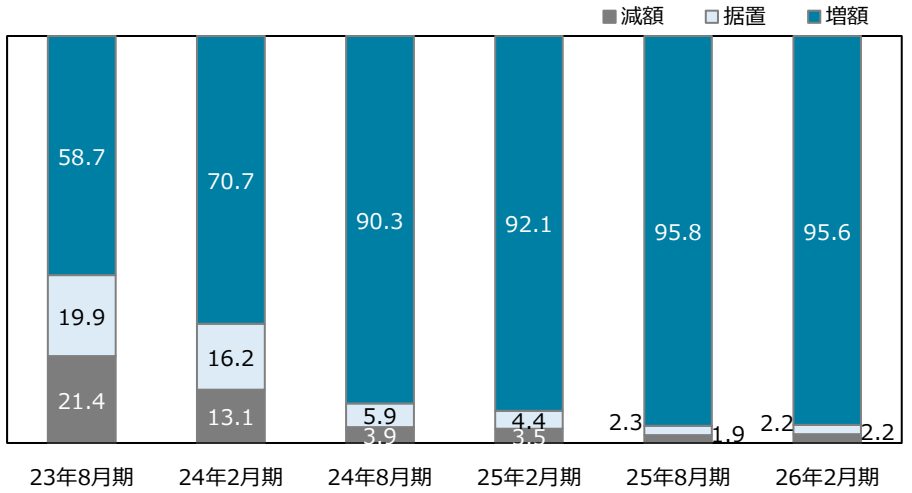
契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



(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。

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8月末	24年2月末	24年8月末	25年2月末	25年8月末	26年2月末
全体	97.4%	97.0%	96.9%	97.6%	96.9%	97.4%
東京圏	98.1%	97.3%	97.7%	98.1%	96.8%	97.6%
札幌	95.0%	96.3%	93.4%	93.6%	98.4%	97.4%
仙台	97.1%	96.0%	94.7%	97.3%	95.3%	97.8%
大阪	94.6%	97.0%	95.1%	98.4%	96.0%	95.5%
福岡	97.1%	97.3%	97.7%	97.6%	98.2%	96.2%

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	34,270.05	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			105,406.89	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	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.6
上位5社　合計			454,773.55	20.9

Retail

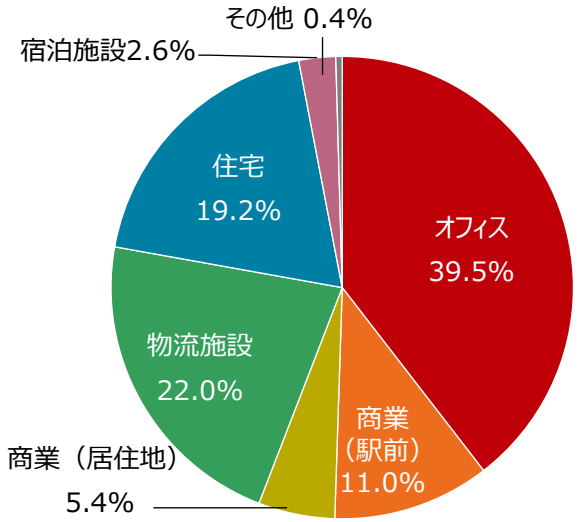
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.2
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.2
4	三菱自動車工業株式会社	三菱自動車　目黒店（底地） 他12物件	29,627.97	1.4
5	非開示	ニトリ幕張店 武蔵浦和ショッピングスクエア	19,653.37	0.9
上位5社　合計			228,777.91	10.5

（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。

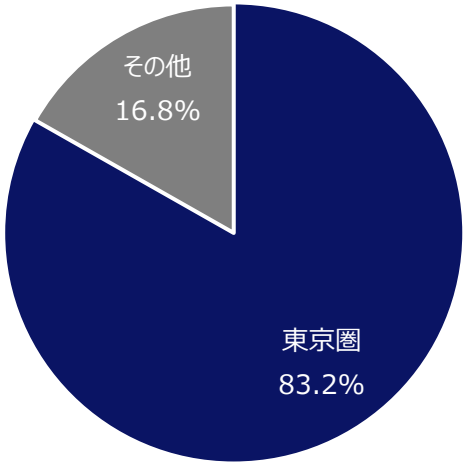
ポートフォリオサマリー （26年2月期末時点）

ポートフォリオ概要

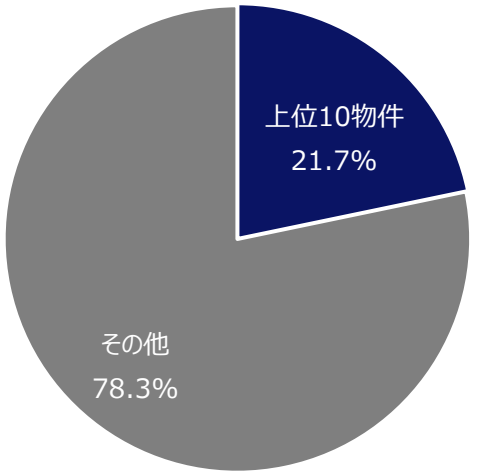
	物件数	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	築年数（年）	延床面積（㎡）	賃貸面積（㎡）
オフィス	63	434,645	527,010	28.9	743,014.19	421,115.52
商業施設	51	179,659	219,635	23.0	383,878.74	366,108.25
商業施設（駅前立地）	24	120,810	144,740	22.2	161,745.23	120,125.31
商業施設（居住地立地）	27	58,848	74,895	25.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	25	241,452	320,700	13.6	1,046,013.86	1,028,707.19
居住用施設	137	210,599	266,201	17.4	372,890.15	309,664.91
宿泊施設	8	28,301	35,240	8.6	35,411.64	35,142.30
その他	1	4,900	5,580	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	**285**	**1,099,557**	**1,374,366**	**21.8**	**2,581,208.58**	**2,175,169.52**



