MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

13 th

2022年2月期決算説明資料

April 19, 2022

MASTER FUND

目次

1. 決算ハイライト

- 2022年2月期（第13期）決算ハイライト 4

2. 外部成長

- 第13期・第14期の取得物件 7
- スポンサー開発物件との入替 8
- 外部物件との交換 9
- 資産入替えによる効果 10
- 外部成長方針 11

3. 内部成長

- 各セクターの運用状況 13

4. 鑑定評価

- 鑑定評価 26

5. ファイナンス

- リファイナンス等の状況 28
- 有利子負債調達の分散状況 29

6. 業績予想

- 2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想 31

7. ESGへの取り組み

- 活動の軌跡 34
- 外部評価 35
- E：環境 36
- S：社会 37
- G:ガバナンス 39
- マテリアリティ 40
- 本投資法人の取り組み 41
- 資産運用会社の取り組み 42
- TCFD提言に基づく開示 43

8. APPENDIX

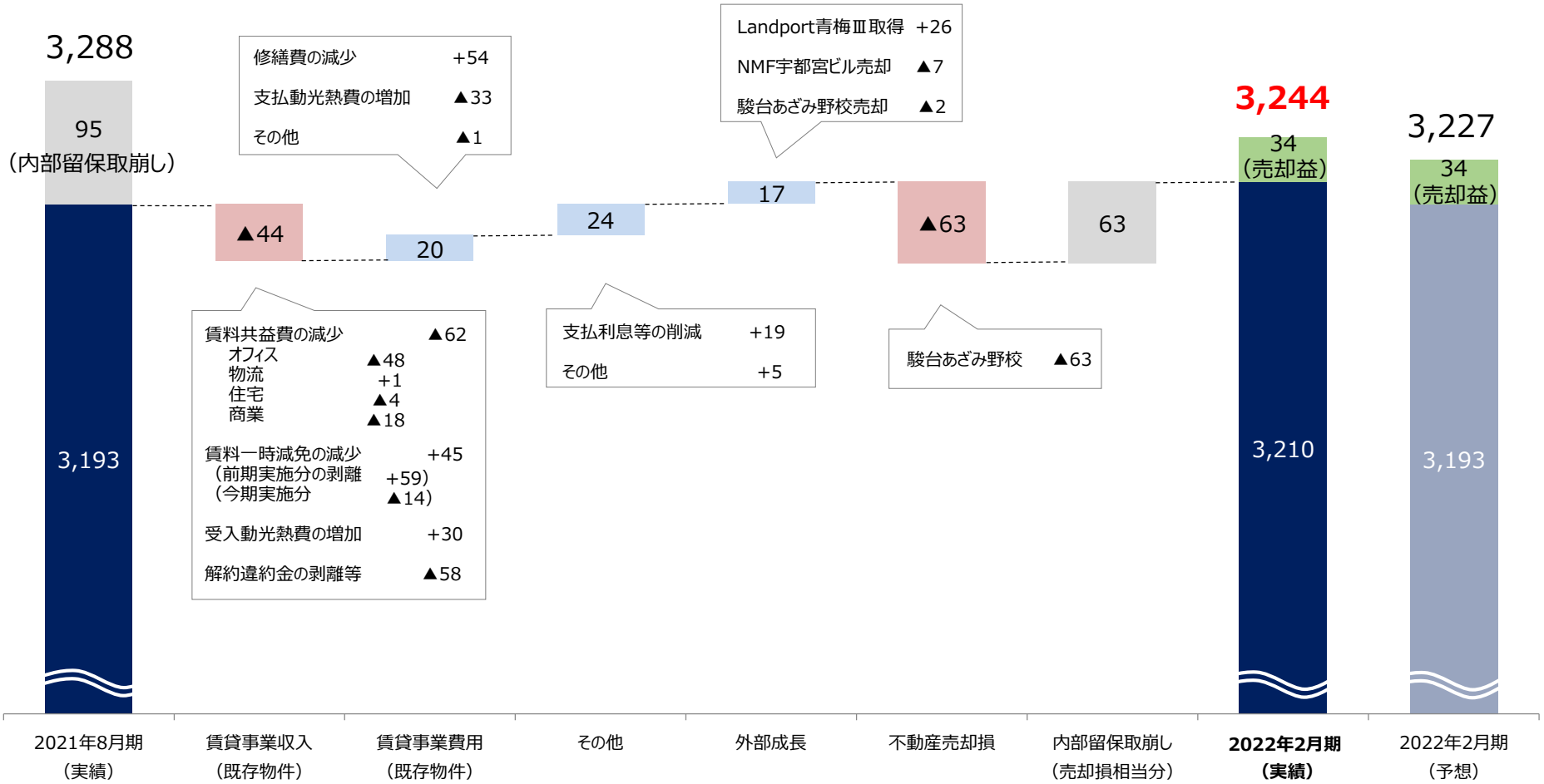
- 各種指標の推移 46
- 損益計算書（セクター毎の差異分析） 47
- 貸借対照表 48
- 分配方針と当期の利益超過分配金について 49
- 外部成長のドライバー ～スポンサーが開発する主な4ブランド ～ 50
- 設立以降の成長の軌跡 51
- 主要指標の推移 52
- ポートフォリオの稼働率・賃料単価 53
- オフィスセクターの運用状況 54
- 物流セクターの運用状況 55
- 住宅セクターの運用状況 56
- 商業セクターの運用状況 57
- 主要テナントの状況 58
- ポートフォリオサマリー（2022年2月期末時点） 59
- ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等） 60
- 投資主の状況 67
- マーケットレビュー ～賃貸マーケット～ 68
- マーケットレビュー ～売買マーケット～ 70
- 運用体制及びIR活動実績 71

1 決算ハイライト

2022年2月期（第13期）決算ハイライト

内部留保取崩しの剥離により減配となるも、外部成長・売却益還元等により業績予想比では+17円（3,244円）で着地

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



2022年2月期（第13期）決算ハイライト

（単位：百万円）

	2021年8月期（第12期）実 績 (A)	2022年2月期（第13期）実 績 (B)	差異 (B)-(A)	2022年2月期（第13期）予 想 (C)	差異 (B)-(C)
営業収益	37,519	37,520	1	37,466	54
賃貸事業収入	34,679	34,654	-24	34,767	-112
その他賃貸事業収入	2,839	2,703	-136	2,536	166
不動産等売却益	-	162	162	162	0
営業費用	22,777	22,927	149	22,653	274
賃貸事業費用	16,097	15,972	-124	15,927	45
うち修繕費	1,531	1,273	-258	1,218	54
うち公租公課	3,263	3,246	-17	3,244	2
うち減価償却費	5,586	5,609	23	5,613	-3
うちその他賃貸事業費用	5,715	5,842	127	5,850	-8
不動産等売却損	-	300	300	-	300
資産運用報酬	3,394	3,385	-8	3,398	-12
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	663	646	-17	705	-59
営業利益	14,741	14,593	-148	14,812	-219
営業外収益	4	3	-1	-	3
営業外費用	2,310	2,216	-94	2,216	-0
支払利息その他融資関連費用	2,297	2,205	-92	2,205	-0
その他営業外費用	12	10	-2	10	0
経常利益	12,435	12,380	-55	12,596	-216
当期純利益	12,434	12,377	-56	12,595	-218
（売却損益除く当期純利益）	(12,434)	(12,515)	(80)	(12,433)	(81)
利益分配金 a	12,433	12,377	-56	12,584	-207
利益超過分配金 b	3,069	2,918	-150	2,631	287
分配総額 a+b	15,503	15,296	-207	15,215	80
内部留保	-447	-300	146	-	-300
（内部留保総額）	(2,691)	(2,391)	(-300)	(2,691)	(-300)
一口当たり分配金（円）	3,288	3,244	-44	3,227	17
うち利益分配(円)	2,637	2,625	-12	2,669	-44
うち一時差異等調整引当額(円)	387	444	57	430	14
うちその他の利益超過分配(円)	264	175	-89	128	47
総資産	1,192,507	1,187,420	-5,086	1,190,911	-3,490
有利子負債	517,798	517,756	-42	517,756	-
LTV	43.4%	43.6%	0.2%	43.5%	0.1%
時価総額	800,169	715,767	-84,402	-	-
NOI	27,008	26,995	-13	26,990	4
FFO	20,651	20,755	103	20,677	77

第13期実績－第12期実績　主な差異要因（百万円）

営業収益		**1**
賃貸事業収入		**▲24**
既存物件の賃料共益費	▲80	
（内、前期の賃料減免の剥離+280、当期の賃料減免▲65）		
物件取得・売却による影響	56	
その他賃貸事業収入		**▲136**
受入動光熱費の増加	139	
解約違約金の剥離等	▲276	
不動産等売却益		**162**
営業費用		**149**
賃貸事業費用		**▲124**
修繕費の減少	▲258	
支払動光熱費の増加	152	
その他費用の減少	▲18	
不動産等売却損		**300**
資産運用報酬・その他営業費用		**▲27**
営業外費用		**▲94**
支払利息その他融資関連費用		**▲92**
当期純利益		**▲56**

前期内部留保取り崩しの剥離	▲447
当期内部留保取り崩し（不動産等売却損相当分）	300

2 外部成長

外部成長　～第13期・第14期の取得物件（4物件320.7億円）～

物流施設　Landport青梅Ⅲ

好立地と先進的機能を備えた「カテゴリーマルチ型物流施設」

取得日
2022年1月6日
取得価格
17,000百万円
鑑定評価額
18,300百万円
NOI利回り
4.5%
竣工年月
2020年11月
環境認証
DBJ Green Building 認証 ★★★★ BELS 認証★★★★★

居住用施設　プラウドフラット戸越銀座

「戸越銀座」駅徒歩4分の好立地に所在
生活利便施設充実の戸越銀座商店街に至近

取得日	2022年3月1日
取得価格	2,550百万円
鑑定評価額	2,640百万円
NOI利回り	4.2%
竣工年月	2020年2月

オフィス　PMO浜松町Ⅱ

再開発が進む浜松町エリアで
3駅5路線が利用可能の好立地に所在

取得日	2022年4月1日
取得価格	5,500百万円
鑑定評価額	5,950百万円
NOI利回り	3.6%
竣工年月	2020年7月
環境認証	DBJ Green Building 認証 ★★★

居住用施設　プライムアーバン東中野コート

交通・生活利便性の高い東中野に所在
希少なファミリータイプが充実した商品性

取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
竣工年月	2009年4月

（注1）NOI利回りについては取得価格を元に算出しています。（注2）環境認証については、前所有者が取得していた評価を記載しています。

外部成長　～スポンサー開発物件との入替え～

東京圏・築浅のスポンサー開発物件の取得に合わせ、将来的な競争力低下懸念のある物件を売却

		物流施設	オフィス	居住用施設
取得	物件名称	Landport青梅Ⅲ	PMO浜松町Ⅱ	プラウドフラット戸越銀座
	取得価格	17,000百万円	5,500百万円	2,550百万円
	鑑定評価額	18,300百万円	5,950百万円	2,640百万円
	築年数	1.1年	1.6年	2.0年
	立地・交通	・首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC より約 2.9km ・JR 青梅線「小作」駅 徒歩10分	・都営地下鉄浅草線「大門」駅徒歩2分（3駅5路線利用可能） ・羽田空港へのアクセス良好	・東急電鉄池上線「戸越銀座」駅徒歩4分（2駅2路線利用可能）

		オフィス	商業施設	商業施設
売却	物件名称	NMF宇都宮ビル	駿台あざみ野校	一番町stear
	売却価格	2,720百万円	6,582百万円	
	鑑定評価額	2,390百万円	1,170百万円	5,270百万円
	築年数	21.8年	13.2年	16.0年
	売却益	162百万円	457百万円	

（注1）築年数は取得日時点又は売却日時点を基に算出しています。

外部成長　～外部物件との交換～

本投資法人の強みを活かし、希少性の高い大規模居住用施設を外部売主との交換により取得

【取得】プライムアーバン東中野コート

取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
築年数	12.9年

立地特性

- JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、3駅複数路線が利用可能な優れた交通アクセス
- 最寄駅前に各種商業施設が集積する高い生活利便性

物件特性

- 全173戸のスケールメリットを活かした共用部や充実したセキュリティ
- コロナ禍で需要の高まるファミリータイプ（２LDK・３LDK）が充実

交換における本投資法人の強み

- 野村不動産グループが培ってきた幅広い事業会社とのリレーション
- 総合型・大型REITならではの交換パターンの幅広さ

【売却】野村不動産東日本橋ビル

売却予定日	①2022年9月15日 ②2023年3月15日
売却予定価格	4,520百万円
鑑定価評価額	4,350百万円
築年数	32.4年
売却益	①370百万円 ②386百万円

（注1）NOI利回りについて、取得価格又は売却予定価格を基に算出しています。　（注2）築年数は取得日時点又は売却予定日時点を基に算出しています。

外部成長　～資産入替えによる効果～

資産入替えを通じたポートフォリオの拡大・クオリティ向上に加え、複数期にわたる含み益の顕在化も実現

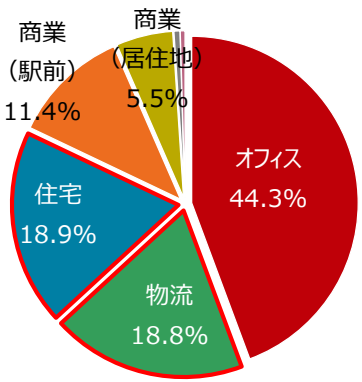
①　売却資金及び手元資金の活用による外部成長

- 資産規模の拡大（ポートフォリオ合計 ＋19,780百万円）
- NOIの増加（鑑定NOI ＋757百万円/年）

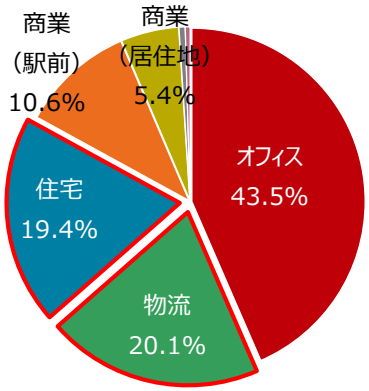
【取得】 4物件　取得価格合計 32,070百万円
【売却】 4物件　売却価格合計 13,822百万円

②　ポートフォリオのクオリティ向上

- コロナ禍でも堅調な物流・住宅セクターの比率向上
- 東京圏比率の向上（82.8% ⇒ 83.8%）
- 築年数の改善
（取得物件平均 3.8年　⇔　売却物件平均 21.5年）



21年8月期末



取得売却後

③　複数期にわたる含み益の顕在化

	22年2月期	22年8月期（見込）	23年2月期（見込）	23年8月期（見込）
売却益	162百万円（注）	757百万円	370百万円	386百万円

（注）2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しています。

外部成長方針

スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替え等も活用し分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

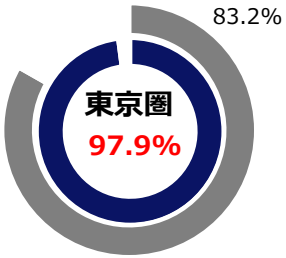
【 取 得 】

・高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資

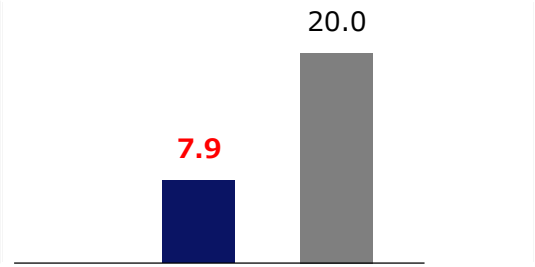
・本投資法人の強み（総合型・多様な保有物件）を活かし、交換での外部優良物件の取得も狙う

＜ スポンサー開発物件（注）のクオリティ ＞ ■スポンサー開発物件 ■ポートフォリオ全体

① 東京圏比率



② 平均築年数



【 売 却 】

将来的な競争優位性（収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等）を勘案して売却検討

分配金成長

（売却益が発生する場合には分配での還元を検討）

×

ポートフォリオクオリティ向上

（注）「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します

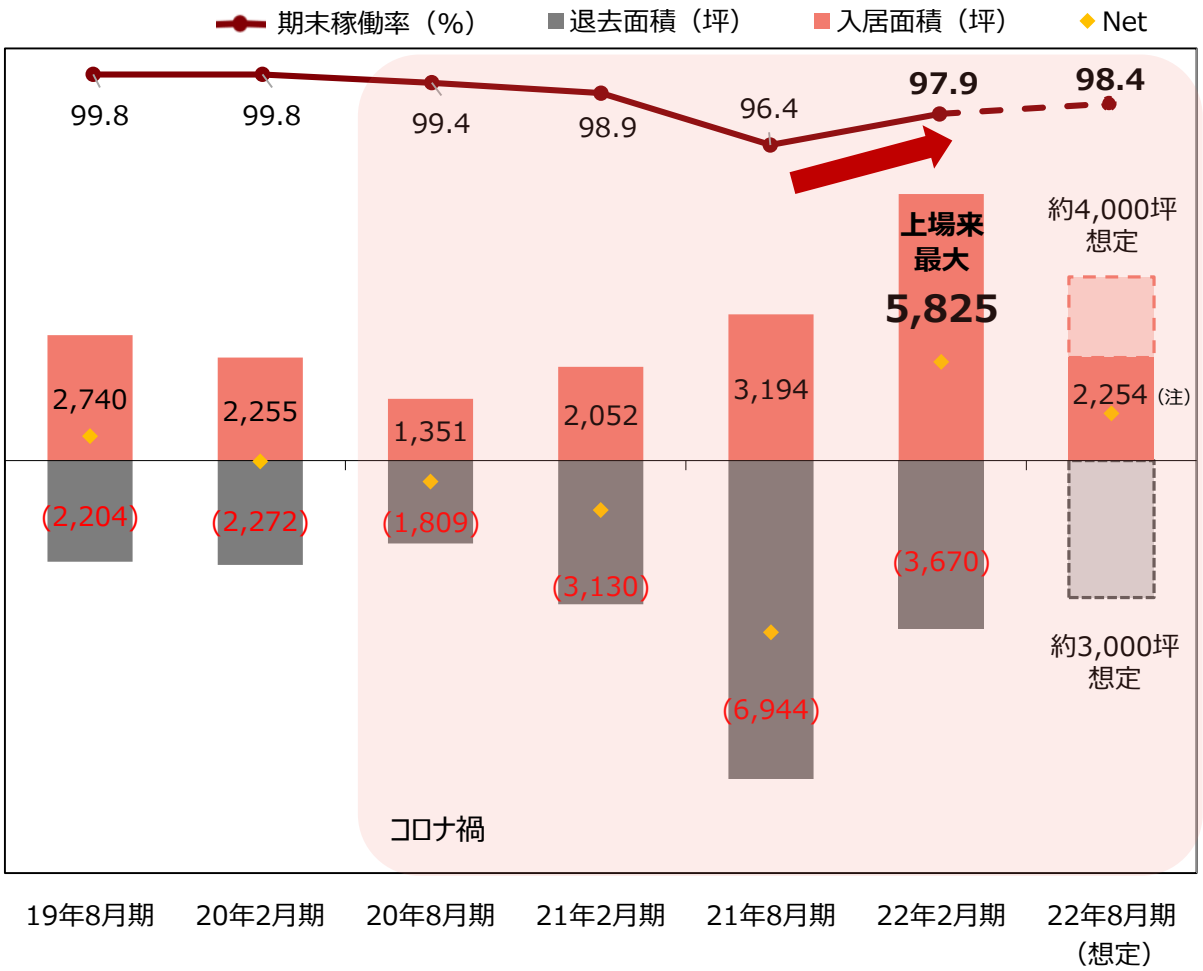
3 内部成長

内部成長　～各セクターの運用状況～

Office

積極的なリーシングにより上場来最大規模となる入居を獲得し、稼働率の大幅な引き上げを実現

入退去面積・期末稼働率推移



入居理由

前向きな理由による入居割合が増加

	21年 8月期	22年 2月期	22年 8月期
入居件数	47件	61件	25件
うち、前向き 増床、拠点新設、 立地・スペック改善	**40件** **(85%)**	**54件** **(89%)**	**23件** **(92%)**

退去理由

コロナ関連理由による退去割合が減少

	21年 8月期	22年 2月期	22年 8月期
解約件数	70件	40件	36件
うち、コロナ関連 テレワーク、 業績不振	**38件** **(54%)**	**18件** **(45%)**	**12件** **(33%)**

（注）2022年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。

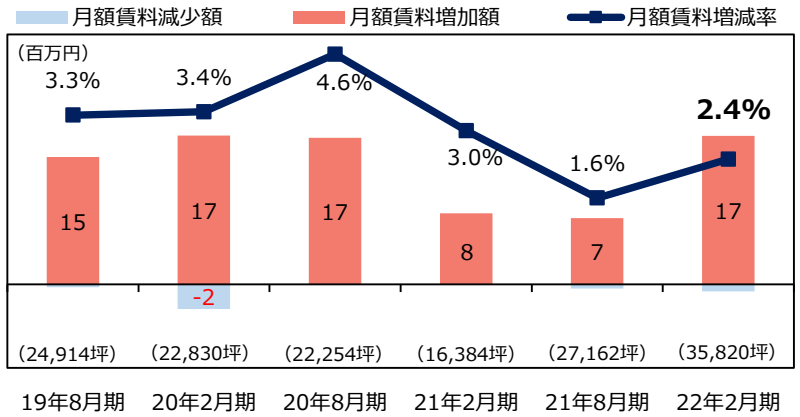
内部成長　～各セクターの運用状況～

Office

賃料改定での増額継続により、賃料増減率も入替との通算で2%のプラスを実現

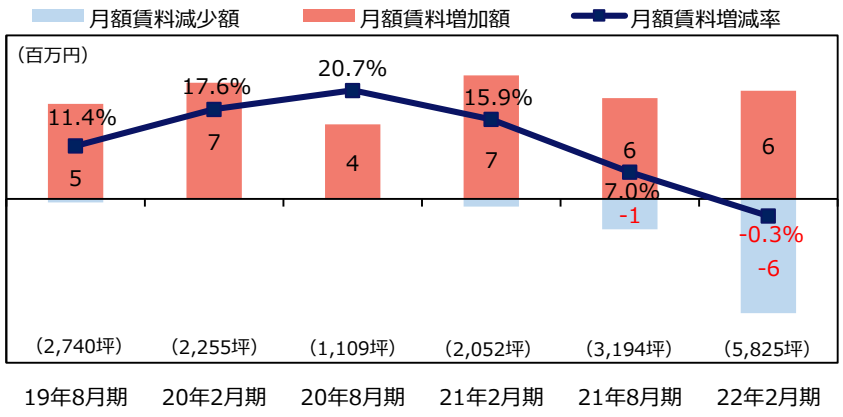
賃料改定による賃料増減（注1）

増額改定のみの平均増額率　+4.9%



テナント入替による賃料増減（注1）

増額入替のみの平均増額率　+11.4%



賃料ギャップ（2022年2月末時点）（注2）：　**3.7%**　（マーケット賃料 ＞ 現行賃料）

【　今後の方針・見通し　】

本投資法人の強みを活かしたリーシングを継続し、一層の稼働率引き上げを目指す

（期中平均稼働率　22年2月期実績:96.6%　⇒　22年8月期想定:98.0%（+1.4%））（注3）

＜本投資法人の強み＞

物件競争力			物件運営力
立地優位性	ハード面の競争優位性	×	野村不動産グループの物件運営力

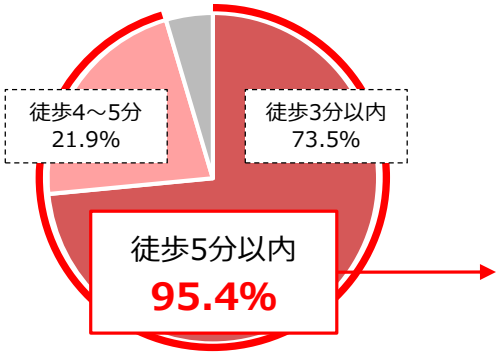
（注1）グラフ下部の（）内数値は、改定又は入替対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。　（注2）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
（注3）業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Office

