



野村不動産マスターファンド投資法人

18 th

2024年8月期決算説明資料

October 17, 2024

MASTER FUND



| | |
|--------------|----|
| 1. 自己投資口の取得 | 3 |
| 2. 運用戦略の推進状況 | 5 |
| 3. 決算ハイライト | 9 |
| 4. 資産の取得・売却 | 13 |
| 5. 資産の運用状況 | 17 |
| 6. 鑑定評価 | 29 |
| 7. ファイナンス | 31 |
| 8. 業績予想 | 33 |
| 9. ESGへの取り組み | 36 |
| 10. APPENDIX | 42 |

1

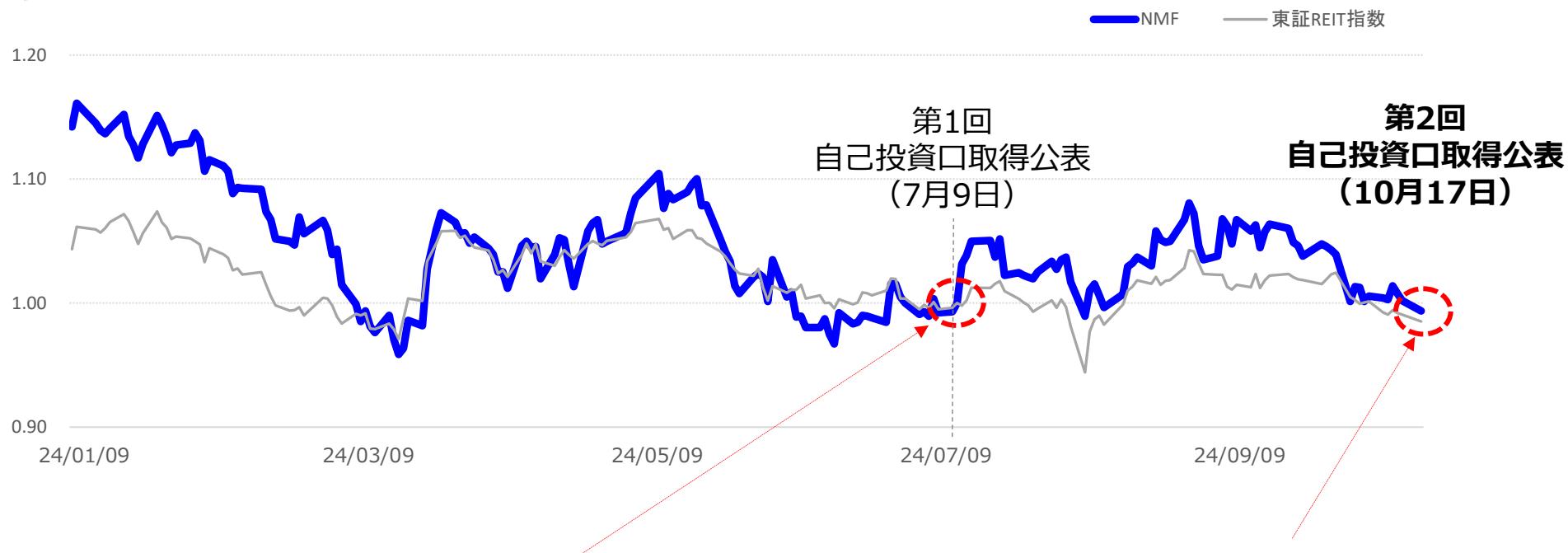
自己投資口の取得





売却益相当額30億円^(注1)を活用し、2回目となる自己投資口取得を公表。（1回目と合わせ計100億円）

▶ 投資口価格の推移^(注2)



第1回（24年7月9日公表）

| | |
|------|----------------|
| 取得総額 | 約70億円 |
| 取得口数 | 47,756口 (1.0%) |
| 取得期間 | 24年7月10日～8月6日 |
| 消却日 | 24年8月23日 |



第2回予定（24年10月17日本日公表）

| | |
|------|------------------|
| 取得総額 | 30億円 |
| 取得口数 | 25,000口 (0.5%) |
| 取得期間 | 24年10月18日～12月17日 |
| 消却日 | 25年1月17日 |

(注1) 24年10月8日に公表済の「NMF新宿南口ビル」の売却益相当額を指します (注2) 第1回自己投資口取得を公表したときの投資口を1.00とした時の推移を示しております (注3) 24年2月期末時点NAVからの影響です

2

運用戦略の推進状況

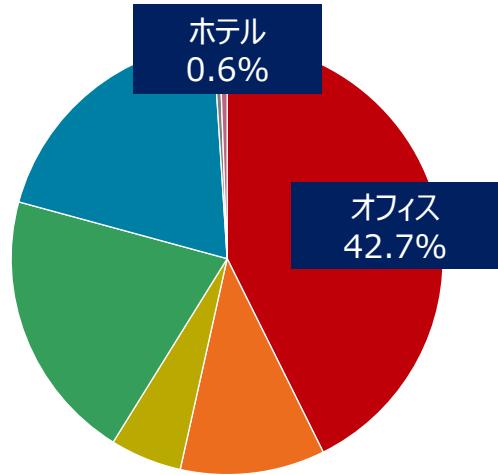


【戦略①】 マーケット及び運用状況を踏まえた資産入替戦略



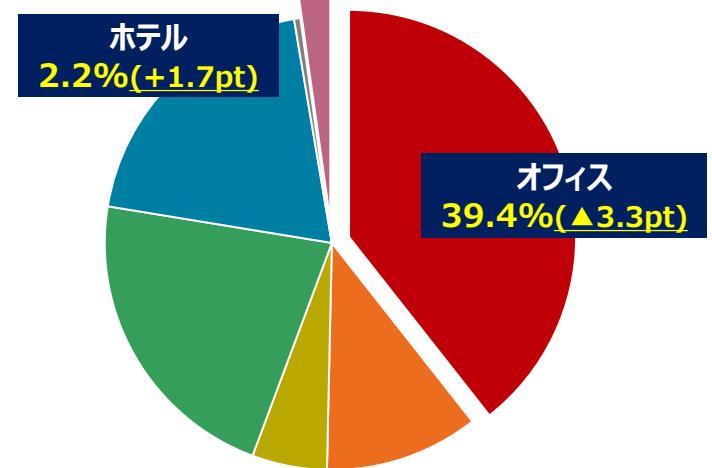
インフレ耐性を有するポートフォリオの構築を継続推進

23年8月期末



約 1 年

公表済現時点



＜収益力の停滞懸念物件を売却＞



晴海トリトンY



NMF新宿南口ビル

＜取得＞



＜成長期待のある物件を取得＞



ラ・ジェット・ステイ函館駅前/
HAKOViVA



MIMARU SUITES
東京浅草

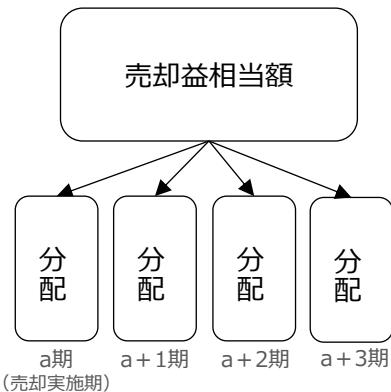


軟調な投資口価格を背景に、投資主還元を多様化

戦略の公表・推進 (23年10月～)

発生した売却益相当額は
4期分割分配に活用

(イメージ)



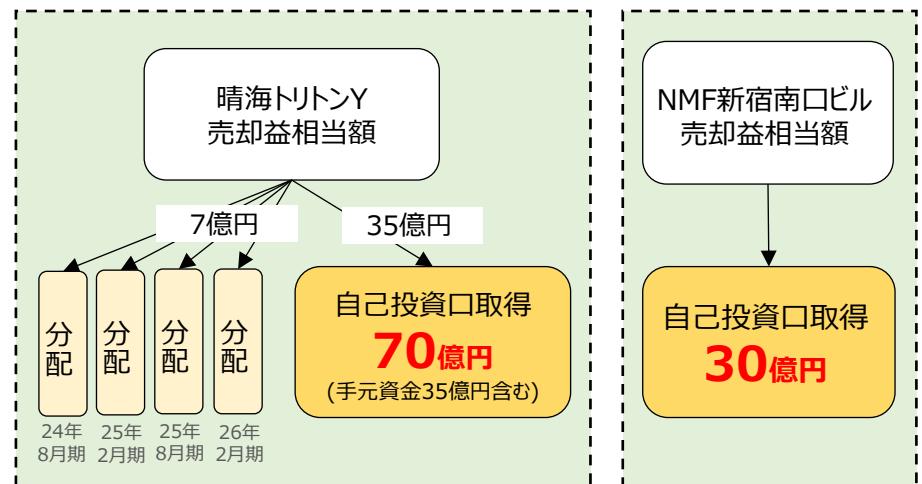
適切な環境認識

堅調な運用状況に対して
軟調な投資口価格の推移



状況を踏まえて 投資主還元を多様化

合併銘柄である本投資法人ならではの特長（注）を活かし
4期分割分配 + 自己投資口取得による投資主還元を実施



(注) 詳細はP.47をご参照ください。



インフレ対応

運営

収益力の向上

- ✓ **定借化比率向上**を推進
(オフィス定借比率 : 16/2期 20% → 24/8期 52%) (注)
- ✓ 原則**賃貸借期間を短縮**し、交渉機会を増やす
- ✓ **売上及びCPI連動賃料**の導入推進
- ✓ PMへの**インセンティブ報酬設定**により増額幅を追求

Assets

借入

Borrowing

- ✓ 平均残存年数 4年
- ✓ 固定金利比率 70%
- ✓ 新規行の招聘

を目安に利払いをコントロール

資産入替

- ✓ **インフレ耐性**を有するポートフォリオの構築
 - 成長期待のある物件を取得
 - 収益力の停滞懸念物件を売却
(立地、築年、商品性 etc.)
- ✓ **含み益**の実現

還元

Return

売却資金の活用

- ✓ 原則売却益を**4期分割分配**を継続
(計4回 18億円公表済)
- ✓ 状況に応じて**自己投資口取得**を実施
(計2回 100億円公表済)

