



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

**11** th

2021年2月期決算説明資料

April 14, 2021

MASTER FUND

<b>1. 新型コロナウイルスの影響</b>			
• 各セクターの運営状況及び2021年2月期分配金への影響	4		
<b>2. 決算ハイライト</b>			
• 2021年2月期（第11期）決算ハイライト	6		
<b>3. 業績予想</b>			
• 2021年8月期（第12期）及び2022年2月期（第13期）業績予想の前提	9		
• 2021年8月期（第12期）、2022年2月期（第13期）業績予想	10		
<b>4. 内部成長</b>			
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	12		
<b>5. 外部成長</b>			
• Landport青梅Ⅱの取得	21		
• 今後の外部成長方針	22		
<b>6. 鑑定評価</b>			
• 鑑定評価の状況	24		
<b>7. ファイナンス</b>			
• ファイナンスの状況	26		
<b>8. ESGへの取り組み</b>			
• ESGへの取り組み（Topics）	28		
• ESGへの取り組み（E：環境）	29		
• ESGへの取り組み（S：社会 G:ガバナンス）	30		
<b>9. APPENDIX</b>			
• 各種指標の推移	32		
• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	33		
• 貸借対照表	34		
• 分配方針と当期の利益超過分配金について	35		
• 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～	36		
• 設立以降の成長の軌跡	37		
• 主要指標の推移	38		
• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	39		
• オフィスセクターの運用状況	40		
• 住宅セクターの運用状況	41		
• 商業セクターの運用状況	42		
• 物流セクターの運用状況	43		
• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	44		
• ESGへの取り組み（第三者評価等）	45		
• 主要テナントの状況	46		
• ポートフォリオサマリー（2021年2月期末時点）	47		
• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	48		
• 有利子負債調達の分散状況	55		
• 投資主の状況	56		
• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	57		
• マーケットレビュー ～売買マーケット～	59		
• 運用体制及びIR活動実績	60		



# 新型コロナウイルスの影響

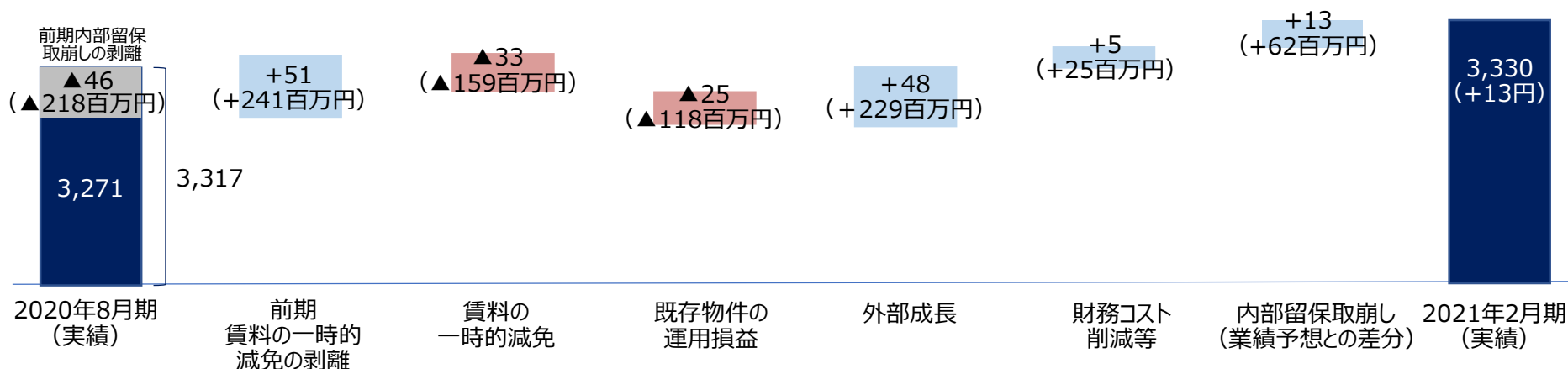


# 各セクターの運営状況及び2021年2月期分配金への影響

宿泊施設や駅前立地型商業施設に加え、オフィス・居住用施設にも一定の影響が発生

セクター	保有割合 (注)	コロナウイルスの影響を含む主な運営状況
オフィス	44.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>業績不振に伴うコスト削減・テレワーク導入等を背景にした解約の増加、新規リーシングや改定交渉の長期化</li> <li>賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続</li> </ul>
居住用施設	18.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心部シングル向け住戸を中心に空室率が拡大も、稼働率重視のリーシング戦略への転換により稼働率は大幅回復</li> <li>入替・更新時の賃料増額は継続</li> </ul>
物流施設	18.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>足元において影響はなく、通販や食料品などの生活必需品を扱う物流企業は好調</li> <li>入替・更新時の賃料増額は継続</li> </ul>
駅前立地型商業施設	11.2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>二度目の緊急事態宣言の発令等による売上減少局面が継続し、一部テナントで解約が発生</li> <li>時短営業要請テナントの一部に対し、一時的な賃料の一部減免による支援を継続</li> </ul>
居住地立地型商業施設	5.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は引き続き好調</li> </ul>
宿泊施設	0.6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンフォートイン那覇泊港（旧レッドプラネット沖縄那覇）においてオペレーターを変更</li> </ul>

## 一口当たり分配金の増減要因



(注) 第11期 (2021年2月期) 末の取得価格を基に算出しています。



## 決算ハイライト



# 2021年2月期（第11期）決算ハイライト

コロナウイルスによる減収はあるも、外部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持  
 一口当たり分配金：3,330円、前期実績比+13円（+0.4%）

（単位：百万円）

## 第11期実績－第10期実績 主な差異要因（百万円）

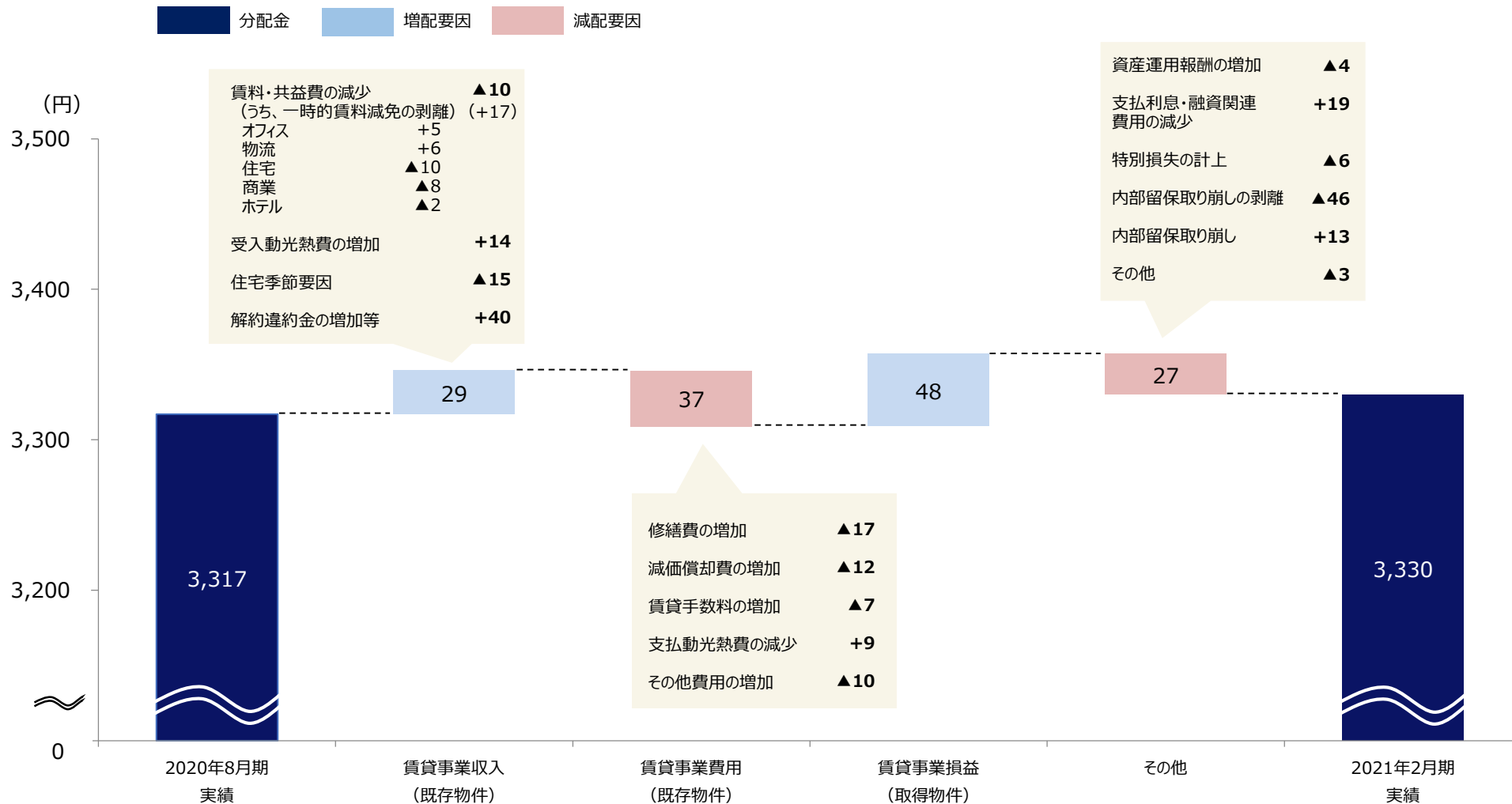
	2020年8月期 (第10期)	2021年2月期 (第11期)	差異	2021年2月期 (第11期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	37,577	38,064	487	38,347	-283
賃貸事業収入	34,884	35,172	288	35,319	-146
その他賃貸事業収入	2,693	2,892	198	3,028	-136
営業費用	22,364	22,693	329	22,933	-240
賃貸事業費用	15,678	15,973	295	16,178	-205
うち修繕費	1,418	1,510	92	1,490	20
うち公租公課	3,124	3,110	-14	3,112	-2
うち減価償却費	5,369	5,482	113	5,470	12
うちその他賃貸事業費用	5,765	5,869	104	6,105	-235
不動産等売却損	-	6	6	-	6
資産運用報酬	3,420	3,441	21	3,445	-3
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	643	649	6	686	-37
営業利益	15,212	15,370	157	15,413	-42
営業外収益	4	2	-1	-	2
営業外費用	2,413	2,324	-88	2,328	-3
支払利息その他融資関連費用	2,402	2,312	-90	2,315	-3
その他営業外費用	11	12	1	12	-0
経常利益	12,803	13,048	245	13,085	-36
特別損益	-	-31	-31	-	-31
当期純利益	12,799	13,016	217	13,084	-67
利益分配金 a	12,797	13,018	221	13,079	-61
利益超過分配金 b	2,843	2,682	-160	2,621	61
分配総額 a+b	15,640	15,701	61	15,701	-
内部留保	-218	-62	155	-	-62
(内部留保総額)	(3,201)	(3,138)	(-62)	(3,201)	(-62)
一口当たり分配金 (円)	3,317	3,330	13	3,330	-
うち利益分配(円)	2,714	2,761	47	2,774	-13
うち一時差異等調整引当額(円)	377	374	-3	384	-10
うちその他の利益超過分配(円)	226	195	-31	172	23
総資産	1,197,766	1,196,357	-1,408	1,195,065	1,292
取得価格	1,051,686	1,066,269	14,583	1,066,306	-37
有利子負債	517,884	517,841	-42	517,841	-
LTV	43.2%	43.3%	0.0%	43.3%	-0.0
時価総額	640,795	752,074	111,278	-	-
NOI	27,268	27,573	304	27,639	-65
FFO	20,798	21,167	369	21,185	-17

営業収益	487
賃貸事業収入	288
既存物件の賃料共益費（内、一時的な賃料減免の剥離+81）	▲48
物件取得による影響	337
その他賃貸事業収入	198
受入動光熱費の増加	70
居住用施設の季節要因等（礼金、更新料）	▲67
解約違約金の増加等	196
営業費用	329
賃貸事業費用	295
支払動光熱費の減少	▲43
減価償却費の増加	113
修繕費の増加	92
保守管理費の増加	63
その他費用の増加	70
資産運用報酬・その他営業費用	34
営業外費用	▲88
支払利息その他融資関連費用	▲90
その他営業外費用	1
特別損益	▲31
自然災害による特別損失の計上	▲31
当期純利益	217
前期内部留保取り崩しの剥離	▲218
当期内部留保取り崩し（コロナウイルスに起因した一時的減収の一部を補填）	62

# 2021年2月期（第11期）決算ハイライト

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

## 2021年2月期実績





## 業績予想





# 2021年8月期（第12期）及び2022年2月期（第13期）業績予想の前提

**第12期：コロナウイルス影響による収益低下を見込むが、内部留保の取り崩しにより従前予想分配金を維持**

**第13期：オフィスのリーシング長期化等の影響と内部留保の剥離により減配を予想**

				21年2月期	21年8月期	22年2月期	
				1口当たり分配金 (前期比)	3,330円 (+13円)	3,288円 (▲42円)	3,180円 (▲108円)
		21年8月期及び22年2月期業績予想の前提			21年8月期 (前期比)	22年2月期 (前期比)	
取得	・ 2020年取得物件（10物件）の固都税の費用計上、LP青梅Ⅱ（2020年10月取得）の収益フル寄与				▲28円	-	
運用	収入	オフィス	・ 新規リーシングにおけるダウンタイム・フリーレントの長期化や解約面積の増加を想定 ・ 一方で、賃料ギャップを背景として入替、改定を通じた一定の増額を想定		内部成長等		
		居住用施設	・ 稼働率重視のリーシング戦略を維持し、稼働の高位安定を目指す ・ 一方で、入替、更新を通じた賃料増額は保守的に想定				
		物流施設	・ コロナウイルスによる影響はなし ・ 一部テナントの改定において増額を想定		賃料の一時的減免		
		商業施設	・ 駅前立地商業において解約面積の増加及びリーシングにおけるダウンタイム・フリーレントの長期化を想定 ・ 時短要請に伴う賃料一部減免を見込む一方、UCWで一定の売上回復・底地取得による費用減を想定				
	宿泊施設	・ コンフォートイン那覇泊港におけるオペレーター変更後の賃貸条件を反映		剥離+33円 実施▲13円	剥離+13円 実施 -		
費用	・ 工事内容を精査したうえで修繕費をコントロール			+48円	▲11円		
	・ 減価償却費やリーシング関連費用等の増加			▲36円	+4円		
財務その他	・ 低金利環境を活用し、リファイナンスを通じた利払い削減を想定			+10円	+19円		
内部留保	・ 2020年10月公表済の予想分配金を維持することを目的として、			前期分剥離	▲13円	▲83円	
	2021年8月期は内部留保取り崩しを想定			当期取り崩し	+83円	-	

# 2021年8月期（第12期）、2022年2月期（第13期）業績予想

2021年8月期：3,288円（前期比▲1.3%）、2022年2月期：3,180円（前期比▲3.3%）

（単位：百万円）

	2021年2月期 (第11期)	2021年8月期 (第12期)	差異	2022年2月期 (第13期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	38,064	37,627	-437	37,450	-177
賃貸事業収入	35,172	34,993	-179	34,796	-197
その他賃貸事業収入	2,892	2,633	-258	2,653	19
営業費用	22,693	22,830	136	22,850	20
賃貸事業費用	15,973	16,117	144	16,148	30
うち修繕費	1,510	1,287	-223	1,339	51
うち公租公課	3,110	3,287	176	3,273	-13
うち減価償却費	5,482	5,576	93	5,612	36
うちその他賃貸事業費用	5,869	5,967	97	5,923	-43
不動産等売却損	6	-	-6	-	-
資産運用報酬	3,441	3,397	-44	3,393	-4
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	649	693	43	687	-6
営業利益	15,370	14,796	-574	14,599	-197
営業外収益	2	-	-2	-	-
営業外費用	2,324	2,307	-17	2,226	-81
支払利息その他融資関連費用	2,312	2,294	-17	2,213	-81
その他営業外費用	12	12	0	12	-
経常利益	13,048	12,489	-559	12,373	-116
特別損益	-31	-	31	-	-
当期純利益	13,016	12,488	-528	12,372	-116
利益分配金 a	13,018	12,481	-537	12,367	-113
利益超過分配金 b	2,682	3,022	339	2,626	-396
分配総額 a+b	15,701	15,503	-198	14,994	-509
内部留保	-62	-393	-330	-	393
(内部留保総額)	(3,138)	(2,745)	(-393)	(2,745)	-
一口当たり分配金 (円)	3,330	3,288	-42	3,180	-108
うち利益分配(円)	2,761	2,647	-114	2,623	-24
うち一時差異等調整引当額(円)	374	390	16	396	6
うちその他の利益超過分配(円)	195	251	56	161	-90
総資産	1,196,357	1,194,826	-1,531	1,190,234	-4,591
有利子負債	517,841	517,798	-42	517,756	-42
LTV	43.3%	43.3%	0.1%	43.5%	0.2%
時価総額	752,074	-	-	-	-
NOI	27,573	27,085	-488	26,914	-171
FFO	21,167	20,695	-472	20,615	-80

## 第12期予想-第11期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲437
賃貸事業収入	▲179
既存物件の賃料共益費（内、一時的な賃料減免の剥離+95）	▲242
第11期物件取得による影響	63
その他賃貸事業収入	▲258
受入動光熱費の減少	▲127
解約違約金の剥離等	▲130
営業費用	136
賃貸事業費用	144
支払動光熱費の減少	▲32
公租公課の増加（2020年取得物件）	176
減価償却費の増加	93
修繕費の減少	▲223
その他費用の増加	130
資産運用報酬・その他営業費用	▲7
営業外費用	▲17
支払利息その他融資関連費用	▲17
当期純利益	▲528
前期内部留保取り崩しの剥離	▲62
当期内部留保取り崩し（2020年10月公表済の予想分配金との差分を補填）	393

## 第13期予想-第12期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲177
賃貸事業収入（内、一時的な賃料減免の剥離+64）	▲197
その他賃貸事業収入	19
営業費用	20
賃貸事業費用	30
営業外費用	▲81
支払利息その他融資関連費用	▲81
当期純利益	▲116
前期内部留保取り崩しの剥離	▲393



## 内部成長



# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

稼働率に低下傾向がみられるものの、賃料ギャップを背景とした堅調な賃料の増額基調は継続

### 2021年2月期 運用ハイライト

テナント入替による賃料増減率: **+15.9%**

(増額入替のみの賃料増額率: +19.6%)

賃料改定による賃料増減率: **+3.0%**

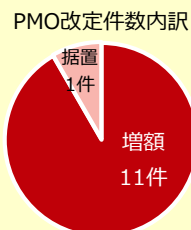
(増額改定のみの賃料増額率: +5.5%)

PMO賃料改定による賃料増減率: **+6.4%**

(再契約含む)

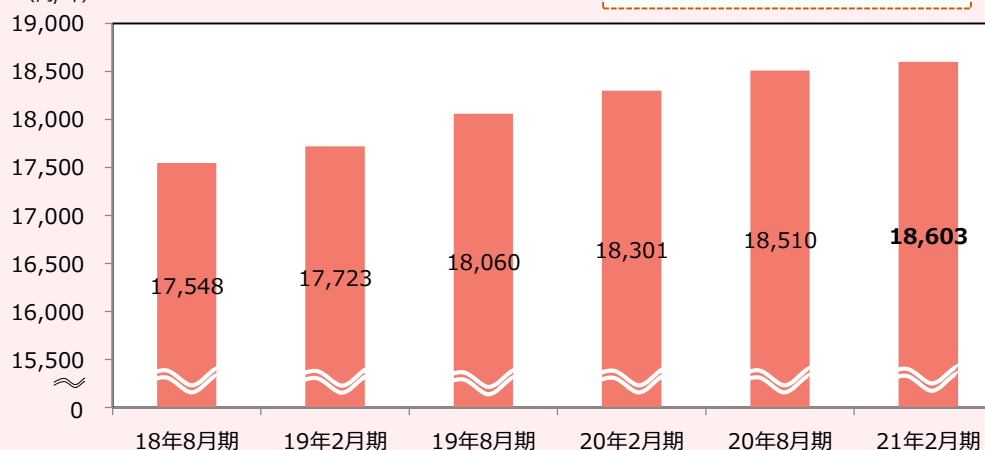
賃料ギャップ (注1)

2021年2月期末時点: **+8.1%** (前期比▲1.9pt)



### 平均賃料単価推移

(円/坪)