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8月期末				26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）	25年8月期末算定価格と26年2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	47,223	47,500	3.3	276	47,618	48,500	3.3	881	1,000	2.1	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,683	20,700	3.9	16	20,698	20,300	4.0	▲398	▲400	▲1.9	0.1
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,540	32,200	3.4	5,659	26,475	33,400	3.4	6,924	1,200	3.7	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,632	11,400	3.3	767	10,656	11,400	3.3	743	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	10,497	12,400	3.5	1,902	10,478	12,400	3.5	1,921	0	0.0	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,066	7,860	3.8	793	7,043	8,010	3.8	966	150	1.9	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,149	8,340	3.8	190	8,140	8,340	3.8	199	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	5,334	6,170	3.3	835	5,335	6,180	3.3	844	10	0.2	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,104	4,870	3.4	765	4,080	4,910	3.4	829	40	0.8	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,817	5,180	3.6	362	4,874	5,180	3.6	305	0	0.0	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,042	5,160	3.2	1,117	4,030	5,210	3.2	1,179	50	1.0	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,638	6,340	3.1	1,701	4,620	6,530	3.1	1,909	190	3.0	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,525	5,390	4.0	864	4,510	5,420	4.0	909	30	0.6	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,934	6,140	3.3	2,205	3,901	6,430	3.3	2,528	290	4.7	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀ＮＦビル	2,480	2,429	2,540	3.6	110	2,421	2,540	3.6	118	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	4,166	4,680	3.5	513	4,175	4,870	3.5	694	190	4.1	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,859	3,690	3.7	830	2,857	3,730	3.7	872	40	1.1	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,624	3,600	3.3	975	2,617	3,350	3.3	732	▲250	▲6.9	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,069	3,140	3.5	1,070	2,063	3,200	3.5	1,136	60	1.9	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,521	2,100	3.6	578	1,505	2,140	3.6	634	40	1.9	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	5,070	5,050	4.2	▲20	5,046	4,840	4.4	▲206	▲210	▲4.2	0.2
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,251	3,800	4.3	548	3,239	3,920	4.3	680	120	3.2	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,824	2,180	4.0	355	1,832	2,230	4.0	397	50	2.3	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	3,772	4,610	4.1	837	3,773	4,070	4.1	296	▲540	▲11.7	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,968	10,000	4.4	2,031	7,935	10,300	4.4	2,364	300	3.0	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,455	8,740	3.6	3,284	5,445	8,830	3.6	3,384	90	1.0	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,772	3,140	4.5	367	2,759	3,120	4.5	360	▲20	▲0.6	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,020	8,750	3.0	2,729	6,001	9,210	3.0	3,208	460	5.3	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,879	5,240	2.9	1,360	3,860	5,350	2.9	1,489	110	2.1	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,764	5,420	3.1	1,655	3,750	5,440	3.1	1,689	20	0.4	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,514	49,300	3.5	4,785	44,397	52,300	3.5	7,902	3,000	6.1	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,689	14,200	2.9	3,510	10,664	14,900	2.9	4,235	700	4.9	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	7,961	8,420	3.7	458	7,951	8,420	3.7	468	0	0.0	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,905	8,450	3.5	2,544	5,884	8,720	3.5	2,835	270	3.2	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,680	6,300	3.8	619	5,653	6,300	3.8	646	0	0.0	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,807	4,680	3.4	872	3,810	4,690	3.4	879	10	0.2	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,949	2,220	3.4	270	1,950	2,170	3.4	219	▲50	▲2.3	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレイーストビル	1,850	1,749	2,260	4.1	510	1,738	2,400	4.1	661	140	6.2	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,267	5,920	3.2	1,652	4,248	6,530	3.2	2,281	610	10.3	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,341	4,390	3.0	1,048	3,330	4,560	3.0	1,229	170	3.9	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,245	5,930	2.7	1,684	4,229	6,010	2.7	1,780	80	1.3	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,135	2,740	3.1	604	2,122	2,830	3.1	707	90	3.3	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,674	13,200	3.0	2,525	10,653	13,800	3.0	3,146	600	4.5	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,703	4,450	3.2	746	3,689	4,590	3.2	900	140	3.1	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,842	3,510	3.1	667	2,839	3,560	3.1	720	50	1.4	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8月期末				26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）	25年8月期末算定価格と26年2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-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,807	4,710	3.1	902	3,802	4,800	3.1	997	90	1.9	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,204	9,670	3.2	1,465	8,194	9,720	3.2	1,525	50	0.5	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,663	5,720	3.1	1,056	4,646	5,990	3.1	1,343	270	4.7	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,311	5,410	3.0	1,098	4,315	5,630	3.0	1,314	220	4.1	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,442	6,100	3.2	657	5,423	6,240	3.2	816	140	2.3	0.0
Of-T-066	東京圏	オフィス	H[1]O日本橋小舟町	4,000	4,048	4,460	3.5	411	4,041	4,500	3.5	458	40	0.9	0.0
Of-T-067	東京圏	オフィス	H[1]O青山	4,700	4,755	5,160	3.1	404	4,759	5,170	3.1	410	10	0.2	0.0
Of-S-001	東京圏	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,978	10,100	3.8	3,121	6,978	10,300	3.8	3,321	200	2.0	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,713	5,750	3.9	2,036	3,826	5,910	3.9	2,083	160	2.8	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,215	2,130	5.3	▲85	2,203	2,160	5.3	▲43	30	1.4	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,887	2,470	3.9	582	1,889	2,480	3.9	590	10	0.4	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	17,958	20,700	4.1	2,741	17,920	20,700	4.1	2,779	0	0.0	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,476	14,000	4.0	1,523	12,525	14,100	4.0	1,574	100	0.7	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,223	8,070	4.4	846	7,125	8,130	4.4	1,004	60	0.7	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,753	4,150	4.0	396	3,782	4,170	4.0	387	20	0.5	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,644	6,270	4.2	1,625	4,615	6,800	4.2	2,184	530	8.5	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,483	2,820	5.4	336	2,588	2,800	5.4	211	▲20	▲0.7	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,150	6,080	4.0	1,929	4,140	6,280	4.0	2,139	200	3.3	0.0
				434,645	437,829	516,070	–	78,240	437,694	527,010	–	89,315	10,940	2.1	–
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,681	15,500	4.7	1,818	13,641	15,500	4.7	1,858	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	9,997	10,500	3.8	502	9,947	10,400	3.8	452	▲100	▲1.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,637	7,910	4.0	1,272	6,627	7,910	4.0	1,282	0	0.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,617	5,640	3.5	1,022	4,596	5,990	3.5	1,393	350	6.2	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	3,987	4,710	3.9	722	3,984	4,710	3.9	725	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,790	4,060	3.8	269	3,766	4,070	3.8	303	10	0.2	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,501	4,020	4.5	1,518	2,489	4,020	4.5	1,530	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	2,474	3,430	4.9	955	2,466	3,440	4.9	973	10	0.3	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,111	3,760	4.6	1,648	2,100	3,760	4.6	1,659	0	0.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,303	2,970	4.0	666	2,292	3,000	4.0	707	30	1.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,524	2,950	4.2	1,425	1,515	2,950	4.2	1,434	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	925	1,570	5.1	644	922	1,570	5.1	647	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	4,050	4.8	1,285	2,764	4,100	4.8	1,335	50	1.2	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	2,040	5.1	263	1,776	2,040	5.1	263	0	0.0	0.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店（底地）	(注1) 1,240	1,251	1,780	4.8	528	1,251	1,790	4.8	538	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	1,500	6.1	540	959	1,500	6.1	540	0	0.0	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）	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	1,040	4.9	269	770	1,050	4.9	279	10	1.0	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	999	5.6	190	808	1,000	5.6	191	1	0.1	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	1,190	4.6	410	779	1,200	4.6	420	10	0.8	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	837	5.1	230	606	847	5.1	240	10	1.2	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	573	7.6	117	2	0.4	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	469	5.4	93	375	473	5.4	97	4	0.9	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	211	5.4	6	204	211	5.4	6	0	0.0	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店（底地）	(注1) 160	163	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	9,983	11,400	3.7	1,416	9,951	11,400	3.7	1,448	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	1,988	2,150	3.6	161	1,981	2,150	3.6	168	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8月期末				26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）	25年8月期末算定価格と26年2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	6,557	7,550	5.8	992	6,555	7,270	5.7	714	▲280	▲3.7	▲0.1