(注) 賃料ベースの数値です。

3

決算ハイライト





全セクターの增收・自己投資口の取得・売却益等の計上により、当初予想比+4.5%の分配を実現

一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

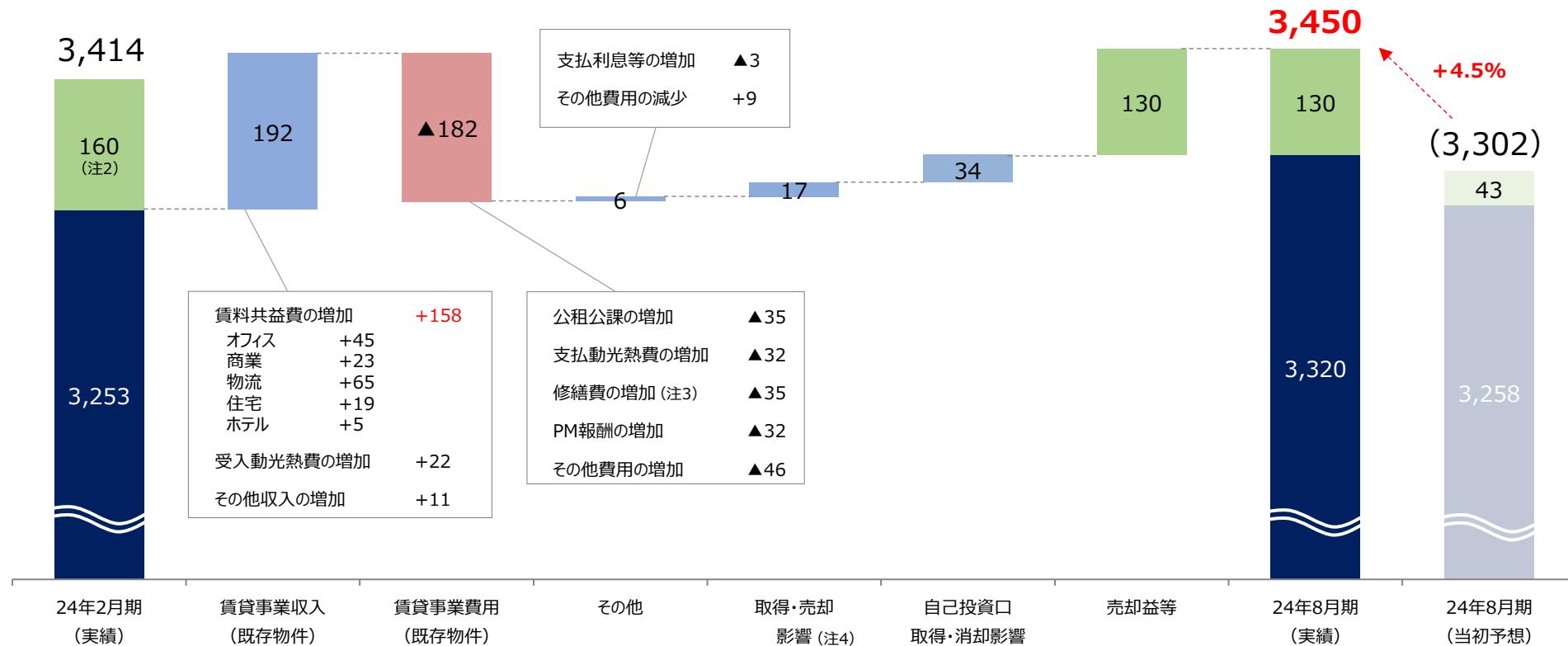
■ : 増配要因

■ : 減配要因

■ : 売却益等による分配 (注1)

< 売却益4期分割分配 第1弾～第4弾 >

| 売却物件 | 売却益相当分配予定額 | | | |
|-------------|------------|--------|--------|--------|
| | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
| ① PU金山 他2物件 | 12円 | 12円 | 12円 | — |
| ② 野村不動産上野ビル | 14円 | 14円 | 14円 | 14円 |
| ③ PU飯田橋 | 17円 | 17円 | 17円 | 17円 |
| ④ 晴海トリトンY | 85円 | 27円 | 27円 | 27円 |
| 合計 | 130円 | 71円 | 71円 | 58円 |



(注1) 売却益計上に伴う資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。 (注2) 24年2月期の売却益相当額は分配の他、55円/口を前倒しの修繕工事に使用しています。(注3) 前記(注2)の影響を除きます。(注4) 直前期の物件取得売却物件に伴う影響を含みます。

24年8月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

| | 24年2月期 | 24年8月期 | 差異 | 24年8月期 | 差異 |
|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|
| | 実 績 (A) | 実 績 (B) | (B)-(A) | 予 想 (C) | (B)-(C) |
| 営業収益 | 39,375 | 45,081 | 5,706 | 40,541 | 4,539 |
| 賃貸事業収入 | 35,631 | 36,444 | 812 | 36,524 | ▲ 80 |
| その他賃貸事業収入 | 3,202 | 3,345 | 142 | 3,394 | ▲ 49 |
| 不動産等売却益 | 542 | 5,292 | 4,750 | 622 | 4,670 |
| 営業費用 | 24,203 | 25,140 | 937 | 25,028 | 111 |
| 賃貸事業費用 | 17,404 | 18,007 | 603 | 18,221 | ▲ 214 |
| うち修繕費 | 1,843 | 1,737 | ▲ 106 | 1,748 | ▲ 11 |
| うち公租公課 | 3,427 | 3,614 | 187 | 3,625 | ▲ 10 |
| うち減価償却費 | 5,775 | 5,760 | ▲ 14 | 5,765 | ▲ 4 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,358 | 6,895 | 536 | 7,081 | ▲ 186 |
| 資産運用報酬 | 3,451 | 3,715 | 264 | 3,456 | 258 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 725 | 795 | 69 | 728 | 67 |
| 営業利益 | 15,172 | 19,941 | 4,769 | 15,513 | 4,428 |
| 営業外収益 | 8 | 7 | ▲ 0 | - | 7 |
| 営業外費用 | 2,221 | 2,259 | 38 | 2,239 | 20 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,209 | 2,228 | 18 | 2,226 | 1 |
| その他営業外費用 | 11 | 31 | 19 | 12 | 18 |
| 経常利益 | 12,958 | 17,689 | 4,730 | 13,273 | 4,415 |
| 当期純利益 | 12,958 | 17,688 | 4,730 | 13,272 | 4,415 |
| (売却損益除く当期純利益) | (12,416) | (12,395) | (▲ 20) | (12,650) | (▲ 254) |
| 利益分配金 a | 13,626 | 16,102 | 2,475 | 13,249 | 2,852 |
| 利益超過分配金 b | 2,470 | - | ▲ 2,470 | 2,319 | ▲ 2,319 |
| 分配総額 a+b | 16,097 | 16,102 | 4 | 15,569 | 533 |
| 内部留保総額 (注1) | 6,578 | 3,274 | ▲ 3,304 | 6,578 | ▲ 3,304 |
| 一口当たり分配金(円) | 3,414 | 3,450 | 36 | 3,302 | 148 |
| うち利益分配(円) | 2,890 | 3,450 | 560 | 2,810 | 640 |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 511 | - | ▲ 511 | 186 | ▲ 186 |
| うちその他の利益超過分配(円) | 13 | - | ▲ 13 | 306 | ▲ 306 |
| 総資産 | 1,187,285 | 1,183,175 | ▲ 4,110 | 1,185,466 | ▲ 2,290 |
| 有利子負債 | 521,334 | 521,292 | ▲ 42 | 521,292 | - |
| LTV (正のれん除く) | 46.3% | 46.4% | 0.1% | - | - |
| 時価総額 | 702,093 | 689,381 | ▲ 12,711 | - | - |
| NOI | 27,204 | 27,542 | 337 | 27,463 | 78 |
| FFO | 20,823 | 20,789 | ▲ 34 | 21,048 | ▲ 258 |

(注1) 翌期以降にて分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

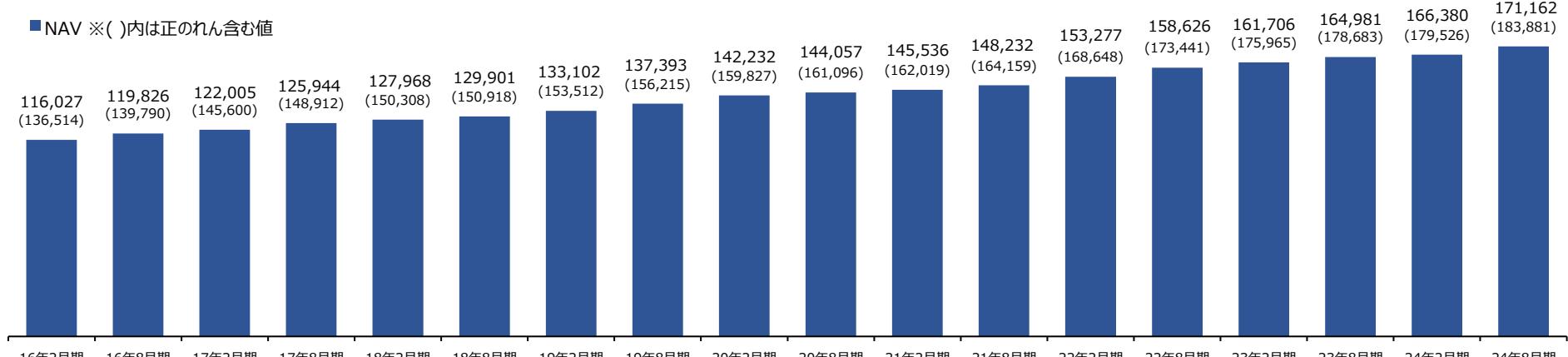
24年8月期実績 – 24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

| | |
|---------------------------------|-------|
| 営業収益 | 5,706 |
| 賃貸事業収入の増加 | 812 |
| 既存物件の賃料共益費の増加 | 746 |
| 物件取得・売却による影響 | 66 |
| その他賃貸事業収入の増加 | 142 |
| 受入動光熱費の増加 | 93 |
| その他収入の増加 | 49 |
| 不動産等売却益の増加 | 4,750 |
| 営業費用 | 937 |
| 賃貸事業費用の増加 | 603 |
| 修繕費の減少（前期売却益を活用した前倒し修繕工事260を含む） | ▲ 106 |
| 公租公課の増加 | 187 |
| 減価償却費の減少 | ▲ 14 |
| PM報酬の増加 | 149 |
| 支払動光熱費の増加 | 139 |
| その他費用の増加 ※UCW売上連動ファイの年度支払い含む | 247 |
| 資産運用報酬・その他営業費用の増加 | 333 |
| 営業外損益 | ▲ 37 |
| 支払利息その他融資関連費用の増加 | 18 |
| 当期純利益 | 4,730 |
| 売却益4期分割分配の当期分 | 608 |

分配金・LTV・NAVの推移



巡航分配金(注1)・実質分配金・NAVにおいて、いずれも過去最高値を実現



(注1) 巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 (※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬II増加影響を除く) + 緑越利益 + 内部留保取崩し)、以下同様です。

4

資産の取得・売却



～ 資産入替の継続実施（24年8月期・25年2月期）～



優良資産への入替を通じ、継続してポートフォリオクオリティを改善

24年8月期

25年2月期

取得

ホテル MIMARU SUITES
東京浅草
23.6億円



ホテル HWIP金沢駅前
21.6億円



商業 MEFULL千歳烏山
18.8億円



物流 Landport多摩
175.2億円



居住用施設
PU西日暮里 9.8億円



オフィス
麹町ミレニアムガーデン
(住宅棟追加取得)
2.6億円

取得価格 251億円
平均築年数^(注1) 3年
平均NOI利回り^(注2) 4.3%

ホテル ラ・ジェント・ステイ函館駅前
/HAKOVIVA
63.0億円



ホテル ホテル・アンドルームス新大阪
42.3億円



取得価格 105億円
平均築年数^(注1) 5年
平均NOI利回り^(注2) 7.0%

売却

オフィス
野村不動産上野ビル
69.3億円



オフィス
晴海トリトンY
228.2億円



居住用施設
PU飯田橋
22.4億円



売却価格 319億円
売却益 52億円
平均築年数^(注1) 25年
平均NOI利回り^(注3) 3.8%

オフィス
NMF新宿南口ビル
135.0億円



売却価格 135億円
売却益 32億円
平均築年数^(注1) 50年
平均NOI利回り^(注3) 3.8%

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

(注3) NOI利回りにつき、23年8月期及び24年2月期もしくは24年2月期及び24年8月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。