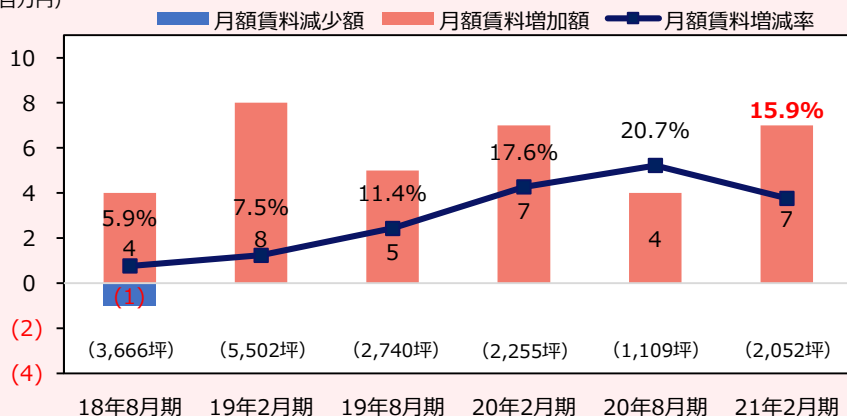


賃料ギャップ: 2021年2月期末 **+8.1%**

### テナント入替による賃料増減 (注2)

増額入替のみの平均増額率 **+19.6%**

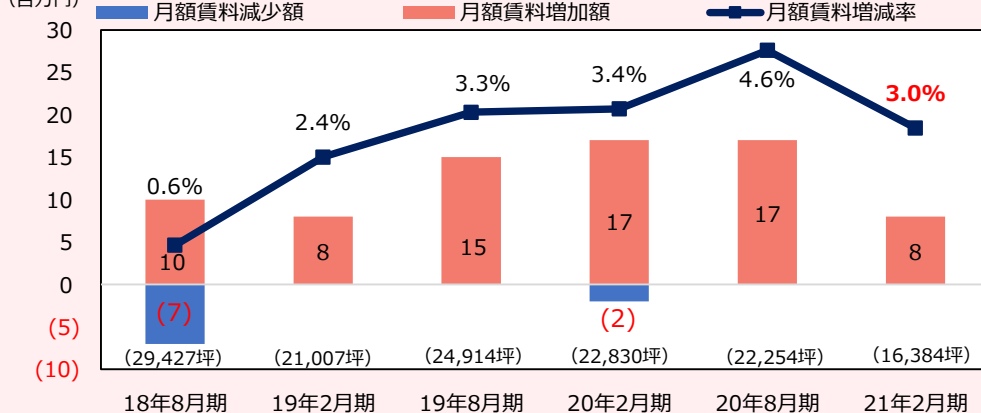
(百万円)



### 賃料改定による賃料増減 (注2)

増額改定のみの平均増額率 **+5.5%**

(百万円)



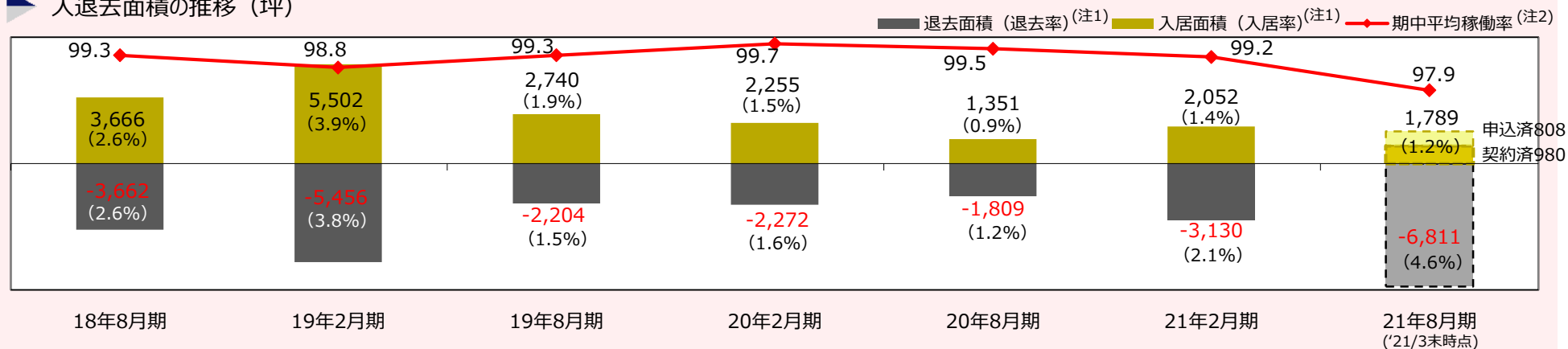
(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2) グラフ下部の ( ) 内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。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。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

### 入退去面積の推移 (坪)



### <2021年8月期>テナント入替の進捗 (21年3月末時点)

#### ポートフォリオ全体

解約(予定)面積: **6,811坪** →

コロナウイルス関連  
3,384坪  
(コスト削減 2,273坪)  
(テレワーク 1,110坪)

入居(予定)面積: **1,789坪**  
(内訳) 契約済... 980坪 →  
申込済... 808坪 (注3)

入替による賃料増減率  
**+4.9%**  
(増額 +15.2% (10件))  
(減額 ▲17.5% (3件))

#### うち、PMO

解約(予定)面積: **1,358坪** →

コロナウイルス関連  
1,178坪  
(コスト削減 640坪)  
(テレワーク 537坪)

入居(予定)面積: **659坪**  
(内訳) 契約済... 437坪 →  
申込済... 222坪 (注3)

入替による賃料増減率  
**+10.8%**

### 今後の見通し

コスト削減: 全般的な企業業績が今年後半から回復に向かうことで、コスト削減を目的とした解約は減少していくと予想

テレワーク: 新しい働きかたを模索する動きとその影響は継続すると想定されるが、マーケット全体に与える影響は限定的と予想

⇒ **いずれのニーズについても競争力の高い物件は優位性を発揮すると予想**

(注1) 各期の入居または退去テナントの賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計の平均値で除して算出しています。(注2) 期中平均稼働率は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。

(注3) 「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

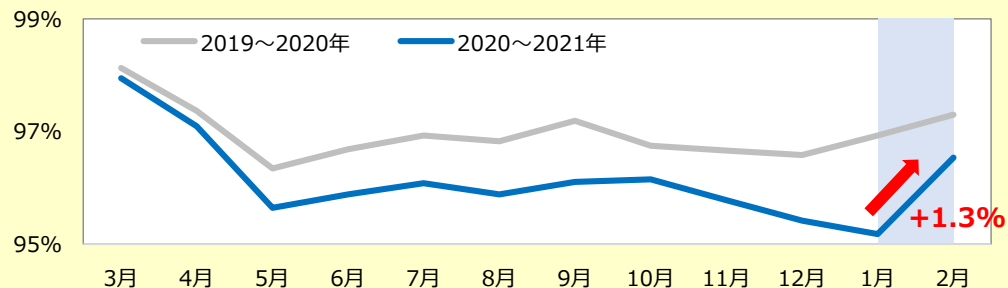
## Residential

マーケットの状況を捉えて稼働率重視のリーシング戦略へ転換し、短期間で稼働率を大幅に引き上げ

2021年2月期 運用ハイライト

### リーシング戦略の転換

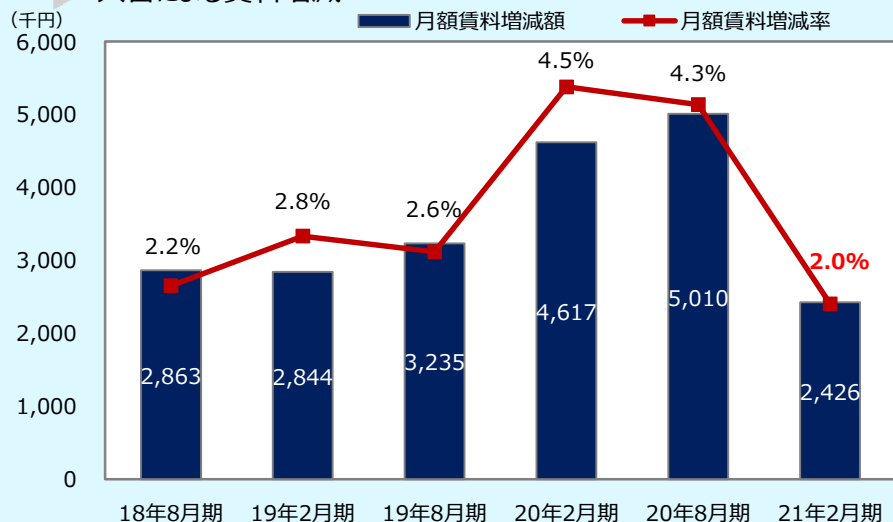
期中で稼働率を重視したリーシング戦略に転換（2月末稼働率：**96.5%**）



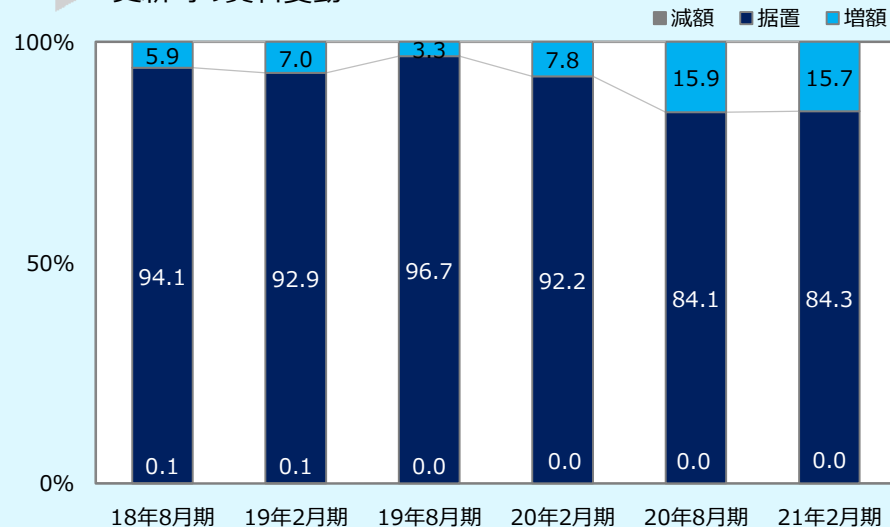
### 入替・更新時の賃料増減

- ①入替時の賃料変動  
660件/1,110件 (59.5%) の増額入替  
月額賃料増減率 **+2.0%** (+2,426千円/月)
- ②更新時の賃料変動  
225件/1,431件 (15.7%) の増額更新  
月額賃料増減率 **+0.4%** (+681千円/月)

### 入替による賃料増減



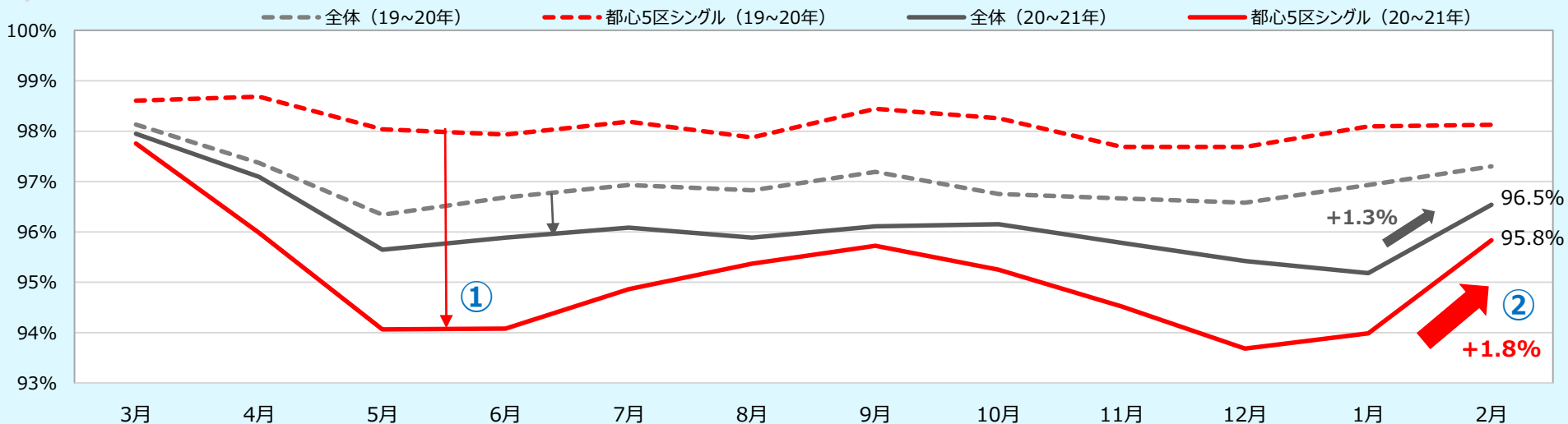
### 更新時の賃料変動



# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Residential

稼働率の推移 (ポートフォリオ全体・都心5区シングル)



### ① 都心シングル物件の稼働弱含みの主要因

企業業績低迷等による法人需要の減少

所得環境の先行き不安による個人予算の低下

外出自粛に伴う利便性の高い立地を選ぶ優先度の低下

### ② 稼働回復の背景

賃料増額と稼働率のバランス重視から  
稼働率重視のリーシング戦略への転換を行ったことで、  
個人客を中心に新規契約数が増加

都心5区シングル稼働率：+1.8% (21年1月→2月)

⇒ **都心立地の潜在需要は底堅い**

### 今後の見通し

企業業績の回復や外出自粛の緩和等に伴い、都心部物件の稼働弱含み傾向は解消に向かうと予想

⇒ **当面は機動的かつ柔軟リーシング戦略により、高稼働維持を図る**

(注) 都心5区シングルとは、都心5区に所在し、平均住戸面積が30㎡未満の物件を対象としています。

## Retail

売上低迷が続く飲食系テナントへの支援を継続。居住地立地型商業の売上は引き続き好調

2021年2月期 運用ハイライト

### 居住地立地型商業施設

コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は引き続き好調に推移

<2021年2月期> 売上状況 (昨年対比) : **107%**

※2020年9月～2021年2月の売上が把握可能なテナントを対象にしています

### 駅前立地型商業施設

テナント構成によって施設ごとに異なる影響が発生

- ・物販系・サービス系テナントの売上への影響は限定的
- ・時短営業要請の長期化等により、飲食系テナントの売上は低迷

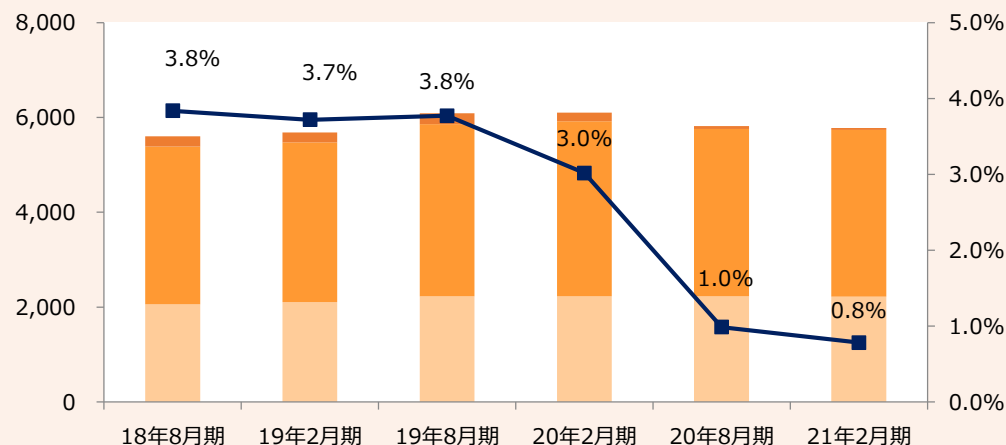
⇒ 飲食系テナントに対して経済的支援及び販促を通じた営業支援を継続

<売上状況 (前年同月比)>

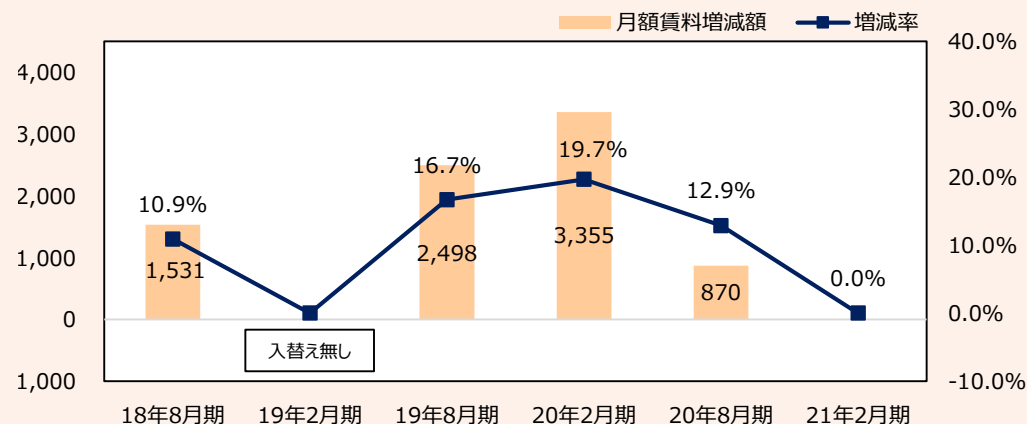
物件名	2020年				2021年		主なテナント
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	Go To キャンペーン				緊急事態宣言		
GEM全体	62%	77%	72%	49%	25%	40%	飲食
UCW	39%	52%	74%	35%	22%	27%	飲食、物販
nORBESA	86%	78%	38%	41%	39%	35%	飲食、物販
Recipe SHIMOKITA	79%	103%	102%	99%	100%	91%	物販、サービス
コビルmachida	126%	141%	121%	84%	80%	86%	物販、サービス

### 賃料収入の内訳 (商業全体)

(百万円) 居住地立地 (固定) 駅前立地 (固定) 売上歩合 売上歩合比率



### テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)





# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Retail

### GEMS

#### 運営状況

##### 売上推移（前年同月比）<sup>(注)</sup>

Go To キャンペーン等の効果もあり、昨年秋には売上が回復傾向にあったが、緊急事態宣言の再発出に伴い、ビジネス立地型を中心に売上が低迷

物件名	2020年				2021年	
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	Go To キャンペーン →				緊急事態宣言 →	
“ビジネス立地型” GEMS（6物件）	54.0%	68.9%	63.3%	45.0%	18.9%	31.3%
“居住立地型” GEMS（3物件）	79.9%	96.7%	91.0%	58.2%	38.9%	59.3%

##### 稼働状況

コロナ禍以前より売上が低迷していたテナントを中心に解約が発生するものの、各種支援策により影響拡大を緩和

GEMS全体の稼働率：**91.5%**（解約合意済、新規契約済区画を反映）

#### 今後の方針

##### 追加販促による売上回復支援

テナントリレーション強化の目的も含め、更なる販促費上積みによる効果的な売上向上策を検討・実施

販促費用：**548万円/物件**（通常期：250万円/物件）

##### （販促例）

- ・オーナー負担型の割引クーポン

- ・「GEMS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

- ・「GEMS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



GEMSフードトラック（イメージ図）

##### リーシングにおけるターゲット業種の拡大

飲食テナントに限定せず、飲食テナントと相乗効果をもたらす新たなテナント層へのリーシング活動を展開

### ユニバーサル・シティウォーク大阪

#### 運営状況

##### 売上推移（前年同月比）

2020年				2021年	
9月	10月	11月	12月	1月	2月
Go To キャンペーン →				緊急事態宣言 →	
39.0%	51.8%	74.0%	35.1%	22.4%	27.0%

#### 今後の方針

**2021年3月18日 世界初のスーパー・ニンテンドー・ワールドOPEN**

⇒ 3月18日～31日の売上は2019年比**60.1%**に回復

USJ来園者回復にあわせて、施設利用者増加と客単価上昇を意識したUSJとの共同販促の実施を予定

(注) ビジネス立地型GEMSとは、GEMS新橋、神田、茅場町、市ヶ谷、大門、渋谷を言い、居住立地型GEMSとはGEMS三軒茶屋、新横浜、なんばを言います。  
また、売上については、前年と売上比較が可能な飲食系テナントのみを集計しています。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Logistics