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	2,466	2,860	6.7	393	2,467	2,860	6.7	392	0	0.0	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	925	3.9	177	747	985	3.9	237	60	6.5	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,946	2,110	3.5	163	1,936	2,120	3.5	183	10	0.5	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,431	1,650	3.6	218	1,425	1,660	3.6	234	10	0.6	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	5,009	5,420	4.3	410	5,023	5,420	4.3	396	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,753	2,900	3.5	146	2,745	2,930	3.5	184	30	1.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,490	2,770	3.7	279	2,480	2,730	3.7	249	▲40	▲1.4	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	2,127	3,000	4.3	872	2,123	3,000	4.3	876	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,699	1,870	4.7	170	1,687	1,870	4.7	182	0	0.0	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,770	1,890	3.8	119	1,764	1,890	3.8	125	0	0.0	0.0
Rt-T-045	東京圏	商業施設	MEFULL千歳烏山	1,880	1,895	2,050	3.6	154	1,891	2,050	3.6	158	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	16,602	20,400	4.3	3,797	16,531	21,600	4.3	5,068	1,200	5.9	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,357	12,600	4.6	4,242	8,329	12,600	4.6	4,270	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	3,916	5,830	5.0	1,913	3,899	5,830	5.0	1,930	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	3,026	3,920	5.0	893	3,016	4,050	5.0	1,033	130	3.3	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,352	1,830	4.6	477	1,343	1,930	4.6	586	100	5.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,060	1,230	5.0	169	1,056	1,230	5.0	173	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,950	10,100	4.3	1,149	8,975	9,980	4.5	1,004	▲120	▲1.2	0.2
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	13,780	17,800	3.4	4,019	13,759	18,000	3.4	4,240	200	1.1	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,606	3,670	4.4	63	3,597	3,670	4.4	72	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,710	4,270	3.7	559	3,694	4,480	3.7	785	210	4.9	0.0
Rt-S-013	その他	商業施設	MEFULL茶屋町	3,735	3,757	4,190	3.2	432	3,753	4,190	3.2	436	0	0.0	0.0
				179,659	177,672	217,728	–	40,055	177,219	219,635	–	42,415	1,907	0.9	–
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,640	25,200	3.3	9,559	15,657	28,000	3.3	12,342	2,800	11.1	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,035	22,300	3.5	8,264	13,996	22,300	3.5	8,303	0	0.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	10,894	20,100	4.0	9,205	10,811	20,700	4.0	9,888	600	3.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,597	13,700	3.6	4,102	9,559	13,600	3.6	4,040	▲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	9,223	14,500	3.9	5,276	9,227	14,500	3.9	5,272	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	7,980	14,200	4.0	6,219	7,946	14,200	4.0	6,253	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,755	11,500	4.0	4,744	6,721	11,700	4.0	4,978	200	1.7	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,670	9,660	4.0	3,989	5,644	9,670	4.0	4,025	10	0.1	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	3,935	6,710	3.7	2,774	3,919	6,690	3.7	2,770	▲20	▲0.3	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	3,041	5,510	4.2	2,468	3,012	5,400	4.3	2,387	▲110	▲2.0	0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,422	4,820	3.9	1,397	3,405	4,820	3.9	1,414	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	2,672	4,010	4.1	1,337	2,685	4,010	4.1	1,324	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	2,483	3,950	3.7	1,466	2,472	3,950	3.7	1,477	0	0.0	0.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,337	17,100	3.7	6,762	10,291	17,100	3.7	6,808	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,253	12,900	4.2	2,646	10,214	15,000	4.2	4,785	2,100	16.3	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,395	11,600	4.3	2,204	9,344	11,600	4.3	2,255	0	0.0	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,072	11,900	3.9	2,827	9,018	11,900	3.9	2,881	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,864	7,060	4.1	1,195	5,843	7,010	4.1	1,166	▲50	▲0.7	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,165	15,200	4.0	2,034	13,106	15,200	4.0	2,093	0	0.0	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,241	17,200	3.9	5,958	11,169	17,200	3.9	6,030	0	0.0	0.0
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,260	16,800	3.9	2,539	14,194	16,800	3.9	2,605	0	0.0	0.0
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	16,720	19,900	3.9	3,179	16,648	19,900	3.9	3,251	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8月期末				26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）	25年8月期末算定価格と26年2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	5,736	6,200	3.6	463	5,731	6,220	3.6	488	20	0.3	0.0
Lg-T-025	東京圏	物流施設	Landport多摩	17,520	17,491	18,700	3.6	1,208	17,413	18,700	3.6	1,286	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	3,194	4,530	4.1	1,335	3,182	4,530	4.1	1,347	0	0.0	0.0
				241,452	222,087	315,250	–	93,162	221,215	320,700	–	99,484	5,450	1.7	–
Rs-T-001	東京圏	住宅	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,080	4,390	3.2	1,309	3,086	4,500	3.2	1,413	110	2.5	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木上原	989	929	1,250	3.3	320	927	1,260	3.4	332	10	0.8	0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	プラウドフラット初台	713	665	947	3.4	281	663	948	3.4	284	1	0.1	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷桜丘	750	680	837	3.3	156	677	838	3.3	160	1	0.1	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	プラウドフラット学芸大学	746	680	981	3.3	300	682	984	3.3	301	3	0.3	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	プラウドフラット目黒行人坂	939	859	1,310	3.3	450	858	1,310	3.3	451	0	0.0	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	2,002	3,140	3.3	1,137	1,996	3,250	3.3	1,253	110	3.5	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	プラウドフラット神楽坂	1,590	1,410	2,040	3.3	629	1,406	2,110	3.3	703	70	3.4	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	プラウドフラット早稲田	1,110	979	1,540	3.3	560	984	1,570	3.3	585	30	1.9	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	プラウドフラット新宿河田町	932	826	1,230	3.3	403	823	1,240	3.3	416	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	1,050	1,510	3.4	459	1,054	1,510	3.4	455	0	0.0	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田	1,160	985	1,560	3.5	574	999	1,580	3.5	580	20	1.3	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,849	3,840	3.4	990	2,839	3,850	3.4	1,010	10	0.3	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	プラウドフラット新大塚	623	532	647	3.5	114	531	656	3.5	124	9	1.4	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄白河	928	807	1,090	3.5	282	802	1,090	3.5	287	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	568	715	3.5	146	565	720	3.5	154	5	0.7	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	879	1,110	3.5	230	875	1,110	3.5	234	0	0.0	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	プラウドフラット富士見台	1,470	1,280	2,290	3.9	1,009	1,270	2,360	3.9	1,089	70	3.1	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,607	2,580	3.3	972	1,598	2,620	3.3	1,021	40	1.6	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	プラウドフラット横浜	2,090	1,805	2,710	3.7	904	1,797	2,720	3.7	922	10	0.4	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	プラウドフラット上大岡	2,710	2,355	3,220	3.9	864	2,351	3,240	3.9	888	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	1,411	2,350	3.8	938	1,412	2,180	3.8	767	▲170	▲7.2	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,100	1,160	3.5	59	1,096	1,160	3.5	63	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	916	1,100	3.4	183	916	1,100	3.4	183	0	0.0	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	912	1,190	3.7	277	912	1,200	3.7	287	10	0.8	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	2,250	3.7	590	1,659	2,280	3.7	620	30	1.3	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,098	1,810	3.0	711	1,098	1,820	3.1	721	10	0.6	0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,032	1,280	3.6	247	1,029	1,320	3.6	290	40	3.1	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	720	3.6	79	637	722	3.6	84	2	0.3	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,224	1,460	3.7	235	1,221	1,480	3.7	258	20	1.4	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,341	1,560	3.5	218	1,338	1,580	3.5	241	20	1.3	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	373	489	3.3	115	372	501	3.3	128	12	2.5	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	2,705	3,540	3.6	834	2,699	3,610	3.6	910	70	2.0	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	1,234	2,300	3.0	1,065	1,230	2,380	3.0	1,149	80	3.5	0.0
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,024	1,550	3.1	525	1,022	1,570	3.1	547	20	1.3	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,782	3,870	3.1	1,087	2,780	3,980	3.1	1,199	110	2.8	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,559	3,040	3.9	480	2,561	3,110	3.9	548	70	2.3	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,067	2,850	3.9	782	2,072	2,910	3.9	837	60	2.1	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	3,762	5,770	3.7	2,007	3,749	5,850	3.7	2,100	80	1.4	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	1,423	2,330	3.4	906	1,417	2,350	3.4	932	20	0.9	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8月期末				26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)	25年8月期末算定価格と26年2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	661	3.7	150	508	681	3.7	172	20	3.0	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	739	1,040	3.6	300	735	1,060	3.6	324	20	1.9	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	1,418	1,650	3.4	231	1,414	1,670	3.4	255	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	1,024	1,400	3.4	375	1,019	1,410	3.4	390	10	0.7	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	420	528	3.3	107	423	528	3.3	104	0	0.0	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	372	550	3.3	177	371	573	3.3	201	23	4.2	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	599	664	4.1	64	613	685	4.1	71	21	3.2	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,341	2,040	3.4	698	1,339	2,040	3.4	700	0	0.0	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,586	4,140	3.2	1,553	2,596	4,150	3.2	1,553	10	0.2	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	