スポンサーから優良物件を取得しオフィス2物件を売却。うち、スポンサーに売却した1物件は再開発後の優先交渉権を取得

Landport多摩

“スポンサー開発による高機能型物流施設”



- ✓ 国道16号至近、圏央道「相模原」IC、中央道「八王子」IC利用可。最大の消費地である東京・神奈川へのアクセス良好
- ✓ **大型車40台**が同時接車可能なバース
- ✓ **ワンフロア約7,000坪**の2層構造
- ✓ **ZEB (BELS 五つ星)** の評価を取得
- ✓ テナントは大手Eコマース関連の物流会社

| | |
|-------|------------|
| 取得日 | 2024年8月1日 |
| 取得価格 | 17,520百万円 |
| 鑑定評価額 | 18,800百万円 |
| 竣工年月日 | 2022年6月30日 |



外部売却

晴海トリトンY



- ✓ LP多摩と同時期で入替
- ✓ 区分所有物件

| | |
|-------|------------|
| 譲渡日 | 2024年7月31日 |
| 譲渡価格 | 22,820百万円 |
| 竣工年月日 | 2001年10月1日 |
| 売却益 | 4,664百万円 |



売却

NMF新宿南口ビル



- ✓ スポンサーとの「SPR」推進
- ✓ 築50年
- ✓ 再開発後の優先交渉権を取得

| | |
|-------|-------------|
| 譲渡予定日 | 2024年12月20日 |
| 譲渡価格 | 13,500百万円 |
| 竣工年月日 | 1974年4月16日 |
| 売却益 | 3,276百万円 |

戦略的資産入替 (SPR)

- ・物件状況を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
- ・セクター転換を含めた再開発実施
- ・将来的な優良資産の取得機会獲得



観光需要の高い「函館」及び 関西エリアの交通の要所「新大阪」に位置する築浅ホテルを取得

ラ・ジェント・ステイ函館駅前 / HAKOVIVA

“ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応 ”



- ✓ **JR函館駅徒歩1分**と高い交通利便性
- ✓ 周辺には世界三大夜景の函館山や五稜郭など、多数の観光スポットが点在
- ✓ 江戸時代をイメージした**天然温泉の大浴場**
- ✓ 16m²～160m²、**1名～6名**利用可



| | |
|--------|-----------|
| 取得日 | 24年9月6日 |
| 取得価格 | 6,300百万円 |
| 鑑定評価額 | 8,500百万円 |
| NOI利回り | 8.0%（注） |
| 竣工年月日 | 19年10月11日 |
| 土地所有形態 | 事業用定期借地権 |
| 賃料形態 | 変動賃料（ホテル） |

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

ホテル・アンドルームス新大阪

“ 関西広域のレジャー & ビジネス需要が見込める好立地 ”



- ✓ **JR新大阪駅徒歩6分**
- ✓ **約半数のタイプが3名以上**利用可
- ✓ 深夜まで利用可能な**大浴場完備**
- ✓ 朝食会場でもあるそば屋では、夜食としてごだわりの**そばを無料サービス**



| | |
|--------|-------------|
| 取得日 | 24年10月1日 |
| 取得価格 | 4,230百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,330百万円 |
| NOI利回り | 5.6%（注） |
| 竣工年月日 | 18年7月10日 |
| 土地所有形態 | 所有権 |
| 賃料形態 | 固定賃料 + 変動賃料 |

5

資産の運用状況

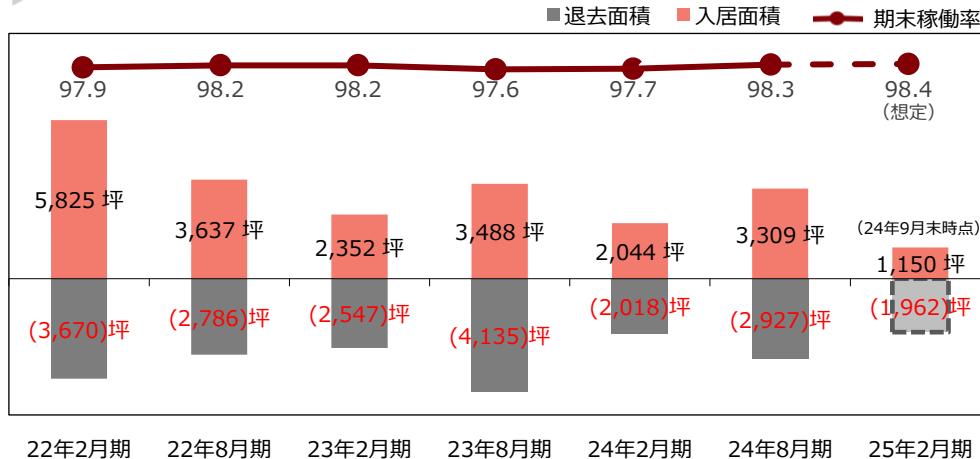




Office

高稼働率を維持しつつ、入替・改定ともに賃料は増額基調

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

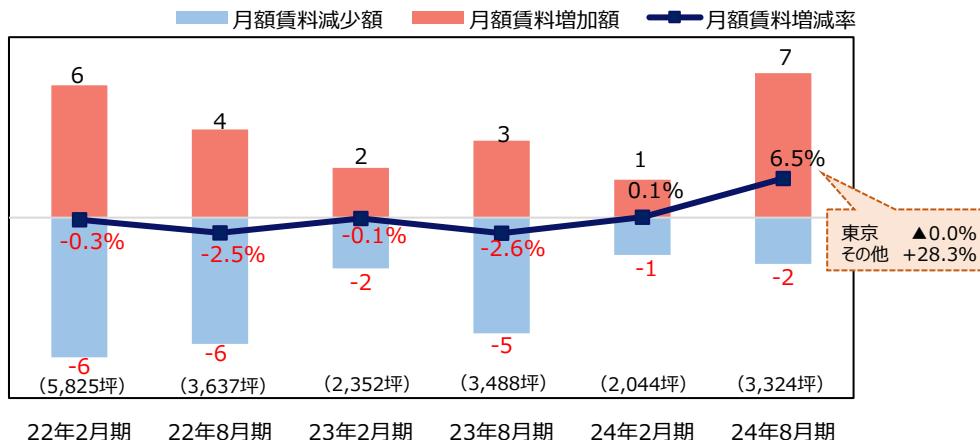


▶ 賃料ギャップ (24年8月末時点) (注1)

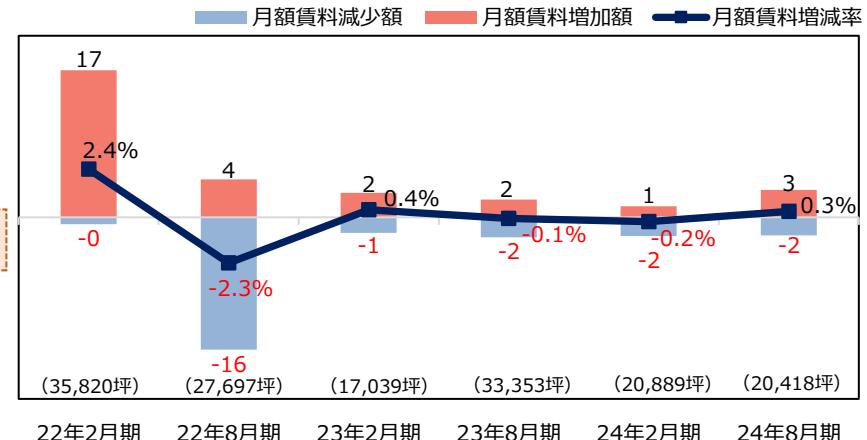
： 4.8% (マーケット賃料 > 現行賃料)

| | 24年8月期 | 24年2月期 | 差異 |
|-----|--------------|--------|------|
| 全体 | 4.8% | 1.4% | 3.4% |
| 東京 | 2.6% | ▲0.3% | 2.9% |
| その他 | 13.7% | 9.1% | 4.6% |

▶ テナント入替による賃料増減 (注2) (百万円)



▶ 賃料改定による賃料増減 (注2) (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、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



Office

賃料ギャップを生かして地方エリアで大幅な賃料増額を実現

24年8月期

▶ 主なリーシング事例



札幌ノースプラザ



札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・木）に直結

| | |
|---------------|---------------|
| 成約面積 | 129坪（2区画合計） |
| 賃料単価 (従前比) | +42.6% |
| 賃借理由 | 縮小移転・拠点新設 |



SORA新大阪21



食堂

フル変動賃料から
固定賃料に変更



オフィス

| | |
|-------------------|---------------|
| 成約面積 | 71坪 |
| 収益増加額 (実績比、年間) | +22百万円 |
| 賃借理由 | 拠点新設 |



野村不動産四ツ橋ビル



野村不動産西梅田ビル



野村不動産大阪ビル

| | |
|---------------|--------------------|
| 成約面積 | 1,252坪（3物件、計9区画合計） |
| 賃料単価 (従前比) | +30.3% |
| 賃借理由 | 拡張移転・本社移転・内部増床 |



▶ 入居者特典「NOMURA WORK-LIFE PLUS」の活用

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

野村不動産大阪ビルの入居者の中には
「本サービスがあるからこの物件に決めた」という声も。
条件横並びで競合した時の決め手の1つに。

< フレキシブルワーク >



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

< ウェルネス >



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

< スキリング >



ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

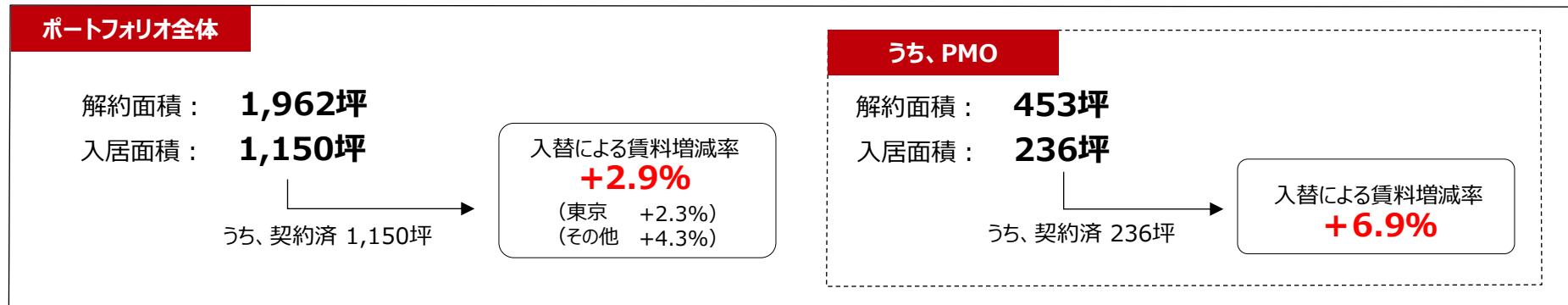


Office

東京圏においても、力強いテナント需要を背景に、増額入替事例が増加基調

25年2月期

▶ リーシングの進捗状況（24/9末時点）



▶ 主なリーシング事例

| 東京圏 | | | | | | | その他 | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----|--|
| 物件名 | NMF横浜西口ビル | NMF吉祥寺本町ビル | PMO田町 | PMO芝大門 | 野村不動産札幌ビル | 野村不動産四ツ橋ビル | | |
| 成約面積 | 142坪（4区画合計） | 81坪 | 110坪 | 55坪 | 190坪 | 241坪 | | |
| 従前賃料単価 | +9.6% | +9.2% | +8.1% | +8.0% | +5.2% | +3.2% | | |
| 賃借理由 | 拡張移転・拠点新設 | 近隣増床 | 拡張移転 | 立地改善 | 拡張移転 | 館内増床 | | |