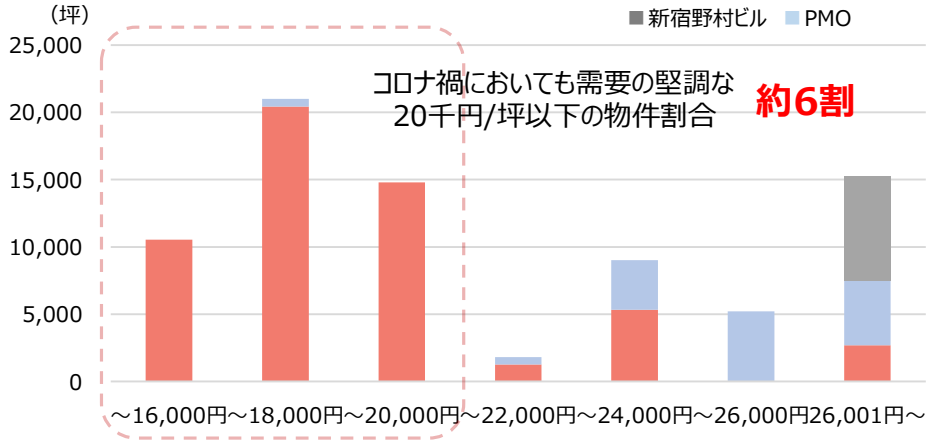
オフィスセクターの強み　① 物件競争力（立地優位性・ハード面の競争優位性）

▶ 最寄り駅迄の徒歩分数（東京圏）（注1）



うち、**7割超**が
徒歩5分以内に
複数路線利用可能

▶ 東京圏賃料単価分布（注2）



▶ 適切なリニューアルによるクオリティの維持・向上

NMF銀座四丁目ビル

1階エントランスの空きスペースを有効活用し、来訪者の待合いスペースや商談スペースとして利用できるラウンジを設置

NMF仙台青葉通りビル

トイレ・空調・LED等のリニューアル工事を実施し、築50年超にも関わらず、安定的な稼働を継続

（注1）賃貸可能面積割合にて算出しています。　（注2）保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Office

＜PMO＞　物件競争力として商品性の高さがマーケットでの差別化やパフォーマンス向上を実現

22年2月期リーシング実績

新規入居　…　1,191坪

賃料増減率　…　**＋3.5%**

22年8月期リーシング進捗状況　（2022年3月末時点契約済区画）

新規入居（予定）…　403坪

賃料増減率　…　**＋6.1%**

PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例

PMO八丁堀Ⅲ

「高いグレード感が取引相手のイメージアップや採用に有利に働く」点を評価

■ワンランク上の発想によるグレード感

ゆとりのあるエントランス空間や床・壁の石材、アロマ空調などが訪れる人を心地よく迎える。

PMO浜松町

「高いセキュリティによって、特に女性従業員が安心して働ける」点を評価

■5段階セキュリティ

24時間365日体制。1フロア・1テナント設計、トイレ等を専有区画内に配置し、部外者の侵入を防止

内部成長　～各セクターの運用状況～

Office

オフィスセクターの強み　② 物件運営力（野村不動産グループの物件運営力）

▶ 野村不動産グループの運営力

（アセットマネジメント）

野村不動産投資顧問

（プロパティマネジメント）

野村不動産

野村不動産パートナーズ

MASTER FUND
野村不動産マスターファンド投資法人

野村不動産グループのオフィス運営力、ノウハウを結集したマネジメント

- 運営床の大きさと豊富なオフィスラインナップに基づく提案力
  - ・オフィス運営床合計：**約60万坪**（注1）
  - ・H¹T（サテライト型シェアオフィス）、H¹O（クオリティ・スモールオフィス）、PMO、大規模オフィス（新宿野村ビル等）等の幅広いオフィスラインナップ
- テナントへの直接営業体制及び仲介会社との強固なリレーションによるリーシング力
  - ・野村不動産　ビル営業チーム：**33名**（注2）
  - ➡ 2022年3月期下期契約件数のうち直接営業比率：**約40%**
- テナントニーズの捕捉力

  潜在ニーズを捉えた新たなコンセプト商品の開発実績（注3）
  - ・中規模ハイグレードオフィス「PMO」（開発実績（予定含む）：69棟）
  - ・クオリティスモールオフィス「H¹O」（開発実績（予定含む）：16棟）
  - ・サテライト型シェアオフィス「H¹T」（会員数：1,884社/約18.4万人）

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

H¹T HUMAN FIRST TIME

（注1）野村不動産及び野村不動産パートナーズにおける保有物件の面積及びプロパティマネジメント業務受託面積の合計を記載しています。　（注2）2022年3月末時点の人数を記載しています。
（注3）野村不動産ホールディングスの2022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。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Logistics

コロナ禍以降も変わらず高いパフォーマンスを実現、再契約においても賃料増額を継続

定期借地契約満了テナントとの増額での再契約

＜22年2月期満了テナント＞

・Landport板橋：約16,000坪（2テナント）

（賃料増加率　+3.9%）

＜22年8月期満了テナント＞

・厚木南ロジスティクスセンターB棟：約7,500坪

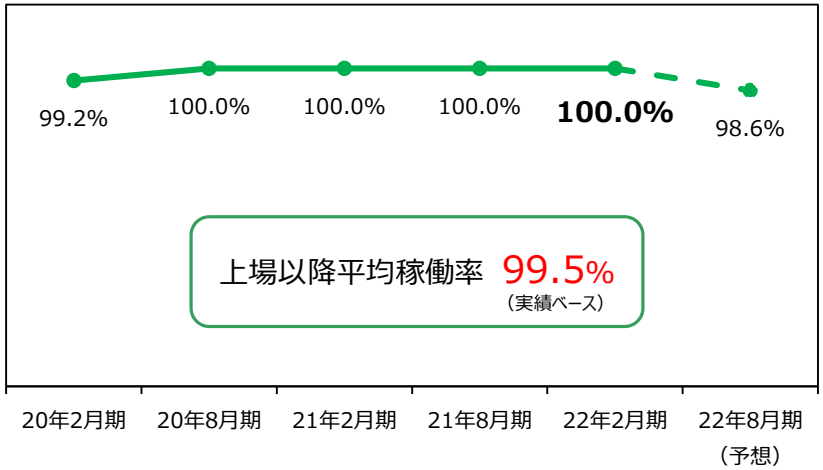
（賃料増加率　+2.9%）

・Landport厚木：約5,300坪

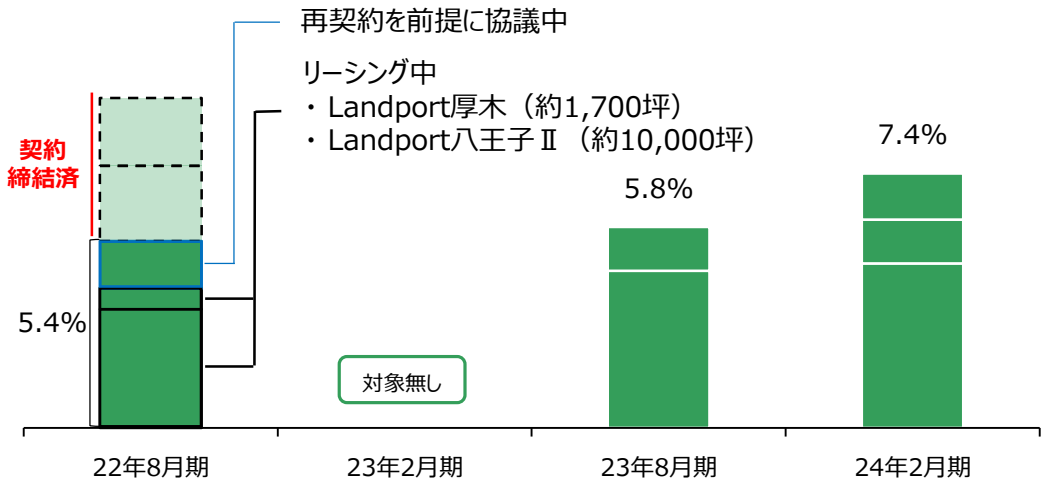
（賃料増加率　+2.2%）

厚木南ロジスティクスセンターB棟

期中平均稼働率の推移



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



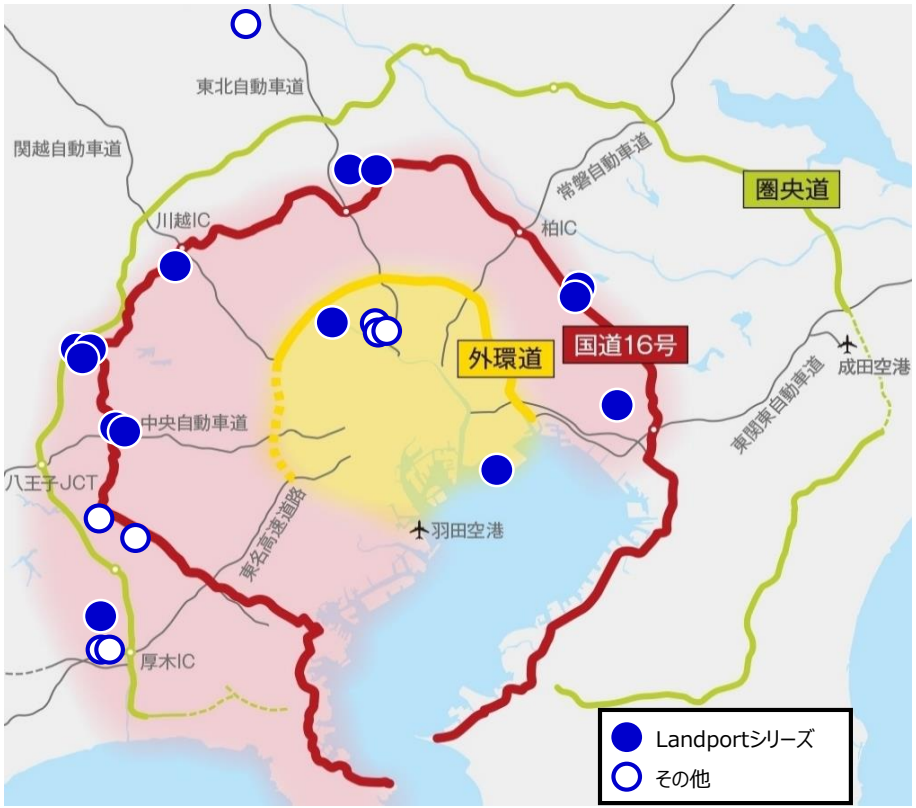
内部成長　～各セクターの運用状況～

Logistics

安定したパフォーマンスを支える立地優位性と先進的機能を備えた商品性

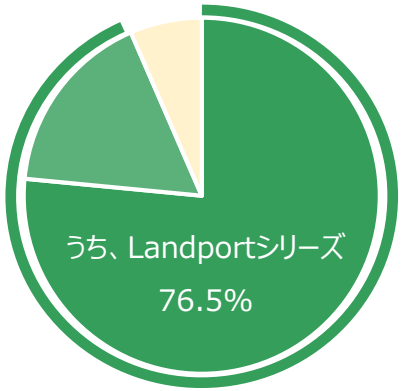
物流ポートフォリオマップ（東京圏）

物流ポートフォリオは需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



先進的物流施設（注）割合（取得価格ベース）

保有物件の9割超が先進的物流施設に該当



先進的物流施設割合
9割超

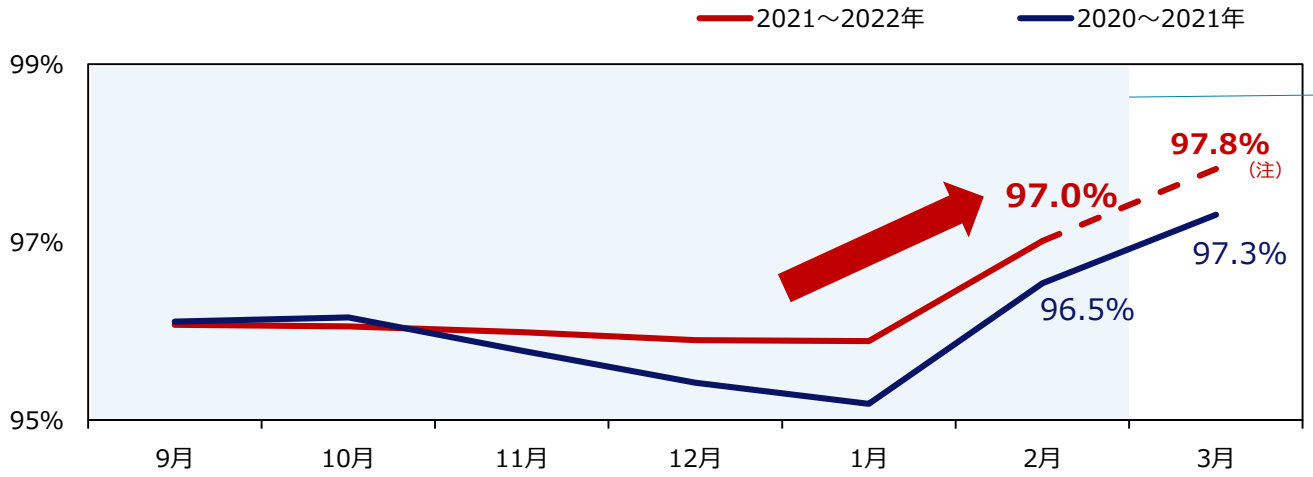
（注）延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5ｔ/㎡以上を満たす物件をいいます。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Residential

稼働重視のリーシング戦略を強化し前年同期を上回る稼働を実現、賃料収入でも前年以上の水準を確保

稼働率推移

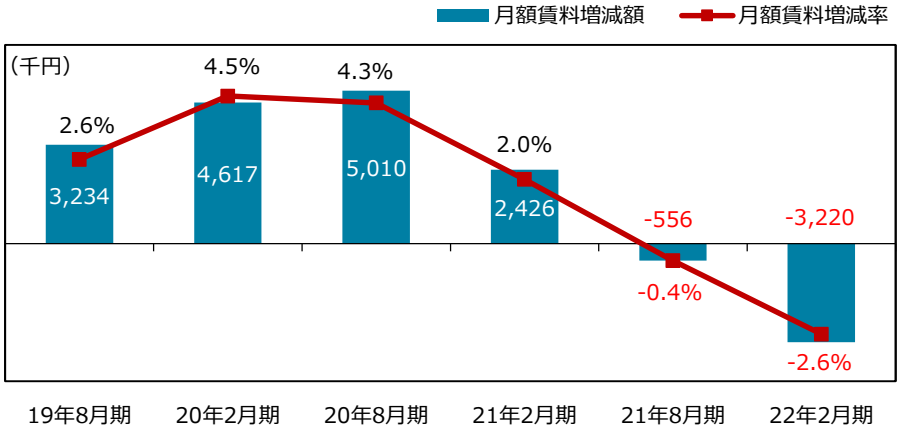


賃貸事業収入も前年以上を確保

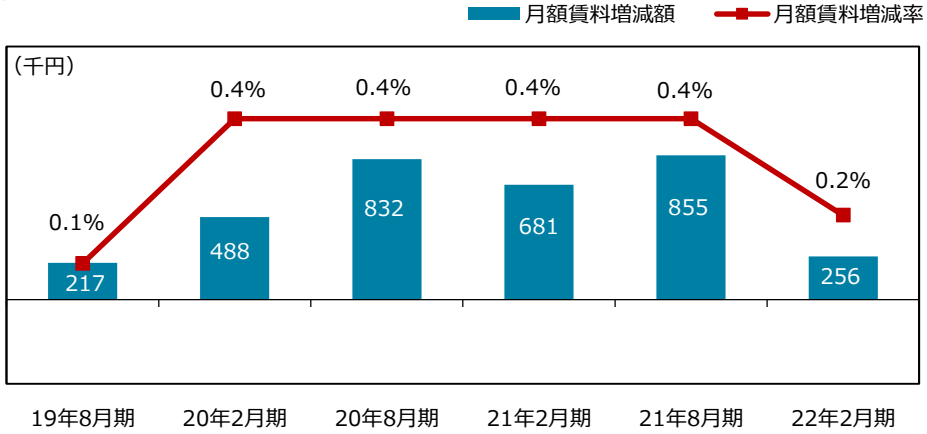
22年2月期：6,360百万円

21年2月期：6,351百万円

入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



（注）本日時点の見込数値を記載しています。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Residential

スピード感のある物件運営により、重点課題としていたシングル系物件（注1）の稼働回復を実現

▶ スピード感と稼働重視を意識した運営上の取り組み

①競合物件の状況把握の精度向上　②募集条件変更の頻度アップ　③PM会社と仲介会社とのシステム連携強化

都心5区を中心とした
稼働率引き上げに成功

東京23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率

	18・19・20年 2月期平均	21年2期 期中平均	22年2期 期中平均	稼働率 差異
都心5区	97.9%	↘ 94.8%	↗ 95.7%	+0.8%
城南エリア	97.4%	↘ 95.5%	→ 95.7%	+0.2%
その他23区	97.5%	→ 96.4%	→ 96.2%	▲0.2%
23区合計	**97.2%**	↘ **95.6%**	→ **95.9%**	**+0.2%**

【参考】

22年3月末 速報値（注2）
↗ 97.9%
↗ 97.8%
↗ 98.7%
↗ **98.1%**

【 今後の方針・見通し 】

法人需要に回復傾向が見られることから、稼働重視の戦略継続により一層の稼働回復を目指す

（期中平均稼働率　22年2月期実績：96.2% ⇒ 22年8月期想定：96.7%）

（注1）戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。　（注2）本日時点の見込数値を記載しています。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Residential

コロナ禍を経た新しい生活様式に合わせた取り組みの実施

▶ テレワークに対応した間取り変更（プライムアーバン豊洲）

背景　：テレワーク普及による「＋@」の空間ニーズの増加

施策　：広めの1Rタイプを1DKタイプへ間取り変更

戸数	賃料増減率	賃料増減額
2	12.4%	35千円/月

間仕切りを設置し、テレワークニーズに対応

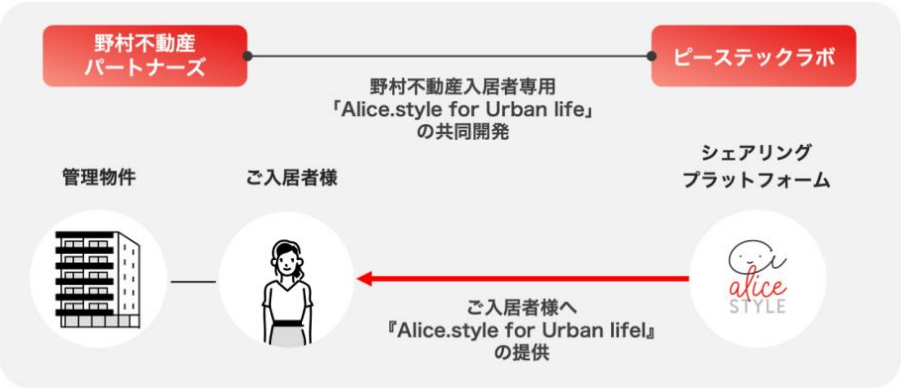
▶ 新しい生活様式を踏まえた顧客満足度向上施策

背景 ：在宅時間を充実させたいニーズ

施策 ：生鮮食品が受け取れる「クックパッドマート」設置
（プライムアーバン豊洲等3物件）

注文した生鮮食品がマンション共用部に設置した専用冷蔵庫で受取可

施策 ：高級家電の月額制サブスクリプションサービスの提供
（「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案）



内部成長　～各セクターの運用状況～

Retail

コロナ禍の影響は継続するも、回復傾向にある出店ニーズの取り込みを確実に推進

施設タイプごとの売上状況

・居住地立地型の売上は引き続き堅調

・駅前立地型は緊急事態解除後（10月～）から回復に向かうも（UCWはコロナ前水準90%超まで回復）、22年1月以降はオミクロン株拡大により再び低迷

商業セクター全体の固定賃料割合 **97.0%**　（注2）
→ 売上に連動する賃料は極めて限定的

＜売上状況（2019-2020年同月比）＞

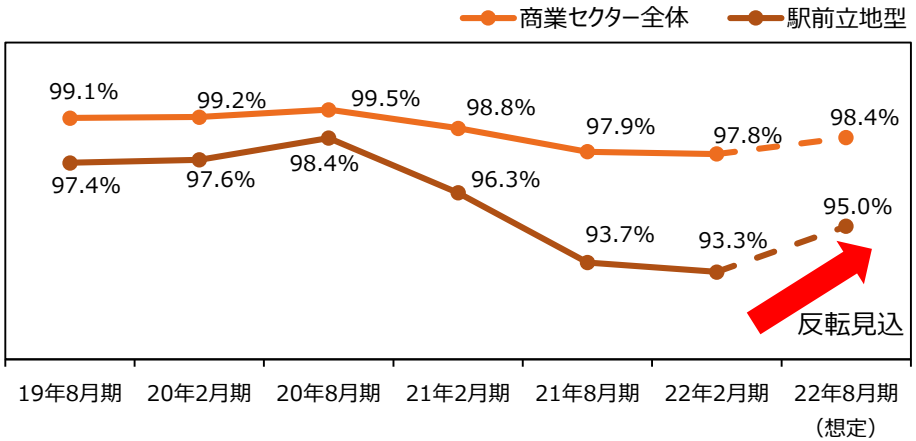
物件名	種別	2021-2022年（2019-2020年実績比）						主なテナント
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	
居住地立地型（注1）	居住地	97%	98%	93%	90%	96%	101%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	71%	93%	91%	88%	87%	80%	物販、サービス
nORBESA	駅前	41%	76%	76%	78%	59%	37%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	32%	47%	78%	93%	67%	49%	飲食、物販
GEMS	駅前	25%	52%	60%	67%	45%	33%	飲食