723	813	3.8	89	727	840	3.8	112	27	3.3	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	666	831	3.5	164	671	859	3.5	187	28	3.4	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	597	869	3.9	271	594	893	3.9	298	24	2.8	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	488	677	3.5	188	485	679	3.5	193	2	0.3	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	304	437	3.5	132	302	437	3.5	134	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	672	788	3.8	115	670	805	3.8	134	17	2.2	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,268	1,880	3.3	611	1,264	1,910	3.3	645	30	1.6	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,739	2,040	3.4	300	1,737	2,100	3.4	362	60	2.9	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,107	1,460	3.7	352	1,104	1,460	3.7	355	0	0.0	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	807	1,010	3.5	202	818	1,020	3.5	201	10	1.0	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	677	770	3.9	92	681	787	3.9	105	17	2.2	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	1,602	2,220	3.3	617	1,598	2,240	3.3	641	20	0.9	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	572	4.0	132	437	583	4.0	145	11	1.9	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,698	2,360	3.2	661	1,706	2,430	3.2	723	70	3.0	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,420	5,390	3.3	1,969	3,431	5,390	3.3	1,958	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	2,228	2,850	3.7	621	2,222	2,900	3.7	677	50	1.8	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	678	848	4.0	169	674	855	4.0	180	7	0.8	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	557	625	3.9	67	555	642	3.9	86	17	2.7	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,112	1,440	3.9	327	1,108	1,470	3.9	361	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	672	1,030	4.2	357	668	1,030	4.2	361	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	632	764	4.0	131	629	766	4.0	136	2	0.3	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	561	699	4.0	137	557	700	4.0	142	1	0.1	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	989	1,480	3.7	490	983	1,490	3.8	506	10	0.7	0.1
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	950	1,360	4.1	409	944	1,370	4.1	425	10	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	1,770	2,710	4.1	939	1,763	2,760	4.2	996	50	1.8	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	1,961	1,970	4.5	8	1,966	2,000	4.5	33	30	1.5	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,299	1,460	4.4	160	1,296	1,410	4.4	113	▲50	▲3.4	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	742	984	4.3	241	738	1,000	4.3	261	16	1.6	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,235	1,790	4.5	554	1,228	1,820	4.5	591	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	1,908	2,910	4.3	1,001	1,917	3,020	4.3	1,102	110	3.8	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	927	1,170	4.2	242	921	962	4.2	40	▲208	▲17.8	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	879	1,390	4.1	510	875	1,410	4.1	534	20	1.4	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	474	528	4.2	53	473	543	4.2	69	15	2.8	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	717	832	3.8	114	713	832	3.8	118	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8月期末				26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）	25年8月期末算定価格と26年2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	1,436	1,830	4.5	393	1,439	1,830	4.5	390	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	892	1,340	3.2	447	891	1,380	3.2	488	40	3.0	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	663	1,010	3.5	346	659	1,030	3.5	370	20	2.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,797	9,890	3.4	3,092	6,769	9,890	3.4	3,120	0	0.0	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,889	6,850	3.6	1,960	4,902	6,860	3.6	1,957	10	0.1	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	2,716	3,670	3.5	953	2,713	3,730	3.5	1,016	60	1.6	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,218	1,560	3.3	341	1,218	1,570	3.3	351	10	0.6	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	1,183	1,660	3.6	476	1,177	1,630	3.6	452	▲30	▲1.8	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	1,342	1,660	3.3	317	1,339	1,670	3.3	330	10	0.6	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,072	1,550	3.5	477	1,068	1,550	3.5	481	0	0.0	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	745	1,110	3.5	364	740	1,110	3.5	369	0	0.0	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	2,760	3,700	3.5	939	2,751	3,750	3.5	998	50	1.4	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,233	3,140	3.3	906	2,224	3,190	3.3	965	50	1.6	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,163	1,610	4.0	446	1,154	1,660	4.0	505	50	3.1	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	956	1,270	3.3	313	952	1,270	3.4	317	0	0.0	0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	819	1,050	3.3	230	815	1,060	3.3	244	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	3,932	5,280	3.3	1,347	3,919	5,290	3.3	1,370	10	0.2	0.0
Rs-T-130	東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,385	1,680	3.8	294	1,378	1,720	3.8	341	40	2.4	0.0
Rs-T-131	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,228	1,410	3.5	181	1,223	1,420	3.5	196	10	0.7	0.0
Rs-T-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,590	3,000	3.5	409	2,582	3,030	3.5	447	30	1.0	0.0
Rs-T-133	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,570	2,930	3.6	359	2,559	2,930	3.6	370	0	0.0	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	7,189	9,420	3.2	2,230	7,173	9,570	3.2	2,396	150	1.6	0.0
Rs-T-135	東京圏	住宅	プラウドフラット根津谷中	1,400	1,434	1,860	3.2	425	1,428	1,880	3.2	451	20	1.1	0.0
Rs-T-136	東京圏	住宅	プラウドフラット菊川	2,720	2,774	3,090	3.5	315	2,764	3,120	3.5	355	30	1.0	0.0
Rs-T-137	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草	2,410	2,461	3,020	3.3	558	2,453	3,020	3.3	566	0	0.0	0.0
Rs-T-138	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,075	2,350	3.4	274	2,067	2,440	3.4	372	90	3.8	0.0
Rs-T-143	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,255	2,490	3.3	234	2,247	2,570	3.3	322	80	3.2	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	1,335	1,570	3.3	234	1,329	1,570	3.3	240	0	0.0	0.0
Rs-T-146	東京圏	住宅	プライムアーバン西日暮里	981	1,038	1,220	3.4	181	1,039	1,230	3.4	190	10	0.8	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	3,015	3,420	3.1	404	0	0.0	0.0
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	1,991	2,140	3.3	148	0	0.0	0.0
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	521	641	4.3	119	519	644	4.3	124	3	0.5	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	567	555	4.4	▲12	564	557	4.4	▲7	2	0.4	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,274	2,220	3.9	945	1,264	2,250	3.9	985	30	1.4	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	235	285	4.1	49	233	286	4.1	52	1	0.4	0.0
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	411	457	4.2	45	408	458	4.2	49	1	0.2	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	279	266	4.2	▲13	277	267	4.2	▲10	1	0.4	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	442	531	4.7	88	443	535	4.7	91	4	0.8	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	378	411	4.8	32	376	413	4.8	36	2	0.5	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	320	367	4.8	46	318	367	4.8	48	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	505	565	4.7	59	502	565	4.7	62	0	0.0	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	3,739	4,870	4.8	1,130	3,718	4,870	4.8	1,151	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	1,416	2,040	4.7	623	1,407	2,040	4.7	632	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)	26年2月期末 貸借対照表計上額	26年2月期末 算定価格	26年2月期末 還元利回り	26年2月期末 差額(期末算定-簿価)	差額 25年8月期末算定価格と26年2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)		
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮		949	929	1,050	4.5	120	919	1,050	4.5	130	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	1,526	2,410	3.7	883	1,517	2,500	3.7	982	90	3.7	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多		588	494	655	4.2	160	491	658	4.2	166	3	0.5	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南		265	221	296	4.1	74	220	299	4.1	78	3	1.0	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東		622	496	538	4.3	41	492	543	4.3	50	5	0.9	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ		5,567	5,386	6,530	3.5	1,143	5,354	6,540	3.5	1,185	10	0.2	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	3,100	3,310	4.4	209	3,052	3,290	4.4	237	▲20	▲0.6	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	1,992	2,200	4.9	207	1,952	2,190	4.9	237	▲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	1,539	1,830	3.6	290	1,535	1,830	3.6	294	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	1,234	1,590	4.3	355	1,223	1,590	4.3	366	0	0.0	0.0
Rs-T-145	東京圏	住宅	イリーゼ浦安		1,085	1,159	1,150	3.9	▲9	1,154	1,150	3.9	▲4	0	0.0	0.0
					210,599	198,000	263,733	–	65,732	197,464	266,201	–	68,736	2,468	0.9	–
Ht-T-001	東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草		2,360	2,407	3,490	4.3	1,082	2,373	3,780	4.3	1,406	290	8.3	0.0
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通		3,600	3,621	4,010	4.3	388	3,616	4,010	4.3	393	0	0.0	0.0
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港		2,650	2,703	2,540	4.8	▲163	2,697	2,510	4.8	▲187	▲30	▲1.2	0.0
Ht-S-003	その他	宿泊施設	KOKO HOTEL 京都三条		3,200	3,293	3,710	4.0	416	3,282	3,710	4.0	427	0	0.0	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	2,172	2,280	4.5	107	2,159	2,280	4.5	120	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	6,490	8,500	5.1	2,009	6,380	8,500	5.1	2,119	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	4,374	5,350	4.1	975	4,358	5,370	4.1	1,011	20	0.4	0.0
Ht-S-007	その他	宿泊施設	&HOTEL HAKATA		3,800	3,849	5,080	4.0	1,230	3,837	5,080	4.0	1,242	0	0.0	0.0
					28,301	28,913	34,960	–	6,046	28,705	35,240	–	6,534	280	0.8	–
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	1,069,640	1,353,321	–	283,680	1,067,436	1,374,366	–	306,929	21,045	1.6	–