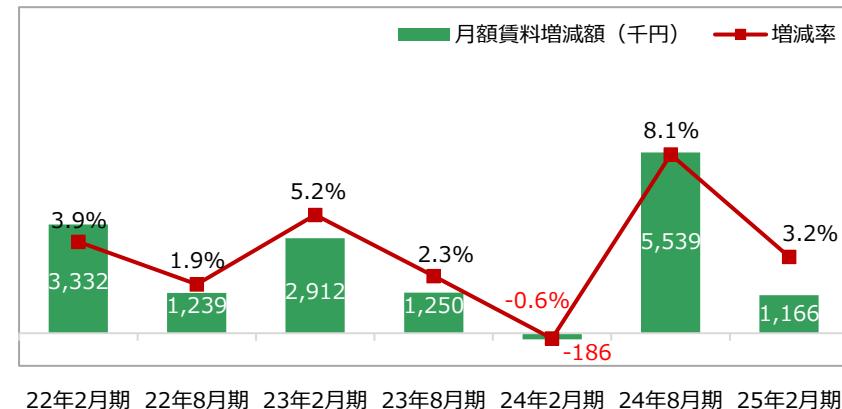
Logistics

100%稼働の中で賃料改定による内部成長を実現。

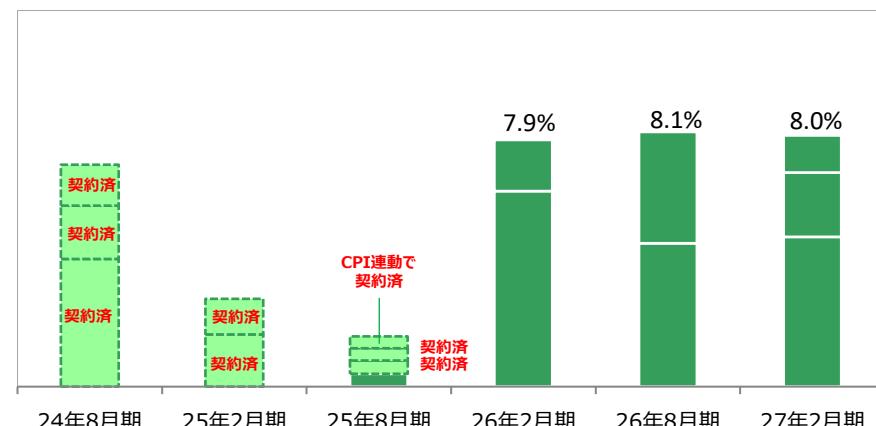
▶ テナント入替の賃料増減



▶ 賃料改定（再契約）による賃料増減



▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



< 25年2月期 契約更新 >

◆ 羽生ロジスティクスセンター：7,529坪（1棟）



⇒ 5年間の再契約

（月額賃料増減率 **+3.2%**）

◆ Landport岩槻：3,535坪（一部区画）



⇒ 5年間の再契約

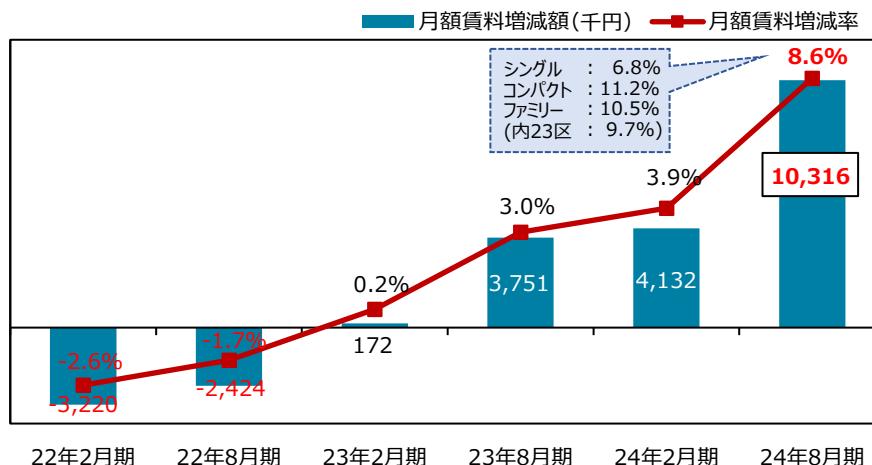
（月額賃料増減率 **+3.3%**）



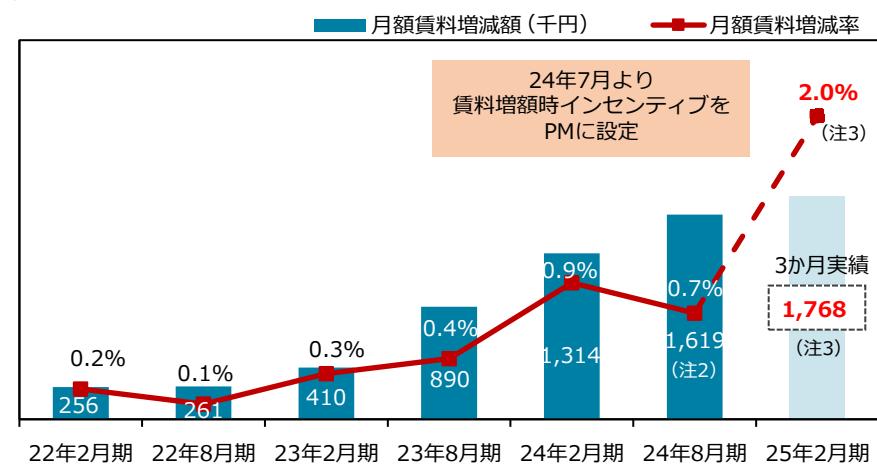
Residential

好調なマーケットを背景に入替・改定を通じて、大幅な賃料増額を実現

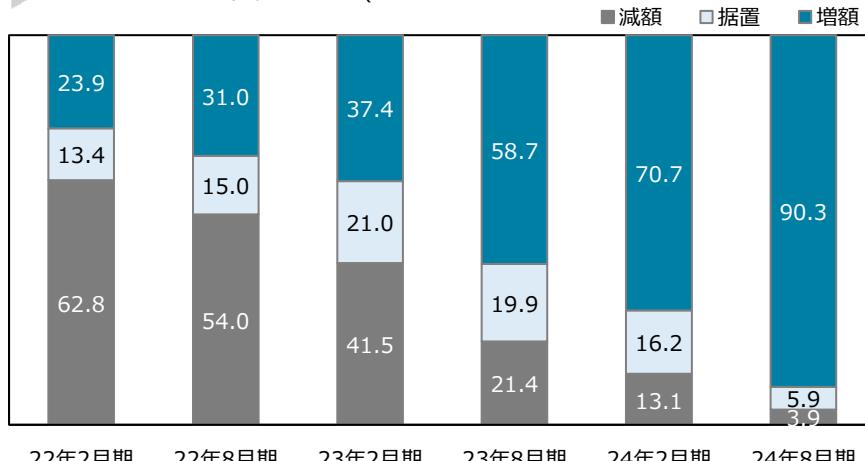
▶ 入替時の賃料増減率 (注1)



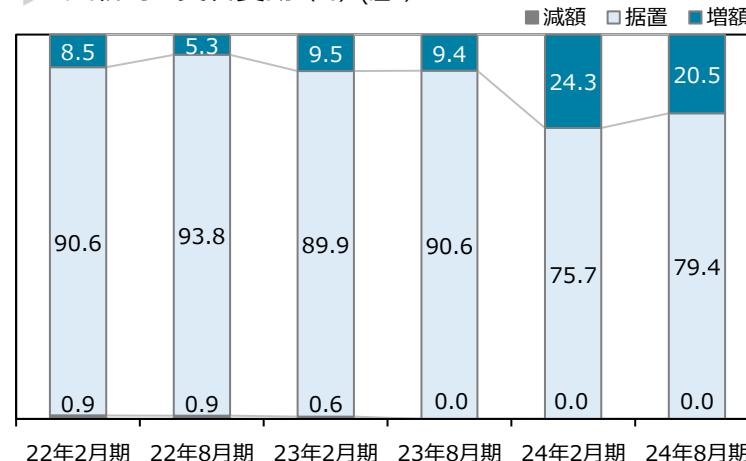
▶ 更新時の賃料増減率 (注1)



▶ 入替時の賃料変動 (%) (注1)



▶ 更新時の賃料変動 (%) (注1)



(注1) それぞれ、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。 (注2) PU町屋サウスコートの期中改定を含みます。 (注3) 24年10月17日現在において判明している24年9～11月の3か月実績です。



Residential

バリューアップによるアップサイド追求

< 東京圏におけるバリューアップ(注) >

| 実施対象 戸数 | 工事金額 (戸あたり) | ROI (年) | 賃料増減率 |
|------------|----------------|------------|--------|
| 14件 | 1,798千円 | 22.7% | +20.4% |

大きな投資効果が期待できるファミリー・コンパクトタイプを中心に、投資効率を重視したバリューアップ工事を実施

ファミリー

麹町ミレニアムガーデン (追加取得区画)



クロス貼替、照明変更、洗面室フロアタイル貼り、ユニットバス交換 etc

取得時に想定したリニューアル後賃料を
年額278万円 (37.5%) 上回る

ファミリー・コンパクト

PU東中野コート

✓ 表層のみのリニューアルで大幅増額

| | |
|--------|--------|
| 築年 | 15年 |
| 実施戸数 | 3件 |
| ROI(年) | 60.0% |
| 賃料増減率 | +25.3% |



PU武蔵小杉comodo

✓ 可動式間仕切り設置

| | |
|--------|--------|
| 築年 | 37年 |
| 実施戸数 | 3件 |
| ROI(年) | 28.4% |
| 賃料増減率 | +21.8% |



PU武蔵野ヒルズ

✓ 和室を需要の高い洋室に変更

| | |
|--------|--------|
| 築年 | 31年 |
| 実施戸数 | 3件 |
| ROI(年) | 15.2% |
| 賃料増減率 | +18.1% |