コロナウイルス禍の影響は見られず、引き続き安定収益を創出しながらもアップサイドを実現

2021年2月期 運用ハイライト

### 定借満了テナントとの増額での再契約

#### Landport柏沼南 I

既存テナントの1社と10年間の1棟貸しで再契約  
**(賃料増加率 +6.8%)**

#### Landport川越

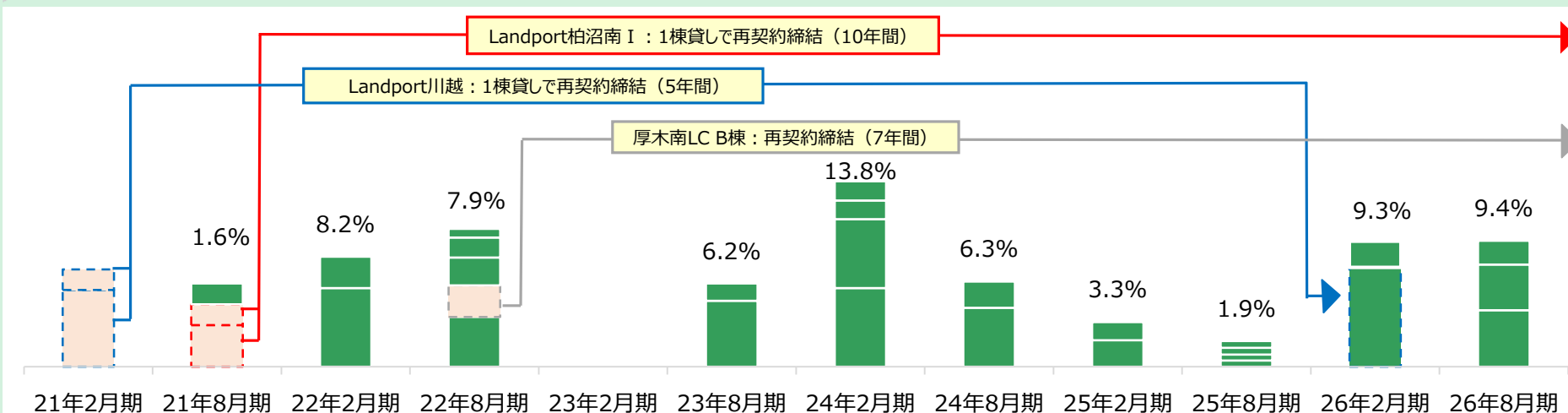
既存テナントの1社と5年間の1棟貸しで再契約  
**(賃料増加率 +2.2%)**

#### 厚木南ロジスティクスセンターB棟

テナントからの申し出を受け、定借期間満了の1年以上前に、  
 7年間の長期で再契約  
**(賃料増加率 +2.9%)**



### 契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Hotels

### コンフォートイン那覇泊港（旧レッドプラネット沖縄那覇）

#### ▶ オペレーター変更・リブランドの概要

- ・ コロナ禍の運営状況及び今後の運営継続の実現性等を踏まえて、従前オペレーターとの契約を2021年1月末付で合意解約
- ・ 複数のオペレーター候補のうち、提示条件、ホテル運営実績や財務状況を踏まえて株式会社グリーンズと契約締結
- ・ 2021年3月～6月 リニューアル工事を実施し、7月にリニューアルオープン（予定）

#### ▶ 賃料収入の見通し

新オペレーターの賃料水準は、コロナ禍終息後は、従前オペレーターの賃料水準と同程度以上となる見込み

#### （契約概要）

新ホテル名称	コンフォートイン那覇泊港
オペレーター	株式会社グリーンズ
オープン日	2021年7月1日（予定）
契約期間	10年（定借）
契約形態	1～2年目：固定賃料のみ 3年目以降：固定賃料+変動賃料（GOP連動）

#### < 株式会社グリーンズについて >

商号	株式会社グリーンズ（東京証券取引市場第一部上場）
設立	1964年1月8日
資本金	1,948百万円（2020年6月末現在）
運営ホテル数	98施設（2021年1月末時点）
主な運営ブランド	・「コンフォート」ブランド（宿泊特化型事業） ・「ホテルエコノ」、「ホテルグリーンパーク」等のオリジナルブランド（地域密着型事業）

### ホテルビスタ札幌大通

#### ▶ 民事再生の概要

- ・ 2021年3月11日付でプレパッケージ型民事再生（注）手続き開始の申立て
- ・ 新たなスポンサーによる資金支援等を得て、事業の再建を図る方針であり、本物件の運営は継続する意向



契約継続を前提として、経済条件を協議中

（注） 予めスポンサー候補が決まっている民事再生手続き



**5**

## **外部成長**



# Landport青梅Ⅱの取得

コロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流施設を取得。保有比率はオフィスに次いで第2位に拡大

Landport青梅Ⅱ 取得価格 146億円 NOI利回り 4.6% 築年数0.6年



<b>首都圏全域へ配送可能な好立地</b>	取得価格	14,620百万円
首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.4km、国道16号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能	鑑定評価額	15,100百万円
<b>良好な雇用環境での24時間稼働</b>	取得日	2020年10月1日
最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩10分の西東京工業団地内に立地しているため、24時間365日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能	所在地	東京都青梅市
<b>「カテゴリマルチ型物流施設」</b>	延床面積	63,879.98㎡
汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計	竣工年月	2020年2月



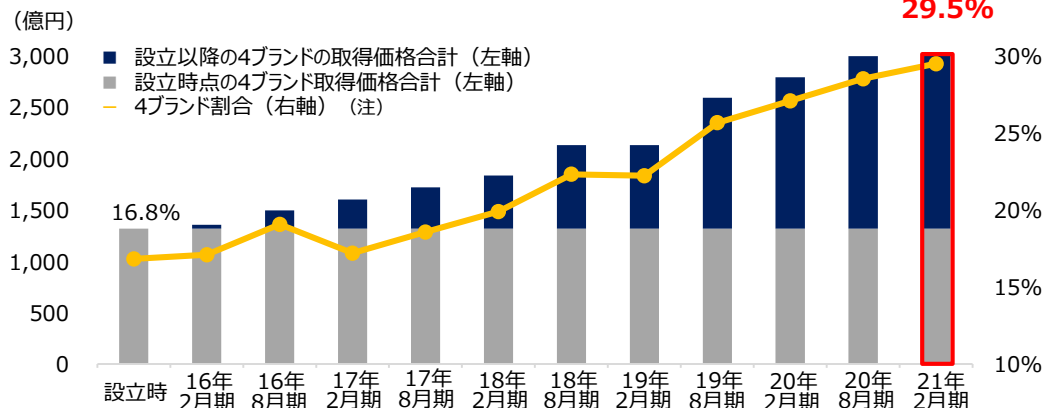
(注) 「4ブランド割合」は、取得価格合計に占める4ブランド（PMO/GEMS/Landport/PROUD FLAT）の割合を示しています。

## 物流ポートフォリオの状況



## スポンサー開発物件の取得実績

PMO	GEMS	Landport	PROUD FLAT
875億円 (27.9%)	209億円 (6.7%)	1,499億円 (47.7%)	559億円 (17.8%)
<b>3,146億円 29.5%</b>			



# 今後の外部成長方針

コロナウイルス影響を慎重に見極めたうえで厳選投資。物件入替えを含めた成長戦略を引き続き検討

## 投資方針

コロナウイルス影響による中長期的な見通しも踏まえたうえで、優良物件へ厳選投資

短期的にも影響が顕著なセクター（商業・ホテル）については、とりわけ慎重に分析・精査

## 成長戦略

不動産マーケットの状況や投資口価格の水準等を踏まえ、最も効果的な施策を実施し、投資口価格及び分配金の維持・向上を目指す

- ・ **物件の入替え**

立地、スペック、築年数、収益性の観点から、中長期的に競争優位性を維持し難いと判断される物件を売却対象として、優良な新規資産の取得と絡めた物件入替えを検討

- ・ **借入余力、手元余剰資金の活用**

巡行時のLTV上限目安（45%）までの借入余力を活用

- ・ **増資**

投資口価格水準や取得物件の収益性、ポートフォリオのクオリティ向上、分配金等を総合的に検証



## 鑑定評価



# 鑑定評価の状況

含み益が1,566億円に拡大（前期比+69億円）

## 用途別鑑定評価額の状況

	20年8月期			21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	531,560	54,058	68	532,200	53,937
商業	51	204,120	26,708	51	201,629	24,787
物流	21	220,660	44,764	22	240,550	50,794
住宅	155	217,472	23,849	155	219,509	26,940
宿泊施設	2	6,440	61	2	6,240	-113
その他	1	5,430	293	1	5,430	293
合計	298	1,185,682	149,735	299	1,205,558	156,640

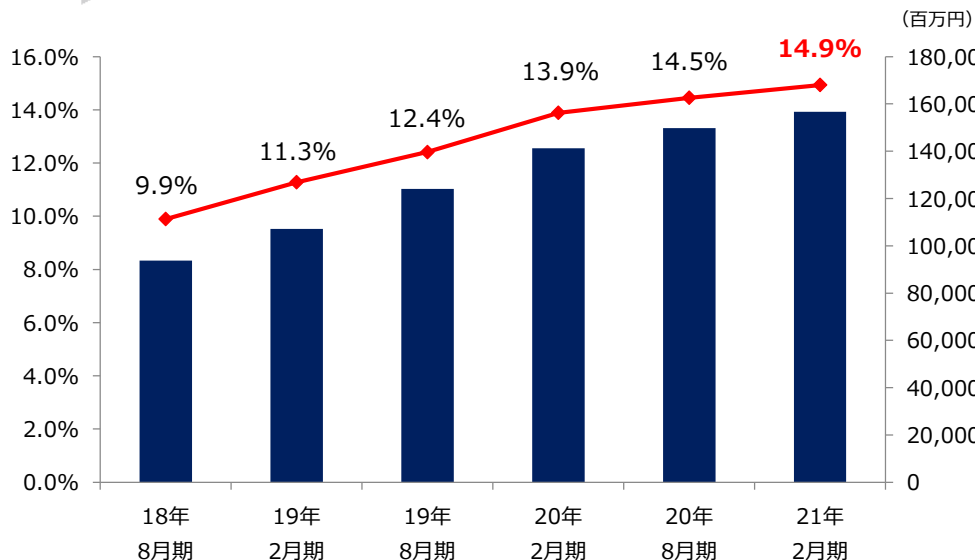
## 鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	20年8月期	21年2月期
低下	1 物件	85 物件
維持	292 物件	206 物件
上昇	1 物件	7 物件

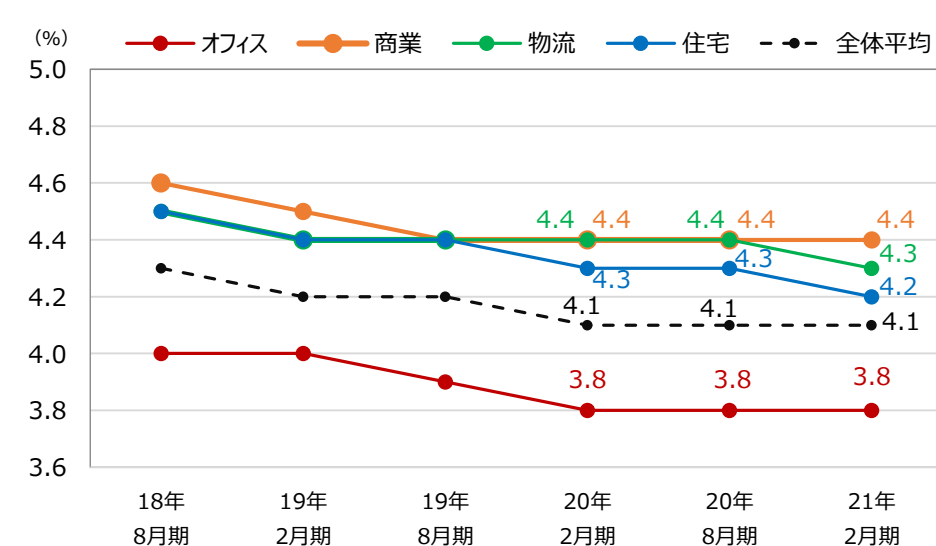
鑑定価格	20年8月期	21年2月期
上昇	132 物件	142 物件
維持	131 物件	96 物件
下落	31 物件	60 物件

（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）してします。





# 7 ファイナンス



# ファイナンスの状況

## 平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

### 2021年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	32,400百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	5.6年

調達概要 (注2)	
総額	32,400百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	7.9年

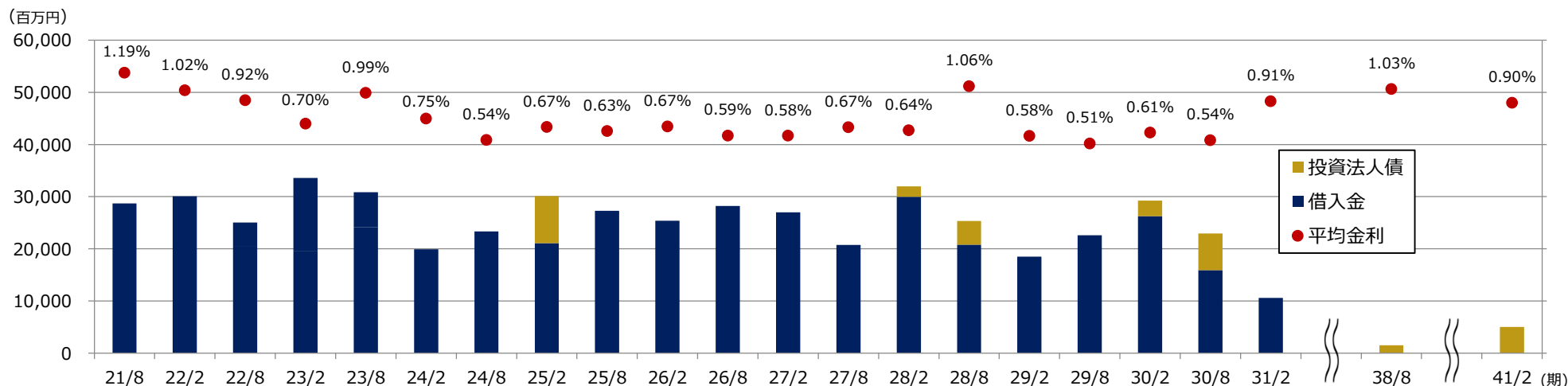
### 2021年8月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	28,650百万円
平均金利	1.19%
平均借入年数	6.7年

### 有利子負債の状況 (期末時点)

	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	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)
有利子負債の残高	488,741 百万円	486,198 百万円	497,155 百万円	497,112 百万円	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円	<b>517,841 百万円</b>
平均残存年数	4.54 年	4.52 年	4.61 年	4.52 年	4.64 年	4.82 年	4.97 年	<b>4.97 年</b>
平均借入金利	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %	0.83 %	0.82 %	0.76 %	<b>0.74 %</b>
長期借入比率	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %	86.0 %	87.1 %	88.2 %	<b>88.7 %</b>
固定金利比率	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %	94.1 %	95.6 %	95.7 %	<b>95.7 %</b>
LTV水準	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %	43.9 %	42.8 %	43.2 %	<b>43.3 %</b>

### 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2021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。



## ESGへの取り組み



## TCFD 提言に基づく気候関連財務情報の開示を実施

### 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)

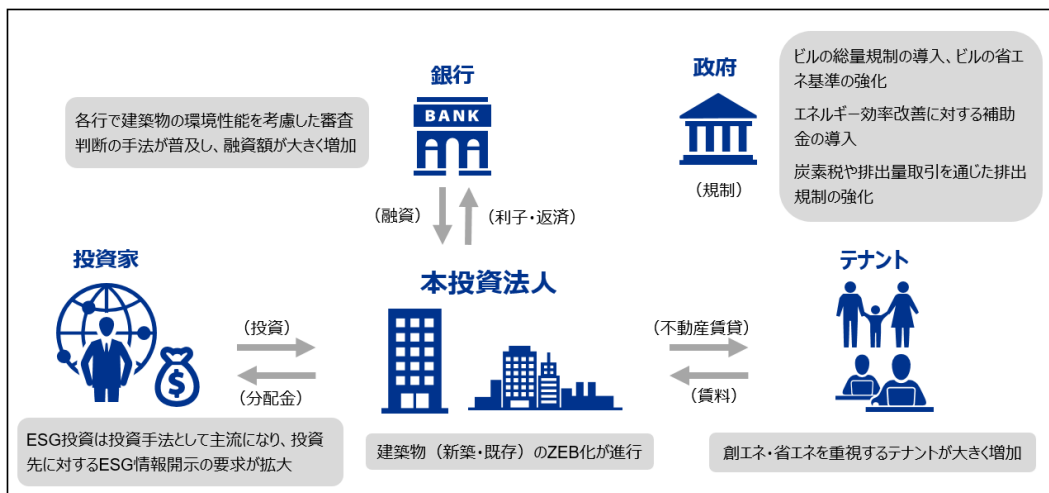


開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

### 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)



### (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	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	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									

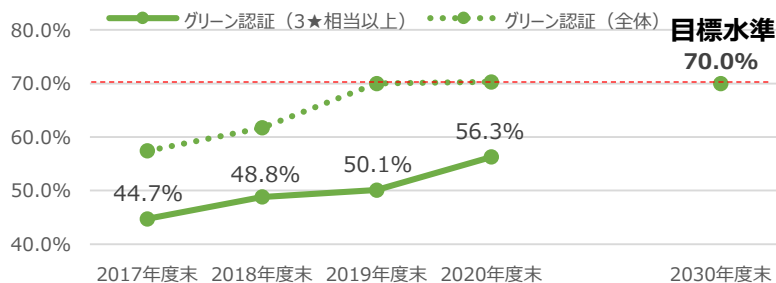
※物理リスクのうち慢性的なリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

# ESGへの取り組み (E : 環境)

## 環境指標推移

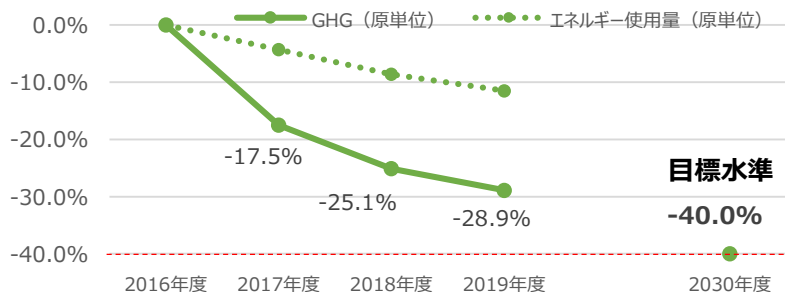
**[目標] 2030年度までに70%へ向上 (延床面積ベース)**

グリーン認証



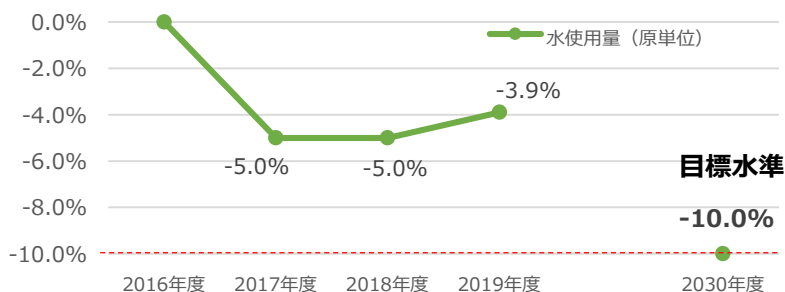
**[目標] 2030年度までに40%削減 (2016年度比)**

温室効果ガス



**[目標] 2030年度までに10%削減 (2016年度比)**

水使用量



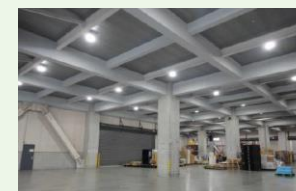
## 環境負荷軽減への具体的取り組み

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

- ・新宿野村ビル
- ・麴町ミレニアムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・横須賀モアーズシティ
- ・プライムアーバン本郷吉岐坂
- ・プライムアーバン西早稲田 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲1,286Mwh/年の削減 (約▲52.8%)



Landport板橋

### ② 空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿昭和ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・羽生ロジスティクスセンター
- ・イズミヤ八尾店 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲525Mwh/年の削減 (約▲20.1%)

### 省エネ診断の実施

省エネ診断の結果等を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率 (2021年2月28日時点)

**64.2%**  
(延床面積ベース)

## ▶ 社会「S」への取り組み

### ▶ 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応

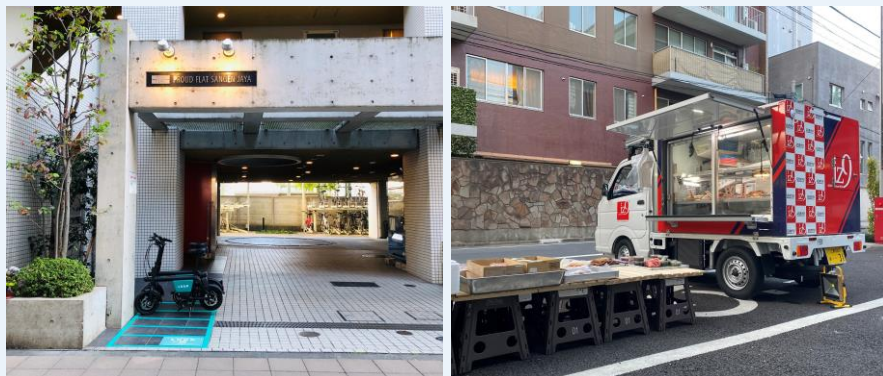
保有物件における取り組み	資産運用会社における取り組み
<ul style="list-style-type: none"> <li>・アルコール消毒液、検温器の設置</li> <li>・店舗出入口の開放による換気</li> <li>・足跡テープ等の設置によるソーシャルディスタンス確保</li> <li>・各テナントでの検温の実施 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アルコール消毒液の設置</li> <li>・会議室等へのパーテーション設置</li> <li>・従業員へ自宅勤務や時差通勤を推奨</li> <li>・オンライン会議システムの整備</li> <li>・訪問者への検温実施 等</li> </ul>