（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）26年2月期末時点で保有している物件のみの比較です。

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9弾「GEMS×広島フェア」を開催（26年1月28日～2月17日）
広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9弾
「GEMS×広島フェア」



東広島産イノシシ
シカの精肉



東広島こい地鶏



チーズセット

- 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

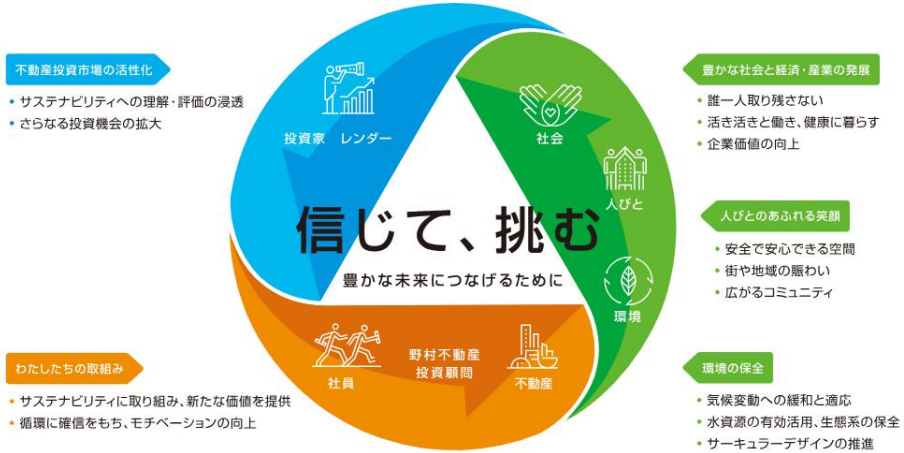
Purpose
私たちの存在意義

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



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

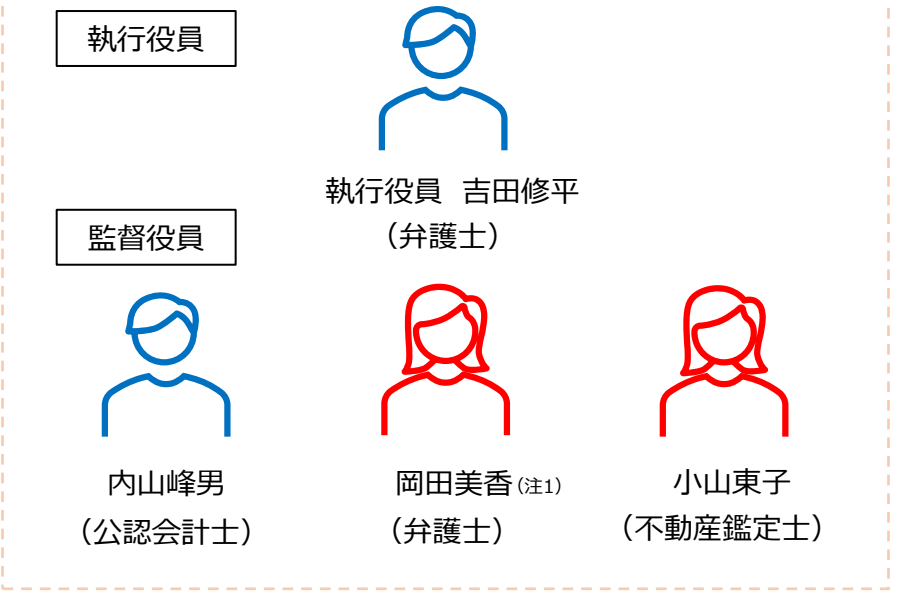
〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

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	24年度	25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

25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

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

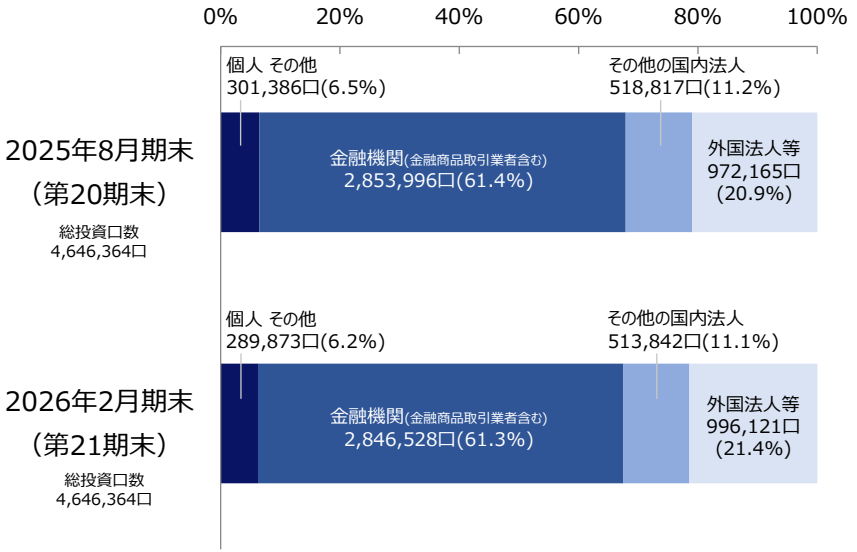
NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