Residential

あらゆる可能性を追求し、様々な収入向上施策を推進

24年8月期

ファミリー・コンパクト

- ▶ 共用部リニューアル後、賃料ギャップがあるテナントに期中改定申入

PU町屋サウスコート



賃料増額率
+2.3%

| | |
|-----------|--------|
| 築年数 | 23年 |
| 総戸数 | 76戸 |
| 打診戸数 ① | 44戸 |
| 改定戸数 ② | 23戸 |
| 改定率 (②/①) | 52.3% |
| ROI | +28.4% |

エントランス



ダイノックシート貼り、間接照明設置



宅配ボックス設置

25年2月期

シングル

- ▶ 1棟貸しテナント (200戸) より、一部住戸の解約要望有

プラウドフラット上大岡



✓ 解約 77戸 : 68戸申込済 (9/末現在)

賃料増額率
+18.4%

✓ 継続 123戸 : 更新時賃料改定交渉実施

賃料増額率
+5.9%

- ▶ 外部貸し駐車場 (カーシェア・サブリース) による内部成長



- ✓ 賃料増額改定(71物件、564区画)
- ✓ 空区画の新規契約(22物件、93区画)

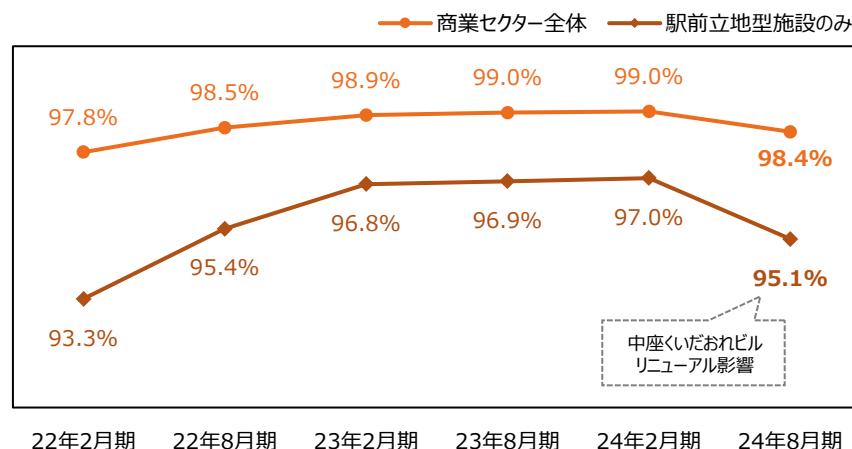
賃料増額
+41百万円/年



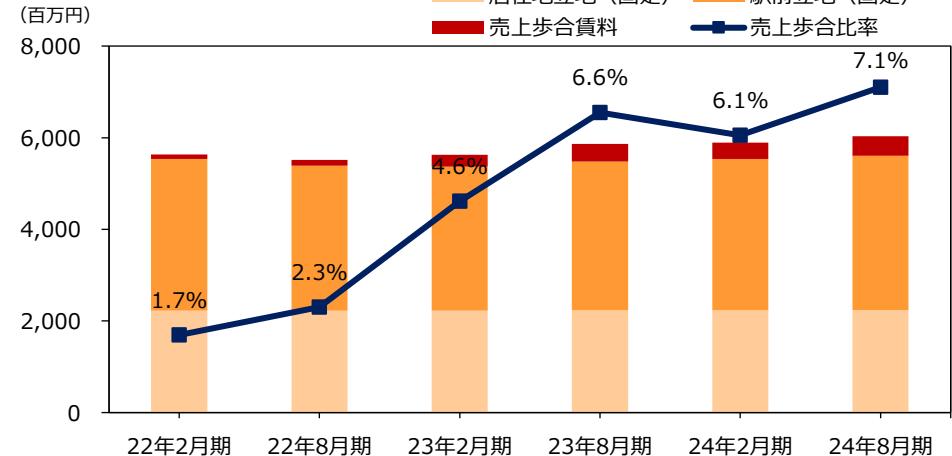
Retail

駅前立地型施設の運営状況回復により、テナント入替・改定時の増減率は上昇

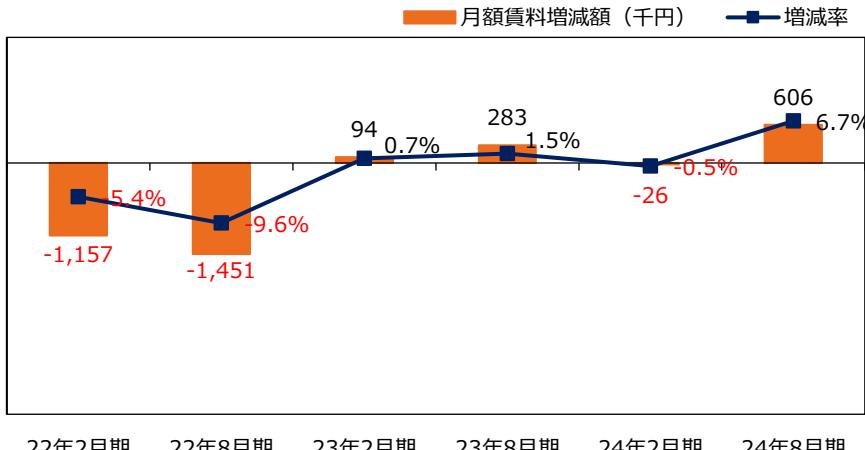
▶ 期末稼働率の推移



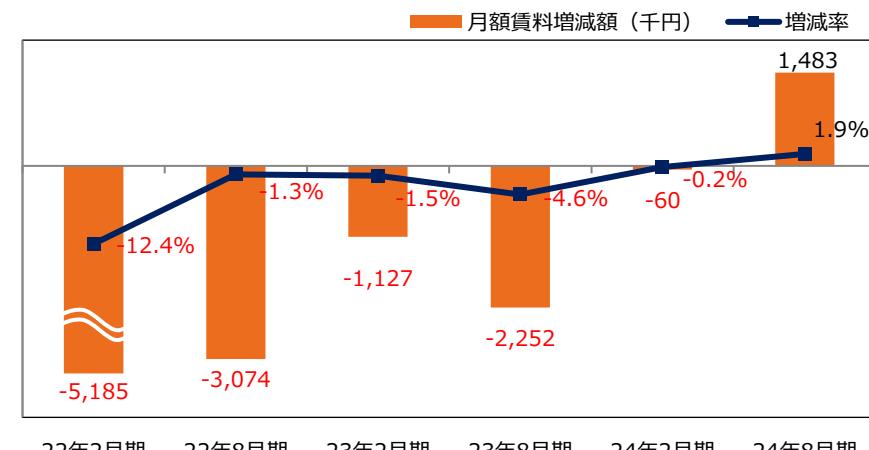
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



▶ 賃料改定による賃料増減





Retail

中座くいだおれビルの道頓堀EE+NA(ええな)プロジェクト、いよいよカウントダウン

- リニューアルオープンに向けて本格始動。プロモーションを通じて更なる認知度向上を図る



<スケジュールとバリューアップ効果>

| 2024年 | | | | | | | | | | | | 2025年 | | | | |
|-----------------|----|-------|----|----|----|----|----|-------|-----|-----|-----|-------|----|----|----|----|
| 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 |
| 24/2期 | | 24/8期 | | | | | | 25/2期 | | | | 25/8期 | | | | |
| 23/8~リーシング | | | | | | | | | | | | | | | | |
| テナント100%契約率 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大阪万博4月~ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ★ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25年3月下旬 開業予定 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基本計画 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設計・着工 | | | | | | | | | | | | | | | | |

公表日現在

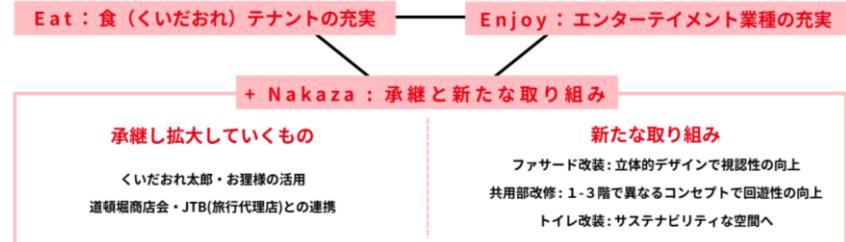
| 24年2月期末 | | 24年8月期末 | |
|------------------|-------|--------------------|-------|
| 鑑定価格 | 97億円 | +63億円 バリューアップ効果 | 161億円 |
| 1口あたりNAVへの影響(注1) | ▲505円 | +1,356円 | +851円 |



(注1) 発行済投資口数は、24年8月期に取得した自己投資口消却後の4,667,444口として計算しています。

<リニューアルコンセプト>

“Eat” “Enjoy” + “Nakaza”