### ▶ 顧客満足度向上のための新施策

保有物件（住宅）において、居住者向けの新たなサービスを展開

- ・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し、より豊かなおうち時間の演出



## ▶ ガバナンス「G」への取り組み

### ▶ 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

### ▶ サステナビリティ研修（年1回）を通じたサステナビリティ推進体制の強化

資産運用会社役職員及びPM会社向けのサステナビリティ研修を実施しました。  
（テレワーク実施に伴い、オンラインでの開催）



<研修内容>

- ・ ESG推進の背景や目的
- ・ 他社のESG取組状況や開示例 等



# APPENDIX



# 各種指標の推移

項目		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業収益	百万円	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064
うち、不動産等売却益	百万円	1,442	-	3,107	587	-	685	6	-	-	-
賃貸NOI	百万円	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573
NOI利回り(取得価格ベース)	%	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2
償却後NOI利回り(取得価格ベース)	%	4.1	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2
インプライドキャップレート	%	4.0	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4
営業利益	百万円	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370
当期純利益	百万円	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016
分配総額	百万円	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701
1口当たり分配金	円/口	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330
うち、利益分配等	円/口	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761
うち、一時差異等調整引当額	円/口	-	646	-	284	306	361	342	368	377	374
うち、その他の利益超過分配	円/口	563	309	-	139	300	144	296	326	226	195
FFO	百万円	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167
1口当たりFFO	円/口	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489
FFO配当性向	%	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2
資本的支出	百万円	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528
AFFO	百万円	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639
1口当たりAFFO	円/口	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740
AFFO配当性向	%	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0
EBITDA	百万円	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049
総資産	百万円	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357
有利子負債総額	百万円	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841
純資産	百万円	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014
LTV	%	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3
1口当たり純資産(分配金控除後)	円/口	125,741	129,911	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799
1口当たりNAV(分配金控除後)	円/口	139,790	145,600	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019
総資産経常利益率(ROA)	%	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2
純資産当期利益率(ROE)	%	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2
物件数	物件	252	272	268	271	281	278	289	294	298	299
取得価格合計	百万円	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269
貸借対照表計上額	百万円	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917
鑑定価格合計	百万円	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558
含み損益	百万円	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640

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、年換算にあつては、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10期	第11期
物件数	68	68
取得価格（百万円）	473,585	473,585

区 分	第10期実績 (A)	第11期実績 (B)	(B) - (A)
	自2020年3月1日 至2020年8月31日	自2020年9月1日 至2021年2月28日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,724	17,778	53
賃貸事業収入	16,410	16,445	35
その他収入	1,313	1,332	18
不動産賃貸事業費用	7,454	7,652	197
外注委託費	1,056	1,066	10
プロパティ・マネジメント報酬	393	363	▲ 30
公租公課	1,738	1,724	▲ 13
水道光熱費	995	938	▲ 56
保険料	20	20	▲ 0
修繕費	691	839	148
支払地代	99	101	2
減価償却費	1,918	1,984	65
その他費用	541	612	70
賃貸事業損益	10,270	10,125	▲ 144
NOI	12,188	12,110	▲ 78

### 主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>	▲143
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	23
・PMO田町違約金等の剥離	▲12
・動光熱収支の改善	86
・修繕費の増加	▲139
・減価償却費の増加	▲65
・その他	▲36
<取得物件賃貸事業損益>	▲0

## 商業施設

	第10期	第11期
物件数	51	51
取得価格（百万円）	178,342	178,304

区 分	第10期実績 (A)	第11期実績 (B)	(B) - (A)
	自2020年3月1日 至2020年8月31日	自2020年9月1日 至2021年2月28日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,420	6,605	185
賃貸事業収入	5,817	5,779	▲ 38
その他収入	602	826	223
不動産賃貸事業費用	2,661	2,561	▲ 100
外注委託費	254	264	10
プロパティ・マネジメント報酬	140	122	▲ 18
公租公課	497	497	▲ 0
水道光熱費	353	377	23
保険料	7	6	▲ 0
修繕費	196	92	▲ 104
支払地代	104	104	▲ 0
減価償却費	798	792	▲ 6
その他費用	307	302	▲ 4
賃貸事業損益	3,758	4,044	285
NOI	4,557	4,836	279

### 主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>	282
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	▲42
・違約金・原状回復収入増加等	173
・修繕費の減少	105
・その他	46
<取得物件賃貸事業損益>	3

## 物流施設

	第10期	第11期
物件数	21	22
取得価格（百万円）	186,562	201,182

区 分	第10期実績 (A)	第11期実績 (B)	(B) - (A)
	自2020年3月1日 至2020年8月31日	自2020年9月1日 至2021年2月28日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,313	6,654	341
賃貸事業収入	6,032	6,380	348
その他収入	280	274	▲ 6
不動産賃貸事業費用	2,379	2,606	226
外注委託費	248	280	31
プロパティ・マネジメント報酬	88	171	82
公租公課	524	524	▲ 0
水道光熱費	176	167	▲ 9
保険料	9	10	0
修繕費	48	109	60
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,250	1,307	56
その他費用	32	36	3
賃貸事業損益	3,933	4,048	115
NOI	5,183	5,355	171

### 主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>	▲108
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	28
・修繕費の増加	▲59
・PMフィーの増加	▲79
・その他	2
<取得物件賃貸事業損益>	223

## 居住用施設

	第10期	第11期
物件数	155	155
取得価格（百万円）	202,047	202,047

区 分	第10期実績 (A)	第11期実績 (B)	(B) - (A)
	自2020年3月1日 至2020年8月31日	自2020年9月1日 至2021年2月28日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,893	6,784	▲ 109
賃貸事業収入	6,397	6,351	▲ 45
その他収入	495	432	▲ 63
不動産賃貸事業費用	3,125	3,088	▲ 36
外注委託費	226	225	▲ 1
プロパティ・マネジメント報酬	385	353	▲ 32
公租公課	347	346	▲ 0
水道光熱費	79	77	▲ 1
保険料	7	7	▲ 0
修繕費	479	457	▲ 22
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,373	1,370	▲ 3
その他費用	225	250	25
賃貸事業損益	3,767	3,695	▲ 72
NOI	5,141	5,065	▲ 76

### 主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>	▲75
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	▲47
・礼金・更新料等の減少等 （季節要因）	▲65
・PMフィー・広告費の減少 （季節要因）	6
・修繕費の減少	21
・その他	10
<取得物件賃貸事業損益>	2

(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10期 2020年8月31日現在		第11期 2021年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	77,710	6.5	66,057	5.5
現金及び預金	62,537	5.2	50,887	4.3
信託現金及び信託預金	12,628	1.1	12,952	1.1
その他の流動資産	2,544	0.2	2,216	0.2
固定資産	1,119,889	93.5	1,130,142	94.5
有形固定資産	1,026,987	85.7	1,039,960	86.9
不動産	436,657	36.5	450,171	37.6
建物	135,081	11.3	139,152	11.6
土地	301,575	25.2	311,019	26.0
信託不動産	590,314	49.3	589,731	49.3
信託建物	167,401	14.0	166,857	13.9
信託土地	422,908	35.3	422,871	35.3
信託リース資産	3	0.0	3	0.0
建設仮勘定	16	0.0	56	0.0
無形固定資産	89,348	7.5	86,738	7.3
のれん	80,342	6.7	77,720	6.5
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,626	0.6	7,626	0.6
その他の無形固定資産	47	0.0	60	0.0
投資その他の資産	3,553	0.3	3,444	0.3
長期前払費用	2,090	0.2	1,976	0.2
長期預け金	527	0.0	542	0.0
敷金及び保証金	936	0.1	925	0.1
繰延資産	165	0.0	157	0.0
投資法人債発行費	165	0.0	157	0.0
資産合計	1,197,766	100.0	1,196,357	100.0

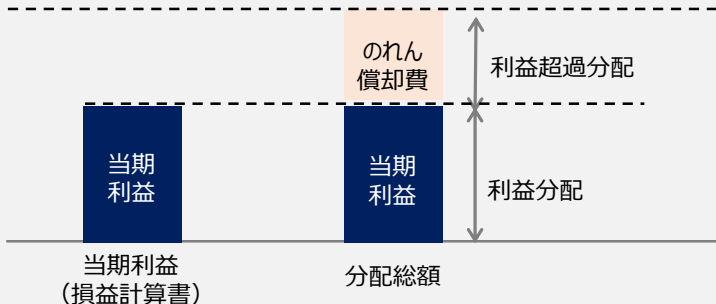
## 負債及び純資産の部

区 分	第10期 2020年8月31日現在		第11期 2021年2月28日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	72,833	6.1	71,436	6.0
営業未払金	2,536	0.2	2,482	0.2
1年内返済予定の長期借入金	61,135	5.1	58,760	4.9
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,883	0.2	3,432	0.3
未払費用	337	0.0	314	0.0
未払法人税等	3	0.0	1	0.0
未払消費税等	134	0.0	552	0.0
前受金	5,584	0.5	5,641	0.5
前受収益	112	0.0	94	0.0
災害損失引当金	3	0.0	31	0.0
デリバティブ債務	64	0.0	106	0.0
その他	36	0.0	18	0.0
固定負債	499,426	41.7	501,906	42.0
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	424,748	35.5	427,081	35.7
信託リース債務	3	0.0	2	0.0
長期前受収益	75	0.0	34	0.0
預り敷金及び保証金	13,834	1.2	14,049	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,343	2.4	28,492	2.4
デリバティブ債務	421	0.0	245	0.0
負債合計	572,260	47.8	573,343	47.9
投資主資本	625,989	52.3	623,366	52.1
出資総額	244,307	20.4	244,606	20.4
剰余金	381,681	31.9	378,759	31.7
出資剰余金	394,012	32.9	394,012	32.9
一時差異等調整引当額	▲ 13,515	▲ 1.1	▲ 14,994	▲ 1.3
その他の出資剰余金控除額	▲ 12,398	▲ 1.0	▲ 13,763	▲ 1.2
出資剰余金控除額合計	▲ 25,914	▲ 2.2	▲ 28,757	▲ 2.4
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	13,583	1.1	13,503	1.1
評価・換算差額等	▲ 484	▲ 0.0	▲ 351	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 484	▲ 0.0	▲ 351	▲ 0.0
純資産合計	625,505	52.2	623,014	52.1
負債純資産合計	1,197,766	100.0	1,196,357	100.0

# 分配方針と当期の利益超過分配金について

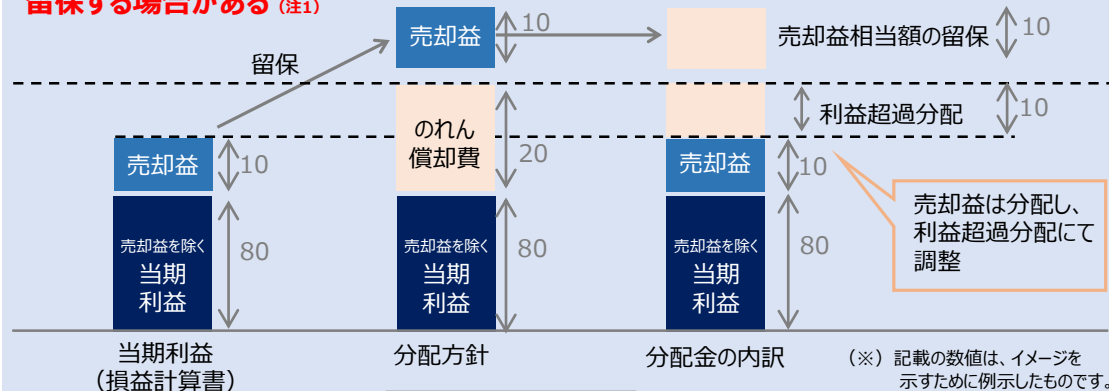
## 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



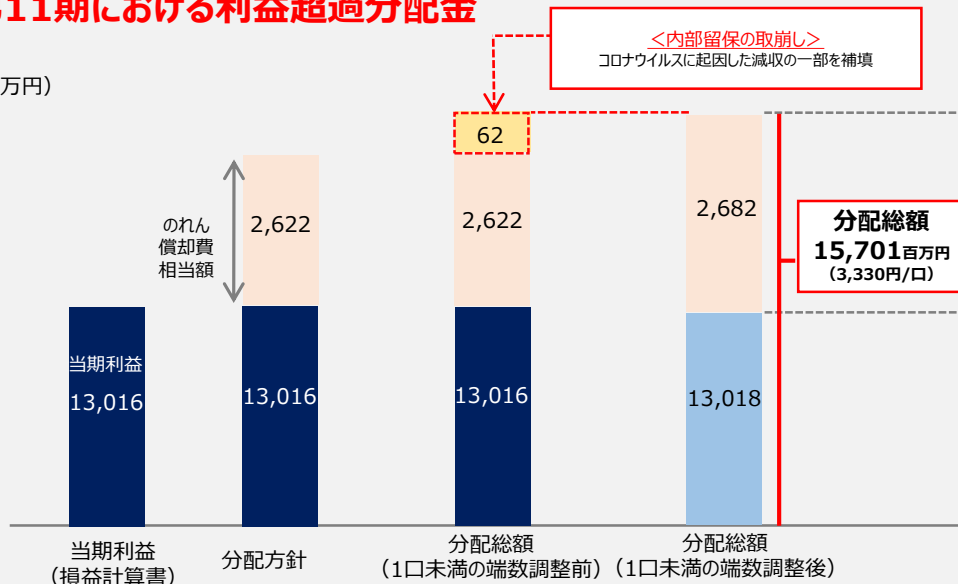
## 売却益が生じた場合の分配方針

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)

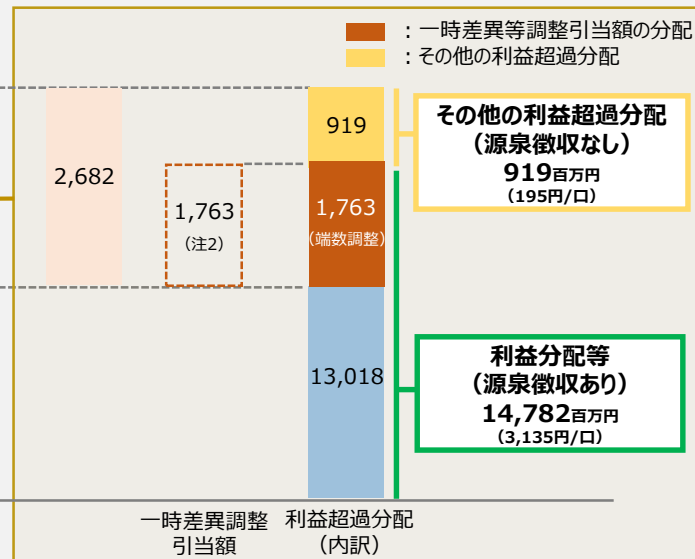


## 第11期における利益超過分配金

(百万円)



## ＜利益超過分配について＞



(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～



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



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



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



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

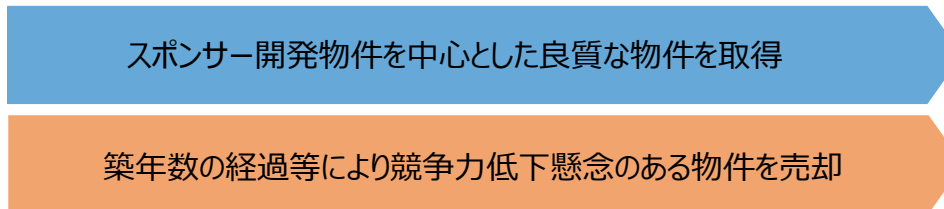


Proud Flat渋谷富ヶ谷

# 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

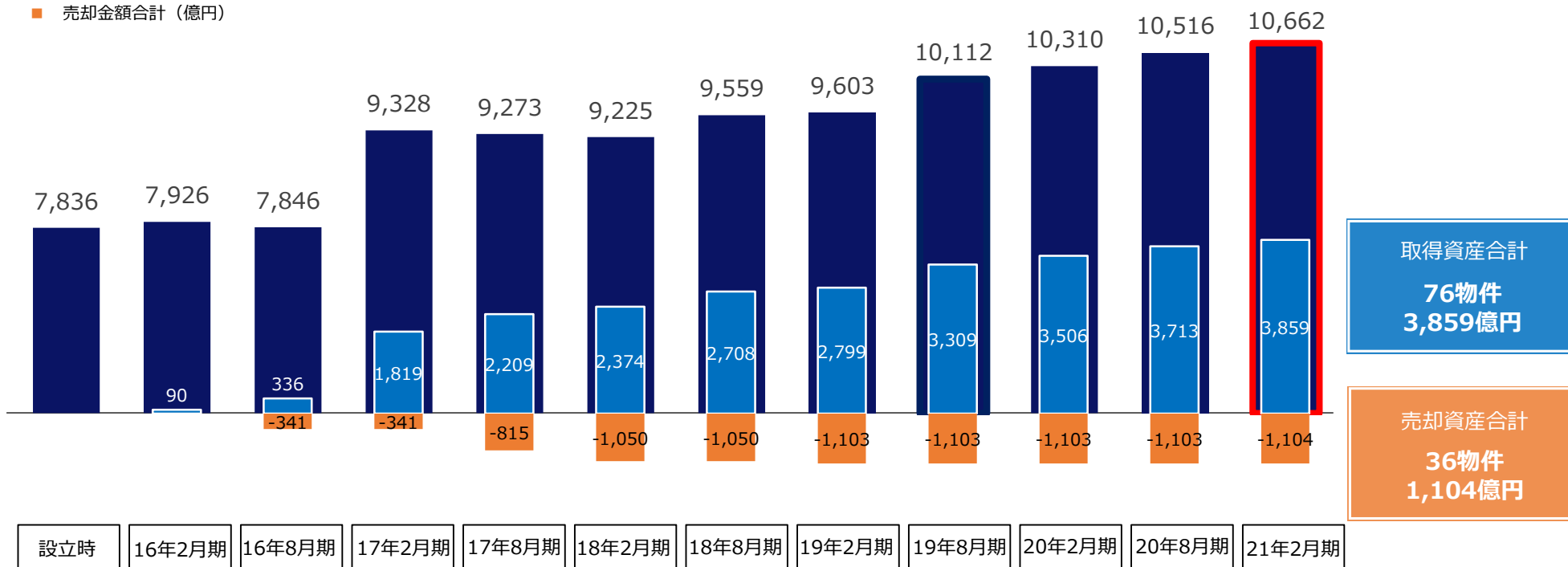
	設立時
物件数	257物件
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 (注1)	2,656円



21年2月期
299物件
22.0%
83.0%
19.3年
3,330円 <b>(+25.4%)</b>

(注2)  
(入替無し→24.7年)

- 資産規模 (億円)
- 取得金額合計 (億円)
- 売却金額合計 (億円)



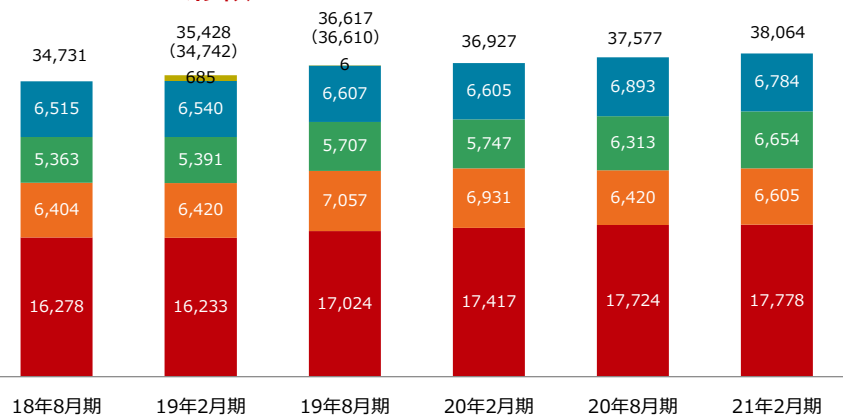
(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算 (営業日数152日間) した金額を記載しています。 (注2) 設立時のポートフォリオから、2021年2月末日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