■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

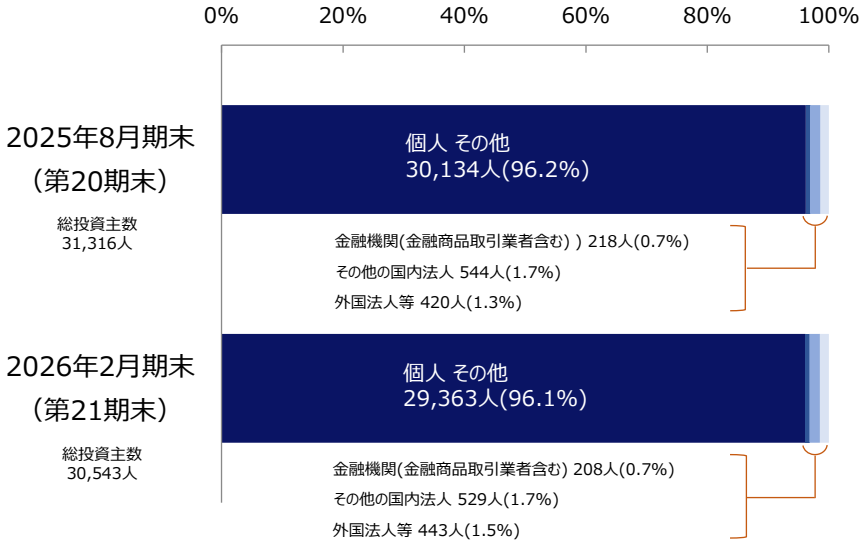
Net Zero Asset Managers Initiative

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8月期末 (第20期末)		26年2月期末 (第21期末)	
銀行	184,800	4.0%	185,288	4.0%
信託銀行	2,262,965	48.7%	2,236,866	48.1%
生命保険会社	68,335	1.5%	76,358	1.6%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	335,131	7.2%	345,251	7.4%
合計	2,853,996	61.4%	2,846,528	61.3%

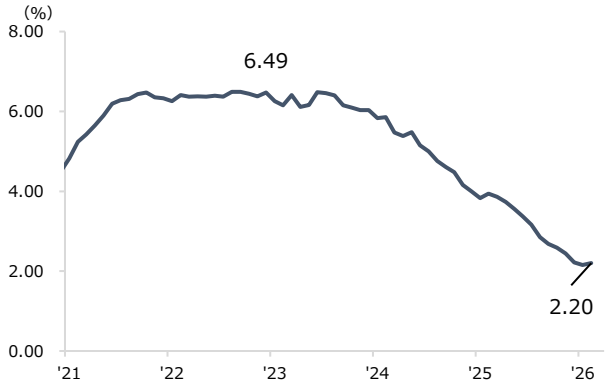
上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,279,549	27.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	667,742	14.4%
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）	224,283	4.8%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	95,376	2.1%
6	ＪＰモルガン証券株式会社	77,428	1.7%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	61,278	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	54,095	1.2%
9	日本証券金融株式会社	51,358	1.1%
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	41,028	0.9%
合　計		2,882,808	62.0%

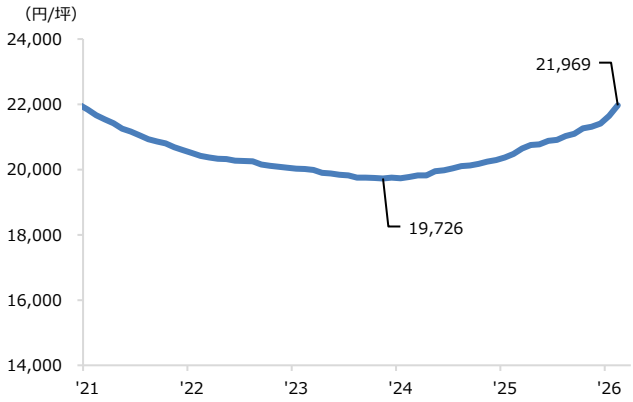
マーケットレビュー　～賃貸マーケット及び関連状況～

オフィス

東京都心5区
平均空室率

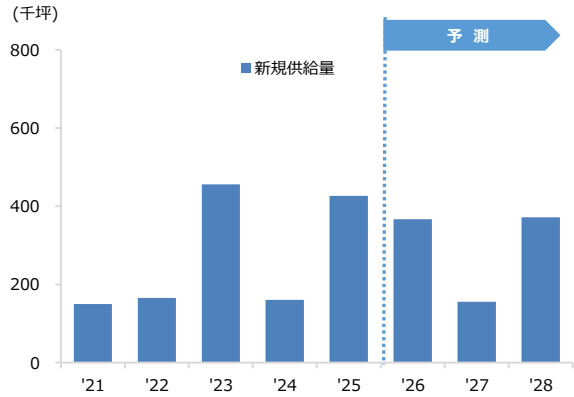


東京都心5区
平均月額賃料



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

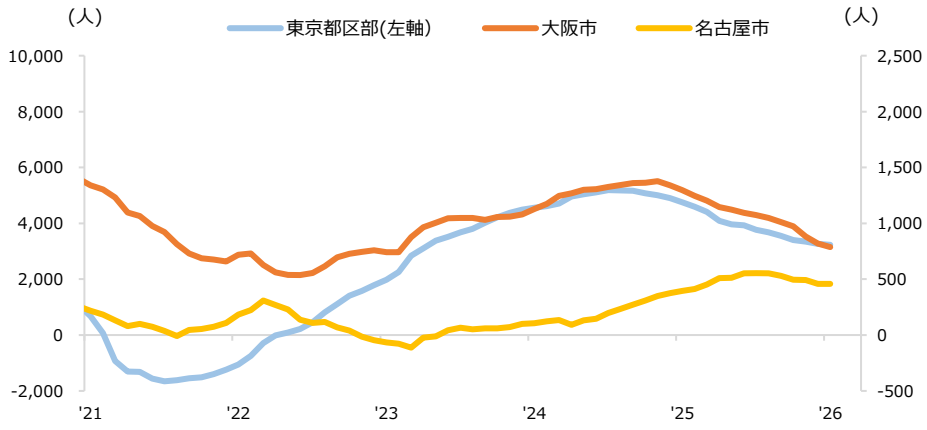
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