<個性豊かな店舗が出店予定>



さらに！

リニューアルコンセプトにふさわしい新業態テナントも出店予定！

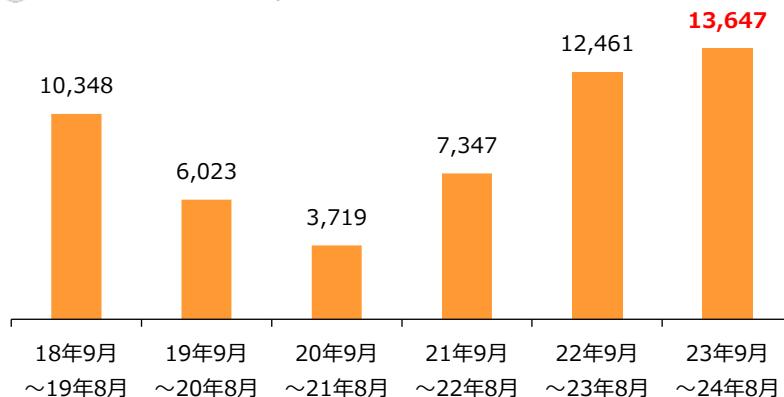


Retail

好機を逃さず各種施策推進によるアップサイドの追求

▶ ユニバーサル・シティウォーク大阪

◎ 売上推移（百万円）



◎ GAPの再契約（約360坪）

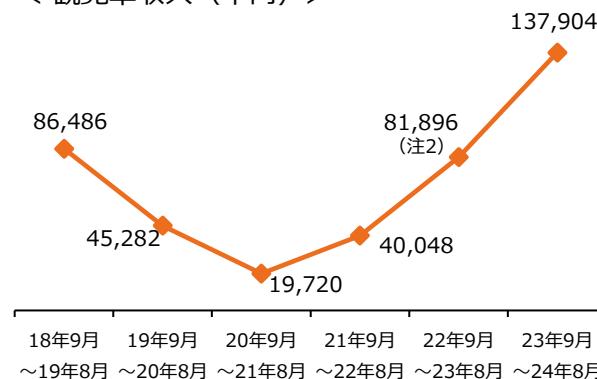


- ✓ 24年10月リニューアルオープン
- ✓ カフェの新設等で売上増が期待
- ✓ 固定 + 売上歩合契約への変更

年間賃料想定(注1)
+99.6%

▶ nORBESA 観覧車における収益性の向上

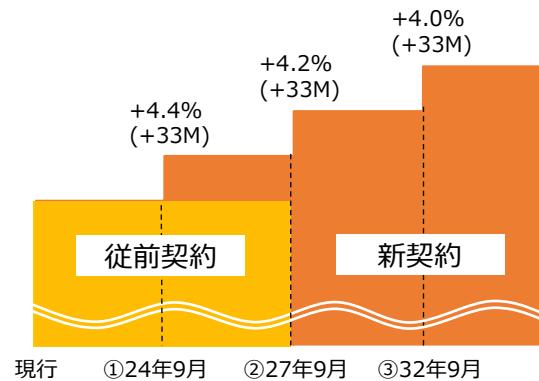
< 観覧車収入（千円）>



- ✓ コンテンツ強化による認知度向上
- ✓ PMキーの新設（歩合）

収入実績（19年比）
+59.5%

▶ 底地13物件の再契約による賃料収入増



- ✓ 前倒し再契約で期間延長
- ✓ 段階的に賃料増額

賃料増額
①②③において +33百万円/年



Hotel

観光地に依拠した物件を中心とするポートフォリオにより、運営状況は堅調に推移

▶ ホテルポートフォリオマップ

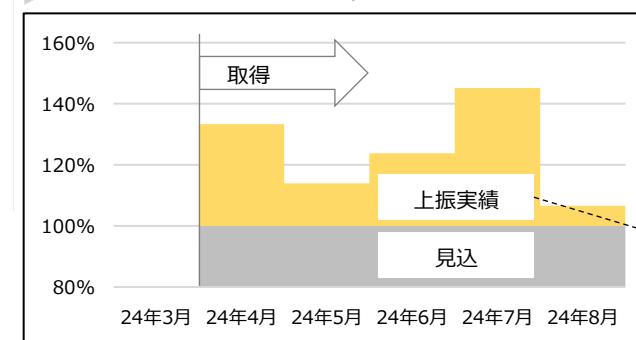


▶ ホテルポートフォリオ一覧

(百万円)

| 物件名 | 所在地 | 取得日 | 取得価格 | 賃料形態 |
|---------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| ① ホテルビスタ札幌大通 | 北海道札幌市 | 18年3月 | 3,600 | 固定+変動 |
| ② コンフォートイン那覇泊港 | 沖縄県那覇市 | 19年6月 | 2,650 | 固定+変動 |
| ③ ホテルウイングインターナショナル プレミアム京都三条 | 京都府京都市 | 23年9月 | 3,200 | 固定+変動 |
| ④ ホテルウイングインターナショナル プレミアム金沢駅前 | 石川県金沢市 | 24年3月 | 2,161 | 固定 |
| ⑤ MIMARU SUITES 東京浅草 | 東京都台東区 | 24年4月 | 2,360 | 固定+変動 |
| ⑥ ラ・ジエント・ステイ函館駅前 /HAKOViVA | 北海道函館市 | 24年9月 | 6,300 | 変動 |
| ⑦ ホテル・アンドルームス新大阪 | 大阪府大阪市 | 24年10月 | 4,230 | 固定+変動 |

▶ MIMARU SUITES 東京浅草賃料推移



✓ インバウンドからの高い需要により、稼働率・ADRが共に上昇

24年8月期中見込比
+22百万円 (+24.5%)

6

鑑定評価





鑑定評価額は商業セクターを中心に上昇継続。含み益は約2,681億円に拡大（前期比+171億円）

セクター別鑑定評価額の状況

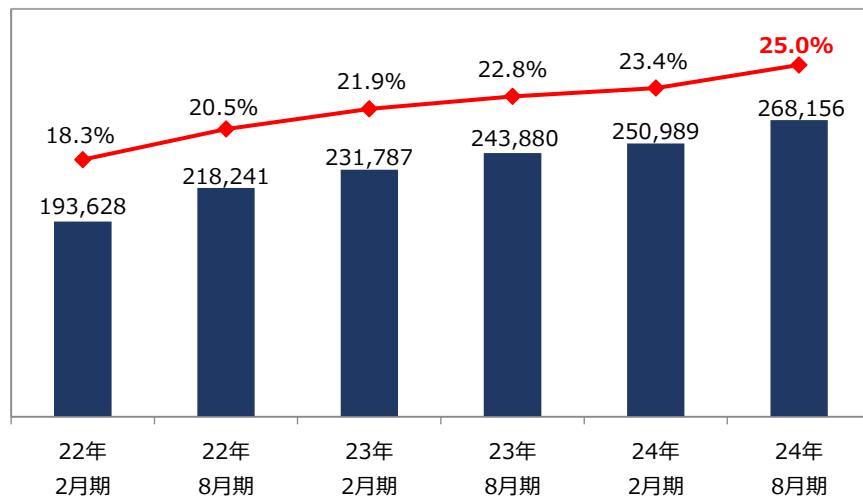
| | 24年2月期 | | | 24年8月期 | | |
|------|--------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|
| | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) |
| オフィス | 65 | 549,170 | 77,651 | 63 | 526,400 | 78,921 |
| 商業 | 50 | 201,161 | 26,417 | 51 | 212,955 | 36,419 |
| 物流 | 24 | 296,280 | 89,586 | 25 | 314,150 | 90,592 |
| 住宅 | 148 | 263,104 | 56,585 | 148 | 265,531 | 60,673 |
| 宿泊施設 | 3 | 9,970 | 305 | 5 | 15,410 | 1,105 |
| その他 | 1 | 5,580 | 443 | 1 | 5,580 | 443 |
| 合計 | 291 | 1,325,265 | 250,989 | 293 | 1,340,026 | 268,156 |

鑑定評価（前期比）（注1）

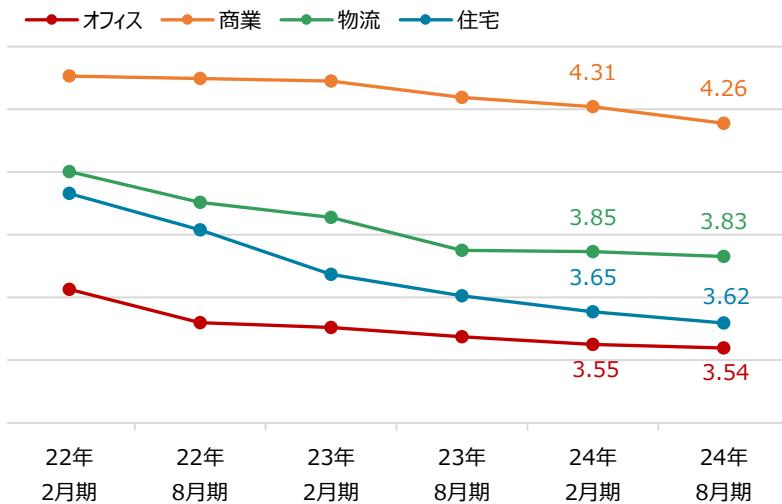
| 鑑定CAP | 24年2月期 | 24年8月期 |
|-------|--------|--------|
| 低下 | 99 物件 | 63 物件 |
| 維持 | 188 物件 | 209 物件 |
| 上昇 | 0 物件 | 1 物件 |

| 鑑定価格 | 24年2月期 | 24年8月期 |
|------|--------|--------|
| 上昇 | 138 物件 | 164 物件 |
| 維持 | 93 物件 | 79 物件 |
| 下落 | 56 物件 | 45 物件 |

ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還利回りの算出されていない物件は除く）しています。



7 ファイナンス





借入年限や変動比率を調整し金利上昇影響を軽減。

▶ 24年8月期のリファイナンス

| 返済概要 (注1) | |
|-----------|-----------|
| 総額 | 23,300百万円 |
| 平均金利 | 0.54% |
| 平均借入年数 | 7.6年 |
| 変動比率 | 0.0% |

| 調達概要 (注2) | |
|-----------|--|
| 23,300百万円 | |
| 0.91% | |
| 6.5年 | |
| 48.8% | |

▶ 24年8月期 投資法人債の起債内容

| 第8回無担保投資法人債 | |
|-------------|----------|
| 発行額 | 4,400百万円 |
| 利率 | 0.988% |
| 発行年月日 | 24年7月19日 |
| 償還期限 | 29年7月19日 |
| 摘要 | 無担保無保証 |

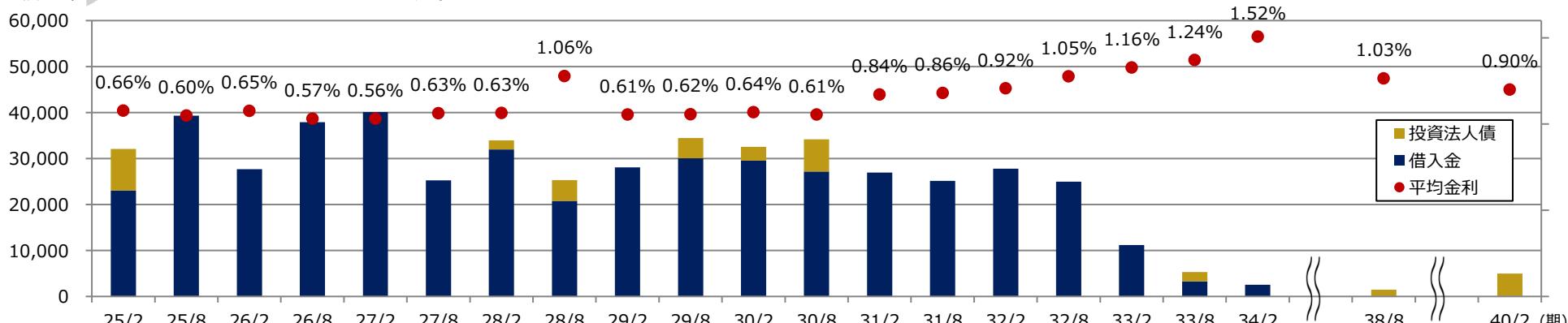
▶ 25年2月期の返済予定

| 返済予定(注3) | |
|----------|-----------|
| 総額 | 32,025百万円 |
| 平均金利 | 0.66% |
| 平均借入年数 | 8.0年 |
| 変動比率 | 6.2% |

▶ 有利子負債の状況 (期末時点)

| | 22年2月期 | 22年8月期 | 23年2月期 | 23年8月期 | 24年2月期 | 24年8月期 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| 有利子負債の残高 | 517,756百万円 | 517,463百万円 | 517,420百万円 | 521,377百万円 | 521,334百万円 | 521,292百万円 |
| 平均残存年数 | 4.88年 | 4.74年 | 4.70年 | 4.65年 | 4.39年 | 4.22年 |
| 平均借入金利 | 0.68% | 0.67% | 0.68% | 0.68% | 0.68% | 0.72% |
| 固定金利比率 | 95.7% | 95.7% | 94.6% | 92.9% | 91.9% | 90.5% |
| LTV水準 (注4) | 46.4% (43.6)% | 46.3% (43.6)% | 46.3% (43.7)% | 46.2% (43.7)% | 46.3% (43.9)% | 46.4% (44.1)% |

▶ 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です。また、約定返済分（42.8百万円）は含みません。(注4) カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です