# 主要指標の推移

## 営業収益(百万円)

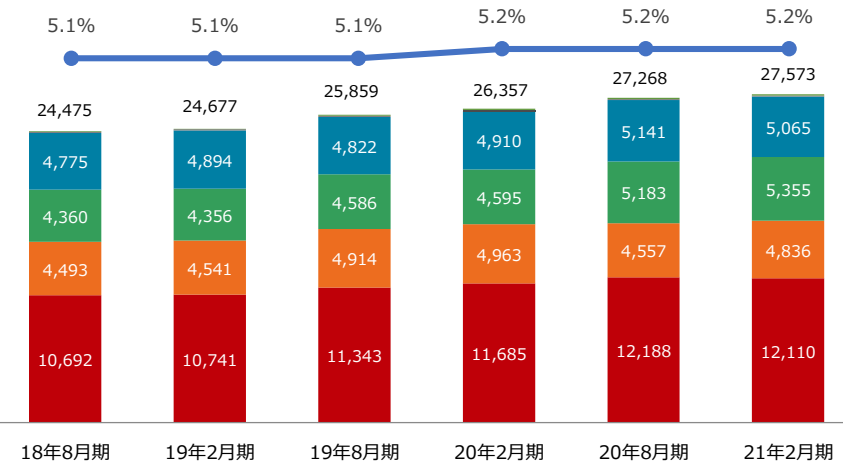
※ ( )内は売却益を除いた合計値

- 売却益
- 物流施設
- 居住用施設
- 商業施設
- オフィス

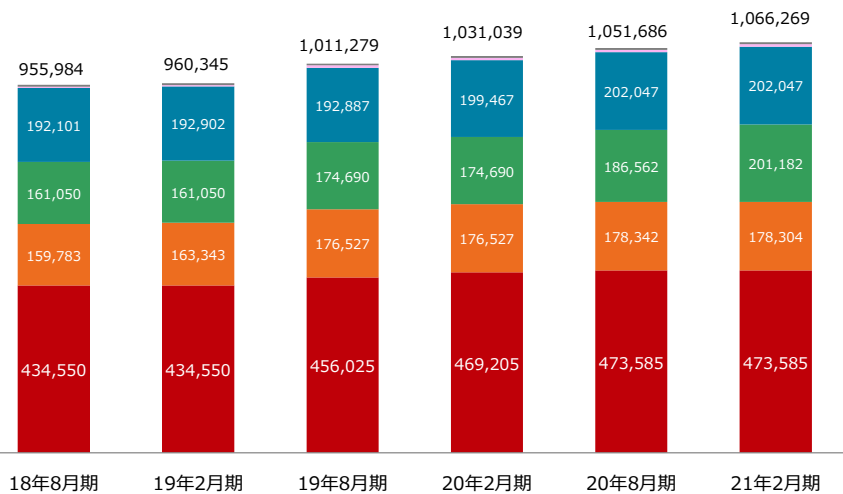


## NOI(百万円)

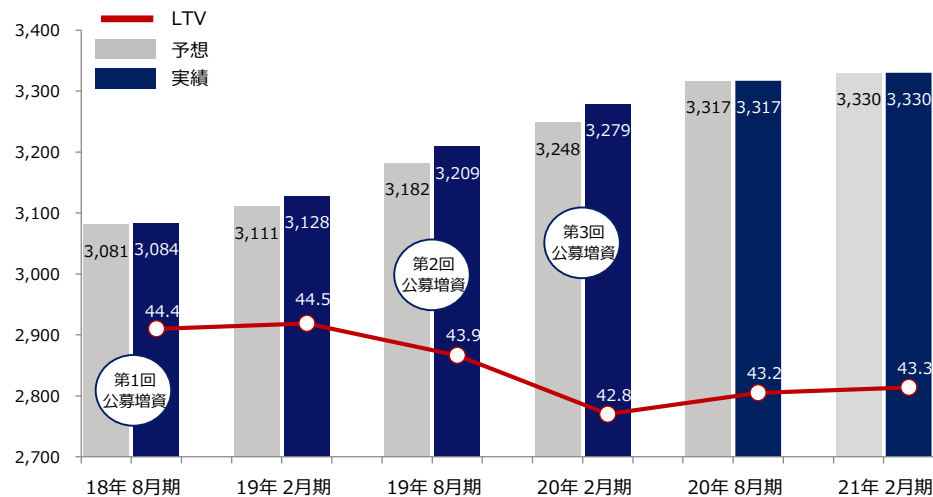
● 平均NOI利回り



## 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。

## ▶ 稼働率の推移 (%)

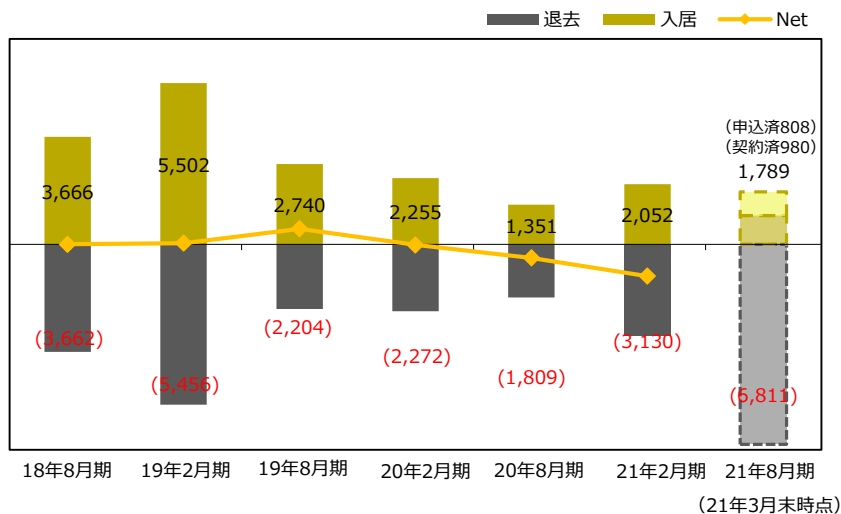
	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期
オフィス	99.4	99.4	99.8	99.8	99.4	98.9
商業施設	99.6	99.6	99.1	99.2	99.5	98.8
物流施設	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0
居住用施設	97.0	97.2	96.8	97.3	95.9	96.5
宿泊施設	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	56.9
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.3	99.3	99.3	98.8	99.1	98.8

## ▶ 賃料単価の推移 (円/坪)

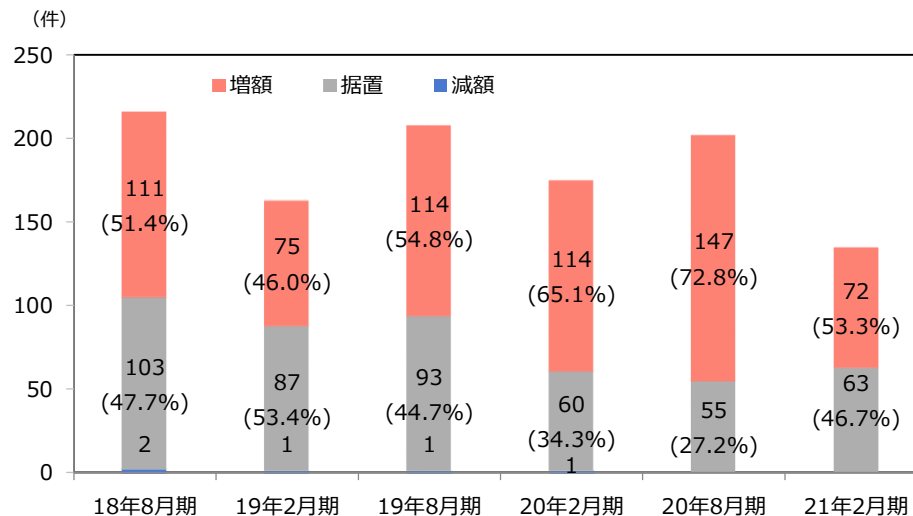
	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期
オフィス	17,548	17,723	18,060	18,301	18,510	18,603
商業	8,461	8,255	8,642	8,693	8,727	8,566
物流	3,922	3,936	3,983	3,999	4,003	3,975
住宅	11,234	11,327	11,358	11,520	11,602	11,606

# オフィスセクターの運用状況

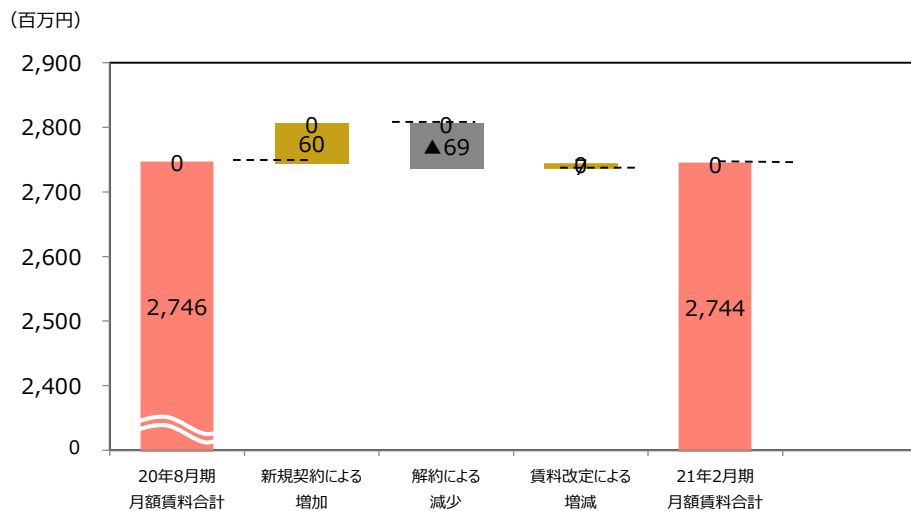
## ▶ 入退去面積の推移 (坪)



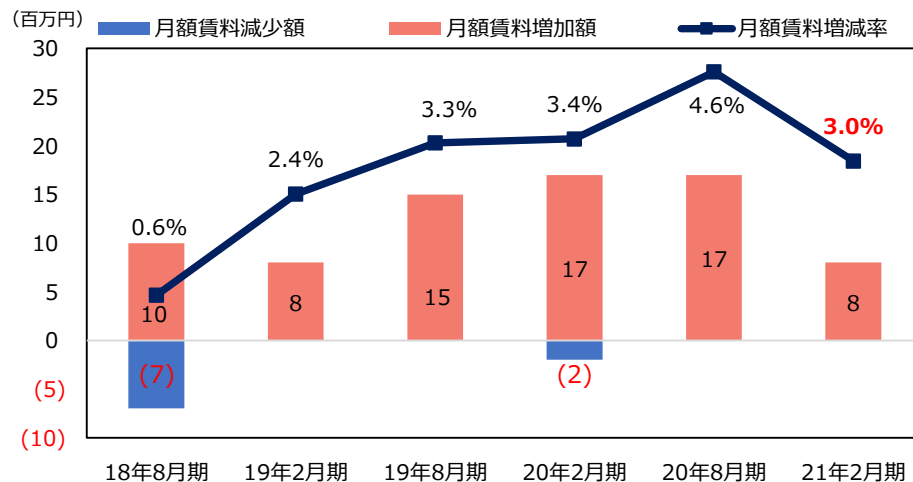
## ▶ 賃料改定 (件数) の状況



## ▶ 月額契約賃料の増減



## ▶ 賃料改定 (金額) の状況

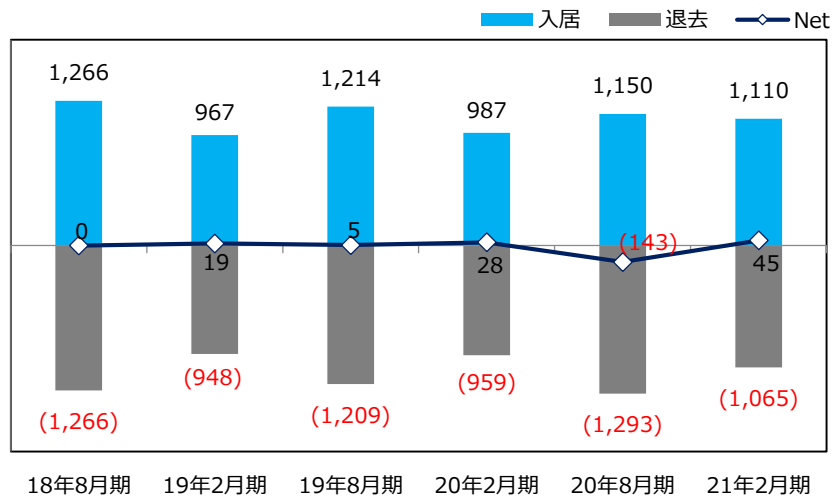


(※) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

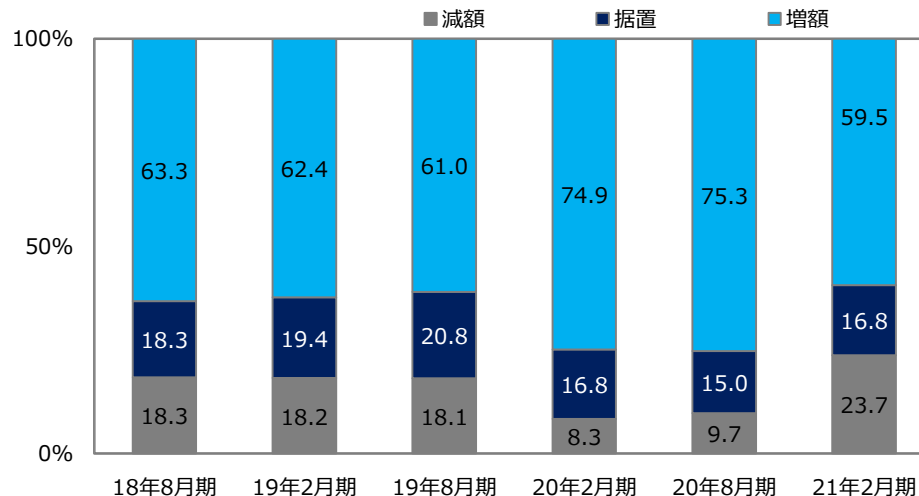


# 住宅セクターの運用状況

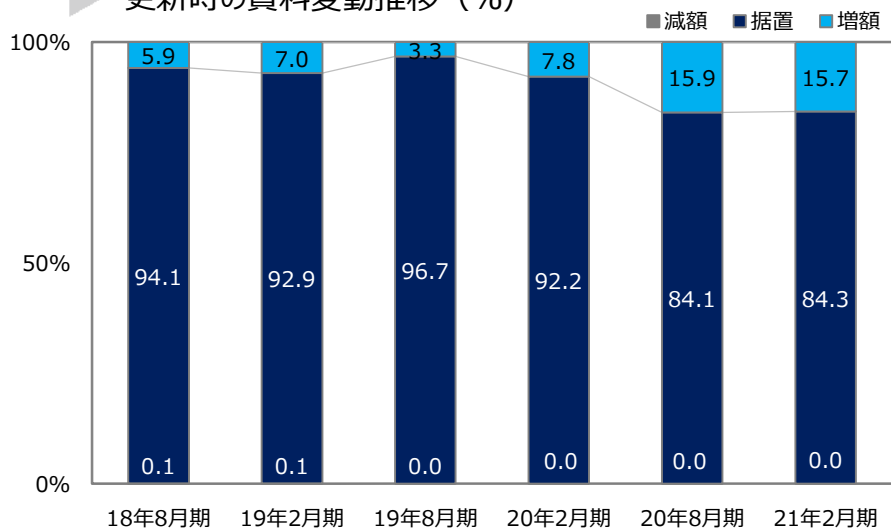
## ▶ 入退去戸数の推移 (戸)



## ▶ 入替時の賃料変動推移 (%)



## ▶ 更新時の賃料変動推移 (%)

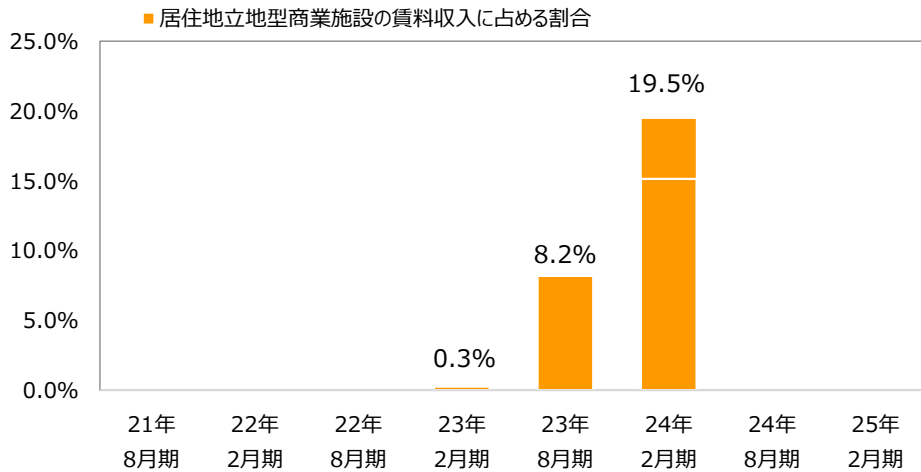


## ▶ エリア別平均稼働率の推移

	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期
全体	97.0%	97.2%	96.8%	97.3%	95.9%	96.5%
東京圏	97.6%	98.1%	97.1%	98.1%	96.5%	97.1%
札幌	96.7%	96.6%	96.3%	95.5%	94.6%	95.7%
仙台	95.0%	96.5%	97.3%	93.8%	91.1%	98.1%
名古屋	96.3%	92.1%	94.9%	95.0%	94.4%	92.3%
大阪	93.0%	91.7%	96.2%	94.9%	95.1%	90.9%
福岡	96.3%	97.4%	96.2%	98.8%	97.2%	99.3%