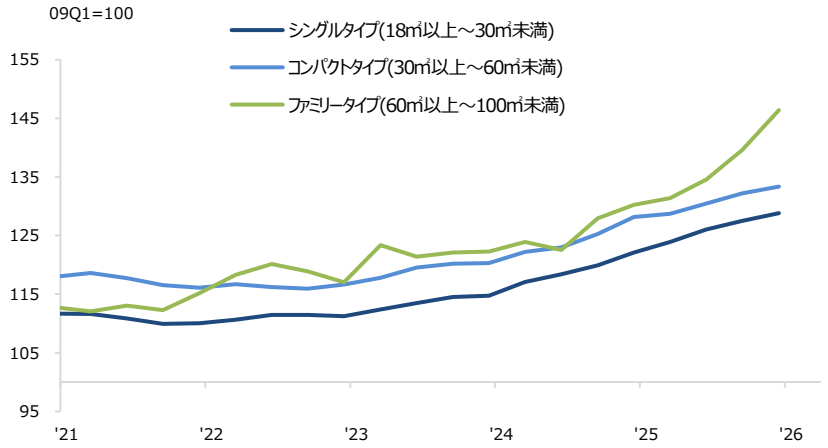
住宅

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）

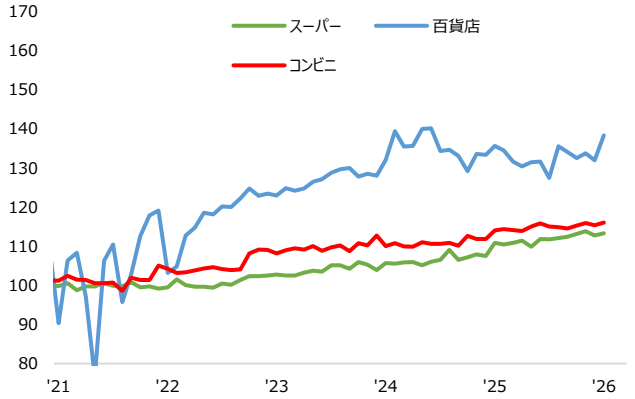


出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

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～

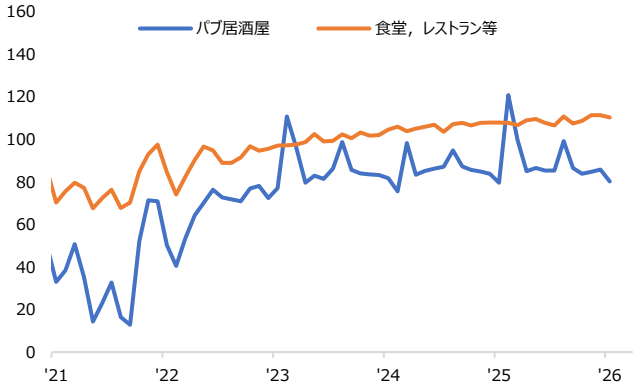
商業

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

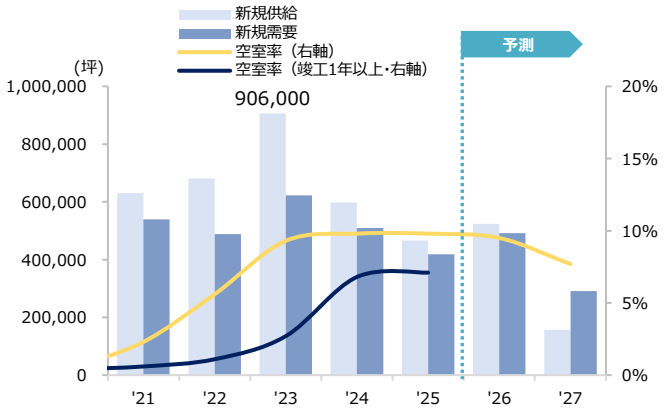
飲食店等の第三次産業活動指数（2019-2020年平均＝100）　季調済）



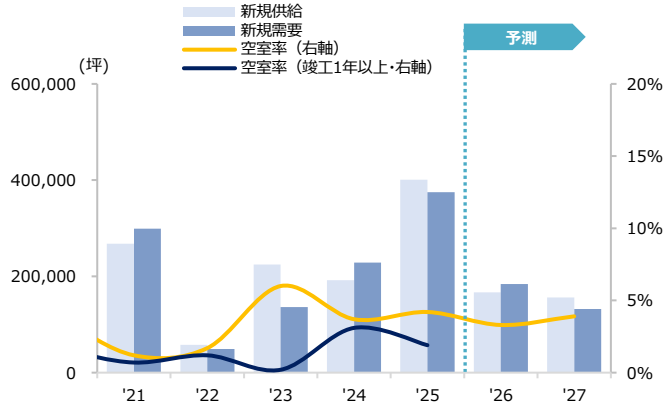
出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

物流

首都圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2025年12月末時点）



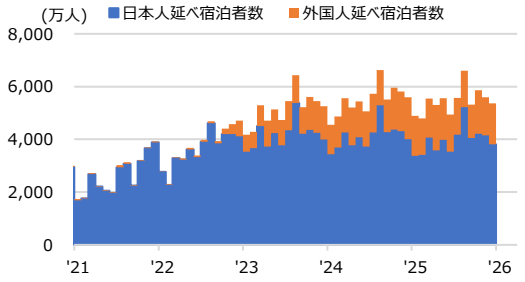
近畿圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2025年12月末時点）



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。

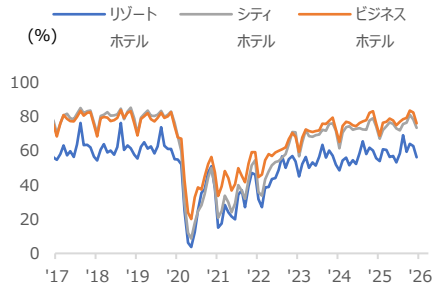
宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

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）

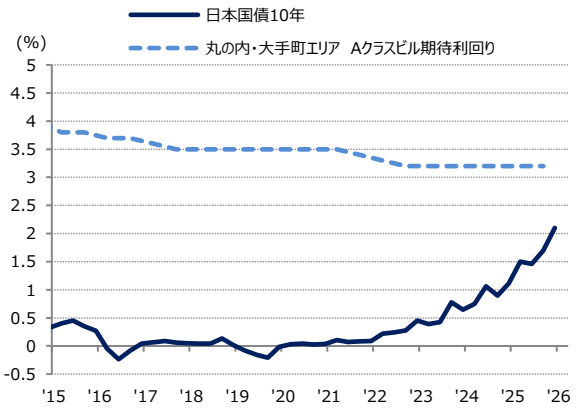


出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

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

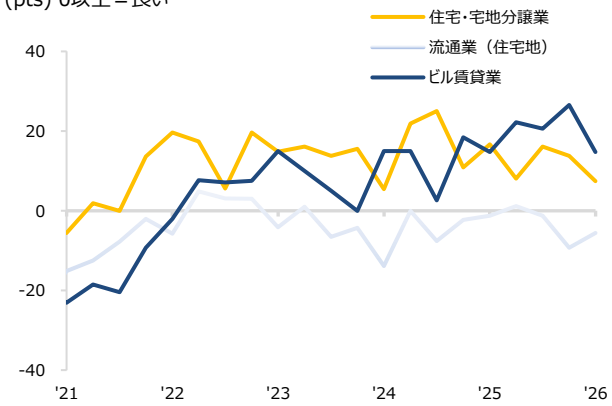
10年国債金利と期待利回り



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

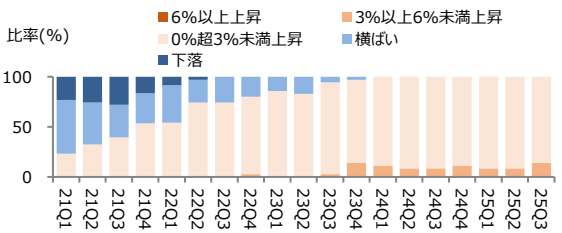
不動産業業況



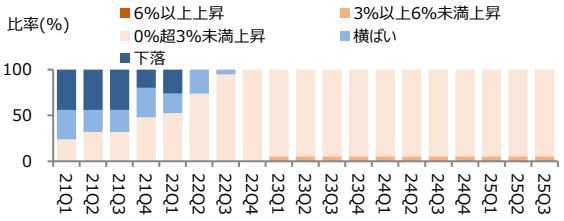
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