8

業績予想



25年2月期、25年8月期 業績予想



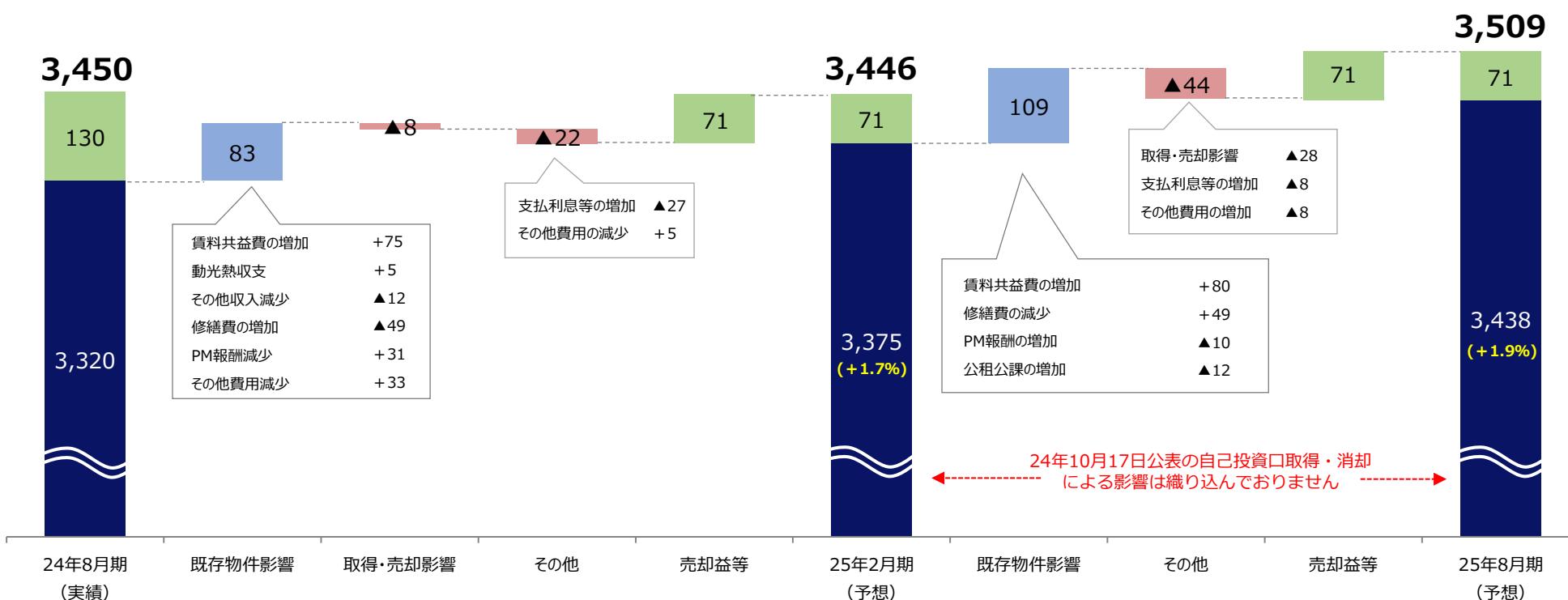
既存物件の収益増加により、25年8月期は過去最高の分配金を予想

一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注)

< 売却益4期分割分配 第1弾～第4弾 >

| 売却物件 | 売却益相当分配予定額 | | | |
|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
| ① PU金山 他2物件 | 12円 | 12円 | 12円 | — |
| ② 野村不動産上野ビル | 14円 | 14円 | 14円 | 14円 |
| ③ PU飯田橋 | 17円 | 17円 | 17円 | 17円 |
| ④ 晴海トリトンY | 85円 | 27円 | 27円 | 27円 |
| 合計 | 130円 | 71円 | 71円 | 58円 |



(注) 売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。

25年2月期、25年8月期 業績予想



(単位：百万円)

| | 24年8月期 | 25年2月期 | 差異 | 25年8月期 | 差異 |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| | 実 績 (A) | 予 想 (B) | (B)-(A) | 予 想 (C) | (C)-(B) |
| 営業収益 | 45,081 | 43,278 | ▲ 1,802 | 40,187 | ▲ 3,091 |
| 賃貸事業収入 | 36,444 | 36,652 | 208 | 36,860 | 207 |
| その他賃貸事業収入 | 3,345 | 3,349 | 4 | 3,327 | ▲ 22 |
| 不動産等売却益 | 5,292 | 3,276 | ▲ 2,016 | - | ▲ 3,276 |
| 営業費用 | 25,140 | 24,880 | ▲ 259 | 24,459 | ▲ 420 |
| 賃貸事業費用 | 18,007 | 17,841 | ▲ 165 | 17,649 | ▲ 192 |
| うち修繕費 | 1,737 | 2,000 | 263 | 1,750 | ▲ 250 |
| うち公租公課 | 3,614 | 3,471 | ▲ 143 | 3,532 | 61 |
| うち減価償却費 | 5,760 | 5,635 | ▲ 125 | 5,729 | 93 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,895 | 6,735 | ▲ 159 | 6,637 | ▲ 97 |
| 資産運用報酬 | 3,715 | 3,628 | ▲ 86 | 3,460 | ▲ 168 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 795 | 788 | ▲ 6 | 727 | ▲ 60 |
| 営業利益 | 19,941 | 18,397 | ▲ 1,543 | 15,727 | ▲ 2,670 |
| 営業外収益 | 7 | - | ▲ 7 | - | - |
| 営業外費用 | 2,259 | 2,369 | 110 | 2,409 | 39 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,228 | 2,354 | 125 | 2,394 | 39 |
| その他営業外費用 | 31 | 15 | ▲ 15 | 15 | ▲ 0 |
| 経常利益 | 17,689 | 16,027 | ▲ 1,661 | 13,317 | ▲ 2,710 |
| 特別損益 | - | - | - | 4 | 4 |
| 当期純利益 | 17,688 | 16,026 | ▲ 1,661 | 13,321 | ▲ 2,705 |
| (売却損益除く当期純利益) | (12,395) | (12,750) | (354) | (13,321) | (571) |
| 利益分配金 a | 16,102 | 16,084 | ▲ 18 | 14,800 | ▲ 1,283 |
| 利益超過分配金 b | - | - | - | 1,577 | 1,577 |
| 分配総額 a+b | 16,102 | 16,084 | ▲ 18 | 16,378 | 294 |
| 内部留保総額（注） | 3,274 | 3,274 | - | 3,274 | - |
| 一口当たり分配金（円） | 3,450 | 3,446 | ▲ 4 | 3,509 | 63 |
| うち利益分配（円） | 3,450 | 3,446 | ▲ 4 | 3,171 | ▲ 275 |
| うち一時差異等調整引当額（円） | - | - | - | - | - |
| うちその他の利益超過分配（円） | - | - | - | 338 | 338 |
| 総資産 | 1,183,175 | 1,181,761 | ▲ 1,414 | 1,180,232 | ▲ 1,528 |
| 有利子負債 | 521,292 | 521,249 | ▲ 42 | 521,249 | 0 |
| LTV（正のれん除く） | 46.4% | 46.3% | ▲ 0.1% | 46.3% | ▲ 0.0% |
| 時価総額 | 689,381 | - | - | - | - |
| NOI | 27,542 | 27,795 | 253 | 28,266 | 470 |
| FFO | 20,789 | 21,020 | 230 | 21,681 | 661 |

(注) 翌期以降に分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

25年2月期予想－24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

| | |
|--------------------------------|---------|
| 営業収益 | ▲ 1,802 |
| 賃貸事業収入の増加 | 208 |
| 既存物件の賃料共益費の増加 | 352 |
| 物件取得・売却による影響 | ▲ 144 |
| その他賃貸事業収入の増加 | 4 |
| 受入動光熱費の増加 | 72 |
| その他収入の減少 | ▲ 67 |
| 不動産等売却益の減少 | ▲ 2,016 |
| 営業費用 | ▲ 259 |
| 賃貸事業費用の減少 | ▲ 165 |
| 修繕費の増加 | 263 |
| 公租公課の減少 | ▲ 143 |
| 減価償却費の減少 | ▲ 125 |
| 水道光熱費の増加 | 26 |
| PM報酬の減少 | ▲ 156 |
| その他費用の減少 | ▲ 30 |
| 資産運用報酬・その他営業費用の減少 | ▲ 92 |
| 営業外損益 | ▲ 117 |
| 支払利息その他融資関連費用の増加 | 125 |
| 当期純利益 | ▲ 1,661 |
| 売却益相当額分割分配合計 | 334 |
| 25年8月期予想－25年2月期予想 主な差異要因 (百万円) | |
| 営業収益 | ▲ 3,091 |
| 賃貸事業収入の増加 | 207 |
| その他賃貸事業収入の減少 | ▲ 22 |
| 不動産等売却益の剥離 | ▲ 3,276 |
| 営業費用 | ▲ 420 |
| 賃貸事業費用の減少 | ▲ 192 |
| 営業外損益等 | ▲ 34 |
| 支払利息その他融資関連費用の増加 | 39 |
| 当期純利益 | ▲ 2,705 |
| 売却益相当額分割分配合計 | 334 |