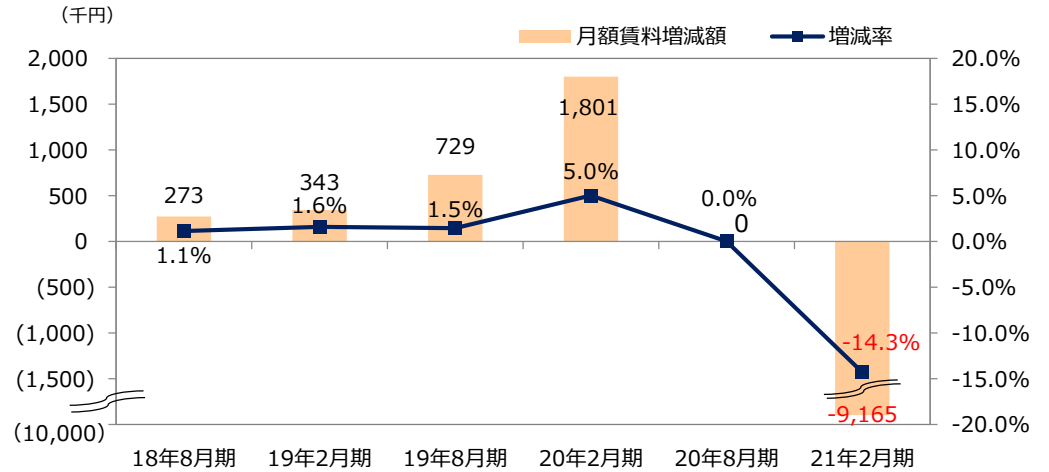
# 商業セクターの運用状況

## 契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）

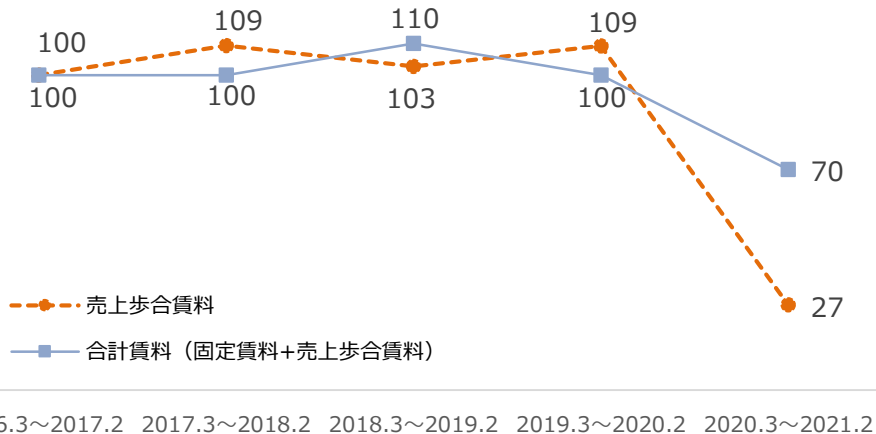


(注) 契約期間の定めのない契約（法定更新）は表示していません。

## 賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）

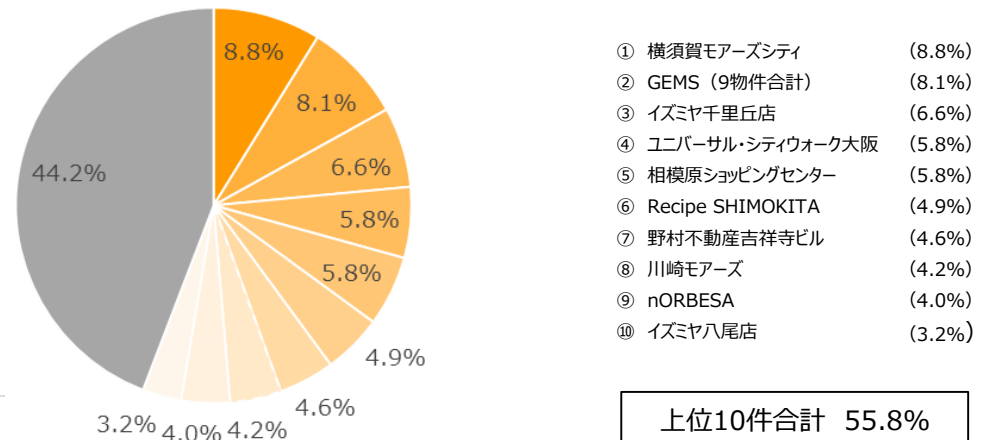


## ユニバーサル・シティウォーク大阪の賃料推移（指数）



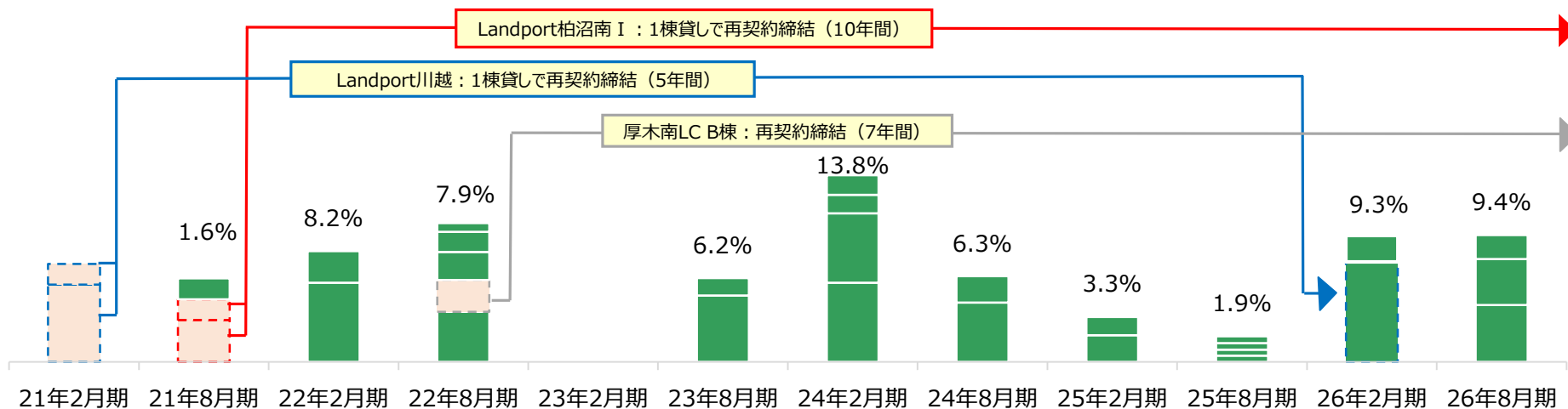
(注) 2016.3~2017.2の売上歩合賃料及び合計賃料を100として指数化

## 2021年2月期末保有物件NOI割合



# 物流セクターの運用状況

## ▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



## ▶ 賃料改定の状況

物件名称	テナント名	賃料形態	2021年		2022年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
Landport八王子	ナカノ商会	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示 他1件	固定					協議中
川口ロジスティクスセンターA棟	非開示	固定					協議中
相模原大野台LC	福山通運	固定					指数連動

# 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>
	気候変動への対応	
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）</li> </ul>
社会 (S)	水資源への対応	
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>
	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上	
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施</li> </ul>
社会 (S)	公正で働きがいのある職場づくり	
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、従業員満足度の向上を目指します。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上）</li> <li>従業員満足度調査の結果</li> </ul>
	人材育成とタレントマネジメント	
方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>研修受講実績（従業員1人当たり研修時間）</li> <li>資格保有者数</li> </ul>	

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>
	実効性のある内部統制システムの構築	
	方針 目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>
ガバナンス (G)	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>

# ESGへの取り組み（第三者評価等）

## ▶ 本投資法人の取組み

### <MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数>

## 2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI社によるESG格付け：「A」

### <GRESB評価>



リアルエステイト評価  
5年連続最高位「Green Star」



開示評価  
4年連続最高位「A」

### <DBJ Green Building 認証>



DBJ Green Building

- ・合計**87**物件
- ・取得率**66.2%** (注)

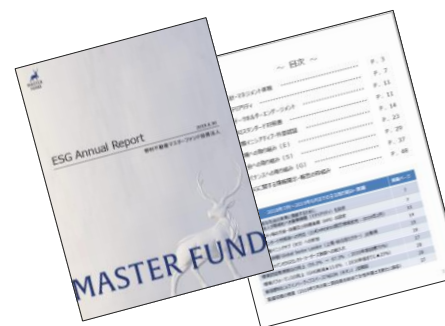
### <BELS 認証>



- ・合計**32**物件
- ・取得率**24.7%** (注)

(注) 底地物件を除く延床面積ベース、2021年2月末日時点

### <「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。

## ▶ 資産運用会社の取組み

### 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:



### 国連環境計画・金融イニシアティブへの署名

- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。



### 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。



### 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」。



# 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	106,002.67	5.1
			Landport八王子Ⅱ		
2	鴻池運輸株式会社	物流施設	Landport青梅Ⅱ	88,637.52	4.3
			羽生ロジスティクスセンター		
3	楽天株式会社	物流施設	Landport東習志野	61,088.01	2.9
4	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.9
5	非開示	オフィス	新宿野村ビル	58,383.71	2.8
		物流施設	Landport青梅Ⅰ		
6	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	2.8
7	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
8	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.3
			川崎モアーズ		
9	非開示	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.1
10	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	1.8
上位10社 合計				611,312.64	29.4

(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。

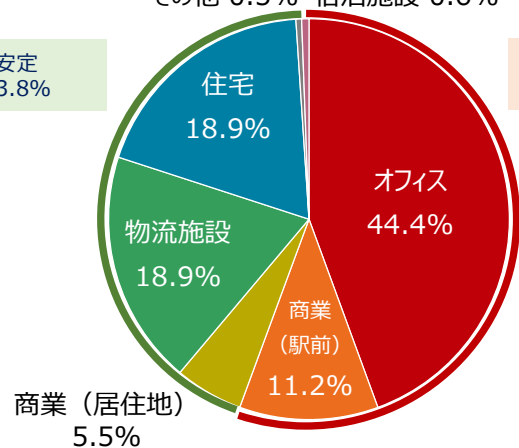
# ポートフォリオサマリー (2021年2月期末時点)

## ▶ ポートフォリオ概要

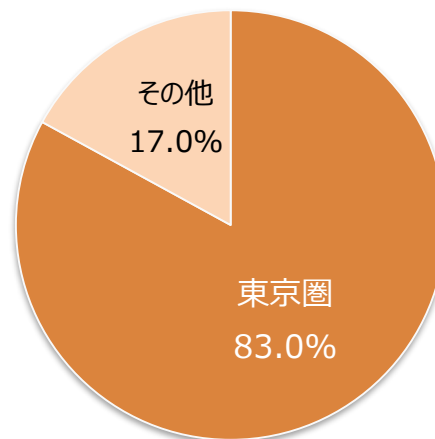
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>299</b>	<b>1,066,269</b>	<b>1,205,558</b>	<b>19.3</b>	<b>2,492,680.36</b>	<b>2,081,994.04</b>
オフィス	68	473,585	532,200	25.5	816,899.89	487,684.14
商業施設	51	178,304	201,629	18.4	389,743.84	366,377.33
商業施設 (駅前立地)	24	119,456	131,510	17.8	167,610.33	120,394.37
商業施設 (居住地立地)	27	58,848	70,119	20.0	222,133.51	245,982.96
物流施設	22	201,182	240,550	10.4	901,024.18	902,305.12
居住用施設	155	202,047	219,509	14.6	377,313.36	306,770.74
宿泊施設	2	6,250	6,240	12.8	7,699.09	4,425.36
その他	1	4,900	5,430	-	-	14,431.35

## ▶ ポートフォリオデータ

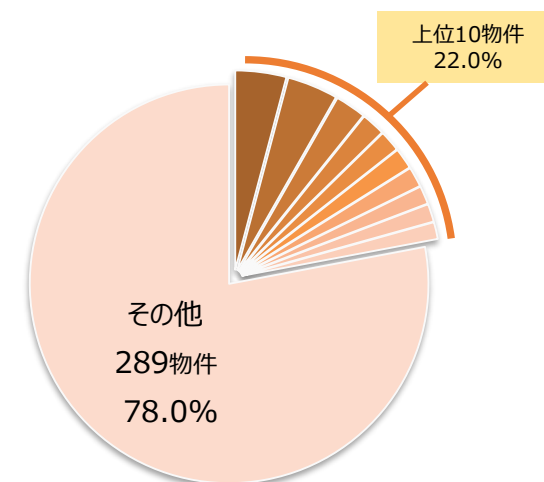
安定 43.8%    その他 0.5%    宿泊施設 0.6%



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額		還元利回り	
												(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	46,444	49,200	3.6	2,755	46,761	49,500	3.6	2,738	300	0.6	0.0
OF-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,688	21,600	4.0	911	20,703	21,600	4.0	896	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	26,412	28,000	3.7	1,587	26,462	28,000	3.7	1,537	0	0.0	0.0
OF-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,134	12,500	3.4	2,365	10,134	12,500	3.4	2,365	0	0.0	0.0
OF-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,509	10,700	3.6	190	10,516	10,700	3.6	183	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	10,727	12,200	3.7	1,472	10,684	12,200	3.7	1,515	0	0.0	0.0
OF-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,093	7,420	4.1	326	7,103	7,150	4.1	46	-270	-3.6	0.0
OF-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,170	8,050	4.2	-120	8,211	8,050	4.2	-161	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	5,307	5,840	3.6	532	5,340	5,800	3.6	459	-40	-0.7	0.0
OF-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,035	4,950	3.6	914	4,021	4,950	3.6	928	0	0.0	0.0
OF-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,686	5,630	3.7	943	4,678	5,600	3.7	921	-30	-0.5	0.0
OF-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,111	5,080	3.4	968	4,091	4,900	3.4	808	-180	-3.5	0.0
OF-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,784	6,210	3.4	1,425	4,785	6,210	3.4	1,424	0	0.0	0.0
OF-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,622	5,280	4.4	657	4,633	5,280	4.4	646	0	0.0	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	3,653	4,310	4.0	656	3,708	4,320	4.0	611	10	0.2	0.0
OF-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,052	5,800	3.6	1,747	4,042	5,810	3.6	1,767	10	0.2	0.0
OF-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,441	2,540	3.7	98	2,435	2,540	3.7	104	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	4,202	4,390	3.8	187	4,188	4,510	3.8	321	120	2.7	0.0
OF-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,836	3,280	3.9	443	2,846	3,290	3.9	443	10	0.3	0.0
OF-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,707	3,650	3.6	942	2,706	3,430	3.6	723	-220	-6.0	0.0
OF-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,108	2,940	3.8	831	2,111	2,960	3.8	848	20	0.7	0.0
OF-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,578	2,110	3.9	531	1,575	1,960	3.9	384	-150	-7.1	0.0
OF-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,572	7,030	3.7	457	6,572	7,040	3.7	467	10	0.1	0.0
OF-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,895	5,160	4.4	264	4,909	5,150	4.4	240	-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	3,333	3,450	4.6	116	3,323	3,370	4.6	46	-80	-2.3	0.0
OF-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,841	2,140	4.3	298	1,840	2,180	4.3	339	40	1.9	0.0
OF-T-036	東京圏	オフィス	ファレ立川センタースクエア	3,850	3,848	4,550	4.2	701	3,839	4,340	4.2	500	-210	-4.6	0.0
OF-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,015	9,350	4.6	1,334	8,041	9,350	4.6	1,308	0	0.0	0.0
OF-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,614	7,580	3.9	1,965	5,603	7,640	3.9	2,036	60	0.8	0.0
OF-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,783	3,080	4.6	296	2,793	2,870	4.6	76	-210	-6.8	0.0
OF-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,109	8,200	3.2	2,090	6,115	8,360	3.2	2,244	160	2.0	0.0
OF-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,930	5,100	3.1	1,169	3,928	5,130	3.1	1,201	30	0.6	0.0
OF-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,841	5,200	3.3	1,358	3,839	5,210	3.3	1,370	10	0.2	0.0
OF-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,446	45,400	3.7	953	44,377	46,600	3.7	2,222	1,200	2.6	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	17,935	18,800	3.8	864	17,919	17,800	3.8	-119	-1,000	-5.3	0.0
OF-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,469	13,600	3.1	3,130	10,501	13,900	3.1	3,398	300	2.2	0.0
OF-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,377	8,980	3.7	602	8,446	8,950	3.7	503	-30	-0.3	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	8,053	8,930	3.8	876	8,039	8,470	3.8	430	-460	-5.2	0.0
OF-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,089	7,830	3.9	1,740	6,086	7,910	3.9	1,823	80	1.0	0.0
OF-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,658	6,370	3.8	711	5,727	6,370	3.8	642	0	0.0	0.0
OF-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,803	4,280	3.6	476	3,786	4,290	3.6	503	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	1,917	2,310	3.5	392	1,912	2,310	3.5	397	0	0.0	0.0
OF-T-053	東京圏	オフィス	ファレイーストビル	1,850	1,864	2,110	4.2	245	1,852	2,110	4.2	257	0	0.0	0.0
OF-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,397	5,170	3.4	772	4,382	5,170	3.4	787	0	0.0	0.0



# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,387	4,220	3.2	832	3,388	4,230	3.2	841	10	0.2	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,320	5,480	2.9	1,159	4,318	5,480	2.9	1,161	0	0.0	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,136	2,410	3.3	273	2,140	2,420	3.3	279	10	0.4	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,950	12,000	3.2	1,049	10,926	12,000	3.2	1,073	0	0.0	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,822	4,220	3.5	397	3,810	4,240	3.5	429	20	0.5	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,897	3,180	3.4	282	2,898	3,180	3.4	281	0	0.0	0.0
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,906	4,300	3.3	393	3,904	4,310	3.3	405	10	0.2	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,524	9,110	3.4	585	8,490	9,130	3.4	639	20	0.2	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,795	5,240	3.3	444	4,788	5,250	3.3	461	10	0.2	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,430	4,920	3.2	489	4,424	4,930	3.2	505	10	0.2	0.0
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,371	8,200	4.4	1,828	6,414	8,280	4.4	1,865	80	1.0	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,786	4,960	4.5	1,173	3,773	4,980	4.5	1,206	20	0.4	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,200	2,690	5.4	489	2,219	2,690	5.4	470	0	0.0	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,490	2,380	5.3	-110	2,473	2,380	5.3	-93	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	2,022	2,300	4.2	277	2,004	2,300	4.2	295	0	0.0	0.0
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,377	2,190	4.8	-187	2,375	2,260	4.8	-115	70	3.2	0.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,023	19,200	4.5	1,176	18,034	19,200	4.5	1,165	0	0.0	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,948	11,400	4.2	-548	12,012	12,000	4.2	-12	600	5.3	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,655	7,240	4.5	-415	7,757	7,320	4.5	-437	80	1.1	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,562	3,820	4.2	257	3,569	3,820	4.2	250	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	4,110	4,690	4.3	579	4,283	4,720	4.3	436	30	0.6	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,386	2,740	5.4	353	2,377	2,740	5.4	362	0	0.0	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,207	5,700	4.4	1,492	4,230	5,760	4.4	1,529	60	1.1	0.0
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,072	2,670	4.5	597	2,060	2,800	4.5	739	130	4.9	0.0
				473,585	477,501	531,560	-	54,058	478,262	532,200	-	53,937	640	0.1	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,730	15,700	4.8	1,969	13,714	15,600	4.8	1,885	-100	-0.6	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,363	11,500	3.9	1,136	10,319	11,500	3.9	1,180	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,700	8,640	4.1	1,939	6,658	8,630	4.1	1,971	-10	-0.1	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,299	5,240	3.7	940	4,294	5,240	3.7	945	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,033	4,540	4.1	506	4,025	4,540	4.1	514	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,783	4,340	4.2	556	3,788	4,140	4.2	351	-200	-4.6	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ新張店	3,080	2,717	3,960	4.6	1,242	2,691	3,960	4.6	1,268	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	2,550	3,350	5.0	799	2,543	3,350	5.0	806	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,261	3,470	4.8	1,208	2,238	3,590	4.8	1,351	120	3.5	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,379	2,880	4.2	500	2,369	2,780	4.3	410	-100	-3.5	0.1
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,493	2,120	4.8	626	1,478	2,120	4.8	641	0	0.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,586	2,580	4.7	993	1,581	2,580	4.7	998	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	952	1,550	5.2	597	948	1,550	5.2	601	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	3,340	5.3	575	2,764	3,340	5.3	575	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	1,750	5.2	-26	1,776	1,740	5.2	-36	-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	1,420	5.5	168	1,251	1,420	5.5	168	0	0.0	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,300	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	875	5.1	15	859	873	5.1	13	-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	808	888	5.3	79	770	854	5.3	83	-34	-3.8	0.0

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
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	895	6.3	86	808	895	6.3	86	0	0.0	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	1,090	5.3	310	779	1,090	5.3	310	0	0.0	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	701	5.5	94	606	701	5.5	94	0	0.0	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店（底地）（注1）	450	455	535	7.6	79	455	536	7.6	80	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	403	5.9	27	375	403	5.9	27	0	0.0	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越店（底地）（注1）	350	355	434	5.0	78	355	438	5.0	82	4	0.9	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	181	5.5	-23	204	180	5.5	-24	-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	186	7.9	22	163	186	7.9	22	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	10,220	11,500	3.8	1,279	10,188	11,500	3.8	1,311	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,046	2,210	3.7	163	2,038	2,150	3.8	111	-60	-2.7	0.1
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	6,849	6,950	5.6	100	6,836	6,920	5.6	83	-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	2,581	2,910	6.8	328	2,563	2,900	6.8	336	-10	-0.3	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	792	3.6	44	747	793	3.6	45	1	0.1	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,028	2,150	3.7	121	2,018	2,080	3.8	61	-70	-3.3	0.1
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,481	1,550	3.8	68	1,474	1,480	3.9	5	-70	-4.5	0.1
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	5,085	5,270	4.3	184	5,073	5,320	4.3	246	50	0.9	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,831	2,800	3.7	-31	2,823	2,700	3.8	-123	-100	-3.6	0.1
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,593	2,740	4.0	146	2,582	2,660	4.1	77	-80	-2.9	0.1
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	2,170	2,900	4.5	729	2,166	2,900	4.5	733	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,815	1,900	5.0	84	1,802	1,840	5.1	37	-60	-3.2	0.1
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,831	1,780	4	-51	1,827	1,790	3.9	-37	10	0.6	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,253	17,200	4.4	1,946	15,163	16,400	4.4	1,236	-800	-4.7	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,561	11,500	4.7	2,938	8,547	11,500	4.7	2,952	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,036	5,620	5.1	1,583	4,025	5,610	5.1	1,584	-10	-0.2	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,193	4,120	5.1	926	3,176	4,120	5.1	943	0	0.0	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stear	4,700	4,464	5,660	4.2	1,195	4,439	5,270	4.2	830	-390	-6.9	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,344	2,010	4.8	665	1,324	1,830	4.8	505	-180	-9.0	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,049	1,200	5.1	150	1,046	1,200	5.1	153	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,668	8,930	4.6	261	8,645	8,870	4.6	224	-60	-0.7	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,125	10,600	3.4	-1,525	12,152	10,300	3.4	-1,852	-300	-2.8	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,588	3,650	4.4	61	3,582	3,650	4.4	67	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,822	4,310	3.8	487	3,809	4,310	3.8	500	0	0.0	0.0
				178,304	177,411	204,120	-	26,708	176,841	201,629	-	24,787	-2,491	-1.2	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,165	21,900	3.9	5,734	16,059	22,400	3.8	6,340	500	2.3	-0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,621	19,400	4.1	4,778	14,547	19,700	4.0	5,152	300	1.5	-0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,943	17,000	4.6	5,056	11,844	18,100	4.5	6,255	1,100	6.5	-0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,238	12,000	4.2	1,761	10,130	12,200	4.1	2,069	200	1.7	-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	9,816	13,000	4.5	3,183	9,733	13,200	4.4	3,466	200	1.5	-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	7,977	11,400	4.5	3,422	8,064	11,600	4.4	3,535	200	1.8	-0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,317	10,100	4.5	2,782	7,283	10,400	4.4	3,116	300	3.0	-0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,306	8,610	4.6	2,303	6,235	8,800	4.5	2,564	190	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	4,140	5,730	4.3	1,589	4,115	6,030	4.2	1,914	300	5.2	-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	3,348	4,590	4.9	1,241	3,313	4,670	4.8	1,356	80	1.7	-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	3,586	4,450	4.5	863	3,568	4,540	4.4	971	90	2.0	-0.1