新規リーシング実績（駅前立地型施設）

先を見据えた出店ニーズを確実に取り込み

2021年2月期	2021年8月期	2022年2月期
3 件	8 件	**15件 （+7件）**
事務所1件 物販1件 飲食1件	サービス4件 物販2件 飲食2件	飲食6件 物販5件 サービス3件 その他1件

期末稼働率推移



（注1）　19年9月以降の売上が把握可能なテナントを対象にしています。　（注2）コロナ禍前の20年2月期の賃料を基に算出しています。

内部成長　～各セクターの運用状況～

Retail

商業専業プロパティマネジメント会社をグループ内に有する強みが活かされた物件運営

物件運営力がリーシング実績につながった事例

covirna machida

ターゲット顧客層の変化や小割ニーズの増加などを踏まえ、ファサードやサインの改修などを実施

大型テナント退去区画を
複数テナントでリースアップ

GEMS神田

GEMSシリーズの既存テナントとの強固なリレーションにより、出店ニーズの把握と粘り強いアプローチを継続

４フロアをリースアップ
（22年8月期契約分を含む）

商業専業のPM会社をスポンサーグループに有する強み

野村不動産コマース

前身のジオ・アカマツ社より50年以上の歴史を有し、日本の商業施設の黎明期より開発コンサルティングを展開

■施設運営
・商業中心型PM会社では日本で受託面積第1位※

[PM管理床面積]
250万㎡以上
[リーシング実績／仲介実績]
763件（185,347㎡）
※直近4年間の実績
[テナントリスト企業数]
4,000社以上

※出所：月刊プロパティマネジメント2021年11月号より

■開発コンサルティング
・新規開発・リニューアルでも500件以上の豊富な実績

【民間開発】
Maker's Pier（メイカーズピア）愛知県名古屋市
企画～商環境設計、テナントリーシング

【再開発・まちづくり】
アバッセたかた（陸前高田中心市街地復興計画）
商業基本計画、商業環境・管理運営計画

4 鑑定評価

鑑定評価

7割超の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は1,936億円に拡大（前期比+239億円）

用途別鑑定評価額の状況

	21年8月期			22年2月期		
	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）
オフィス	68	534,410	55,862	67	543,030	66,944
商業	51	203,725	25,232	50	200,906	24,440
物流	22	246,130	57,543	23	270,460	65,779
住宅	155	222,392	30,827	155	226,582	36,248
宿泊施設	2	6,250	-124	2	6,250	-98
その他	1	5,440	303	1	5,450	313
合計	299	1,218,347	169,644	298	1,252,678	193,628

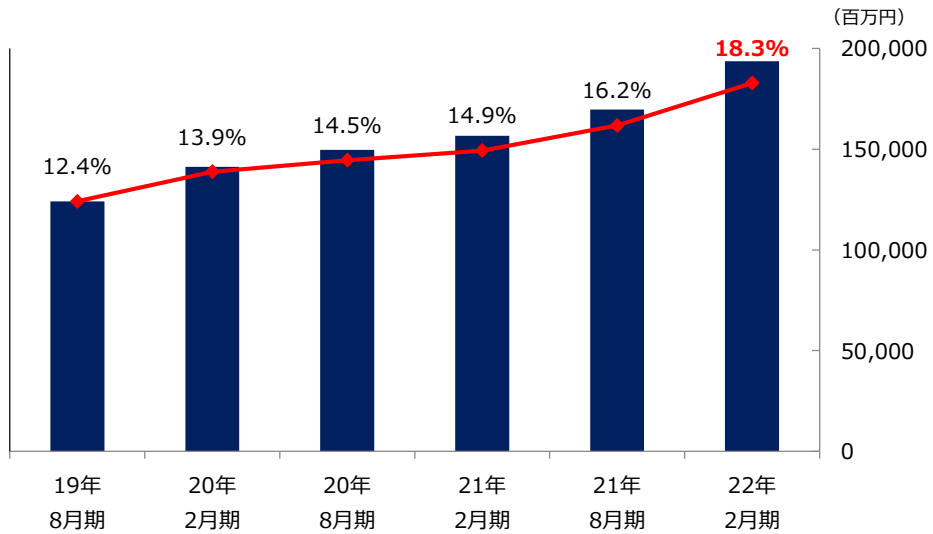
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	21年8月期	22年2月期
低下	148 物件	218 物件
維持	149 物件	78 物件
上昇	2 物件	1 物件

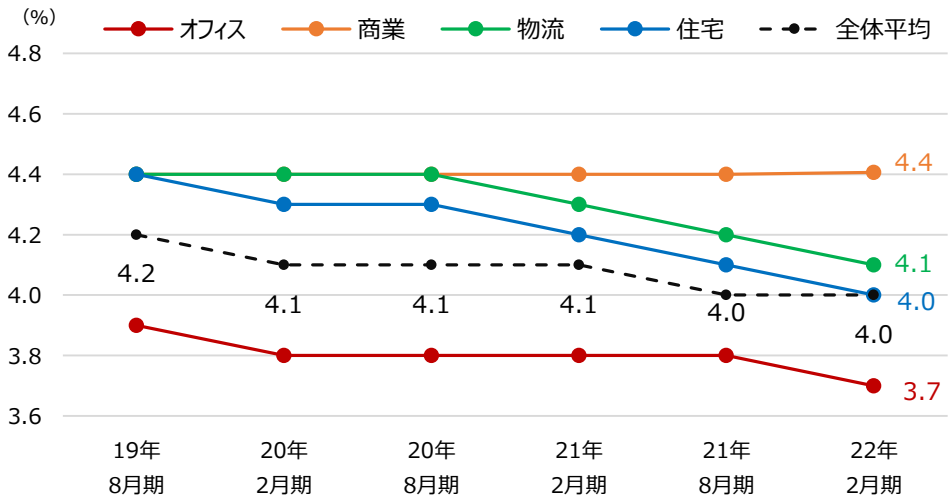
鑑定価格	21年8月期	22年2月期
上昇	196 物件	214 物件
維持	53 物件	50 物件
下落	50 物件	33 物件

（注1）期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）しています。

5 ファイナンス

ファイナンス　～リファイナンス等の状況～

リファイナンスでは金利引き下げと一層の長期化を実現し、財務の安定性を継続的にコントロール

2022年2月期のリファイナンス

返済概要（注1）	
総額	30,025百万円
平均金利	1.02%
平均借入年数	6.6年

調達概要（注2）	
総額	30,025百万円
平均金利	0.59%
平均借入年数	7.9年

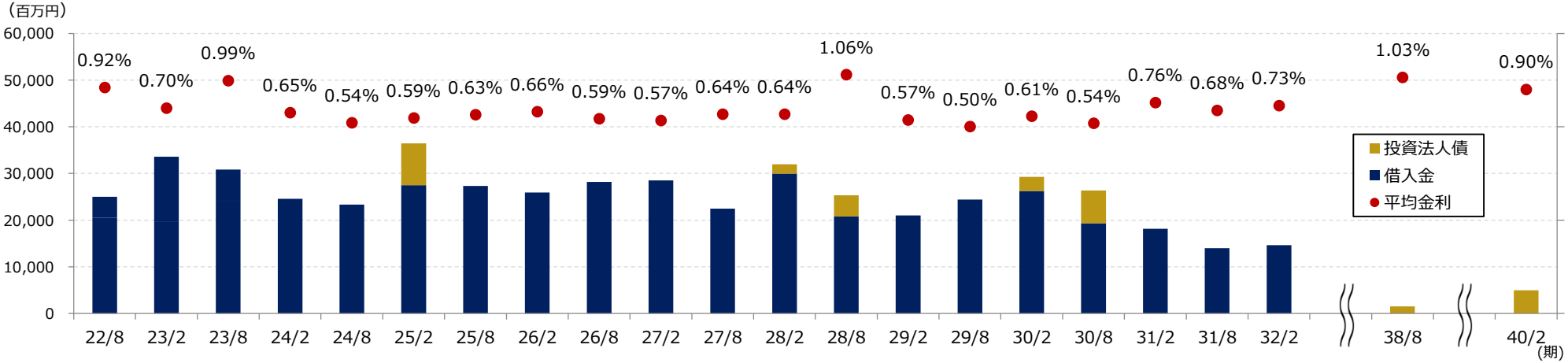
2022年8月期の返済予定

返済予定（注3）	
総額	24,980百万円
平均金利	0.92%
平均借入年数	6.7年

有利子負債の状況（期末時点）

	19年8月期（第8期）	20年2月期（第9期）	20年8月期（第10期）	21年2月期（第11期）	21年8月期（第12期）	**22年2月期（第13期）**
有利子負債の残高	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	**517,756 百万円**
平均残存年数	4.64 年	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年	**4.88 年**
平均借入金利	0.83 %	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %	**0.68 %**
長期借入比率	86.0 %	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %	**88.7 %**
固定金利比率	94.1 %	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	**95.7 %**
LTV水準	43.9 %	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %	**43.6 %**

返済期限の分散化（期末時点）



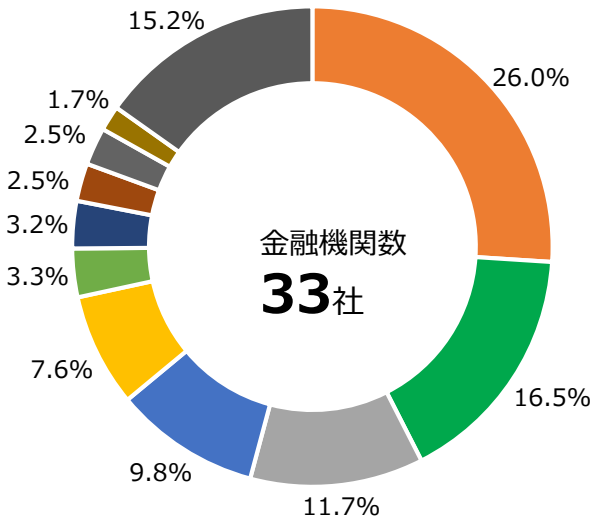
（注1）年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。　（注2）金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は2022年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

ファイナンス　～有利子負債調達の分散状況～

有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,756百万円
借入金	485,756百万円
投資法人債	32,000百万円

借入金調達先の分散状況



- 三菱UFJ銀行
- 三井住友銀行
- 三井住友信託銀行
- みずほ銀行
- 日本政策投資銀行
- みずほ信託銀行
- 農林中央金庫
- りそな銀行
- 福岡銀行
- 野村信託銀行
- その他

投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	利率（%）	発行日	償還期限
NMF 第１回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債（グリーンボンド）	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

格付けの状況

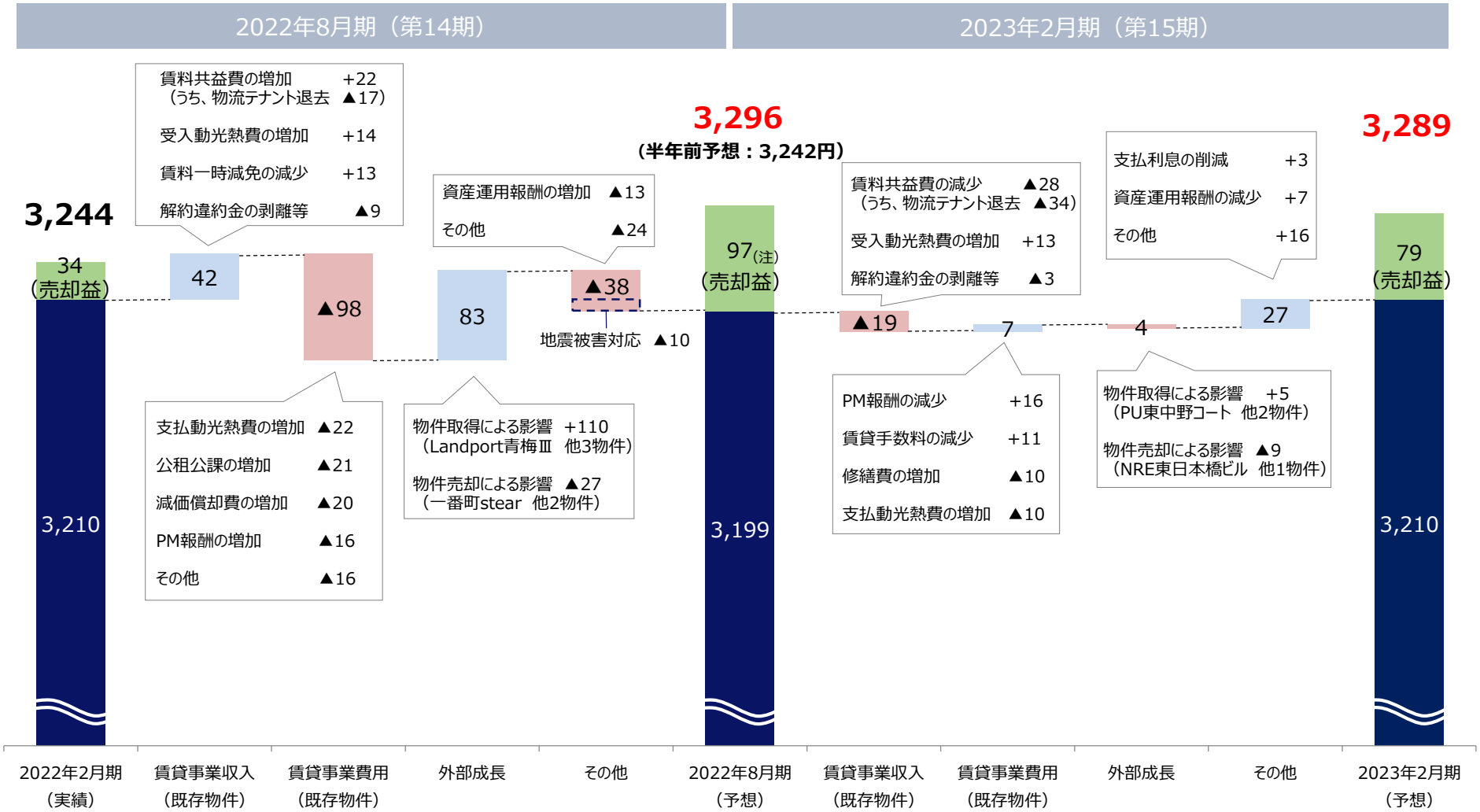
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所（JCR）	AA（長期発行体格付）
格付投資情報センター（R&I）	AA-（発行体格付）

6 業績予想

2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想

第14期：外部成長での底上げ、売却益の還元等により従前予想比+54円（+1.7%）の増配を想定
第15期：実力分配金水準の維持と売却益の還元等により第14期比同等水準を想定

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



（注）1口あたり売却益160円から2022年2月期の内部留保取崩し分63円は内部留保する予定です。

2022年8月期（第14期）、2023年2月期（第15期）業績予想

（単位：百万円）

	2022年2月期（第13期）実 績 (A)	2022年8月期（第14期）予 想 (B)	差異 (B)-(A)	2023年2月期（第15期）予想 (C)	差異 (C)-(B)
営業収益	37,520	38,762	1,241	38,243	-518
賃貸事業収入	34,654	35,268	613	35,092	-175
その他賃貸事業収入	2,703	2,736	33	2,780	43
不動産等売却益	162	757	594	370	-386
営業費用	22,927	23,294	367	23,174	-120
賃貸事業費用	15,972	16,493	520	16,435	-57
うち修繕費	1,273	1,271	-1	1,370	98
うち公租公課	3,246	3,325	79	3,312	-13
うち減価償却費	5,609	5,751	141	5,712	-38
うちその他賃貸事業費用	5,842	6,144	301	6,039	-105
不動産等売却損	300	-	-300	-	-
資産運用報酬	3,385	3,450	64	3,415	-34
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	646	729	82	700	-28
営業利益	14,593	15,467	874	15,069	-397
営業外収益	3	-	-3	-	-
営業外費用	2,216	2,196	-19	2,180	-15
支払利息その他融資関連費用	2,205	2,186	-19	2,170	-15
その他営業外費用	10	10	-0	10	-
経常利益	12,380	13,271	891	12,889	-382
特別損益	-	-50	-50	-	50
当期純利益	12,377	13,220	842	12,888	-332
（売却損益除く当期純利益）	(12,515)	(12,462)	-52	(12,517)	(54)
利益分配金 a	12,377	13,202	825	12,881	-320
利益超過分配金 b	2,918	2,338	-579	2,626	287
分配総額 a+ b	15,296	15,541	245	15,508	-33
内部留保	-300	300	600	-	-300
（内部留保総額）	(2,391)	(2,691)	(300)	(2,691)	-
一口当たり分配金（円）	3,244	3,296	52	3,289	-7
うち利益分配(円)	2,625	2,800	175	2,732	-68
うち一時差異等調整引当額(円)	444	404	-40	355	-49
うちその他の利益超過分配(円)	175	92	-83	202	110
総資産	1,187,420	1,187,144	-276	1,183,232	-3,911
有利子負債	517,756	517,713	-42	517,670	-42
LTV	43.6%	43.6%	0.0%	43.8%	0.1%
時価総額	715,767	-	-	-	-
NOI	26,995	27,263	268	27,150	-112
FFO	20,755	20,894	139	20,860	-34

第14期予想－第13期実績　主な差異要因（百万円）

営業収益		1,241
賃貸事業収入		613
既存物件の賃料共益費（内、前期の賃料減免の剥離+65）	71	
物件取得・売却による影響	441	
その他賃貸事業収入		33
受入動光熱費の増加	56	
解約違約金の剥離等	▲22	
不動産等売却益		594
営業費用		367
賃貸事業費用		520
減価償却費の増加	141	
支払動光熱費の増加	98	
PM報酬の増加	94	
その他費用の増加	187	
前期の不動産等売却損の剥離		▲300
資産運用報酬・その他営業費用		147
営業外費用		▲19
支払利息その他融資関連費用		▲19
特別損益（地震被害による特別損失）		▲50
当期純利益		842

前期内部留保取り崩しの剥離	▲300
当期内部留保積立て（前期内部留保取崩し額相当）	▲300

第15期予想－第14期予想　主な差異要因（百万円）

営業収益	▲518
賃貸事業収入	▲175
その他賃貸事業収入	43
不動産等売却益	▲386
営業費用	▲120
賃貸事業費用	▲57
営業外費用	▲15
支払利息その他融資関連費用	▲15
当期純利益	▲332

7 ESGへの取り組み

ESGへの取り組み　～活動の軌跡～

2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取り組みを積極的に推進

2015年 → 2016年 → 2017年 → 2018年 → 2019年 → 2020年 → 2021年 → 2022年

本投資法人の取組み・実績

2016年9月
GRESBリアルエステイト評価
「Green Star」

2017年9月
GRESBリアルエステイト評価
「5 Star」

2018年9月
GRESBリアルエステイト評価
「Global Sector Leader」

2019年2月
重要課題（マテリアリティ）設定
J-REIT初の長期目標の設定

【 E 】
- 投資ポートフォリオのグリーン化
- 気候変動への対応
- 水資源への対応

【 S 】
- テナントの安心・安全の確保/快適性の向上
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人材育成とタレントマネジメント

【 G 】
- ガバナンスの充実
- コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底
- 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

2019年5月29日
「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」組入れ

2019年9月20日
本投資法人初の
グリーンボンド発行

2020年1月30日
J-REIT初の環境マネジメントシステム（EMS）**エコアクション21認証・登録**

2021年2月26日
「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に基づく、
J-REIT初のシナリオ分析及び財務インパクト（定性評価）の開示

資産運用会社の取組み・実績

2015年12月
「サステナビリティ方針」制定

2017年12月
「責任投資原則（PRI）」・「国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）」署名

2018年10月
「気候変動イニシアチブ（JCI）」参加

2019年10月
ESG専任部署の設置

2020年3月5日
21世紀金融行動原則
「環境大臣賞（最優秀取組事例）」受賞

2020年7月14日
「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」署名

2021年12月13日
令和3年度
「気候変動アクション環境大臣表彰」受賞

ESGへの取り組み　～外部評価～

気候変動への継続的な取組み、業界への波及性等が評価され、環境大臣賞を受賞

「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」受賞

本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社が、環境省主催の「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰（普及・促進部門）」を受賞

（授賞式の様子）
左：環境省、正田　地球環境審議官
右：当社、三浦　代表取締役社長

気候変動アクション環境大臣表彰の概要

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うもの。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始したが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアル。

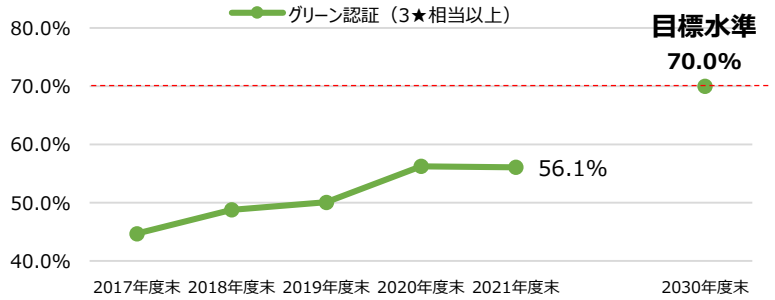
We can Save the Earth
Minister of the Environment
令和3年度
気候変動アクション
環境大臣表彰

ESGへの取り組み（E：環境）

環境指標推移

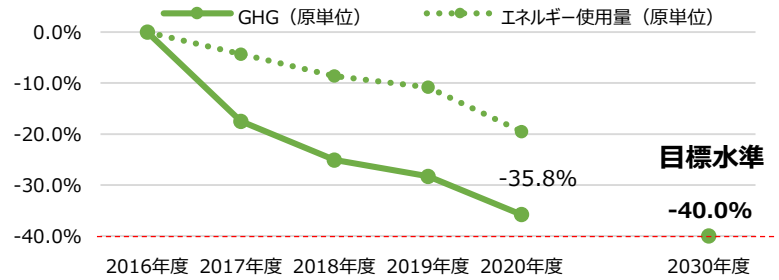
グリーン認証

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



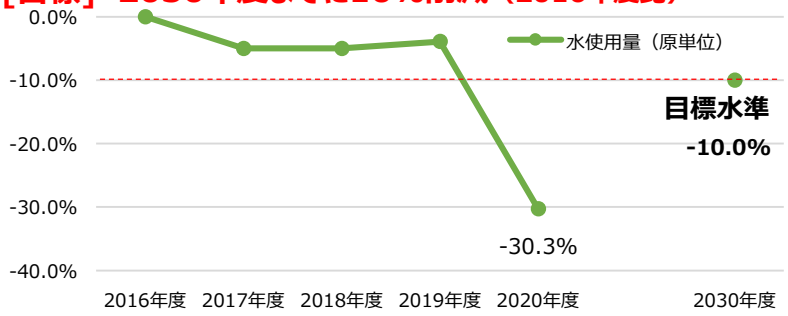
温室効果ガス

[目標] 2030年度までに40%削減（2016年度比）



水使用量

[目標] 2030年度までに10%削減（2016年度比）



環境負荷軽減への具体的取り組み

環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施
（当期に工事完了した事例）

① LED化による省エネ促進
- NMF竹橋ビル
- PMO八丁堀
- NMF名古屋伏見ビル
- 相模原大野台ロジスティクスセンター
- Landport春日部
- 横須賀モアーズシティ
- EQUINIA青葉通り
- プライムアーバン新川　等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲1,382Mwh/年の削減（約▲55.9%）

NMF名古屋柳橋ビル

② 空調設備更新による省エネ促進
- 野村不動産天王洲ビル
- オムロン京都センタービル
- 札幌ノースプラザ

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲385Mwh/年の削減（約▲7.9%）

③ トイレ機器更新による節水
- NMF吉祥寺本町ビル
- Recipe SHIMOKITA

＜当期実施工事 水使用量削減＞
▲949Kl/年の削減（約▲63.1%）

二重サッシ設置による省エネ促進

二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、
室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを
低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

札幌ノースプラザ

（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、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。

ESGへの取り組み（S：社会）

地域社会貢献への取り組み

GEMSにて「みんな食堂」、「長崎フェア」を開催

①「みんな食堂」を開催

・港区の子育て世帯の貧困支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻を創作し、各店舗100世帯（一世帯2本）に無料配布
・各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる

（実施物件：GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町）

②「長崎フェア」を開催

・地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、テナントの要望に応じて長崎県の特産品を買い取り、テナントへ提供

（実施物件：関東圏GEMS）

大阪市×ユニバーサル・スタジオ・ジャパン成人式への協賛

・2021年1月に予定されていた2020 年度大阪市「成人の日記念のつどい」が新型コロナウイルスの感染拡大の影響で延期になっていたことをうけて、2022年1月にユニバーサル・スタジオ・ジャパンにおいて実施
・本投資法人は、ユニバーサル・シティウォーク大阪のオーナーとして当イベントへ協賛

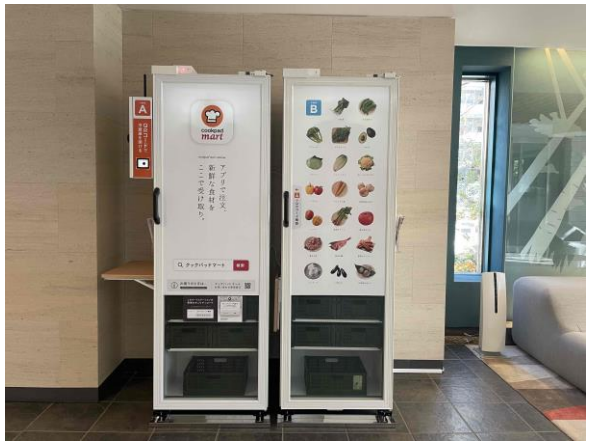
TM & © Universal Studios. All rights reserved.