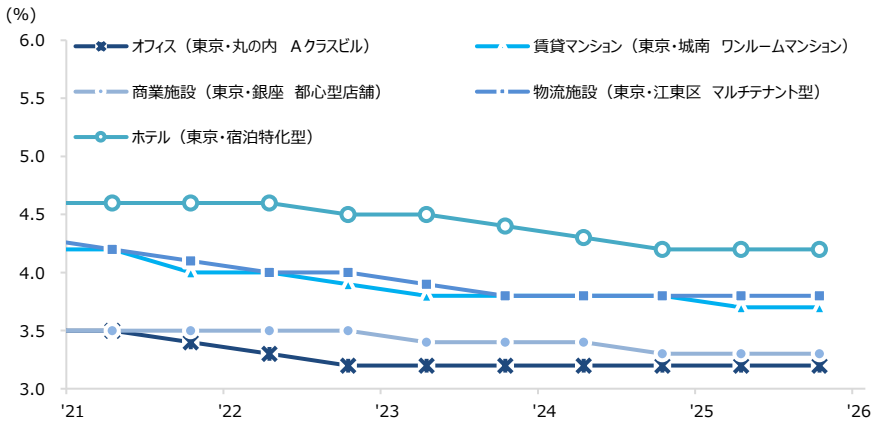


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

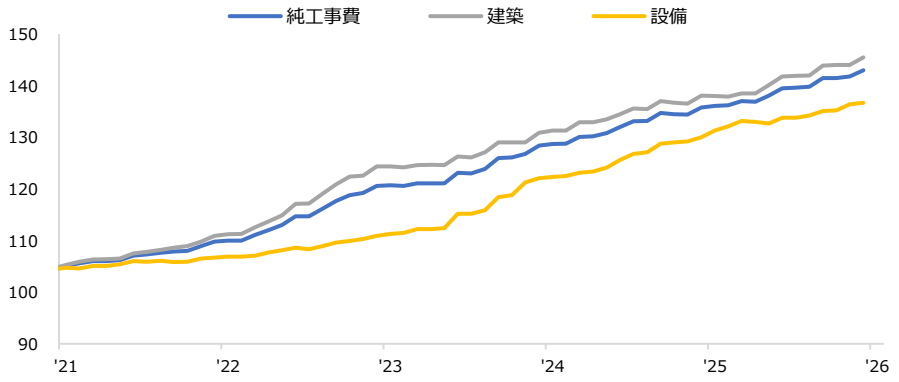
不動産投資家期待利回り（セクター別）



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

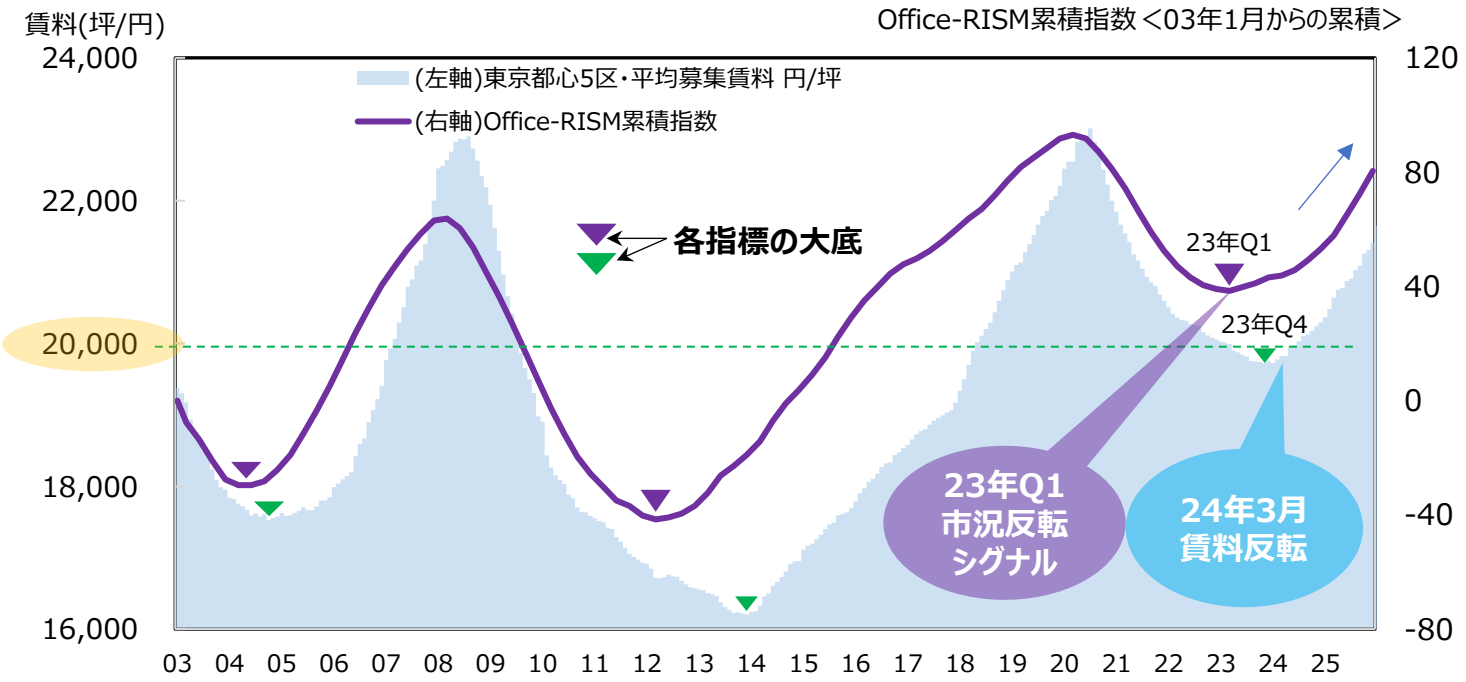
建設物価 建築費指数　2015年＝100



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

「Office-RISM」は、東京都心5区における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（特許第7422198号）を取得しています。本指標を活用することで、複雑化するオフィス賃貸マーケットの足元の状況や今後の市況変化、賃料変動トレンドの転換点などを「可視化」することが可能となります。

直近では、2023年初めを起点に「Office-RISM」が上昇へと転じ、これに連動する形で賃料は2024年前半に底打ちし、その後、上昇基調に転じました。足元では「Office-RISM」の上昇がさらに加速しており、今後の賃料上昇ペースの加速を示唆しています。

「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。

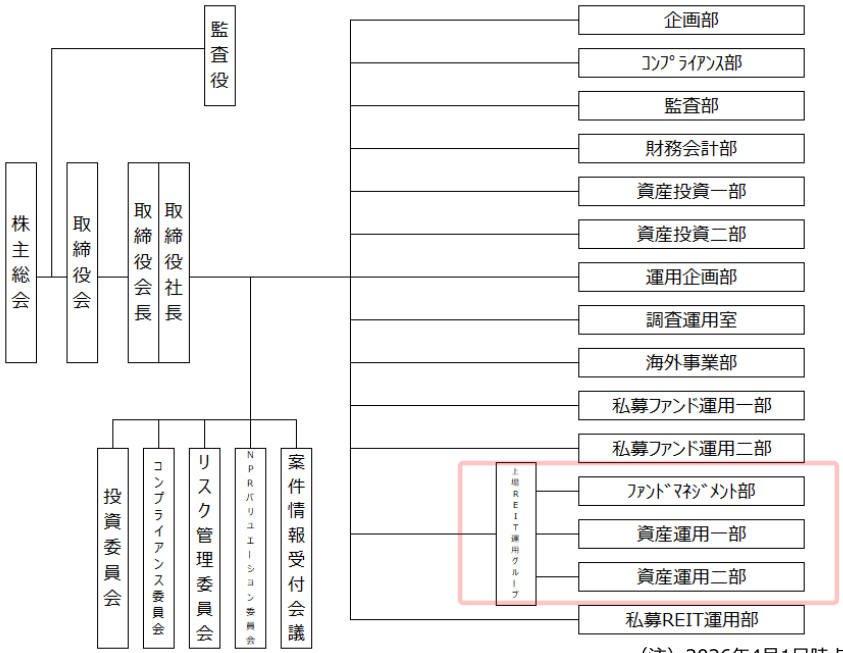
運用体制及びIR活動実績

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	192名（うち取締役4名、監査役3名、顧問1名） ※2026年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図(注)



（注）2026年4月1日時点

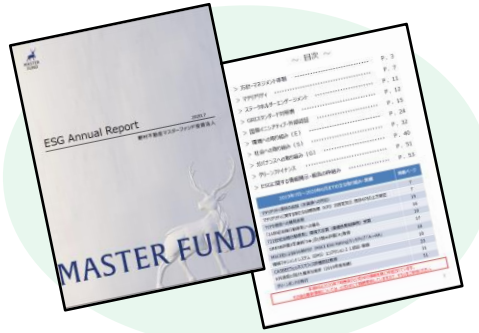
野村不動産マスターファンド投資法人　IR活動実績

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。