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
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	2,764	3,560	4.7	795	2,752	3,630	4.6	877	70	2.0	-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	2,532	3,440	4.3	907	2,522	3,520	4.2	997	80	2.3	-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	10,323	13,600	4.1	3,276	10,261	13,900	4.0	3,638	300	2.2	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,697	11,700	4.6	1,002	10,640	11,700	4.6	1,059	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,756	10,200	4.7	443	9,708	11,000	4.7	1,291	800	7.8	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,204	9,530	4.3	325	9,163	9,520	4.3	356	-10	-0.1	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,099	6,490	4.5	390	6,072	6,500	4.5	427	10	0.2	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,771	14,200	4.4	428	13,708	14,200	4.4	491	0	0.0	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,956	15,700	4	3,743	11,885	15,700	4.3	3,814	0	0.0	0.0
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620					14,834	15,100	4.3	265	-	-	-
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樺葉ロジスティクスセンター	3,460	3,324	4,060	4.6	735	3,310	4,140	4.5	829	80	2.0	-0.1
			201,182	175,895	220,660	-	44,764	189,755	240,550	-	50,794	4,790	2.2	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,232	3,540	3.9	307	3,215	3,550	3.9	334	10	0.3	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	964	994	4.0	29	959	994	4.0	34	0	0.0	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	682	717	4.1	34	681	717	4.1	35	0	0.0	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	713	725	4.0	11	709	725	4.0	15	0	0.0	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	704	844	4.0	139	699	844	4.0	144	0	0.0	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	887	1,050	4.0	162	883	1,050	4.0	166	0	0.0	0.0
Rs-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイト	2,280	2,112	2,600	4.0	487	2,104	2,600	4.0	495	0	0.0	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,489	1,650	4.0	160	1,477	1,660	4.0	182	10	0.6	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,036	1,170	4.0	133	1,028	1,170	4.0	141	0	0.0	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	873	1,020	4.0	146	868	1,000	4.0	131	-20	-2.0	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,110	1,220	4.1	109	1,101	1,220	4.1	118	0	0.0	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,060	1,250	4.2	189	1,049	1,250	4.2	200	0	0.0	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,063	3,460	4.1	396	3,041	3,530	4.0	488	70	2.0	-0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	569	573	4.2	3	565	579	4.2	13	6	1.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	857	978	4.2	120	850	976	4.2	125	-2	-0.2	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	609	643	4.2	33	604	643	4.2	38	0	0.0	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	947	1,010	4.2	62	939	1,010	4.2	70	0	0.0	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,371	1,830	4.7	458	1,360	1,870	4.6	509	40	2.2	-0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,758	2,250	4.0	491	1,740	2,300	3.9	559	50	2.2	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,928	2,340	4.4	411	1,911	2,350	4.4	438	10	0.4	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,493	2,880	4.6	386	2,475	2,830	4.6	354	-50	-1.7	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,512	1,900	4.4	387	1,499	1,950	4.3	450	50	2.6	-0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,098	1,010	4.1	-88	1,095	1,030	4.0	-65	20	2.0	-0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	923	975	4.0	51	921	1,000	3.9	78	25	2.6	-0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	933	1,000	4.3	66	928	1,020	4.2	91	20	2.0	-0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,729	2,040	4.1	310	1,719	2,060	4.1	340	20	1.0	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	343	342	4.2	-1	342	345	4.1	2	3	0.9	-0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,114	1,490	3.6	375	1,110	1,520	3.5	409	30	2.0	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,058	1,140	4.2	81	1,053	1,160	4.1	106	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	653	684	4.2	30	650	698	4.1	47	14	2.0	-0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,940	1,870	4.2	-70	1,929	1,890	4.1	-39	20	1.1	-0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,247	1,310	4.3	62	1,245	1,320	4.2	74	10	0.8	-0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,377	1,410	4.1	32	1,372	1,430	4.0	57	20	1.4	-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 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
RS-T-035	東京都	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	743	849	4.0	105	738	849	4.0	110	0	0.0	0.0
RS-T-036	東京都	住宅	プライムアーバン洗足	474	459	484	4.1	24	456	483	4.1	26	-1	-0.2	0.0
RS-T-037	東京都	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	389	413	4.0	23	386	412	4.0	25	-1	-0.2	0.0
RS-T-038	東京都	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,823	3,280	4.0	456	2,812	3,270	4.0	457	-10	-0.3	0.0
RS-T-039	東京都	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,267	1,700	3.6	432	1,263	1,730	3.5	466	30	1.8	-0.1
RS-T-040	東京都	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,043	1,310	3.7	266	1,038	1,350	3.6	311	40	3.1	-0.1
RS-T-041	東京都	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,819	3,370	3.7	550	2,813	3,450	3.6	636	80	2.4	-0.1
RS-T-042	東京都	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,605	2,450	4.4	-155	2,599	2,450	4.3	-149	0	0.0	-0.1
RS-T-043	東京都	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,125	2,520	4.3	394	2,117	2,520	4.3	402	0	0.0	0.0
RS-T-044	東京都	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,951	4,760	4.1	808	3,943	4,790	4.1	846	30	0.6	0.0
RS-T-045	東京都	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,489	1,900	3.9	410	1,480	1,940	3.8	459	40	2.1	-0.1
RS-T-046	東京都	住宅	プライムアーバン本郷杏岐坂	557	524	630	4.1	105	522	630	4.1	107	0	0.0	0.0
RS-T-047	東京都	住宅	プライムアーバン白山	866	795	930	4.0	134	787	930	4.0	142	0	0.0	0.0
RS-T-048	東京都	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,457	1,460	4.0	2	1,449	1,460	4.0	10	0	0.0	0.0
RS-T-050	東京都	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,043	1,240	4.1	196	1,035	1,250	4.1	214	10	0.8	0.0
RS-T-051	東京都	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	837	897	3.9	59	831	917	3.8	85	20	2.2	-0.1
RS-T-052	東京都	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	428	451	4.0	22	427	451	4.0	23	0	0.0	0.0
RS-T-053	東京都	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	389	463	4.0	73	387	463	4.0	75	0	0.0	0.0
RS-T-054	東京都	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	597	639	4.5	41	595	592	4.5	-3	-47	-7.4	0.0
RS-T-055	東京都	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,381	1,700	4.0	318	1,376	1,710	3.9	333	10	0.6	-0.1
RS-T-056	東京都	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,735	3,450	3.8	714	2,719	3,550	3.7	830	100	2.9	-0.1
RS-T-057	東京都	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	713	659	4.5	-54	711	658	4.5	-53	-1	-0.2	0.0
RS-T-058	東京都	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	730	652	4.5	-78	729	652	4.5	-77	0	0.0	0.0
RS-T-060	東京都	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	691	741	4.1	49	686	745	4.1	58	4	0.5	0.0
RS-T-061	東京都	住宅	プライムアーバン南烏山	667	625	759	4.3	133	622	760	4.3	137	1	0.1	0.0
RS-T-062	東京都	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	517	579	4.2	61	513	579	4.2	65	0	0.0	0.0
RS-T-063	東京都	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	319	357	4.2	37	316	357	4.2	40	0	0.0	0.0
RS-T-065	東京都	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	703	756	4.2	52	699	761	4.2	61	5	0.7	0.0
RS-T-066	東京都	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,320	1,670	3.8	349	1,312	1,700	3.7	387	30	1.8	-0.1
RS-T-067	東京都	住宅	プライムアーバン品川西	494	505	433	4.5	-72	510	434	4.5	-76	1	0.2	0.0
RS-T-068	東京都	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,793	1,930	4.0	136	1,781	1,930	4.0	148	0	0.0	0.0
RS-T-069	東京都	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,091	1,080	4.4	-11	1,090	1,080	4.4	-10	0	0.0	0.0
RS-T-070	東京都	住宅	プライムアーバン雪谷	951	939	785	4.5	-154	937	785	4.5	-152	0	0.0	0.0
RS-T-071	東京都	住宅	プライムアーバン大森	905	854	892	4.1	37	848	892	4.1	43	0	0.0	0.0
RS-T-072	東京都	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	719	740	4.3	20	714	743	4.3	28	3	0.4	0.0
RS-T-073	東京都	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,659	1,860	3.9	200	1,653	1,900	3.8	246	40	2.2	-0.1
RS-T-075	東京都	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	461	534	4.4	72	458	535	4.4	76	1	0.2	0.0
RS-T-076	東京都	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,048	821	4.6	-227	1,045	820	4.6	-225	-1	-0.1	0.0
RS-T-077	東京都	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	399	431	4.2	31	397	436	4.2	38	5	1.2	0.0
RS-T-078	東京都	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,739	1,990	3.8	250	1,734	2,030	3.7	295	40	2.0	-0.1
RS-T-079	東京都	住宅	プライムアーバン大塚	730	688	714	4.2	25	682	714	4.2	31	0	0.0	0.0
RS-T-080	東京都	住宅	プライムアーバン駒込	437	441	402	4.7	-39	440	412	4.6	-28	10	2.5	-0.1
RS-T-081	東京都	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,593	4,440	3.9	846	3,572	4,590	3.8	1,017	150	3.4	-0.1
RS-T-082	東京都	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,286	2,500	4.3	213	2,271	2,560	4.2	288	60	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 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額 (百万円)	還元利回り		
													変化率(%)	差異	
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	714	774	4.6	59	706	776	4.5	69	2	0.3	-0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	581	619	4.5	37	576	632	4.4	55	13	2.1	-0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	516	484	4.7	-32	522	490	4.6	-32	6	1.2	-0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,177	1,260	4.5	82	1,164	1,290	4.4	125	30	2.4	-0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	702	735	4.8	32	696	751	4.7	54	16	2.2	-0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	657	710	4.6	52	653	725	4.5	71	15	2.1	-0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	589	630	4.6	40	583	644	4.5	60	14	2.2	-0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	895	918	4.6	22	886	934	4.5	47	16	1.7	-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	1,046	1,280	4.4	233	1,038	1,280	4.4	241	0	0.0	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	998	1,280	4.5	281	989	1,280	4.5	290	0	0.0	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	381	310	4.7	-71	379	318	4.6	-61	8	2.6	-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	1,844	2,120	4.7	275	1,835	2,180	4.6	344	60	2.8	-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	1,922	2,060	4.9	137	1,924	1,900	4.9	-24	-160	-7.8	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	1,298	1,390	4.8	91	1,316	1,370	4.8	53	-20	-1.4	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	749	889	4.7	139	744	889	4.7	144	0	0.0	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,365	1,520	5.1	154	1,349	1,550	5.0	200	30	2.0	-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	1,949	2,340	4.6	390	1,947	2,360	4.6	412	20	0.9	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	947	1,090	4.6	142	949	1,070	4.6	120	-20	-1.8	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	941	1,280	4.5	338	937	1,280	4.5	342	0	0.0	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	484	412	4.8	-72	482	416	4.7	-66	4	1.0	-0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	754	846	4.4	91	747	888	4.3	140	42	5.0	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	597	654	4.5	56	598	685	4.4	86	31	4.7	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	689	791	4.5	101	690	830	4.4	139	39	4.9	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	452	496	4.4	43	448	519	4.3	70	23	4.6	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	452	544	4.5	91	451	570	4.4	118	26	4.8	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	725	869	4.5	143	722	915	4.4	192	46	5.3	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	684	806	4.5	121	674	846	4.4	171	40	5.0	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,485	1,720	4.9	234	1,477	1,720	4.9	242	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	921	1,140	3.7	218	917	1,170	3.6	252	30	2.6	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	710	895	4.0	184	704	915	3.9	210	20	2.2	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,116	1,130	4.0	13	1,114	1,130	4.0	15	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスH棟	7,140	7,041	7,830	4.0	788	7,014	7,870	4.0	855	40	0.5	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,060	5,850	4.2	789	5,033	5,800	4.2	766	-50	-0.9	0.0
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,785	3,140	4.1	354	2,770	3,160	4.1	389	20	0.6	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,273	1,340	4.0	66	1,265	1,320	3.9	54	-20	-1.5	-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	1,259	1,430	4.3	170	1,249	1,420	4.2	170	-10	-0.7	-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	1,375	1,380	4.0	4	1,371	1,380	4.0	8	0	0.0	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,125	1,330	3.8	204	1,119	1,380	3.7	260	50	3.8	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	793	978	3.8	184	787	996	3.7	208	18	1.8	-0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,797	3,090	3.8	292	2,785	3,170	3.7	384	80	2.6	-0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,333	2,670	3.7	336	2,322	2,770	3.6	447	100	3.7	-0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,246	1,390	4.4	143	1,238	1,440	4.3	201	50	3.6	-0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	988	1,120	3.7	131	984	1,150	3.6	165	30	2.7	-0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	865	910	4.0	44	860	929	3.9	68	19	2.1	-0.1

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年8月期末（第10期）				2021年2月期末（第11期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第11期末算定価格と 第10期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Rs-T-129	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,060	4,480	4.0	419	4,050	4,580	3.9	529	100	2.2	-0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅	ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,450	1,490	4.5	39	1,454	1,510	4.4	55	20	1.3	-0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,283	1,260	4.2	-23	1,278	1,270	4.1	-8	10	0.8	-0.1
Rs-T-132	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越公園	2,580	2662.0	2630.0	4.2	-32	2,672	2,680	4.1	7	50	1.9	-0.1
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	575	695	5.0	119	568	693	5.0	124	-2	-0.3	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	639	705	5.0	65	632	715	4.9	82	10	1.4	-0.1
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,429	1,790	4.6	360	1,411	1,870	4.5	458	80	4.5	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	247	270	4.7	22	244	274	4.6	29	4	1.5	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	451	496	4.8	44	446	505	4.7	58	9	1.8	-0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	303	305	4.8	1	300	311	4.7	10	6	2.0	-0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	484	580	5.1	95	479	579	5.1	99	-1	-0.2	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	417	480	5.2	62	412	480	5.2	67	0	0.0	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	352	419	5.2	66	348	419	5.2	70	0	0.0	0.0
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	218	263	5.1	44	215	263	5.1	47	0	0.0	0.0
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	204	220	5.1	15	202	219	5.1	16	-1	-0.5	0.0
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	384	458	5.2	73	379	458	5.2	78	0	0.0	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌区大前	616	546	628	5.1	81	539	630	5.1	90	2	0.3	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌区リバーフロント	4,480	4,009	4,730	5.2	720	3,966	4,730	5.2	763	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	1,541	1,910	5.1	368	1,526	1,920	5.1	393	10	0.5	0.0
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,029	1,100	5.2	70	1,019	1,100	5.2	80	0	0.0	0.0
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	409	448	5.3	38	405	449	5.3	43	1	0.2	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	933	959	5.1	25	931	975	5.0	43	16	1.7	-0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	661	669	4.9	7	655	672	4.8	16	3	0.4	-0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	495	608	4.8	112	489	597	4.8	107	-11	-1.8	0.0
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	900	1,060	4.8	159	888	1,040	4.8	151	-20	-1.9	0.0
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,437	1,690	4.8	252	1,423	1,690	4.8	266	0	0.0	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,428	4,000	4.7	571	3,393	3,970	4.7	576	-30	-0.8	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,638	1,990	4.4	351	1,623	2,090	4.3	466	100	5.0	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	530	607	4.9	76	526	607	4.9	80	0	0.0	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	236	287	4.8	50	237	288	4.8	50	1	0.3	0.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	351	356	5.1	4	346	353	5.1	6	-3	-0.8	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	552	550	5.0	-2	552	550	5.0	-2	0	0.0	0.0
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	551	583	5.0	31	545	583	5.0	37	0	0.0	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,747	5,770	4.0	22	5,710	5,770	4.0	59	0	0.0	0.0
			202,047	193,622	217,472	-	23,849	192,568	219,509	-	26,940	2,037	0.9	-	
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,711	3,750	4.4	38	3,695	3,720	4.4	24	-30	-0.8	0.0
Ht-S-002	その他	宿泊施設	レッドブナネット沖繩那覇	2,650	2,667	2,690	4.9	22	2,658	2,520	4.9	-138	-170	-6.3	0.0
			6,250	6,378	6,440	-	61	6,353	6,240	-	-113	-200	-3.1	-	
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	5,430	3.9	293	5,136	5,430	3.9	293	0	0.0	0.0
			4,900	5,136	5,430	-	293	5,136	5,430	-	293	0	0.0	-	
			1,066,269	1,035,946	1,185,682	-	149,735	1,048,917	1,205,558	-	156,640	4,776	0.4	-	

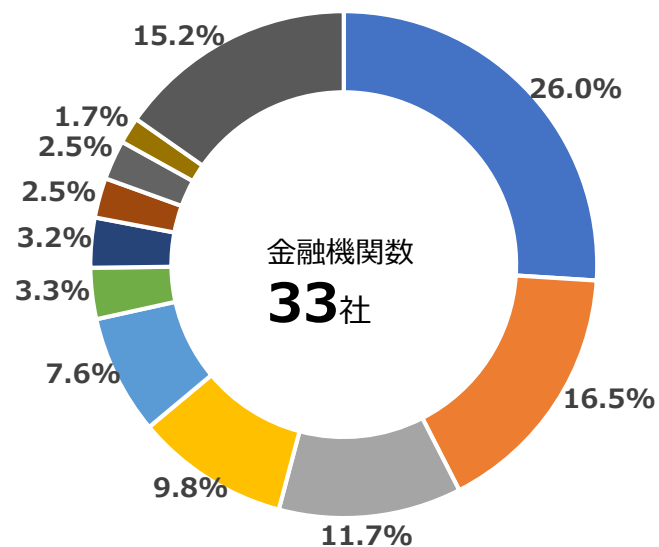
（注1） 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 （注2） 算定価格の変化率は、2021年2月期取得物件を除く対比です。

# 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	517,841百万円
借入金	485,841百万円
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

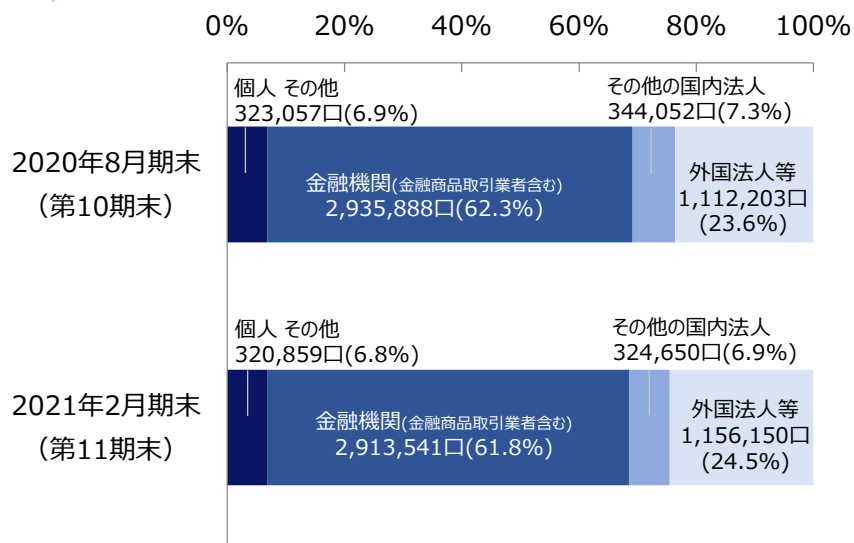
名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (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

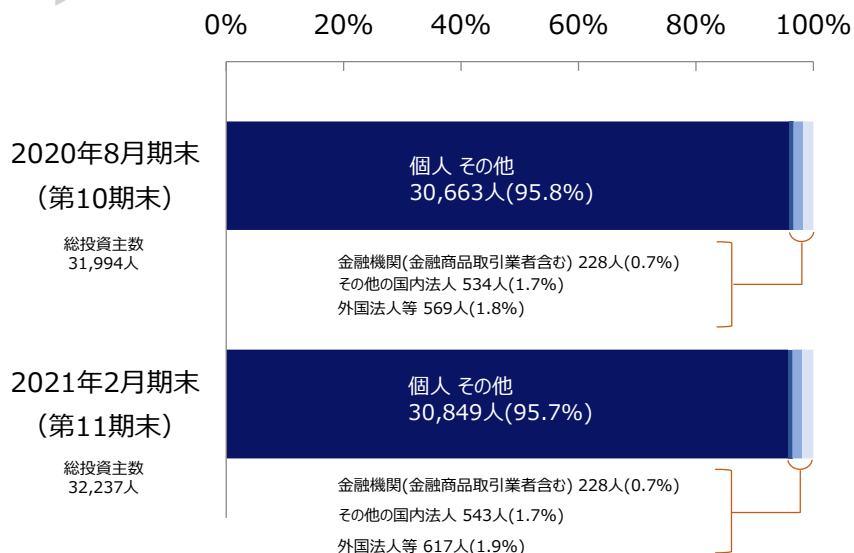
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期発行体格付け) A-1 (短期発行体格付け)