ESGへの取り組み（S：社会）

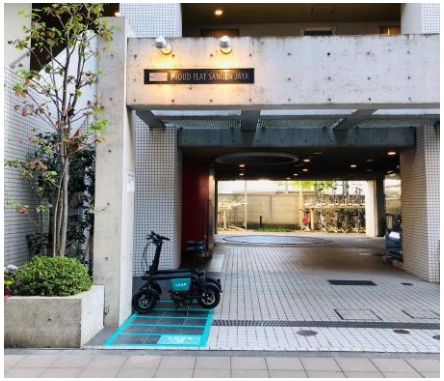
テナント満足度向上のための施策

保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開

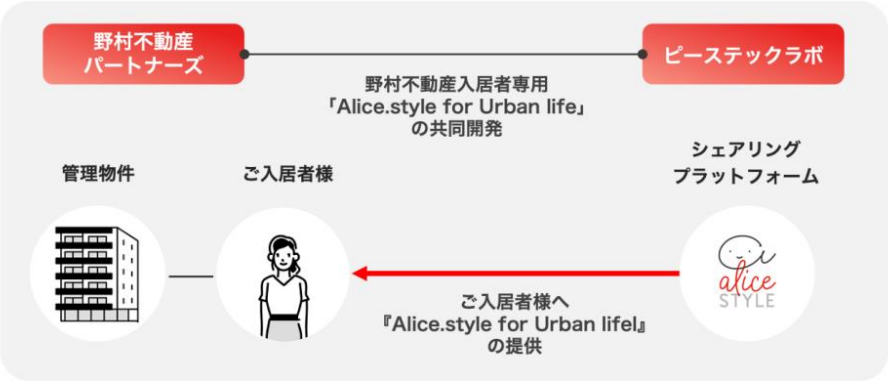
・クックパッドマート
・・・新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



・シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
・移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出



・モノのシェアリングサービス
・・・高級家電の月額制サブスクリプションサービス
「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案



保有物件（GEMS）において、テナント売上向上のための各種施策を展開

・フードトラック・・・GEMS飲食店のフードをマンション等で販売
・はしごデリバリー・・・同一GEMS内複数店舗のフードを一括配送

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

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備

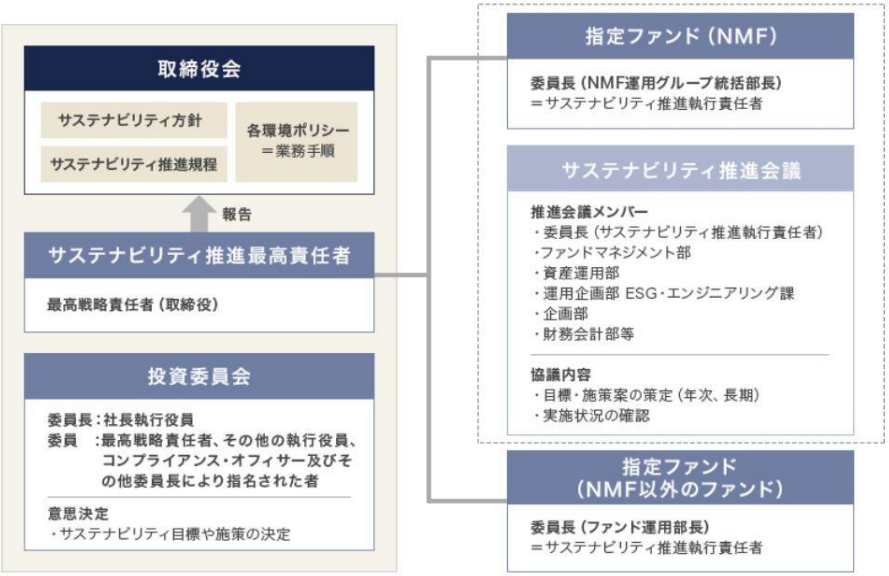
取締役会　：　原則、年1回
方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督

投資委員会　：　原則、年2回（目標及び施策の決定）
サステナビリティ（目標及び施策等）に関する意思決定機関

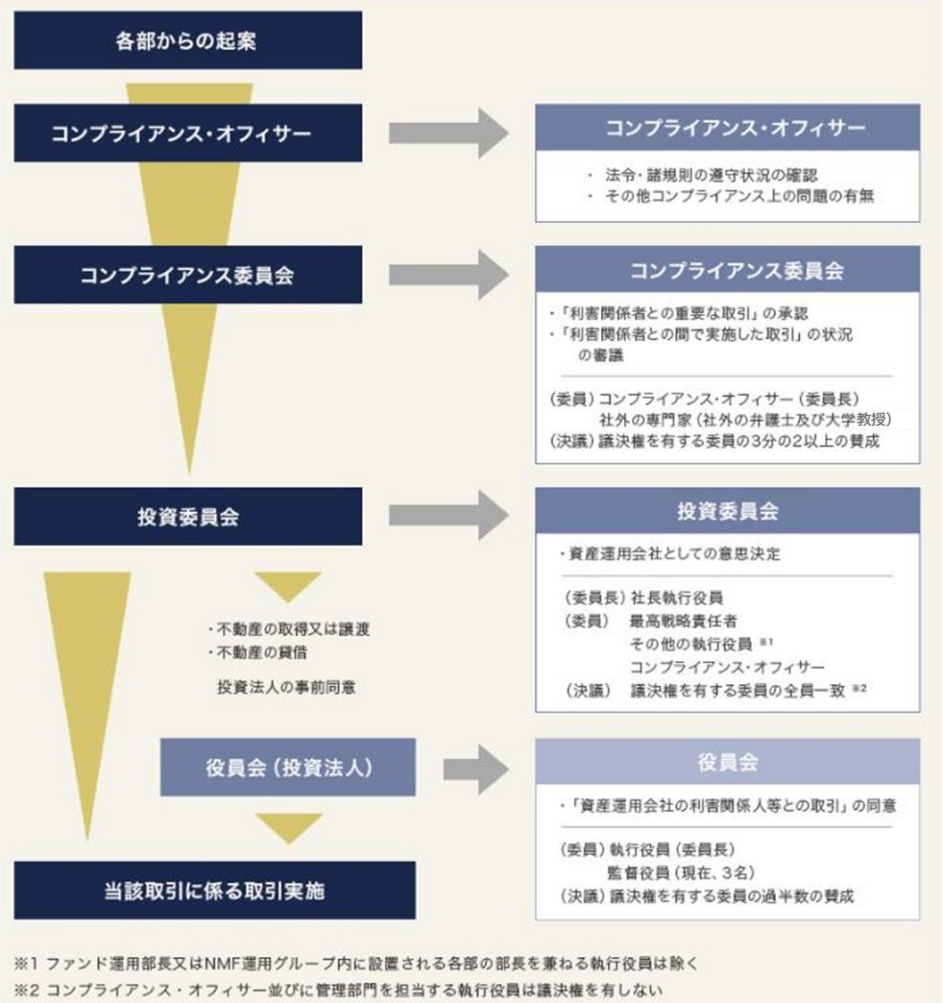
サステナビリティ推進会議　：　原則、四半期に１回
サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認

サステナビリティ推進最高責任者　：　投資委員会における意思決定に関与
年に1 回以上、取締役会に対して報告を実施

サステナビリティ推進執行責任者　：　サステナビリティ推進委員会の開催
投資委員会への付議、報告を実施



利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



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	・ ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。
		KPI	・ 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）
	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）	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上		
		方針目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。
		KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施
	公正で働きがいのある職場づくり		
		方針目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。
		KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果
	人材育成とタレントマネジメント		
		方針目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。
		KPI	・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数

マテリアリティ及び方針			
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　～本投資法人の取り組み～

GRESB評価

GRESB ★★★★☆ 2021

リアルエステイト評価
6年連続最高位「Green Star」

GRESB Public Disclosure 2021

開示評価
5年連続最高位「A」

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building

BELS 認証

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

「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

「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介

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

ESGへの取り組み　～TCFD提言に基づく開示～

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

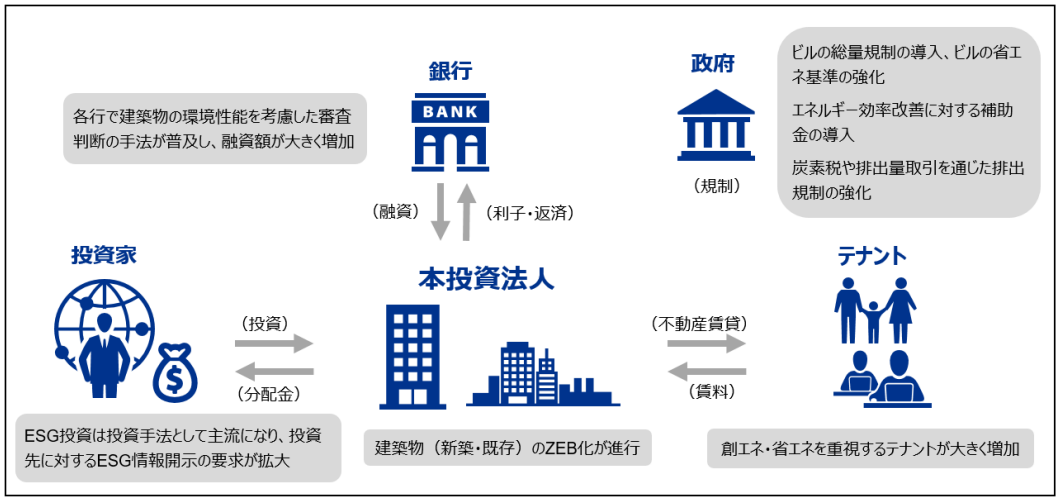
（TCFDが推奨する開示項目）

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- 気候変動関連リスク及び機会を識別
- IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオを設定
- 3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

（2℃シナリオの世界観）



（気候変動リスクと機会の識別）

分類		リスクと機会の要因	財務的影響	区分
移行リスク	政策	建築物の炭素排出量総量規制、省エネ基準の強化、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービル）技術の進化による創エネ・省エネビルの低コスト化	① レトロフィット（エネルギー効率を高めるための既存建物の改修）費用の発生	リスク
			② ZEB化による動光熱費の削減	機会
		炭素税の導入、排出量取引制度の導入	③ 炭素税の負担増加	リスク
			④ 再エネクレジット購入費用の発生	
		建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化	⑤ 認証費用等の発生	
	市場	ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化		
		カーボンニュートラルを目指す企業の増加	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	
	評判	企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び		
		企業・入居者による防災性を重視の物件選び	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク
物理リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加	⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失 ⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	
	慢性	海面上昇		

ESGへの取り組み　～TCFD提言に基づく開示～

（シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証）

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します

分類			財務的影響	区分	財務的影響額の程度					
					4℃		2℃		1.5℃	
					2030（中期）	2050（長期）	2030（中期）	2050（長期）	2030（中期）	2050（長期）
移行リスク	政策	①	レトロフィット費用の発生	リスク						
		②	ZEBによる動光熱費の削減	機会						
		③	炭素税の負担増加	リスク						
		④	再エネクレジット購入費用の発生	リスク						
		⑤	認証費用等の発生	リスク						
	市場	⑥	グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会						
		⑦	創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会						
	評判	⑧	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク						
物理リスク	急性※	⑨	建築物の浸水による営業機会の損失	リスク						
		⑩	建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク						

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンの
シナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証

各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的影響）における影響を検証

8 APPENDIX

各種指標の推移

項目		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	百万円	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520
うち、不動産等売却益	百万円	3,107	587	-	685	6	-	-	-	-	162
賃貸ＮＯＩ	百万円	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995
ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0
償却後ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0
インプライドキャップレート	%	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5
営業利益	百万円	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593
当期純利益	百万円	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377
分配総額	百万円	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296
1口当たり分配金	円/口	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244
うち、利益分配等	円/口	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625
うち、一時差異等調整引当額	円/口	-	284	306	361	342	368	377	374	387	444
うち、その他の利益超過分配	円/口	-	139	300	144	296	326	226	195	264	175
ＦＦＯ	百万円	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755
1口当たりＦＦＯ	円/口	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401
ＦＦＯ配当性向	%	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7
資本的支出	百万円	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654
ＡＦＦＯ	百万円	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100
1口当たりＡＦＦＯ	円/口	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838
ＡＦＦＯ配当性向	%	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5
ＥＢＩＴＤＡ	百万円	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376
総資産	百万円	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420
有利子負債総額	百万円	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756
純資産	百万円	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878
ＬＴＶ	%	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583
1口当たりＮＡＶ（分配金控除後）	円/口	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648
総資産経常利益率（ＲＯＡ）	%	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1
純資産当期利益率（ＲＯＥ）	%	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0
物件数	物件	268	271	281	278	289	294	298	299	299	298
取得価格合計	百万円	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389
貸借対照表計上額	百万円	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049
鑑定価格合計	百万円	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678
含み損益	百万円	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
インプライドキャップレート＝NOI/（時価総額＋有利子負債-現預金＋敷金・保証金）※年換算値 ※時価総額は期末時点
なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。
FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額±不動産等売却損益
±特別損益＋減損損失+合併関連費用
AFFO=FFO - 資本的支出
FFO配当性向＝分配総額/FFO
AFFO配当性向=分配総額/AFFO

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

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	第12期	第13期
物件数	68	67
取得価格（百万円）	473,585	471,265

区　分	第12期実績（B）自2021年3月1日 至2021年8月31日 金　額（百万円）	第13期実績（B）自2021年9月1日 至2022年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	17,658	17,198	▲ 460
賃貸事業収入	16,143	15,870	▲ 273
その他収入	1,515	1,328	▲ 187
不動産賃貸事業費用	7,719	7,569	▲ 149
外注委託費	1,069	1,058	▲ 11
プロパティ・マネジメント報酬	345	347	1
公租公課	1,763	1,746	▲ 16
水道光熱費	925	989	63
保険料	29	29	▲0
修繕費	807	542	▲ 264
支払地代	101	101	▲0
減価償却費	2,070	2,115	44
その他費用	606	639	33
賃貸事業損益	9,939	9,628	▲ 311
NOI	12,010	11,744	▲ 266

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **▲278**

うち、主な要因
- ・賃料・共益費 ▲196
  （うち、賃料の一時減免減少 +30）
- ・解約違約金減少等 ▲223
- ・動光熱収支の悪化 ▲22
- ・修繕費の減少 +264
- ・減価償却費の増加 ▲69
- ・その他 ▲32

＜売却物件賃貸事業損益＞ ▲33

商業施設

	第12期	第13期
物件数	51	50
取得価格（百万円）	180,444	178,744

区　分	第12期実績（B）自2021年3月1日 至2021年8月31日 金　額（百万円）	第13期実績（B）自2021年9月1日 至2022年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	6,175	6,336	161
賃貸事業収入	5,545	5,633	87
その他収入	629	703	73
不動産賃貸事業費用	2,519	2,602	83
外注委託費	261	269	7
プロパティ・マネジメント報酬	149	129	▲ 20
公租公課	493	493	0
水道光熱費	321	383	61
保険料	6	8	1
修繕費	91	129	37
支払地代	100	76	▲ 24
減価償却費	794	794	▲0
その他費用	299	318	18
賃貸事業損益	3,655	3,734	78
NOI	4,450	4,528	77

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **+86**

うち、主な要因
- ・賃料・共益費 +98
  （うち、賃料の一時減免減少 +184）
- ・修繕費の増加 ▲37
- ・PM報酬の減少 +19
- ・その他 +6

＜売却物件賃貸事業損益＞ ▲7

物流施設

	第12期	第13期
物件数	22	23
取得価格（百万円）	201,182	218,182

区　分	第12期実績（B）自2021年3月1日 至2021年8月31日 金　額（百万円）	第13期実績（B）自2021年9月1日 至2022年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	6,663	6,848	184
賃貸事業収入	6,473	6,620	147
その他収入	189	227	37
不動産賃貸事業費用	2,548	2,590	42
外注委託費	273	274	1
プロパティ・マネジメント報酬	91	117	26
公租公課	630	630	▲0
水道光熱費	108	126	18
保険料	10	12	2
修繕費	87	69	▲ 17
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,313	1,324	11
その他費用	33	33	0
賃貸事業損益	4,115	4,257	142
NOI	5,428	5,582	153

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **20**

うち、主な要因
- ・賃料・共益費 +3
- ・動光熱収支の改善 +14
- ・PM報酬の増加 ▲24
- ・修繕費の減少 +17
- ・減価償却費の減少 +12
- ・その他 ▲2

＜取得物件賃貸事業損益＞ **+121**

居住用施設

	第12期	第13期
物件数	155	155
取得価格（百万円）	202,047	202,047

区　分	第12期実績（B）自2021年3月1日 至2021年8月31日 金　額（百万円）	第13期実績（B）自2021年9月1日 至2022年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	6,879	6,803	▲ 76
賃貸事業収入	6,380	6,360	▲ 19
その他収入	499	442	▲ 56
不動産賃貸事業費用	3,169	3,156	▲ 12
外注委託費	226	226	▲0
プロパティ・マネジメント報酬	384	354	▲ 30
公租公課	359	359	▲0
水道光熱費	75	84	9
保険料	7	9	1
修繕費	458	529	70
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,378	1,344	▲ 33
その他費用	277	247	▲ 29
賃貸事業損益	3,710	3,646	▲ 63
NOI	5,089	4,991	▲ 97

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **▲63**

うち、主な要因
- ・賃料・共益費 ▲19
- ・礼金・更新料等の減少等（季節要因） ▲61
- ・PMフィー・広宣費の減少（季節要因） +60
- ・修繕費増加 ▲70
- ・減価償却費の減少 +33
- ・その他 ▲6

（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	第12期 2021年8月31日現在 金　額（百万円）	百分比（%）	第13期 2022年2月28日現在 金　額（百万円）	百分比（%）
流動資産	65,116	5.5	52,191	4.4
現金及び預金	50,213	4.2	37,690	3.2
信託現金及び信託預金	12,898	1.1	12,546	1.1
その他の流動資産	2,004	0.2	1,954	0.2
固定資産	1,127,241	94.5	1,135,087	95.6
有形固定資産	1,039,744	87.2	1,050,092	88.4
不動産	450,715	37.8	448,767	37.8
建物	137,518	11.5	135,564	11.4
土地	313,197	26.3	313,203	26.4
信託不動産	588,904	49.4	601,254	50.6
信託建物	166,030	13.9	169,277	14.3
信託土地	422,871	35.5	431,974	36.4
信託リース資産	3	0.0	2	0.0
建設仮勘定	124	0.0	70	0.0
無形固定資産	84,107	7.1	81,482	6.9
のれん	75,098	6.3	72,475	6.1
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,625	0.6	7,625	0.6
その他の無形固定資産	51	0.0	50	0.0
投資その他の資産	3,389	0.3	3,511	0.3
長期前払費用	1,979	0.2	2,176	0.2
長期預け金	478	0.0	445	0.0
敷金及び保証金	925	0.1	885	0.1
デリバティブ債権	6	0.0	4	0.0
繰延資産	149	0.0	141	0.0
投資法人債発行費	149	0.0	141	0.0
資産合計	1,192,507	100.0	1,187,420	100.0