# 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)

	2020年8月期末 (第10期末)		2021年2月期末 (第11期末)	
銀行	160,872	3.4%	156,011	3.3%
信託銀行	2,337,313	49.6%	2,286,849	48.5%
生命保険会社	33,769	0.7%	50,020	1.1%
損害保険会社	4,662	0.1%	2,601	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	399,272	8.5%	418,060	8.9%
<b>合計</b>	<b>2,935,888</b>	<b>62.3%</b>	<b>2,913,541</b>	<b>61.8%</b>

## 上位10投資主一覧

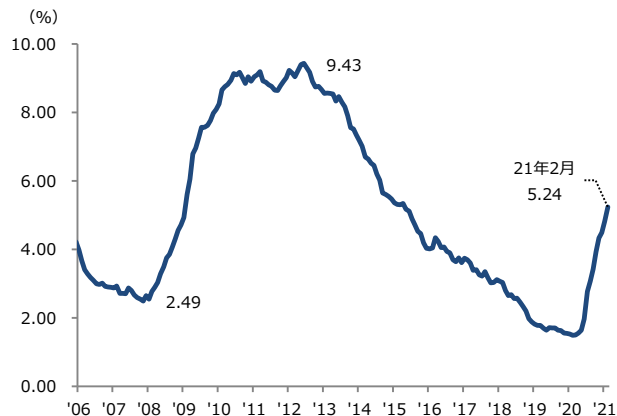
	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,070,453	22.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	736,742	15.6%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	203,455	4.3%
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	170,768	3.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	83,472	1.8%
7	日本証券金融株式会社	79,159	1.7%
8	みずほ証券株式会社	57,905	1.2%
9	SMBC日興証券株式会社	52,153	1.1%
10	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	51,577	1.1%
	<b>合計</b>	<b>2,716,355</b>	<b>57.6%</b>



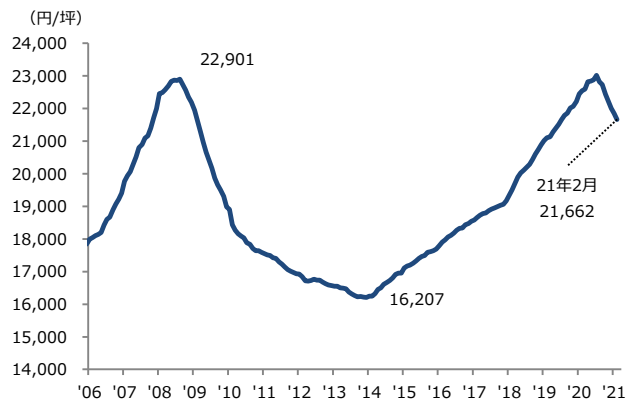
# マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

## オフィス

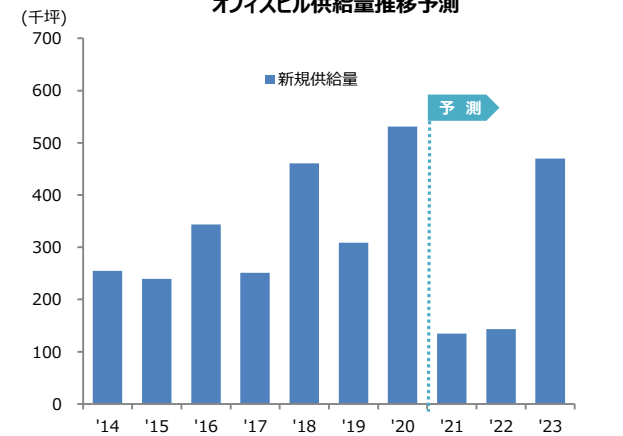
東京都心5区  
平均空室率推移



東京都心5区  
平均月額賃料



東京都心5区  
オフィスビル供給量推移予測

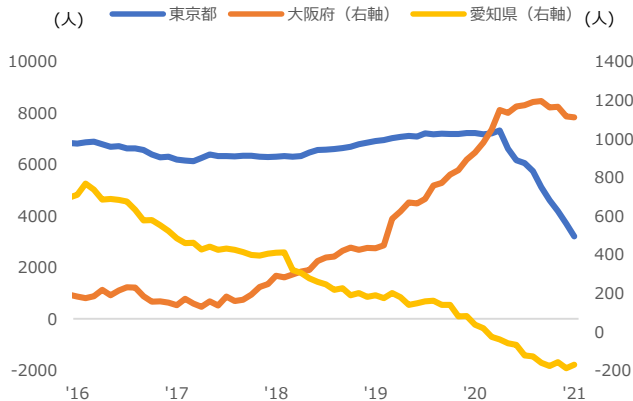


出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

出所:NREAMが仲介会社等の調査結果を独自集計

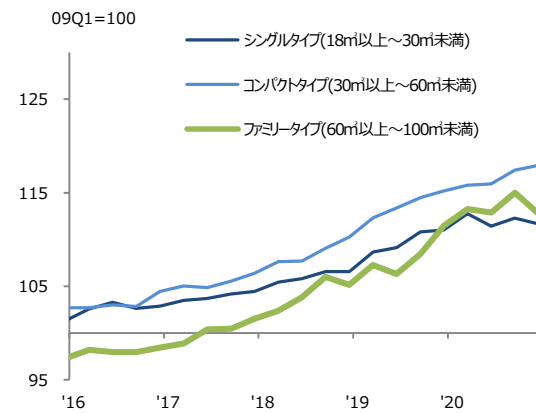
## 住宅

人口流入超過数 (日本人移動者) (12ヶ月移動平均)



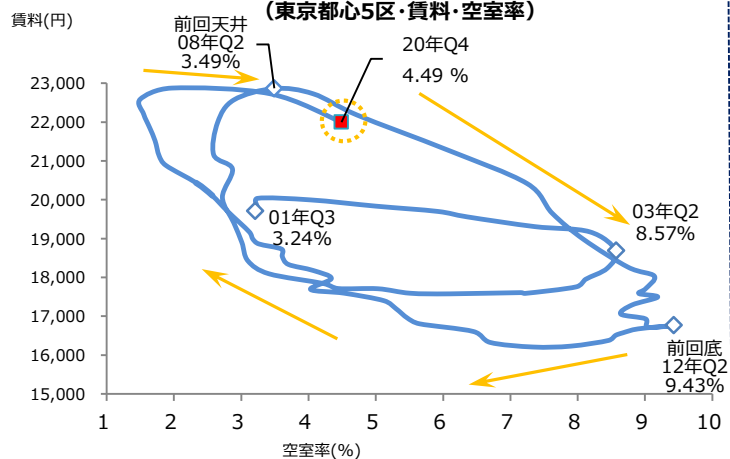
出所:総務省よりNREAM作成

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

賃料・空室率マトリックス  
(東京都心5区・賃料・空室率)

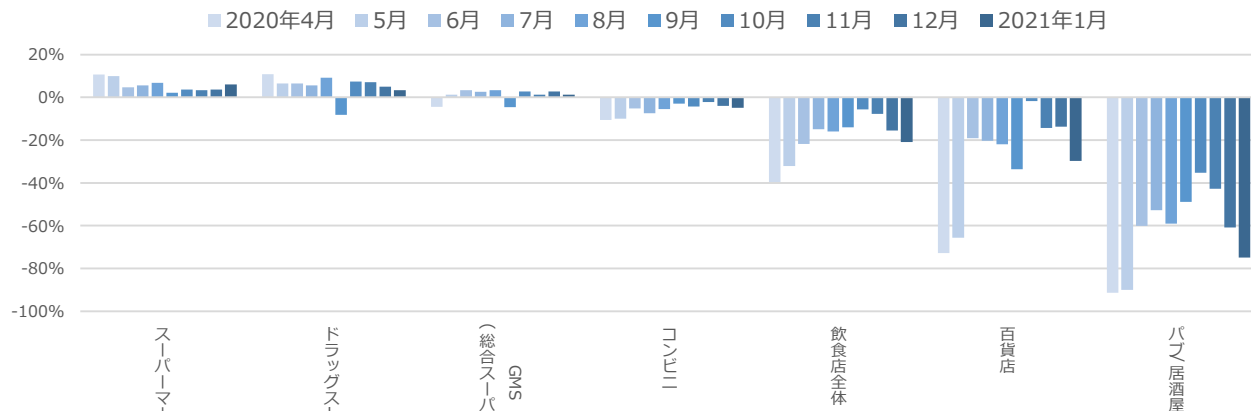


出所:三鬼商事よりNREAM作成

# マーケットレビュー ～貸貸マーケット～

## 商業

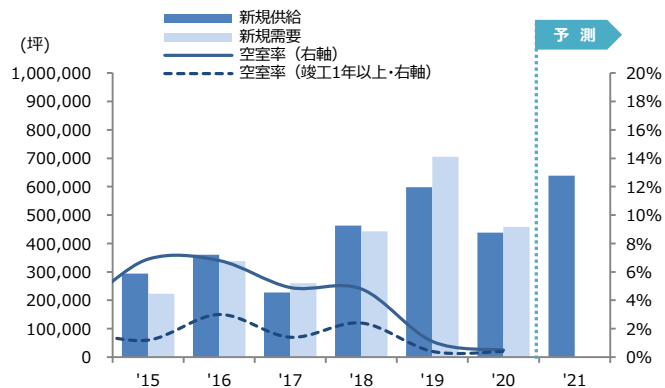
小売・飲食店-業態別の売上高 前年同月比増減率



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。

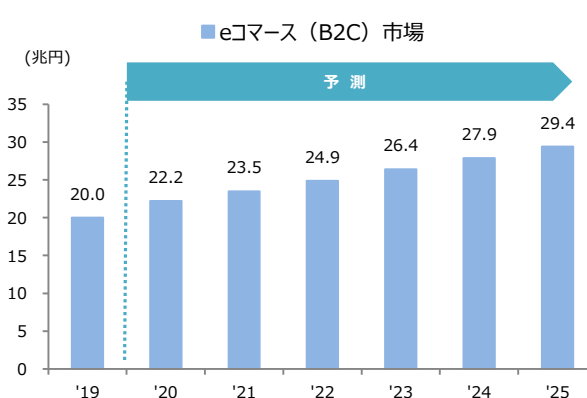
## 物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (2020年12月末時点)



出所：CBREよりNREAM作成

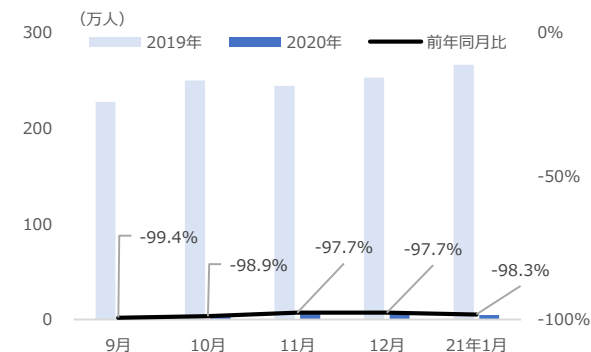
eコマース (B2C)市場予測



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

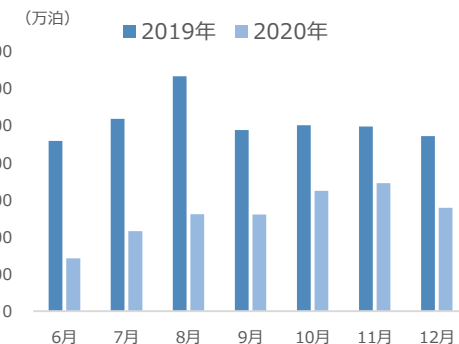
## ホテル

訪日外国人数の前年同月比較 (20年9月～21年1月)



出所：日本政府観光局 (JNTO)よりNREAM作成  
 注釈：速報値を含む

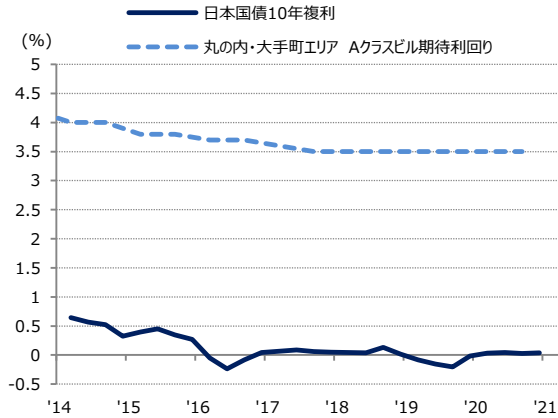
延べ宿泊者数の19年-20年同月比較 (全国・外国人含む)



出所：観光庁よりNREAM作成  
 注釈：速報値を含む

## 期待利回り

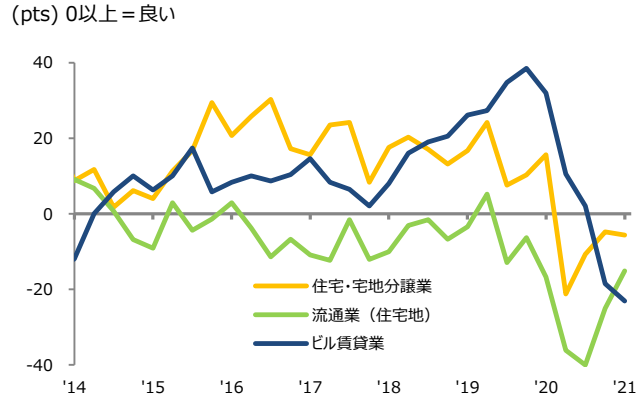
### 10年国債金利と期待利回り



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。

## 業況・取引量

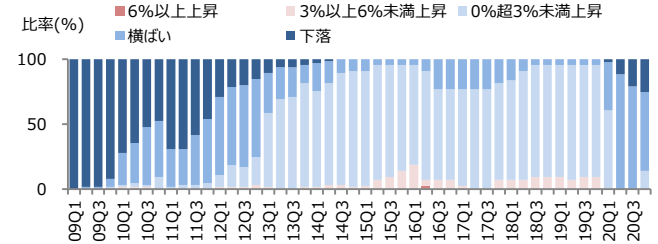
### 不動産業況



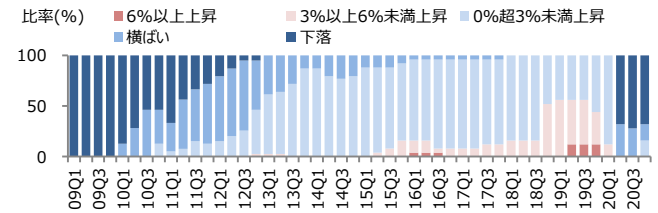
出所：一般財団法人 土地総合研究所

## 地価・建築費

### 東京圏地価上昇・下落割合の推移

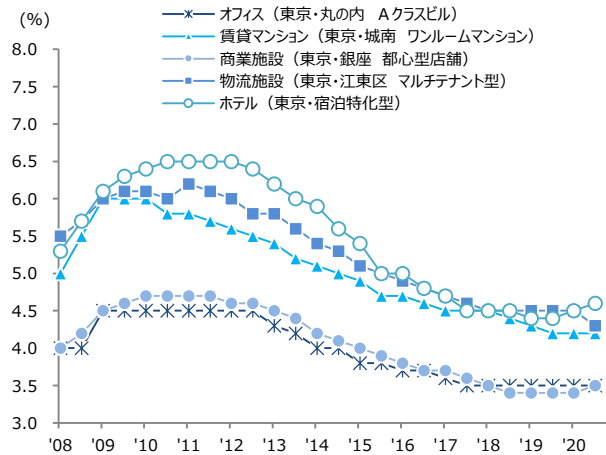


### 大阪府地価上昇・下落割合の推移



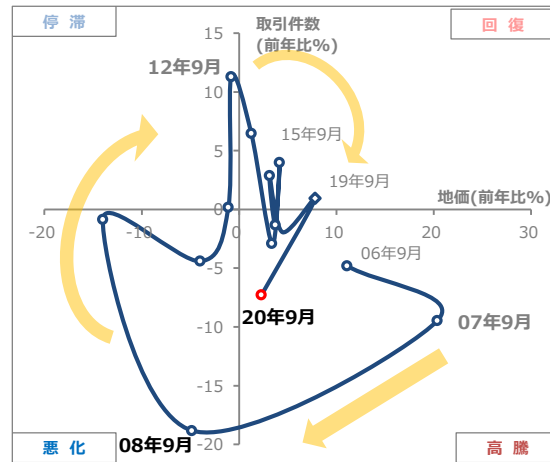
出所：国土交通省よりNREAM作成

### 不動産投資家期待利回り (セクター別)



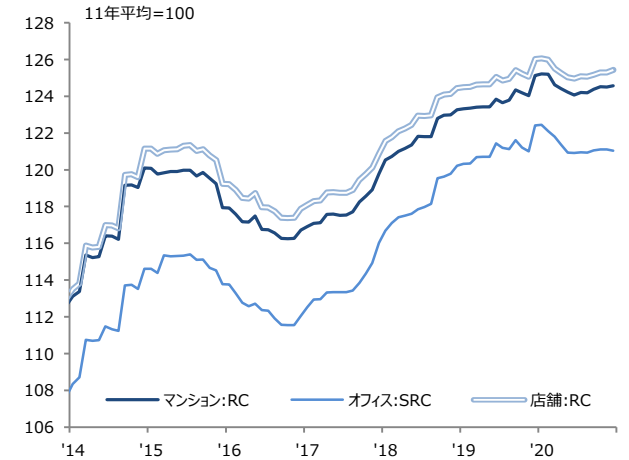
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成  
注釈：期待利回りは中央値

### 東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成  
注：年次。取引件数（前年10月～当年9月合計）と市街地価格(当年9月末時点)の  
前年変動率をプロット。

### 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

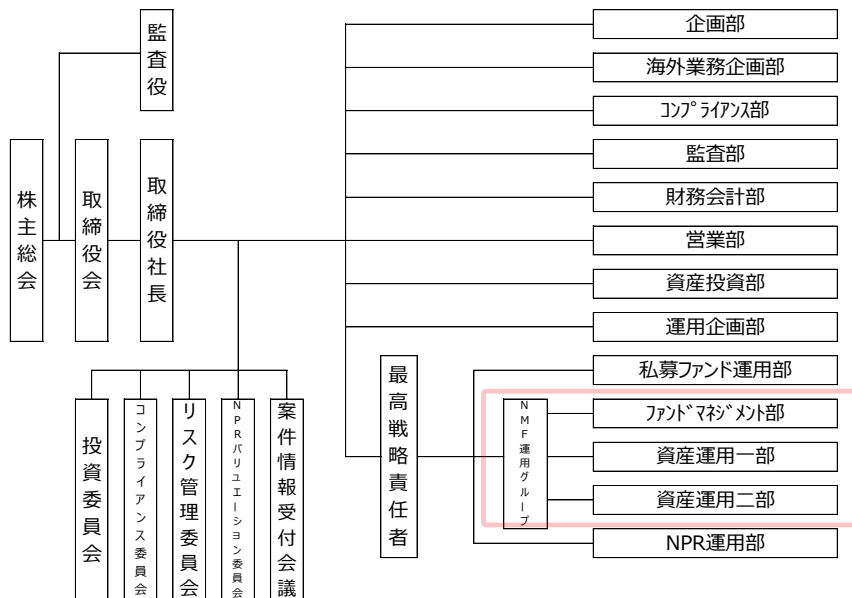
# 運用体制及びIR活動実績

## ▶ 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	158名（うち取締役4名、監査役2名） ※2021年4月1日時点
公式HP	<a href="https://www.nre-mf.co.jp/">https://www.nre-mf.co.jp/</a>

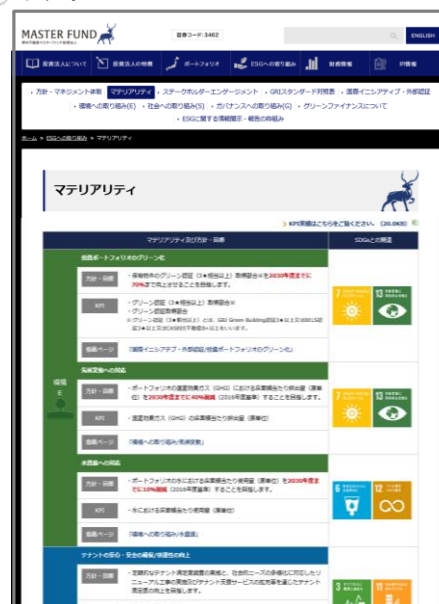
### ⊙ 組織図



## ▶ 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SDG s 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2020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）



# MEMO







# MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、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。