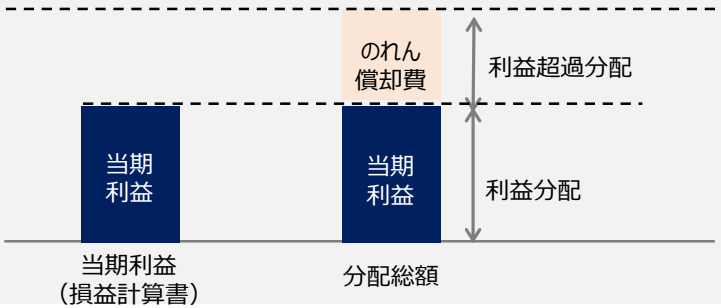
負債及び純資産の部

区　分	第12期 2021年8月31日現在 金　額（百万円）	百分比（%）	第13期 2022年2月28日現在 金　額（百万円）	百分比（%）
流動負債	67,577	5.7	68,902	5.8
営業未払金	2,588	0.2	1,627	0.1
1年内返済予定の長期借入金	55,090	4.6	58,615	4.9
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,763	0.2	2,475	0.2
未払費用	357	0.0	317	0.0
未払法人税等	1	0.0	2	0.0
未払消費税等	957	0.1	182	0.0
前受金	5,655	0.5	5,588	0.5
前受収益	60	0.0	26	0.0
災害損失引当金	30	0.0	20	0.0
デリバティブ債務	61	0.0	27	0.0
その他	11	0.0	17	0.0
固定負債	505,029	42.4	501,640	42.2
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	430,708	36.1	427,140	36.0
信託リース債務	2	0.0	2	0.0
長期前受収益	14	0.0	7	0.0
預り敷金及び保証金	14,203	1.2	14,028	1.2
信託預り敷金及び保証金	27,957	2.3	28,385	2.4
デリバティブ債務	141	0.0	76	0.0
負債合計	572,606	48.0	570,542	48.0
投資主資本	620,098	52.0	616,972	52.0
出資総額	244,739	20.5	244,893	20.6
剰余金	375,358	31.5	372,078	31.3
出資剰余金	394,012	33.0	394,012	33.2
一時差異等調整引当額	▲ 16,624	▲ 1.4	▲ 18,295	▲ 1.5
その他の出資剰余金控除額	▲ 14,815	▲ 1.2	▲ 16,214	▲ 1.4
出資剰余金控除額合計	▲ 31,440	▲ 2.6	▲ 34,509	▲ 2.9
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	12,786	1.1	12,575	1.1
評価・換算差額等	▲ 197	▲ 0.0	▲ 94	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 197	▲ 0.0	▲ 94	▲ 0.0
純資産合計	619,901	52.0	616,878	52.0
負債純資産合計	1,192,507	100.0	1,187,420	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について

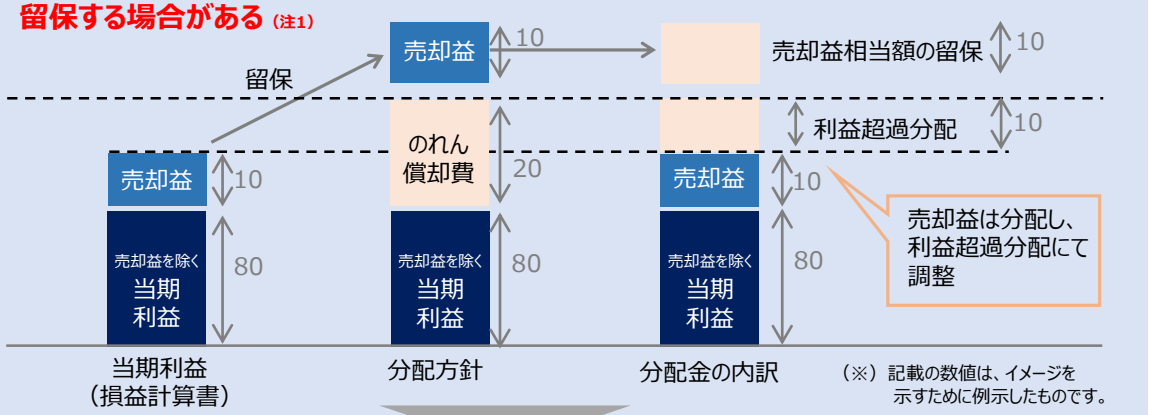
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



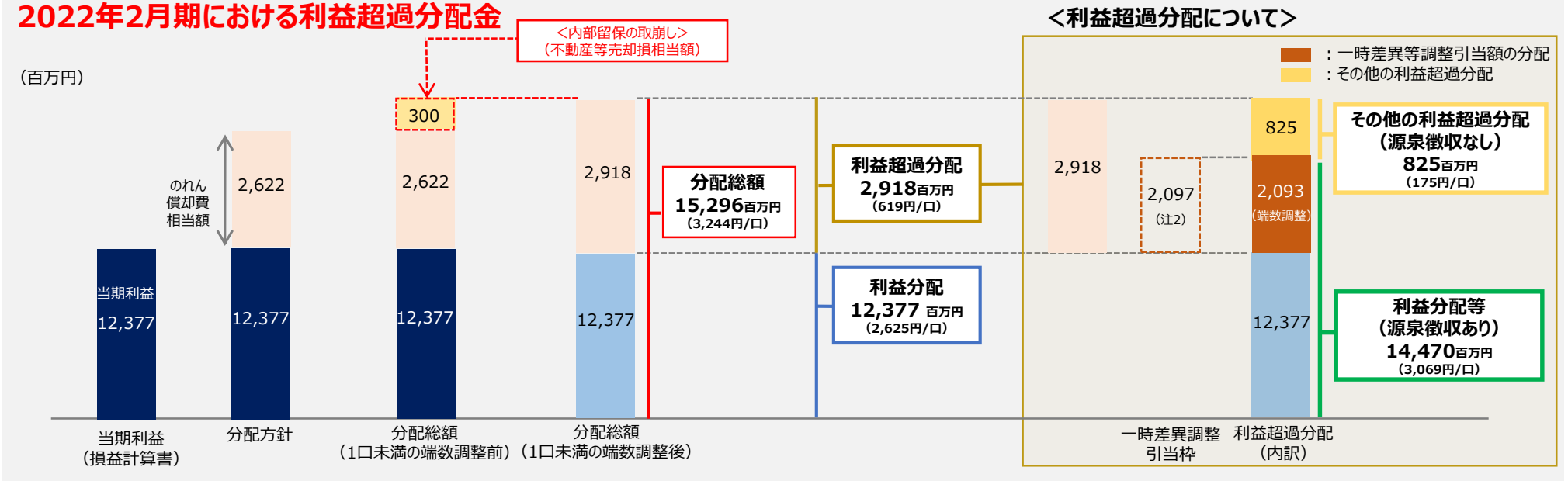
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある（注1）



（※）記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

2022年2月期における利益超過分配金



（注1）原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。
（注2）のれん償却費等（引当加算項目）から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等（引当減算項目）を控除した金額です。

外部成長のドライバー　～スポンサーが開発する主な4ブランド ～

竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約7,700億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

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

都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心に店舗構成

周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案

GEMS三軒茶屋

PROUD FLAT

野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

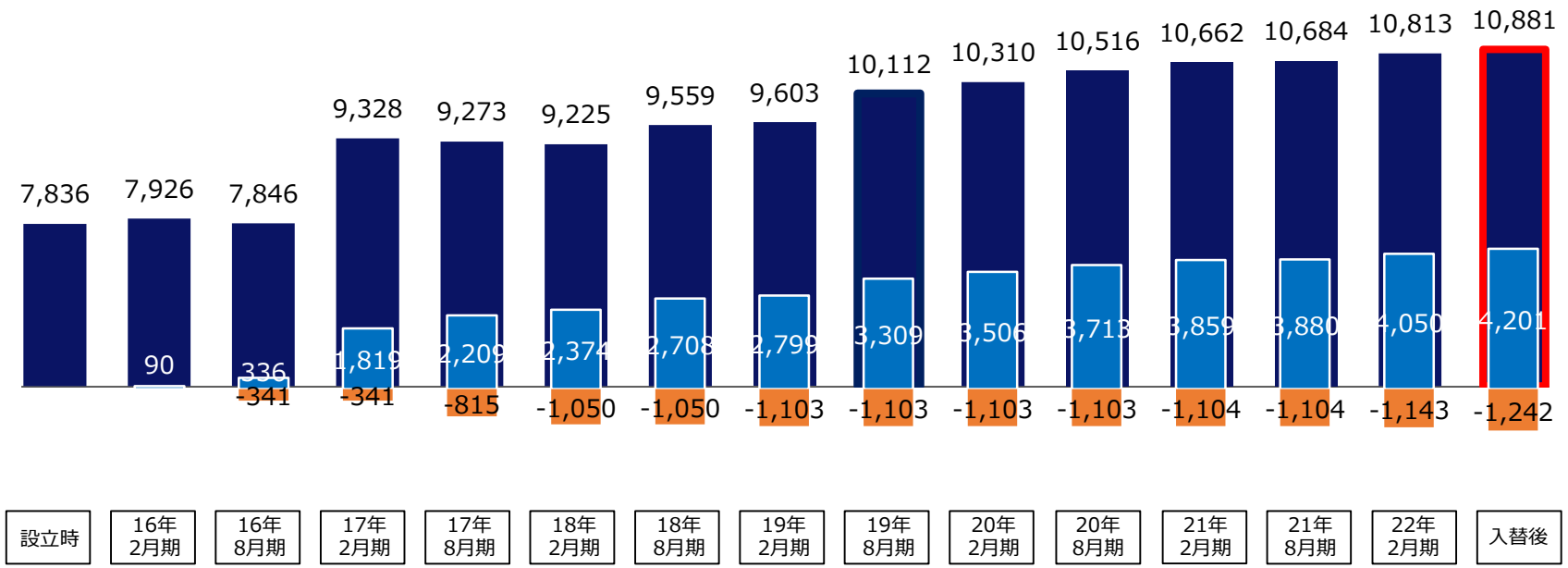
プラウドフラット渋谷富ヶ谷

（注）野村不動産ホールディングスの2022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。

設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

	設立時		22年2月期末	物件入替後 (注2)
物件数	257物件	スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得	298物件	299物件
上位10物件比率	26.8%		22.1%	22.0%
東京圏比率	79.8%		83.2%	83.8%
平均築年数	19.3年	築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却	20.0年	20.8年 (注3) (入替無し→ 26.3年)
分配金 (注1)	2,656円		3,244円 (+22.1%)	



取得資産合計
81物件
4,201億円

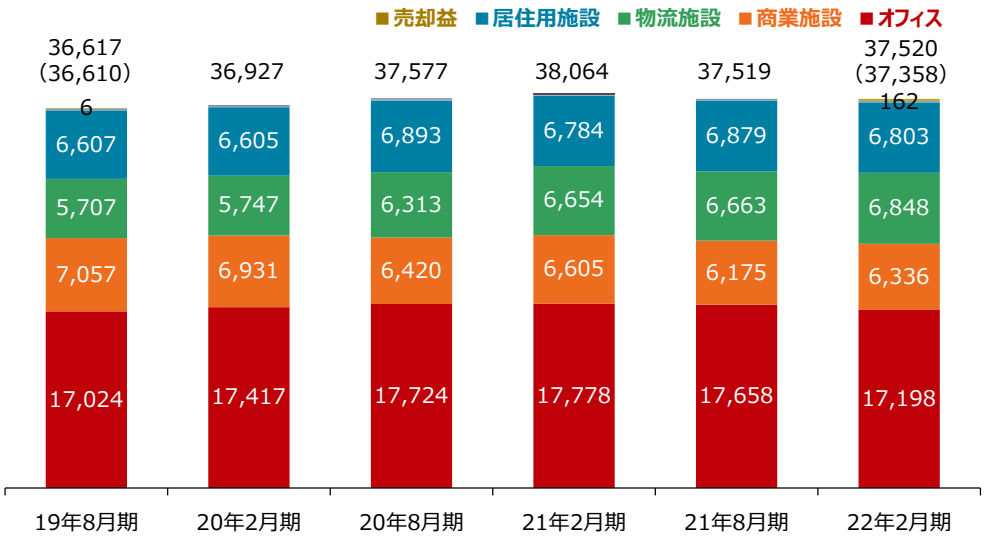
売却資産合計
41物件
1,242億円

（注1）16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。　（注2）2023年3月15日時点の数値を記載しています。
（注3）設立時のポートフォリオから、2023年3月15日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

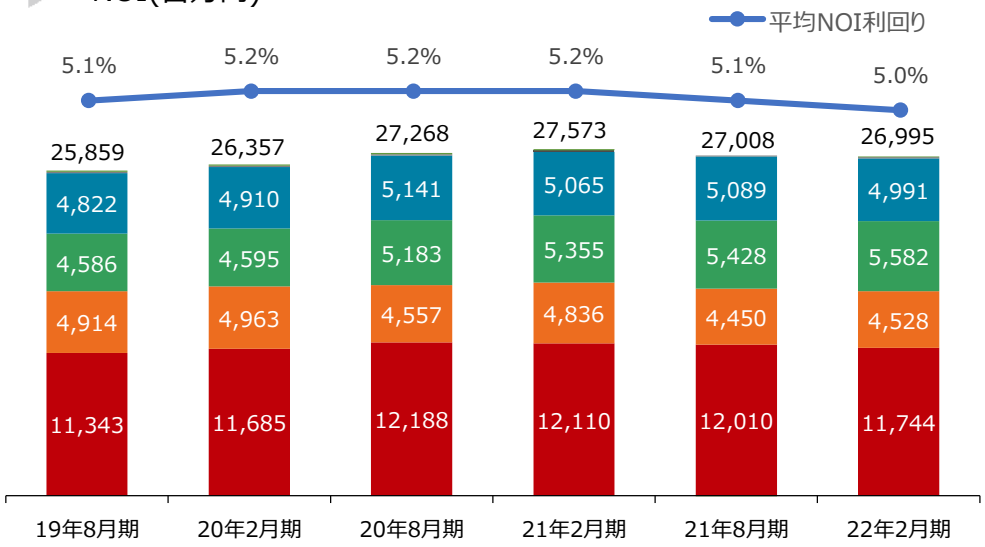
主要指標の推移

営業収益(百万円)

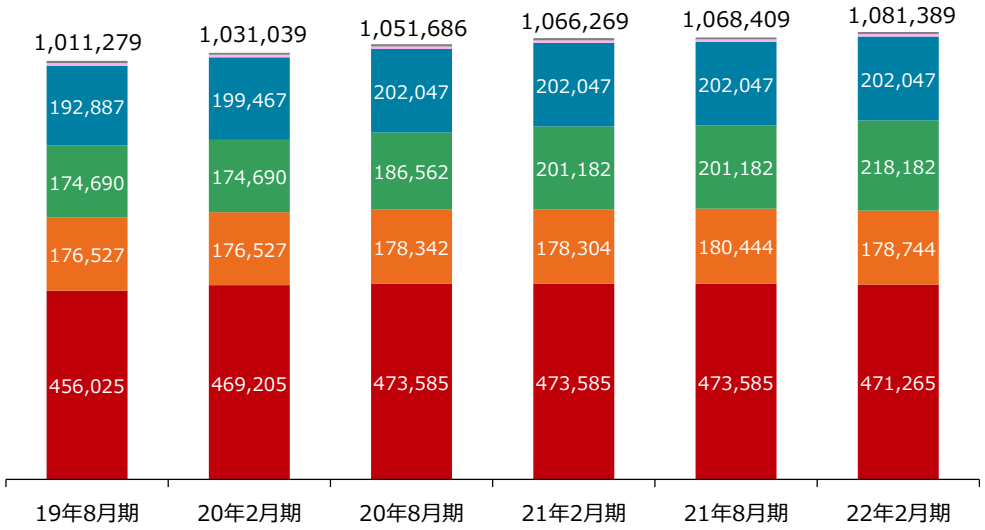
※（ ）内は売却益を除いた合計値



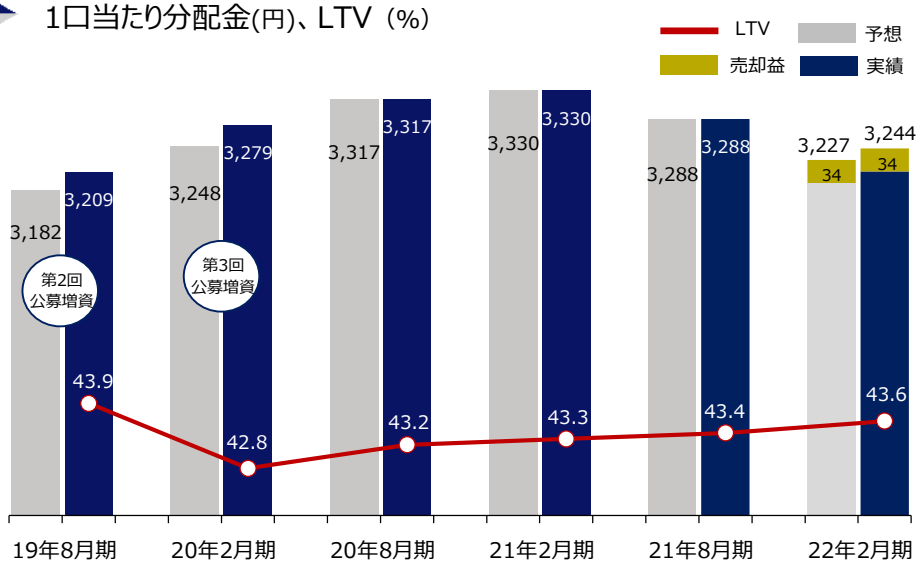
NOI(百万円)



取得価格(百万円)



1口当たり分配金(円)、LTV（%）



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

ポートフォリオの稼働率・賃料単価

期末稼働率（%）

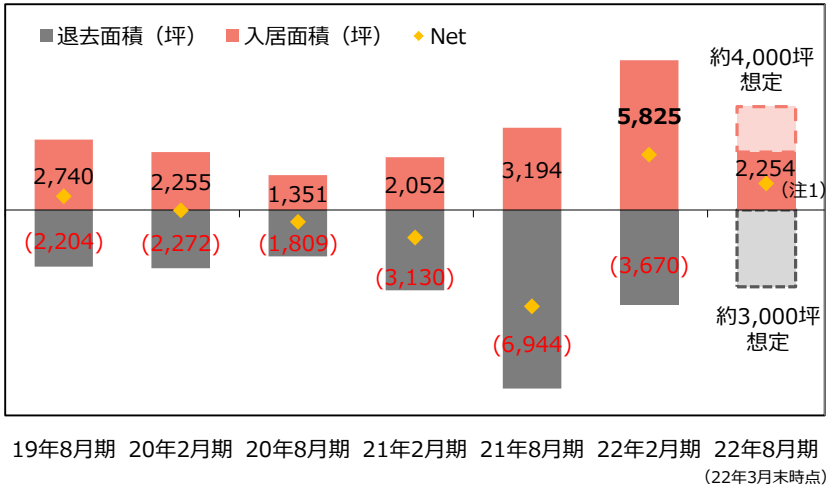
	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期
オフィス	99.8	99.8	99.4	98.9	96.4	97.9
商業施設	99.1	99.2	99.5	98.8	97.9	97.8
物流施設	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0
居住用施設	96.8	97.3	95.9	96.5	95.8	97.0
宿泊施設	100.0	100.0	100.0	56.9	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.3	98.8	99.1	98.8	98.1	98.7

期末賃料単価（円/坪）

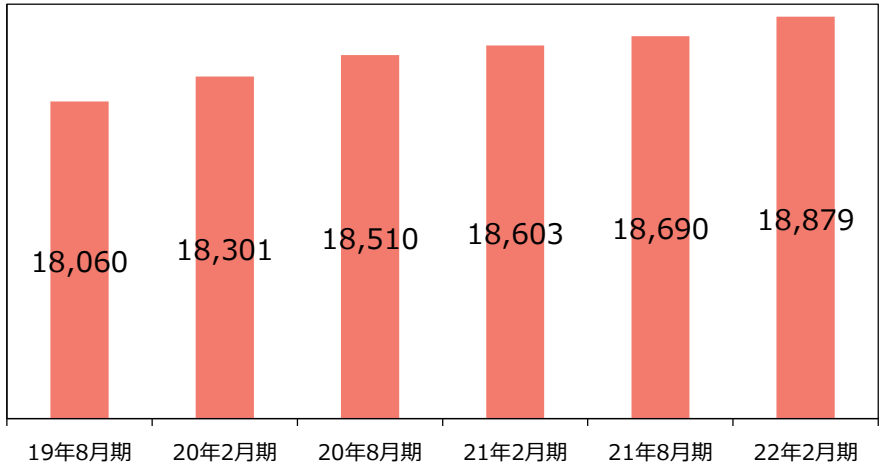
	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期
オフィス	18,060	18,301	18,510	18,603	18,691	18,879
商業施設	8,642	8,693	8,727	8,566	8,437	8,277
物流施設	3,983	3,999	4,003	3,975	3,975	3,986
居住用施設	11,358	11,520	11,602	11,606	11,589	11,559

オフィスセクターの運用状況

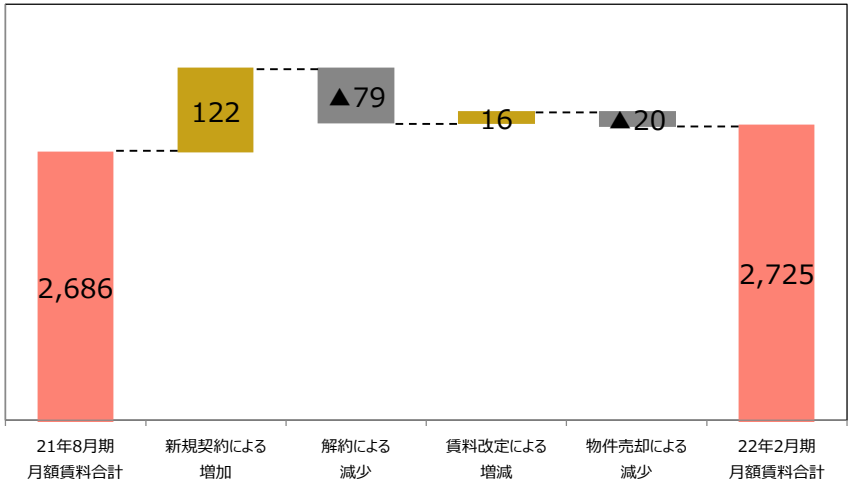
入退去面積（坪）



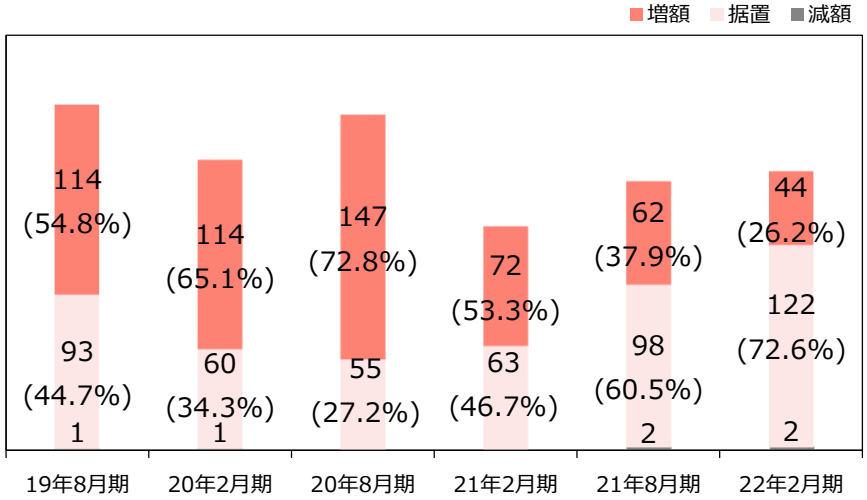
平均賃料単価（円/坪）



月額契約賃料の増減（百万円）（注2）



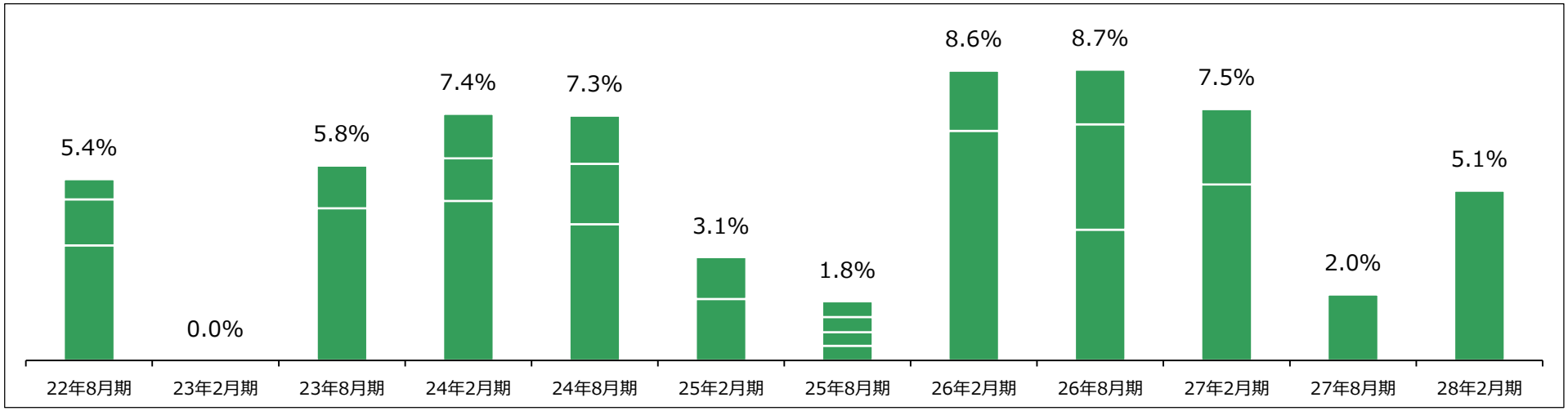
賃料改定（件数）の状況（注3）



（注1）2022年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。（注2）麹町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。（注3）期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

物流セクターの運用状況

契約満了テナントの分散状況（注）（賃料ベース）



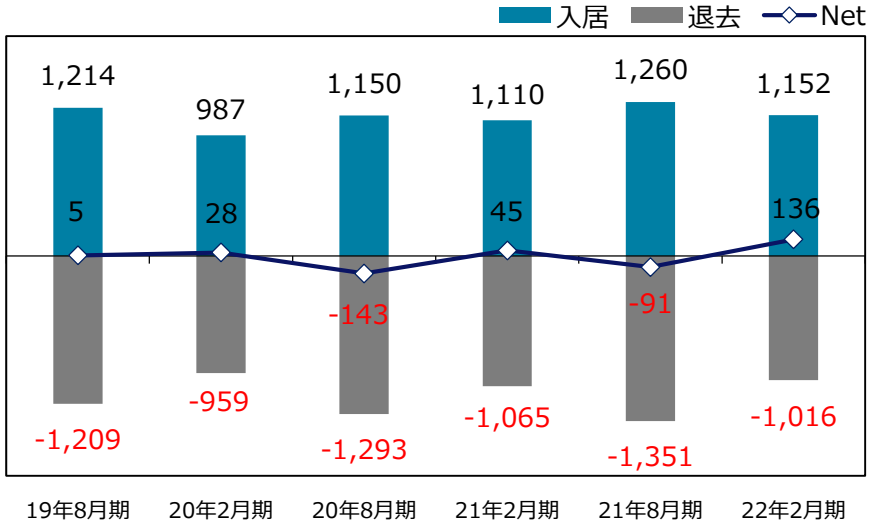
契約改定の状況

改定対象期	物件名称	備考
2022年2月期	Landport板橋	再契約にて契約済
2022年2月期	Landport板橋	再契約にて契約済
2022年2月期	Landport柏沼南Ⅱ	協議中（期中改定）
2022年2月期	Landport柏沼南Ⅱ	協議中（期中改定）
2022年2月期	川口ロジスティクスセンターA棟	据置更新にて契約済
2022年8月期	相模原大野台LC	指数連動
2022年8月期	Landport厚木	契約締結済
2022年8月期	Landport厚木	協議中
2022年8月期	厚木南ロジスティクスセンターB棟	契約締結済

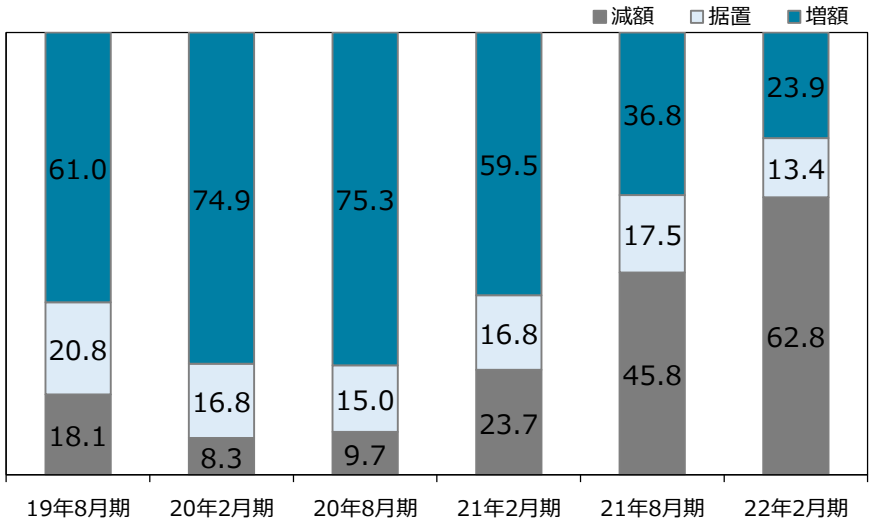
（注）本日時点までに再契約締結済の区画は、新たな契約における契約満了時期として記載しています。

住宅セクターの運用状況

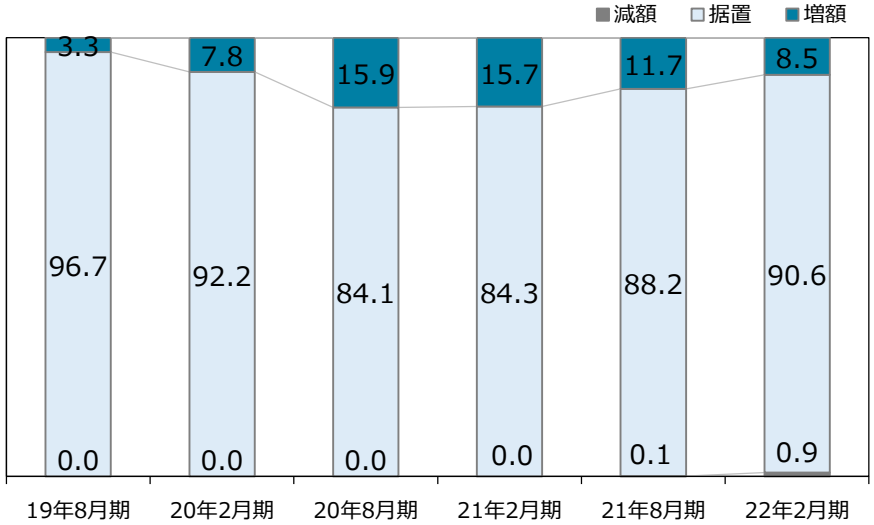
入退去戸数（戸）



入替時の賃料変動（%）



更新時の賃料変動（%）

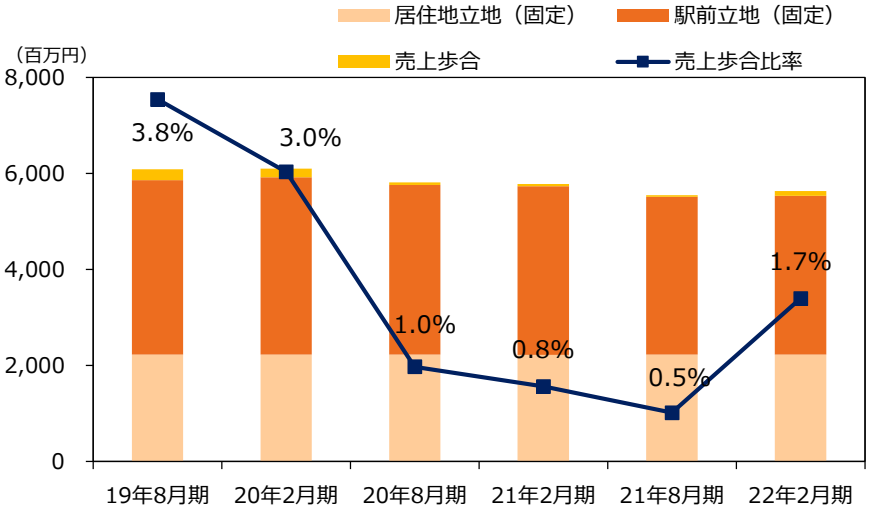


エリア別期末稼働率

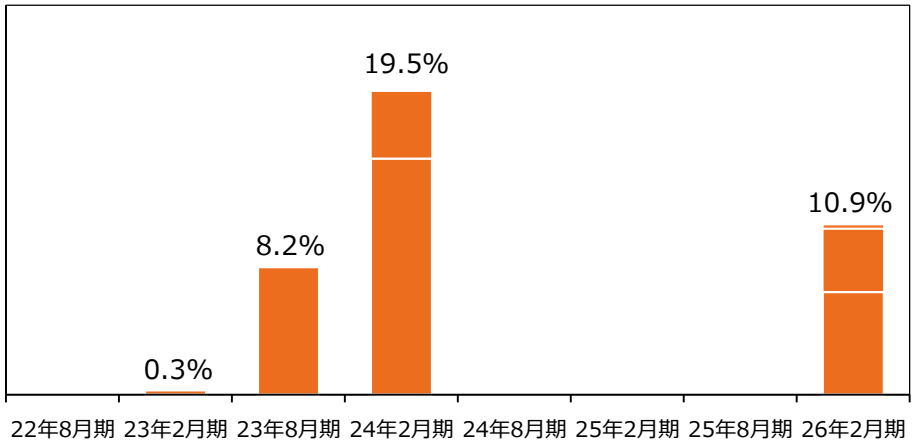
	19年8月末	20年2月末	20年8月末	21年2月末	21年8月末	22年2月末
全体	96.8%	97.3%	95.9%	96.5%	95.8%	97.0%
東京圏	97.1%	98.1%	96.5%	97.1%	95.8%	96.8%
札幌	96.3%	95.5%	94.6%	95.7%	95.9%	97.7%
仙台	97.3%	93.8%	91.1%	98.1%	98.4%	99.4%
名古屋	94.9%	95.0%	94.4%	92.3%	96.5%	97.4%
大阪	96.2%	94.9%	95.1%	90.9%	92.5%	95.3%
福岡	96.2%	98.8%	97.2%	99.3%	96.6%	97.4%

商業セクターの運用状況

賃料収入の内訳（商業全体）

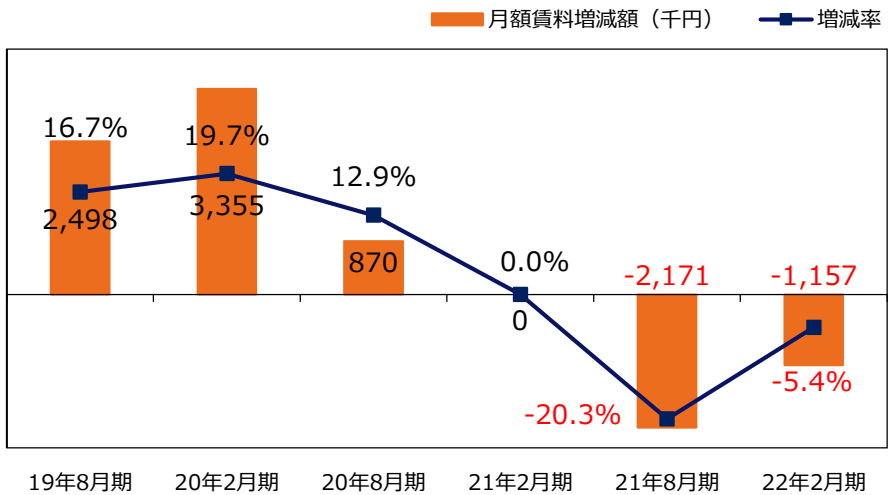


契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）

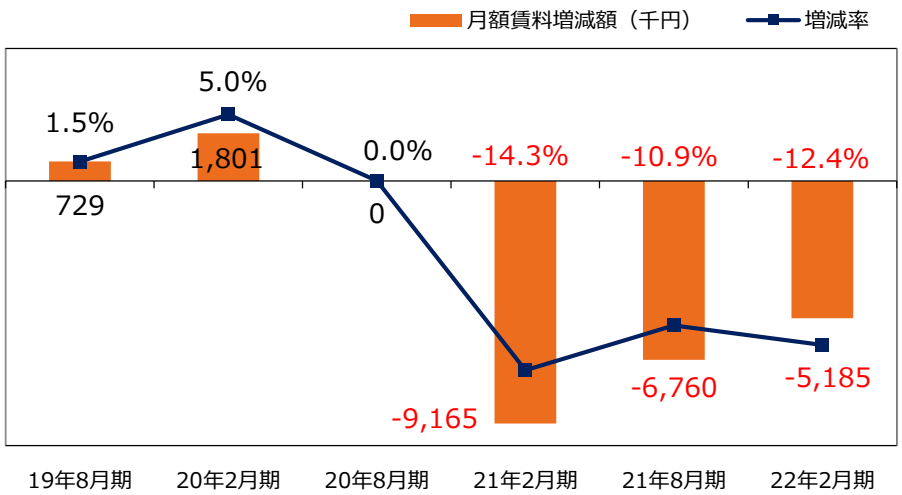


（注）契約期間の定めのない契約（法定更新）は表示していません。

テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	非開示	物流施設	Landport川越 Landport八王子Ⅱ Landport青梅Ⅲ	173,418.62	8.1
2	鴻池運輸株式会社	物流施設	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
3	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	商業施設	イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.3
4	JP楽天ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport東習志野	61,088.01	2.9
5	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.9
6	非開示	オフィス 物流施設	新宿野村ビル Landport青梅Ⅰ	58,383.71	2.7
7	福山通運株式会社	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.7
8	非開示	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	50,539.27	2.4
9	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.4
10	非開示	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	49,038.10	2.3
上位10社　合計				720,305.87	33.7

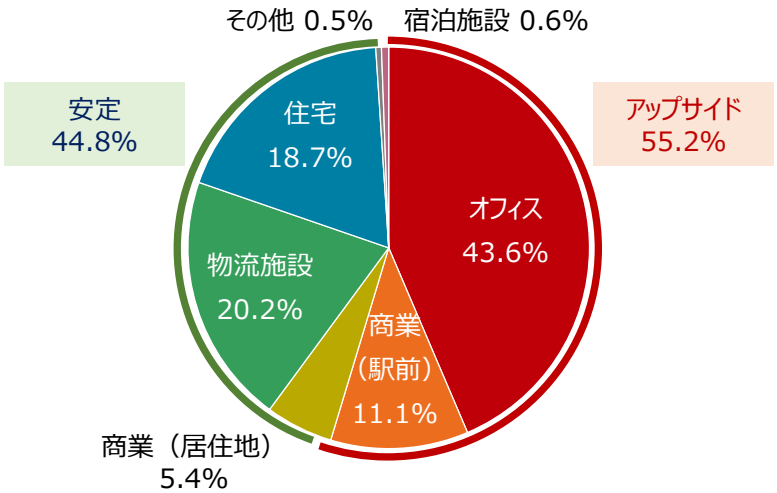
（注）パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

ポートフォリオサマリー （2022年2月期末時点）

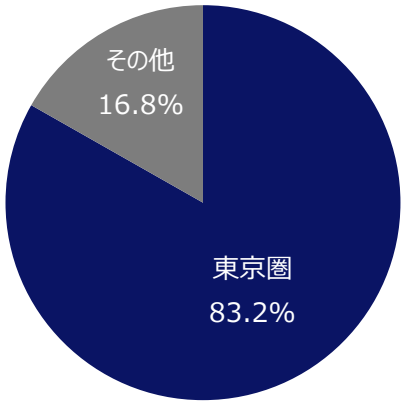
ポートフォリオ概要

	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	67	471,265	543,030	26.5	806,420.26	477,310.08
商業施設	50	178,744	200,906	19.5	387,597.99	360,430.53
商業施設（駅前立地）	23	119,895	129,870	18.9	165,464.48	114,447.59
商業施設（居住地立地）	27	58,848	71,036	21.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	23	218,182	270,460	10.6	974,111.33	970,294.61
居住用施設	155	202,047	226,582	15.6	377,313.36	308,282.34
宿泊施設	2	6,250	6,250	13.8	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,450	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	**298**	**1,081,389**	**1,252,678**	**20.0**	**2,553,142.03**	**2,138,525.13**

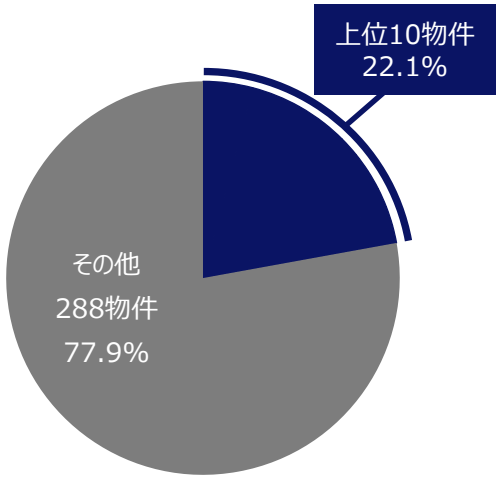
ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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	46,706	49,900	3.6	3,193	46,954	50,400	3.5	3,445	500	1.0	▲0.1
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,664	21,600	4.0	935	20,647	21,600	4.0	952	0	0.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,507	28,100	3.7	1,592	26,446	29,200	3.6	2,753	1,100	3.9	▲0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,136	12,600	3.4	2,463	10,131	13,100	3.3	2,968	500	4.0	▲0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,514	10,800	3.6	285	10,522	10,800	3.6	277	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	10,652	12,200	3.7	1,547	10,611	12,600	3.6	1,988	400	3.3	▲0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,096	7,160	4.1	63	7,115	7,210	4.1	94	50	0.7	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,201	8,050	4.2	▲151	8,191	8,040	4.1	▲151	▲10	▲0.1	▲0.1
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,345	5,770	3.6	424	5,371	5,790	3.6	418	20	0.3	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,104	4,840	3.6	735	4,089	4,880	3.5	790	40	0.8	▲0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,682	5,200	3.7	517	4,705	5,200	3.7	494	0	0.0	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,072	4,940	3.4	867	4,054	4,870	3.3	815	▲70	▲1.4	▲0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,766	6,320	3.4	1,553	4,740	6,610	3.3	1,869	290	4.6	▲0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,613	5,330	4.4	716	4,595	5,340	4.4	744	10	0.2	0.0
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,724	4,350	4.0	625	3,760	4,350	3.9	589	0	0.0	▲0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,041	5,810	3.6	1,768	4,017	5,570	3.5	1,552	▲240	▲4.1	▲0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀ＮＦビル	2,480	2,429	2,540	3.7	110	2,428	2,540	3.7	111	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	4,185	4,520	3.8	334	4,185	4,580	3.7	394	60	1.3	▲0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,870	3,350	3.9	479	2,876	3,460	3.8	583	110	3.3	▲0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,696	3,430	3.6	733	2,683	3,530	3.5	846	100	2.9	▲0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,099	2,960	3.8	860	2,090	3,030	3.7	939	70	2.4	▲0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,564	1,960	3.9	395	1,550	2,020	3.8	469	60	3.1	▲0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,593	7,060	3.7	466	6,580	7,250	3.6	669	190	2.7	▲0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,914	5,150	4.4	235	4,912	5,140	4.4	227	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,313	3,370	4.6	56	3,303	3,370	4.6	66	0	0.0	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,834	2,180	4.3	345	1,835	2,240	4.2	404	60	2.8	▲0.1
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	3,835	4,430	4.2	594	3,835	4,440	4.2	604	10	0.2	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,035	9,430	4.6	1,394	8,012	9,570	4.5	1,557	140	1.5	▲0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,585	7,770	3.9	2,184	5,583	8,430	3.8	2,846	660	8.5	▲0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,769	2,870	4.6	100	2,756	2,890	4.6	133	20	0.7	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,091	8,400	3.2	2,308	6,073	8,820	3.1	2,746	420	5.0	▲0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,914	5,140	3.1	1,225	3,900	5,360	3.0	1,459	220	4.3	▲0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,831	5,210	3.3	1,378	3,816	5,430	3.2	1,613	220	4.2	▲0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,512	46,800	3.7	2,287	44,452	47,700	3.7	3,247	900	1.9	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	17,952	17,800	3.8	▲152	17,902	17,300	3.8	▲602	▲500	▲2.8	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,550	13,600	3.1	3,049	10,546	13,900	3.0	3,353	300	2.2	▲0.1
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,476	8,950	3.7	473	8,505	8,950	3.7	444	0	0.0	0.0
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,026	8,470	3.8	443	8,006	8,470	3.8	463	0	0.0	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,065	7,900	3.9	1,834	6,054	8,110	3.7	2,055	210	2.7	▲0.2
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,828	6,440	3.8	611	5,800	6,440	3.8	639	0	0.0	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,782	4,420	3.6	637	3,767	4,600	3.5	832	180	4.1	▲0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,920	2,230	3.5	309	1,961	2,230	3.5	268	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	1,841	2,130	4.2	288	1,829	2,100	4.2	270	▲30	▲1.4	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,371	5,190	3.4	818	4,360	5,410	3.3	1,049	220	4.2	▲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	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,375	4,250	3.2	874	3,363	4,300	3.1	936	50	1.2	▲0.1
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,308	5,490	2.9	1,181	4,301	5,760	2.8	1,458	270	4.9	▲0.1
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,141	2,440	3.3	298	2,132	2,610	3.2	477	170	7.0	▲0.1
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,890	12,300	3.2	1,409	10,860	12,800	3.1	1,939	500	4.1	▲0.1
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,800	4,260	3.5	459	3,786	4,290	3.4	503	30	0.7	▲0.1
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,889	3,160	3.4	270	2,879	3,290	3.3	410	130	4.1	▲0.1
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,891	4,410	3.3	518	3,877	4,590	3.2	712	180	4.1	▲0.1
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,457	9,160	3.4	702	8,428	9,540	3.3	1,111	380	4.1	▲0.1
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,772	5,250	3.3	477	4,754	5,490	3.2	735	240	4.6	▲0.1
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,409	4,930	3.2	520	4,395	5,130	3.1	734	200	4.1	▲0.1
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,481	8,550	4.4	2,068	6,582	8,980	4.3	2,397	430	5.0	▲0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,743	4,980	4.5	1,236	3,695	5,140	4.4	1,444	160	3.2	▲0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,204	2,610	5.4	405	2,188	2,610	5.4	421	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	1,989	2,380	4.2	390	1,975	2,630	4.1	654	250	10.5	▲0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,375	2,270	4.8	▲105	2,530	2,290	4.7	▲240	20	0.9	▲0.1
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,050	19,200	4.5	1,149	18,206	19,900	4.4	1,693	700	3.6	▲0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,006	12,200	4.2	193	11,971	12,600	4.1	628	400	3.3	▲0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,827	7,430	4.5	▲397	7,740	7,540	4.5	▲200	110	1.5	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,600	3,840	4.2	239	3,640	3,840	4.2	199	0	0.0	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,377	4,880	4.3	502	4,452	4,960	4.3	507	80	1.6	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,463	2,740	5.4	276	2,460	2,880	5.5	419	140	5.1	0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,258	5,770	4.4	1,511	4,254	6,030	4.3	1,775	260	4.5	▲0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,047	2,850	4.5	802	2,036	2,960	4.4	923	110	3.9	▲0.1
				471,265	478,547	534,410	-	55,862	476,085	543,030	-	66,944	11,010	2.1	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,762	15,700	4.8	1,937	13,729	15,700	4.8	1,970	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,270	11,000	3.9	729	10,222	11,000	3.9	777	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,619	8,520	4.1	1,900	6,579	8,520	4.1	1,940	0	0.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,282	5,280	3.7	997	4,271	5,150	3.7	878	▲130	▲2.5	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,016	4,540	4.1	523	4,010	4,540	4.1	529	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,765	4,090	4.2	324	3,793	4,090	4.2	296	0	0.0	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,665	3,960	4.6	1,294	2,639	3,960	4.6	1,320	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	2,535	3,390	5.0	854	2,527	3,390	5.0	862	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,215	3,580	4.8	1,364	2,192	3,580	4.8	1,387	0	0.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,357	2,750	4.3	392	2,348	2,750	4.3	401	0	0.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,572	2,580	4.7	1,007	1,566	2,630	4.7	1,063	50	1.9	0.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	944	1,550	5.2	605	945	1,550	5.2	604	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	3,460	5.1	695	2,764	3,460	5.1	695	0	0.0	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）（注1）	1,760	1,776	1,740	5.2	▲36	1,776	1,730	5.2	▲46	▲10	▲0.6	0.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店（底地）（注1）	1,240	1,251	1,450	5.3	198	1,251	1,470	5.2	218	20	1.4	▲0.1
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,300	6.1	340	959	1,300	6.1	340	0	0.0	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）（注1）	850	859	858	5.1	▲1	859	856	5.1	▲3	▲2	▲0.2	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）（注1）	762	770	859	5.2	88	770	880	5.2	109	21	2.4	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	903	6.2	94	808	909	6.1	100	6	0.7	▲0.1
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	1,130	5.1	350	779	1,160	4.9	380	30	2.7	▲0.2
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	724	5.3	117	606	733	5.3	126	9	1.2	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店（底地）（注1）	450	455	536	7.6	80	455	537	7.6	81	1	0.2	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	409	5.9	33	375	416	5.8	40	7	1.7	▲0.1
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越神明店(底地)（注1）	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	180	5.5	▲24	204	179	5.5	▲25	▲1	▲0.6	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店（底地）（注1）	160	163	187	7.9	23	163	187	7.9	23	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	10,158	11,500	3.8	1,341	10,128	11,400	3.8	1,271	▲100	▲0.9	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,032	2,150	3.8	117	2,025	2,110	3.8	84	▲40	▲1.9	0.0
Rt-T-033	東京圏	商業施設	相模原ショッピングセンター	6,840	6,809	7,580	5.8	770	6,788	7,550	5.8	761	▲30	▲0.4	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	2,546	2,830	6.8	283	2,529	2,830	6.8	300	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）	700	747	801	3.6	53	747	801	3.6	53	0	0.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,009	2,070	3.8	60	1,999	2,070	3.8	70	0	0.0	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,467	1,480	3.9	12	1,460	1,440	3.9	▲20	▲40	▲2.7	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	5,060	5,330	4.3	269	5,048	5,330	4.3	281	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,815	2,690	3.8	▲125	2,807	2,690	3.8	▲117	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,572	2,660	4.1	87	2,561	2,660	4.1	98	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	2,162	2,890	4.5	727	2,157	2,890	4.5	732	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,790	1,830	5.1	39	1,778	1,820	5.1	41	▲10	▲0.5	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,822	1,780	3.9	▲42	1,816	1,780	3.9	▲36	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	17,234	18,600	4.3	1,365	17,139	18,600	4.3	1,460	0	0.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,517	11,500	4.7	2,982	8,495	11,500	4.7	3,004	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	4,005	5,610	5.1	1,604	3,990	5,600	5.1	1,609	▲10	▲0.2	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,160	4,130	5.1	969	3,145	4,120	5.1	974	▲10	▲0.2	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stear	4,700	4,434	5,270	4.2	835	4,409	5,270	4.2	860	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,312	1,810	4.8	497	1,296	1,820	4.8	523	10	0.6	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,043	1,200	5.2	156	1,048	1,200	5.2	151	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,653	8,850	4.6	196	8,617	8,570	4.6	▲47	▲280	▲3.2	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,152	9,950	3.4	▲2,202	12,154	9,760	3.4	▲2,394	▲190	▲1.9	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,583	3,680	4.4	96	3,577	3,680	4.4	102	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,795	4,300	3.8	504	3,781	4,300	3.8	518	0	0.0	0.0
				178,744	178,492	203,725	-	25,232	176,465	200,906	-	24,440	▲ 699	▲ 0.3	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,953	23,000	3.7	7,046	15,855	23,400	3.6	7,544	400	1.7	▲0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,478	20,300	3.9	5,821	14,400	21,200	3.8	6,799	900	4.4	▲0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,720	18,500	4.4	6,779	11,631	18,900	4.3	7,268	400	2.2	▲0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,005	12,400	4.0	2,394	9,891	12,900	3.9	3,008	500	4.0	▲0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,647	13,400	4.3	3,752	9,563	13,700	4.2	4,136	300	2.2	▲0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,049	11,900	4.3	3,850	8,025	12,200	4.2	4,174	300	2.5	▲0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,206	10,600	4.3	3,393	7,128	10,900	4.2	3,771	300	2.8	▲0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,164	8,990	4.4	2,825	6,107	9,190	4.3	3,082	200	2.2	▲0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,084	6,180	4.1	2,095	4,055	6,320	4.0	2,264	140	2.3	▲0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,274	4,770	4.7	1,495	3,227	4,870	4.6	1,642	100	2.1	▲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	3,549	4,650	4.3	1,100	3,530	4,750	4.2	1,219	100	2.2	▲0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,749	3,710	4.5	960	2,737	3,800	4.4	1,062	90	2.4	▲0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,511	3,620	4.1	1,108	2,504	3,700	4.0	1,195	80	2.2	▲0.1
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,250	14,100	3.9	3,849	10,253	14,200	3.9	3,946	100	0.7	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,583	11,800	4.5	1,216	10,528	12,000	4.4	1,471	200	1.7	▲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	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,665	11,200	4.6	1,534	9,618	11,300	4.5	1,681	100	0.9	▲0.1
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,121	9,750	4.2	628	9,080	9,960	4.1	879	210	2.2	▲0.1
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,045	6,620	4.4	574	6,018	6,740	4.3	721	120	1.8	▲0.1
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,645	14,500	4.3	854	13,582	14,800	4.2	1,217	300	2.1	▲0.1
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,814	16,100	4.2	4,285	11,740	16,400	4.1	4,659	300	1.9	▲0.1
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,769	15,800	4.2	1,030	14,704	16,200	4.1	1,495	400	2.5	▲0.1
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	-	-	-	-	17,214	18,700	4.1	1,485	-	-	-
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	3,295	4,240	4.4	944	3,280	4,330	4.3	1,049	90	2.1	▲0.1
				218,182	188,586	246,130	-	57,543	204,680	270,460	-	65,779	5,630	2.3	-
Rs-T-001	東京圏	住宅	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,198	3,650	3.8	451	3,180	3,750	3.7	569	100	2.7	▲0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木上原	989	954	1,020	3.9	65	950	1,040	3.8	89	20	2.0	▲0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	プラウドフラット初台	713	680	734	4.0	53	675	748	3.9	72	14	1.9	▲0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷桜丘	750	707	713	3.9	5	703	736	3.8	32	23	3.2	▲0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	プラウドフラット学芸大学	746	694	865	3.9	170	690	884	3.8	193	19	2.2	▲0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	プラウドフラット目黒行人坂	939	879	1,060	3.9	180	875	1,090	3.8	214	30	2.8	▲0.1
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	2,086	2,670	3.9	583	2,068	2,730	3.8	661	60	2.2	▲0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	プラウドフラット神楽坂	1,590	1,466	1,700	3.9	233	1,456	1,740	3.8	283	40	2.4	▲0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	プラウドフラット早稲田	1,110	1,020	1,200	3.9	179	1,012	1,220	3.8	207	20	1.7	▲0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	プラウドフラット新宿河田町	932	862	1,030	3.9	167	856	1,050	3.8	193	20	1.9	▲0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,092	1,250	4.0	157	1,083	1,280	3.9	196	30	2.4	▲0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田	1,160	1,039	1,280	4.1	240	1,028	1,320	4.0	291	40	3.1	▲0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,015	3,400	3.9	384	2,989	3,450	3.8	460	50	1.5	▲0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	プラウドフラット新大塚	623	562	554	4.1	▲8	557	566	4.0	8	12	2.2	▲0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄白河	928	843	1,000	4.1	156	835	1,020	4.0	184	20	2.0	▲0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	599	627	4.1	27	594	641	4.0	46	14	2.2	▲0.1
Rs-T-017	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	931	972	4.1	40	923	975	4.0	51	3	0.3	▲0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	プラウドフラット富士見台	1,470	1,350	1,910	4.5	559	1,340	1,980	4.3	639	70	3.7	▲0.2
Rs-T-019	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,724	2,360	3.8	635	1,705	2,420	3.7	714	60	2.5	▲0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	プラウドフラット横浜	2,090	1,896	2,400	4.3	503	1,882	2,460	4.2	577	60	2.5	▲0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	プラウドフラット上大岡	2,710	2,463	2,870	4.5	406	2,442	2,940	4.4	497	70	2.4	▲0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,489	2,010	4.2	520	1,477	2,070	4.1	592	60	3.0	▲0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,096	1,030	3.9	▲66	1,095	1,060	3.8	▲35	30	2.9	▲0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	922	1,020	3.8	97	921	1,050	3.7	128	30	2.9	▲0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	923	1,040	4.1	116	919	1,060	4.0	140	20	1.9	▲0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,706	2,040	4.1	333	1,693	2,060	4.0	366	20	1.0	▲0.1
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	342	341	4.0	▲1	340	345	3.9	4	4	1.2	▲0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,110	1,560	3.4	449	1,105	1,610	3.3	504	50	3.2	▲0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,051	1,130	4.0	78	1,047	1,150	3.9	102	20	1.8	▲0.1
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	651	715	4.0	63	650	726	3.9	75	11	1.5	▲0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,918	1,910	4.0	▲8	1,907	1,950	3.9	42	40	2.1	▲0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,244	1,340	4.1	95	1,240	1,370	4.0	129	30	2.2	▲0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,366	1,450	3.9	83	1,360	1,490	3.8	129	40	2.8	▲0.1
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	732	870	3.9	137	728	890	3.8	161	20	2.3	▲0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	453	494	4.0	40	450	506	3.9	55	12	2.4	▲0.1
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	383	423	3.9	39	380	433	3.8	52	10	2.4	▲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	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,797	3,270	4.0	472	2,782	3,310	3.9	527	40	1.2	▲0.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,258	1,780	3.4	521	1,252	1,850	3.3	597	70	3.9	▲0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,034	1,380	3.5	345	1,029	1,430	3.4	400	50	3.6	▲0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,809	3,480	3.5	670	2,804	3,620	3.4	815	140	4.0	▲0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,594	2,430	4.3	▲164	2,586	2,470	4.2	▲116	40	1.6	▲0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,115	2,520	4.3	404	2,108	2,570	4.2	461	50	2.0	▲0.1
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,922	4,790	4.1	867	3,901	4,900	4.0	998	110	2.3	▲0.1
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,473	2,000	3.7	526	1,462	2,040	3.6	577	40	2.0	▲0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	519	630	4.1	110	515	636	4.0	120	6	1.0	▲0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	779	930	4.0	150	771	948	3.9	176	18	1.9	▲0.1
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,441	1,490	3.9	48	1,437	1,520	3.8	82	30	2.0	▲0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,028	1,280	4.0	251	1,022	1,310	3.9	287	30	2.3	▲0.1
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	824	936	3.7	111	817	961	3.6	143	25	2.7	▲0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	425	460	3.9	34	422	472	3.8	49	12	2.6	▲0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	384	470	3.9	85	381	482	3.8	100	12	2.6	▲0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	594	604	4.5	9	599	617	4.4	17	13	2.2	▲0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,368	1,730	3.8	361	1,361	1,780	3.7	418	50	2.9	▲0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,702	3,670	3.6	967	2,686	3,810	3.5	1,123	140	3.8	▲0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	708	673	4.4	▲35	707	681	4.3	▲26	8	1.2	▲0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	727	670	4.4	▲57	724	685	4.3	▲39	15	2.2	▲0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	680	756	4.0	75	676	776	3.9	99	20	2.6	▲0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	617	762	4.3	144	612	782	4.2	169	20	2.6	▲0.1
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	509	593	4.1	83	505	608	4.0	102	15	2.5	▲0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	314	366	4.1	51	312	375	4.0	62	9	2.5	▲0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	694	762	4.2	67	689	759	4.1	69	▲3	▲0.4	▲0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,306	1,750	3.6	443	1,298	1,820	3.5	521	70	4.0	▲0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	508	444	4.4	▲64	505	451	4.3	▲54	7	1.6	▲0.1
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,769	1,980	3.9	210	1,761	2,030	3.8	268	50	2.5	▲0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,113	1,120	4.3	6	1,110	1,150	4.2	39	30	2.7	▲0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	935	800	4.4	▲135	934	813	4.3	▲121	13	1.6	▲0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	842	910	4.0	67	835	913	3.9	77	3	0.3	▲0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	708	674	4.3	▲34	702	677	4.2	▲25	3	0.4	▲0.1
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,646	1,940	3.7	293	1,638	1,980	3.6	341	40	2.1	▲0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	454	539	4.4	84	451	551	4.3	99	12	2.2	▲0.1
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,041	837	4.5	▲204	1,038	854	4.4	▲184	17	2.0	▲0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	396	445	4.1	48	394	453	4.0	58	8	1.8	▲0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,729	2,080	3.6	350	1,722	2,120	3.5	397	40	1.9	▲0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	677	730	4.1	52	671	750	4.0	78	20	2.7	▲0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	439	418	4.5	▲21	437	429	4.4	▲8	11	2.6	▲0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,550	4,710	3.7	1,159	3,527	4,890	3.6	1,362	180	3.8	▲0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,255	2,620	4.1	364	2,247	2,680	4.0	432	60	2.3	▲0.1
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	700	797	4.4	96	695	815	4.3	119	18	2.3	▲0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	574	649	4.3	74	571	662	4.2	90	13	2.0	▲0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	518	492	4.5	▲26	514	496	4.4	▲18	4	0.8	▲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	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	第13期末算定価格と第12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-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,152	1,310	4.3	157	1,139	1,340	4.2	200	30	2.3	▲0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	692	767	4.6	74	689	783	4.5	93	16	2.1	▲0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	652	739	4.4	86	649	755	4.3	105	16	2.2	▲0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	578	657	4.4	78	574	670	4.3	95	13	2.0	▲0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	875	956	4.4	80	864	977	4.3	112	21	2.2	▲0.1
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,028	1,320	4.3	291	1,017	1,330	4.2	312	10	0.8	▲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	980	1,310	4.5	329	972	1,340	4.4	367	30	2.3	▲0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	378	320	4.5	▲58	376	322	4.4	▲54	2	0.6	▲0.1
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	1,826	2,220	4.5	393	1,816	2,280	4.4	463	60	2.7	▲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	1,926	1,900	4.9	▲26	1,928	1,940	4.8	11	40	2.1	▲0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,312	1,380	4.8	67	1,307	1,410	4.7	102	30	2.2	▲0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	739	890	4.7	150	737	900	4.6	162	10	1.1	▲0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,334	1,590	4.9	255	1,320	1,630	4.8	309	40	2.5	▲0.1
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,938	2,360	4.6	421	1,930	2,430	4.5	499	70	3.0	▲0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	951	1,060	4.6	108	947	1,080	4.5	132	20	1.9	▲0.1
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	928	1,290	4.5	361	920	1,310	4.4	389	20	1.6	▲0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	495	473	4.6	▲22	492	486	4.5	▲6	13	2.7	▲0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	741	931	4.2	189	738	960	4.1	221	29	3.1	▲0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	595	621	4.3	25	592	640	4.2	47	19	3.1	▲0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	687	848	4.3	160	683	875	4.2	191	27	3.2	▲0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	444	541	4.2	96	439	558	4.1	118	17	3.1	▲0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	449	593	4.3	143	447	610	4.2	162	17	2.9	▲0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	720	961	4.3	240	717	988	4.2	270	27	2.8	▲0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	665	887	4.3	221	656	914	4.2	257	27	3.0	▲0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,467	1,730	4.9	262	1,462	1,760	4.8	297	30	1.7	▲0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	ブラウドフラット八丁堀	920	913	1,210	3.5	296	909	1,210	3.4	300	0	0.0	▲0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	ブラウドフラット板橋本町	720	698	929	3.8	230	692	942	3.7	249	13	1.4	▲0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,112	1,130	4.0	17	1,110	1,130	3.9	19	0	0.0	▲0.1
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,027	8,060	3.9	1,032	6,957	8,260	3.8	1,302	200	2.5	▲0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,007	5,910	4.1	902	4,979	5,980	4.0	1,000	70	1.2	▲0.1
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,755	3,240	4.0	484	2,747	3,270	3.9	522	30	0.9	▲0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,257	1,360	3.8	102	1,250	1,400	3.7	149	40	2.9	▲0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,238	1,460	4.1	221	1,228	1,490	4.0	261	30	2.1	▲0.1
Rs-T-121	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,367	1,410	3.9	42	1,361	1,450	3.8	88	40	2.8	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	ブラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,113	1,410	3.6	296	1,107	1,410	3.6	302	0	0.0	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	ブラウドフラット錦糸町	785	782	1,030	3.6	247	777	1,010	3.6	232	▲20	▲1.9	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,774	3,260	3.6	485	2,763	3,260	3.6	496	0	0.0	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	ブラウドフラット外神田	2,280	2,311	2,830	3.5	518	2,300	2,840	3.5	539	10	0.4	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	ブラウドフラット登戸	1,216	1,229	1,470	4.2	240	1,220	1,470	4.2	249	0	0.0	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木八幡	966	981	1,180	3.5	198	977	1,180	3.5	202	0	0.0	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	ブラウドフラット中落合	844	856	945	3.8	88	851	969	3.7	117	24	2.5	▲0.1
Rs-T-129	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,037	4,680	3.8	642	4,023	4,800	3.7	776	120	2.6	▲0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅	ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,446	1,550	4.3	103	1,438	1,580	4.2	141	30	1.9	▲0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,272	1,300	4.0	27	1,267	1,310	3.9	42	10	0.8	▲0.1

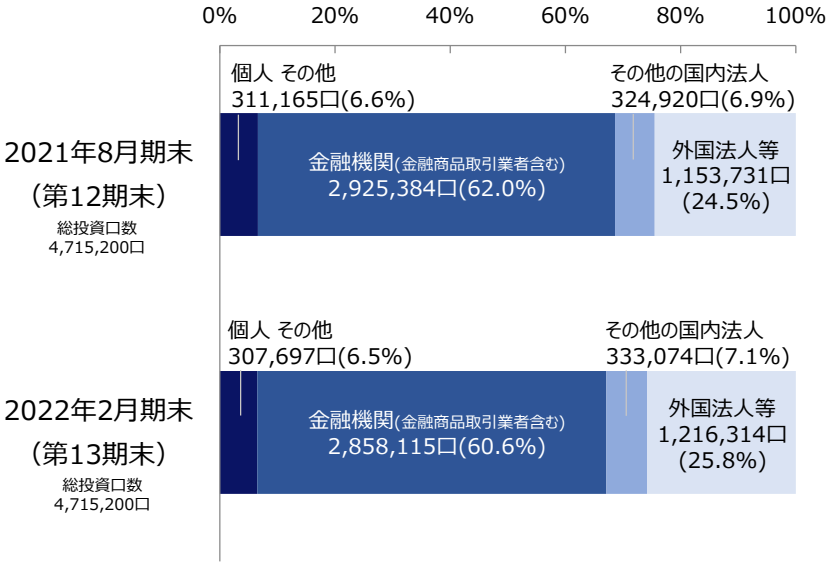
ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	2021年8月期末（第12期）				2022年2月期末（第13期）				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	第13期末算定価格と第12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-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,663	2,740	4.0	76	2,654	2,750	3.9	95	10	0.4	▲0.1
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	560	706	4.9	145	553	708	4.8	154	2	0.3	▲0.1
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	624	543	4.8	▲81	616	554	4.7	▲62	11	2.0	▲0.1
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,395	1,910	4.4	514	1,377	2,060	4.2	682	150	7.9	▲0.2
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	242	279	4.5	36	239	285	4.4	45	6	2.2	▲0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	440	516	4.6	75	435	531	4.5	95	15	2.9	▲0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	297	317	4.6	19	294	326	4.5	31	9	2.8	▲0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	473	577	5.1	103	467	576	5.0	108	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	407	481	5.2	73	401	482	5.1	80	1	0.2	▲0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	343	417	5.2	73	339	416	5.1	76	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	212	260	5.1	47	209	259	5.0	49	▲1	▲0.4	▲0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	199	217	5.1	17	197	215	5.0	17	▲2	▲0.9	▲0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	373	454	5.2	80	368	453	5.1	84	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	533	624	5.1	90	527	622	5.0	94	▲2	▲0.3	▲0.1
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	3,988	4,740	5.2	751	3,941	4,740	5.1	798	0	0.0	▲0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,515	1,920	5.1	404	1,495	1,920	5.0	424	0	0.0	▲0.1
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,008	958	5.2	▲50	998	974	5.1	▲24	16	1.7	▲0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	399	445	5.3	45	393	356	5.2	▲37	▲89	▲20.0	▲0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	929	975	4.9	45	927	984	4.8	56	9	0.9	▲0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	650	672	4.7	21	646	674	4.6	27	2	0.3	▲0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	484	591	4.8	106	478	586	4.7	107	▲5	▲0.8	▲0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	876	1,020	4.8	143	863	1,020	4.7	156	0	0.0	▲0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,410	1,650	4.8	239	1,399	1,650	4.7	250	0	0.0	▲0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,357	3,940	4.7	582	3,322	3,910	4.6	587	▲30	▲0.8	▲0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,606	2,130	4.2	523	1,589	2,240	4.0	650	110	5.2	▲0.2
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	526	622	4.8	95	519	635	4.7	115	13	2.1	▲0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	235	294	4.7	58	232	300	4.6	67	6	2.0	▲0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	341	353	5.0	11	336	280	4.9	▲56	▲73	▲20.7	▲0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	544	564	4.9	19	537	477	4.8	▲60	▲87	▲15.4	▲0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	540	504	4.9	▲36	534	514	4.8	▲20	10	2.0	▲0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,674	5,950	3.9	275	5,638	6,100	3.8	461	150	2.5	▲0.1
				202,047	191,564	222,392	-	30,827	190,333	226,582	-	36,248	4,190	1.9	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,681	3,720	4.4	38	3,665	3,730	4.4	64	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	2,693	2,530	4.9	▲163	2,683	2,520	4.9	▲163	▲10	▲0.4	0.0
				6,250	6,374	6,250	-	▲ 124	6,348	6,250	-	▲ 98	0	0.0	-
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,440	3.9	303	5,136	5,450	3.9	313	10	0.2	0.0
				4,900	5,136	5,440	-	303	5,136	5,450	-	313	10	0.2	-
				1,081,389	1,048,702	1,218,347	-	169,644	1,059,049	1,252,678	-	193,628	20,141	1.7	-

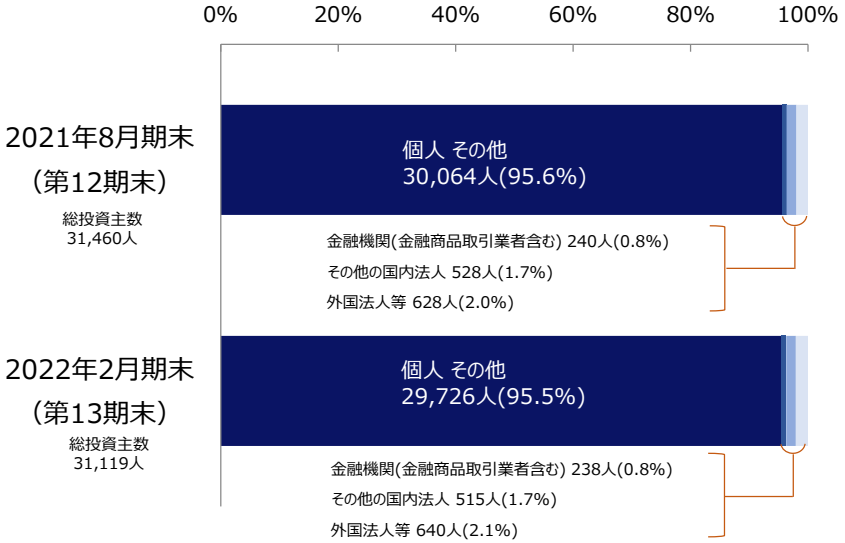
（注1）　記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。　（注2）　算定価格の変化率は、2022年2月期取得物件を除く対比です。

投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	2021年8月期末 (第12期末)		2022年2月期末 (第13期末)	
銀行	145,704	3.1%	139,231	3.0%
信託銀行	2,257,436	47.9%	2,203,168	46.7%
生命保険会社	38,831	0.8%	47,894	1.0%
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	480,648	10.2%	465,057	9.9%
合計	2,925,384	62.0%	2,858,115	60.6%

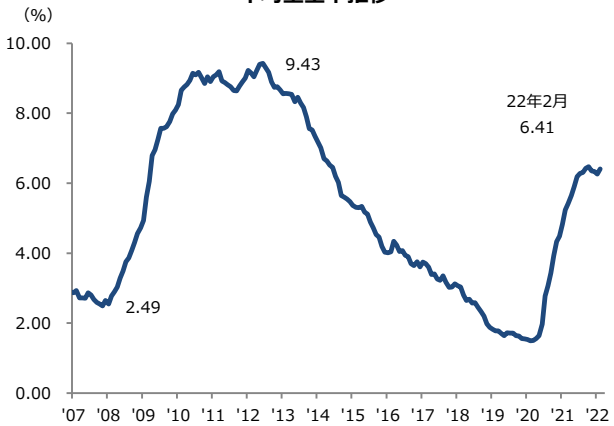
上位10投資主一覧

	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）	1,012,334	21.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	770,916	16.3%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	207,200	4.4%
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	158,757	3.4%
6	SMBC日興証券株式会社	89,881	1.9%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	85,670	1.8%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	83,761	1.8%
9	日本証券金融株式会社	75,125	1.6%
10	みずほ証券株式会社	59,582	1.3%
合 計		2,753,897	58.4%

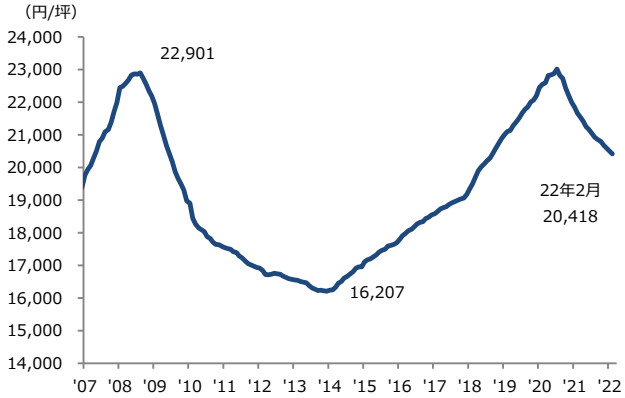
マーケットレビュー　～賃貸マーケット～

オフィス

東京都心5区
平均空室率推移

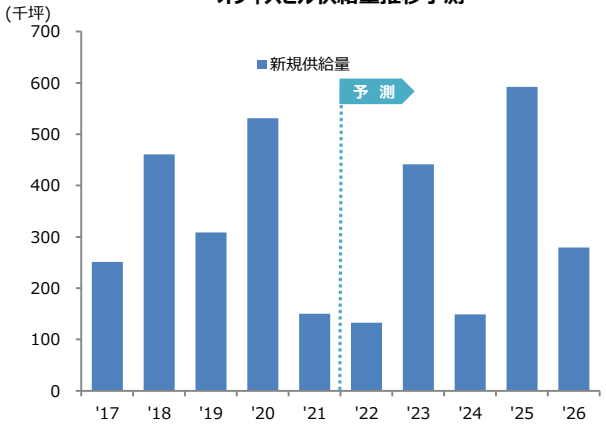


東京都心5区
平均月額賃料



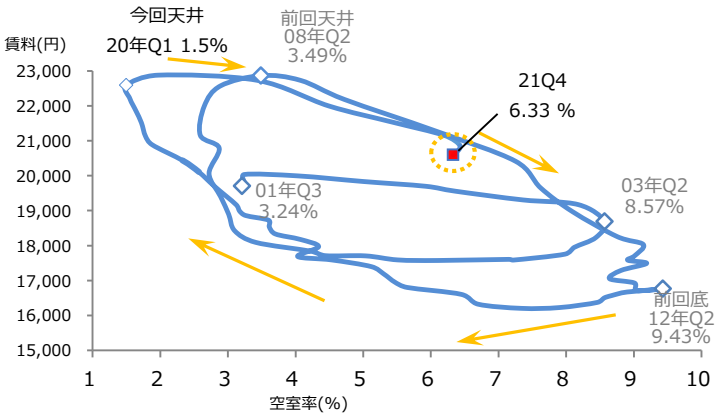
出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

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

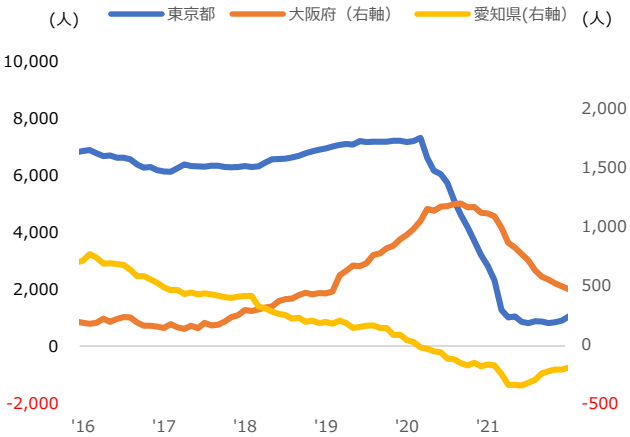
賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



出所：三鬼商事よりNREAM作成

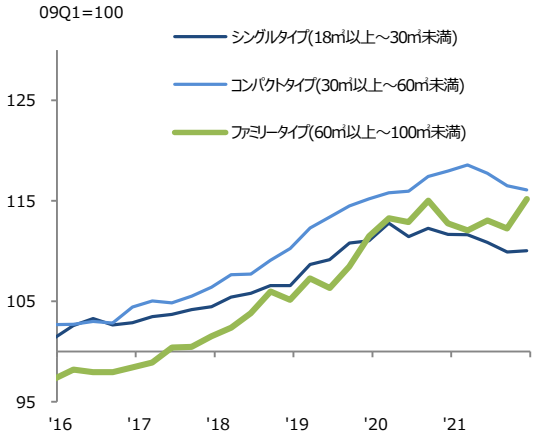
住宅

人口流入超過数（日本人移動者）　（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）

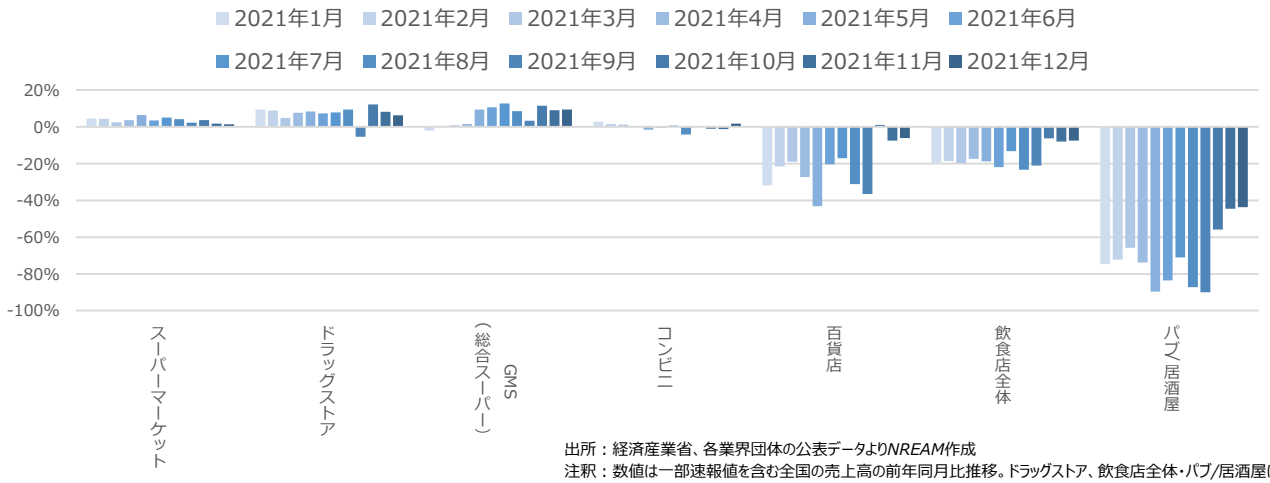


出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

マーケットレビュー　～賃貸マーケット～

商業

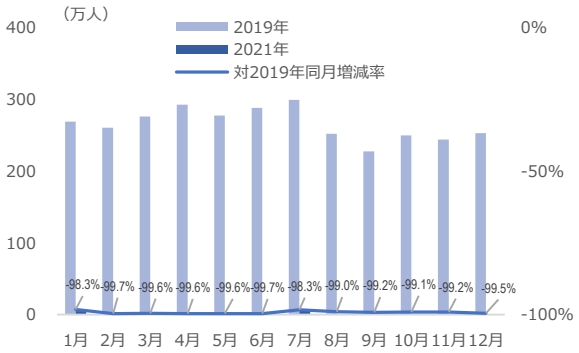
小売･飲食店-業態別の売上高　19年同月比増減率



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

ホテル

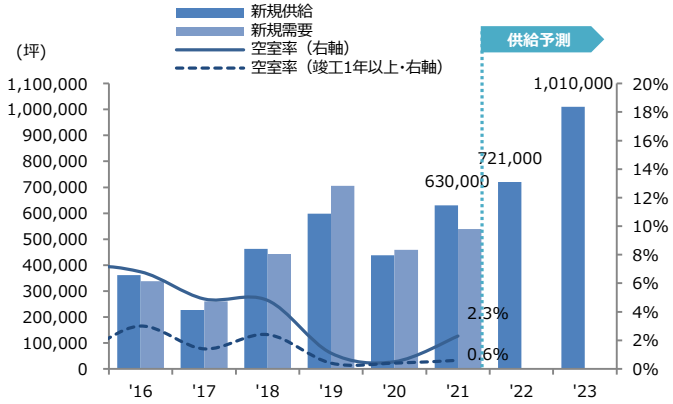
訪日外国人数の同月比較　（2021年 vs 2019年）



出所：日本政府観光局（JNTO)よりNREAM作成
注釈：速報値を含む

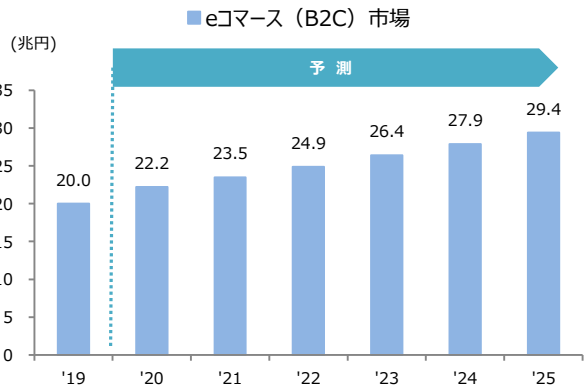
物流

東京圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2021年12月末時点）



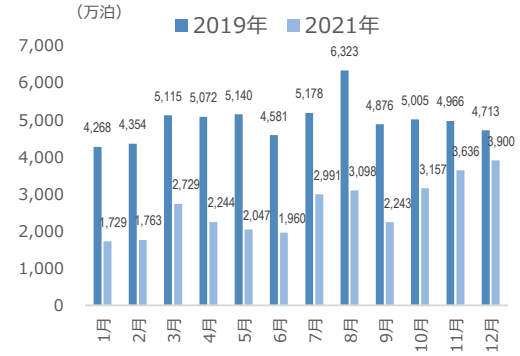
出所：CBREよりNREAM作成

eコマース（B2C)市場予測



出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」よりNREAM作成
※年表示は年度を表す

延べ宿泊者数の19年 vs 21年同月比較（全国･外国人含む）

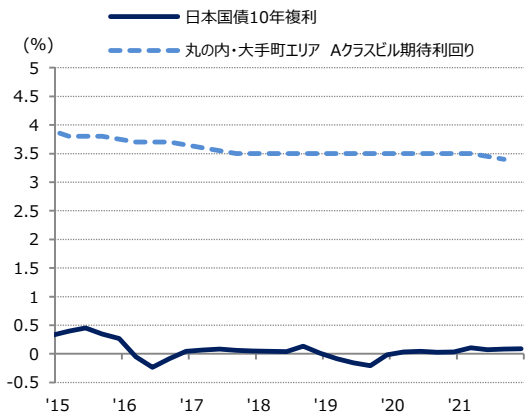


出所：観光庁よりNREAM作成
注釈：速報値含む

マーケットレビュー　～売買マーケット～

期待利回り

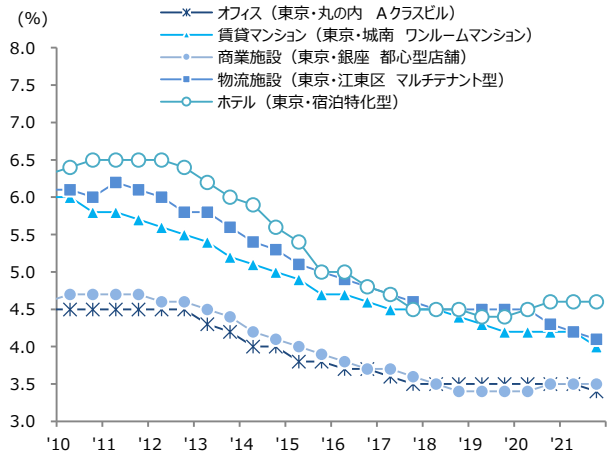
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。

不動産投資家期待利回り（セクター別）

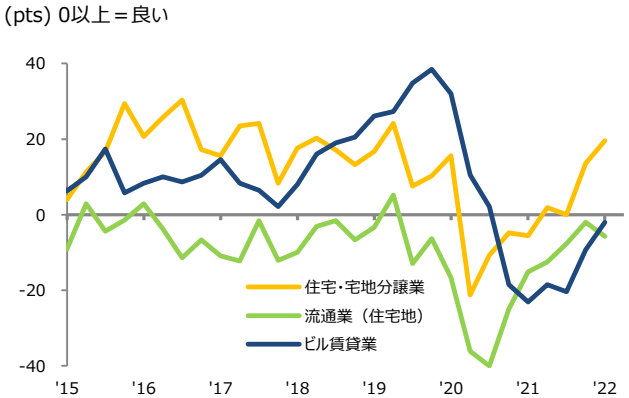


出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

注釈：期待利回りは中央値

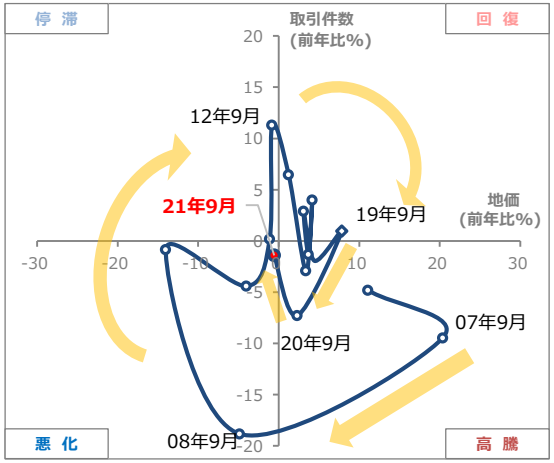
業況・取引量

不動産業業況



出所：一般財団法人 土地総合研究所

東京の不動産取引サイクル図

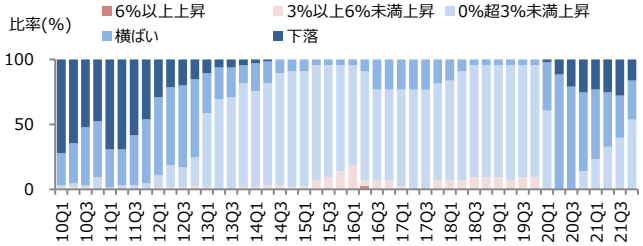


出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

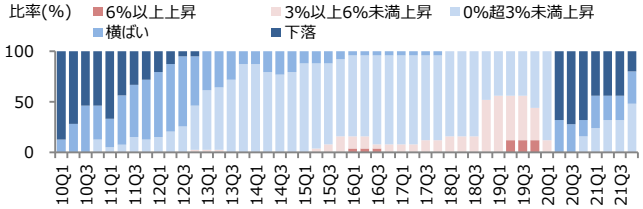
注：売買による土地所有権移転登記件数（東京都）と市街地価格指数（都区部・商業地）の前年変動率をプロット

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

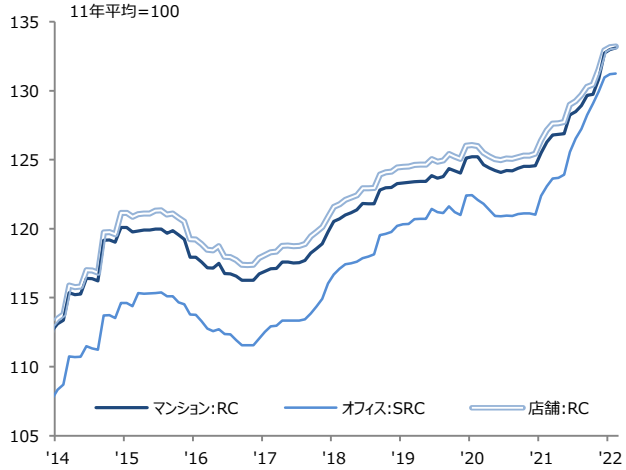


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

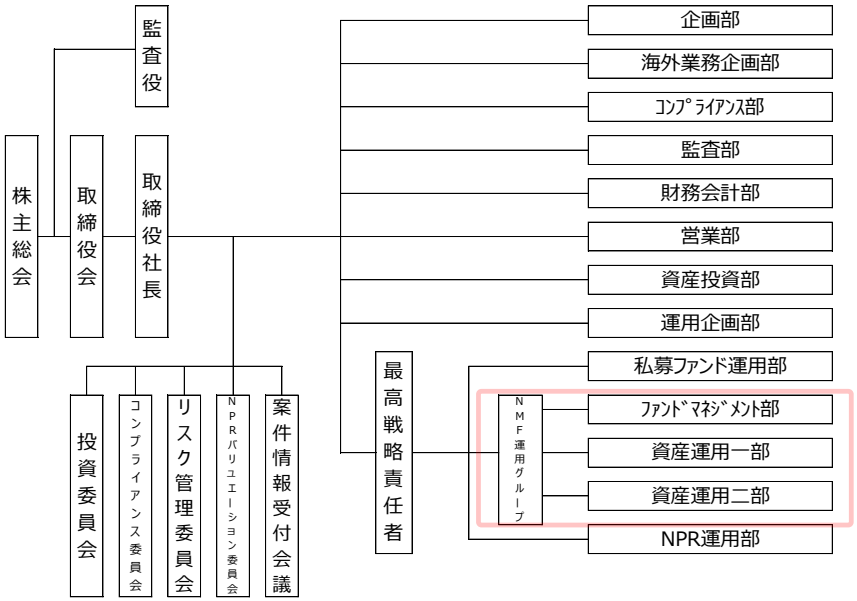
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	168名（うち取締役6名、監査役2名） ※2022年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図



野村不動産マスターファンド投資法人　IR活動実績

本投資法人は、運用状況に加えて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」

IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2021年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

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。