9

ESGへの取り組み

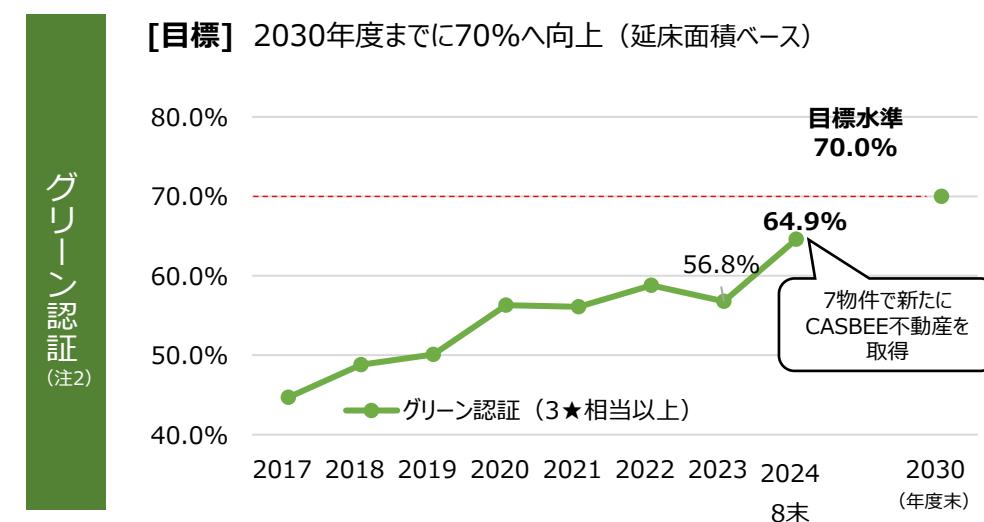
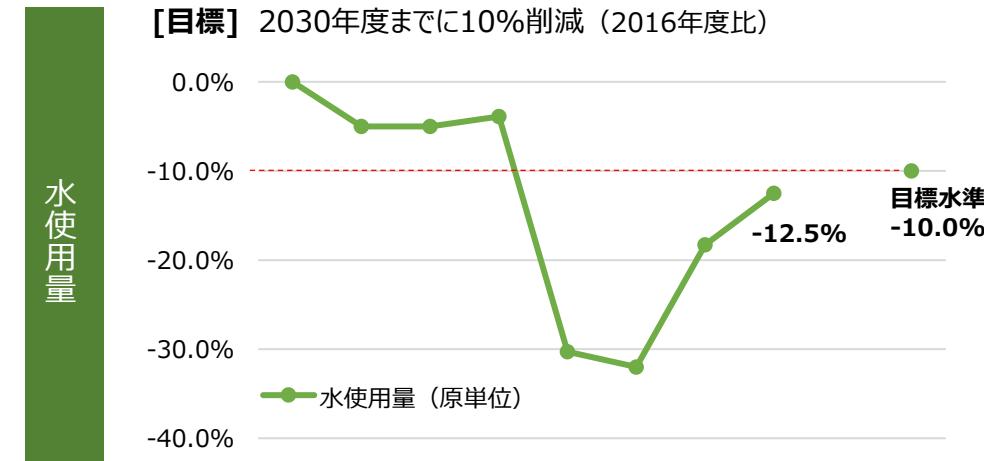
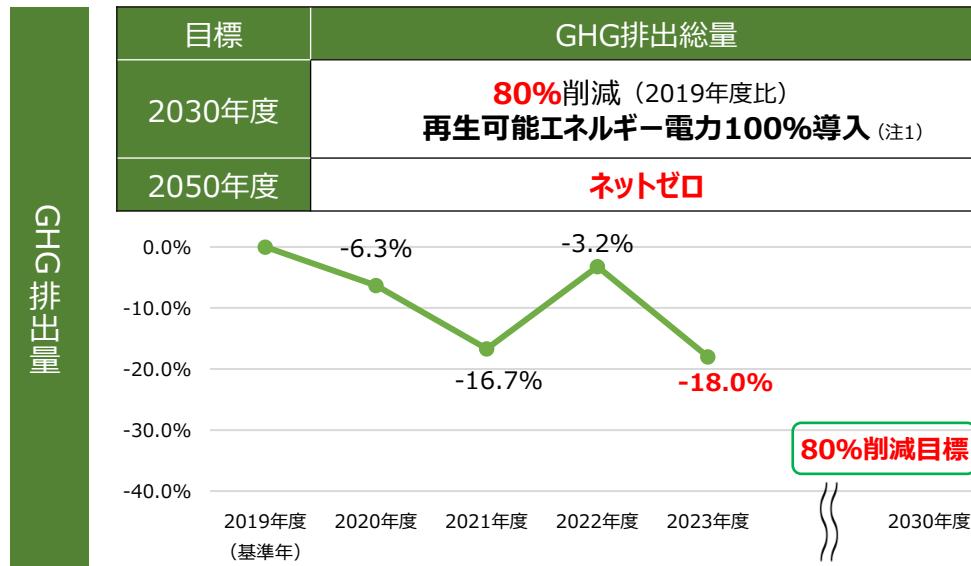


ESGへの取り組み (E : 環境)



各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

マテリアリティ (KPI) の進捗状況



NMF初のZEB(注3)評価物件の取得

ZEBの評価を取得し、高い環境性能を有する物件である、Landport多摩を取得



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。

(注2) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

(注3) Net Zero Energy buildingを指します。



省エネ工事、グリーン認証の取得も継続推進

► GHG排出削減への具体的取り組み

保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

① LED化による省エネ促進

- ・NMF青山一丁目ビル
- ・日本電気本社ビル
- ・Landport厚木
- ・Landport春日部
- ・EQUINIA青葉通り
- ・サミットストア向台町 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲212Mwh/年の削減（▲55.1%）



サミットストア向台町

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産四ツ橋ビル
- ・Landport浦安
- ・EQUINIA新宿
- ・EQUINIA青葉通り 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲333Mwh/年の削減（▲22.8%）

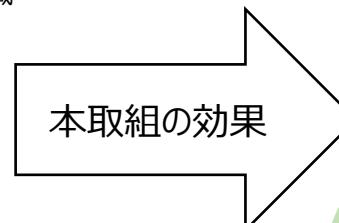
► CASBEE不動産認証の新規取得

7物件188,504m²で新たにCASBEE不動産認証を新規取得

| 物件名 | セクター | 評価 | 面積 |
|------------------|-------|-----------|----------------------|
| NMF青山一丁目ビル | オフィス | S (★★★★★) | 10,063m ² |
| 野村不動産大阪ビル | オフィス | S (★★★★★) | 23,522m ² |
| 相模原ショッピングセンター | 商業 | S (★★★★★) | 56,351m ² |
| イズミヤ八尾店 | 商業 | S (★★★★★) | 34,198m ² |
| 相模原田名ロジスティクスセンター | 物流 | A (★★★★★) | 51,474m ² |
| プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 居住用施設 | A (★★★★★) | 3,658m ² |
| プライムアーバン東中野コート | 居住用施設 | B+ (★★★) | 9,235m ² |

► 室外機芋緑化システム^(注2)の導入

NMF芝公園ビルの屋上室外機にて緑化（サツマイモを栽培）により、熱負荷を低減



都市緑化の推進
都市のヒートアイランド現象の緩和に貢献

電力使用量削減
直射日光を遮り空調効率アップ
約10%^(注3)の電力削減見込

顧客満足度向上
収穫したサツマイモはテナント等に配布



社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

安全・尊厳

- ▶ 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供

野村不動産パートナーズが管理する117物件で、共用部掲示物の日英表記を推進



新規紹介ルートの開拓を背景に海外留学生等の契約が増加

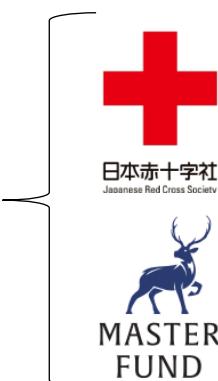


24年8月末外国人入居戸数：754戸 (7.8%)

心身の健康

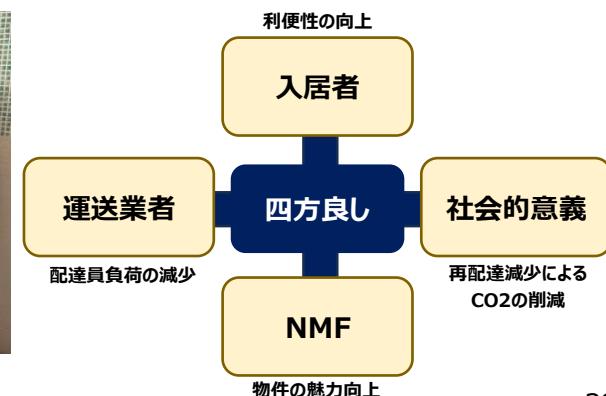
- ▶ 保有物件における献血イベントの誘致

Landport青梅 I・II・III、晴海トリトン、新宿野村ビルで開催



- ▶ 宅配ボックス設置の推進

2物件で新たに宅配ボックスを設置し、設置率は94.4%(135物件/143物件)に上昇





社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

豊かな経済

► 不要品回収ボックスを設置

衣類・雑貨類の回収ボックスを4物件で設置し、資源の維持・循環に貢献



魅力ある地域

► nORBESAの観覧車にて学生デザインイベントの実施

地域学生と協働し札幌の文化・魅力を発信、合わせてnORBESAの認知度も向上



魅力ある地域

► 地方創生イベントの継続実施

食べて地方創生第6弾「GEMS×愛媛フェア」を開催
テナントと協働し「食」を通じて愛媛の地方創生に貢献

食べて地方創生第6弾 「GEMS×愛媛フェア」



養殖真鯛「鯛一郎くん」



伊予牛



絹かわなす

地域食材の発信

豊かな顧客体験

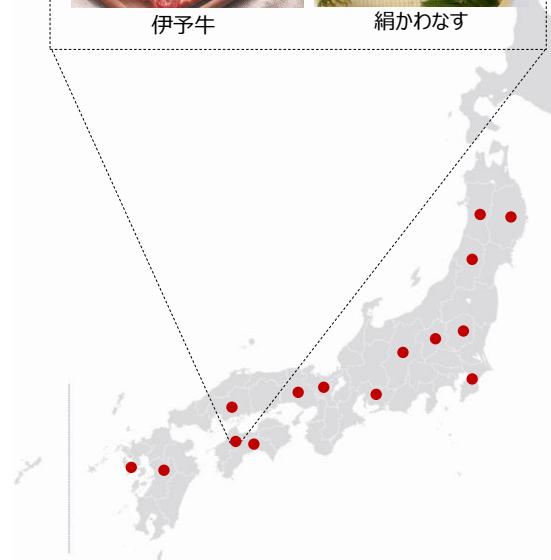
生産者サポート

飲食店支援



GEMSブランドの価値向上

テナントリレーション強化



＜開催都道府県＞

- ・長崎県
- ・京都府
- ・山形県
- ・長野県
- ・愛知県
- ・兵庫県
- ・広島県
- ・岩手県
- ・秋田県
- ・栃木県
- ・群馬県
- ・千葉県
- ・高知県
- ・熊本県
- ・**愛媛県**



資産運用会社において、パーカスとサステナビリティポリシーを策定し、24年4月に公表

Purpose

私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

わたしたちが運用する不動産は、そこで暮らし、働き、集う人びとにとって、
自分らしく輝ける舞台のようでありたい。

そして、その舞台で躍動する人びとが、豊かな社会を築き、よりよい“あした”を創り出していくと信じています。

こうした不動産がもつ可能性に投資し、運用を通じて現実の価値に変えること、
それはデベロッパーを源流とし、不動産に向き合い続けてきた、わたしたちだからこそ、できることです。

「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」

この信念のもと、わたしたちはフェアなマインドをもって、あらゆるステークホルダーと協働し、
ともに資産運用の舞台で躍動し続けます。

Values

大切にする価値観

Visionary

ヴィジョナリー

未来のありたい社会や人々の暮らしを
想像し、その実現に向けて不抜の信念を
もって挑戦し続ける

Professionalism

プロフェッショナリズム

不動産×資産運用のプロフェッショナル
としての自覚をもち、高度な専門性を
もって行動する

Fairness

フェアネス

あらゆるステークホルダーを尊重し、
フェアなマインドをもって誠実に
向きあう

サステナビリティポリシー

信じて、挑む

～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取り込み、
新たな価値を創り続けています。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさんの笑顔もあふれ、
街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が発展します。

そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、
わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けています。

不動産投資市場の活性化

- サステナビリティへの理解・評価の浸透
- さらなる投資機会の拡大

豊かな社会と経済・産業の発展

- 誰一人取り残さない
- 活き活きと働き、健康に暮らす
- 企業価値の向上

人びとのあふれる笑顔

- 安全で安心できる空間
- 街や地域の賑わい
- 広がるコミュニティ

環境の保全

- 気候変動への緩和と適応
- 水資源の有効活用、生態系の保全
- サーキュラーデザインの推進

わたしたちの取組み

- サステナビリティに取り組み、新たな価値を提供
- 循環に確信をもち、モチベーションの向上



信じて、挑む

豊かな未来につなげるために

10

APPENDIX



各種指標の推移



| 項目 | | 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 | 22年8月期 | 23年2月期 | 23年8月期 | 24年2月期 | 24年8月期 |
|-----------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業収益 | 百万円 | 36,927 | 37,577 | 38,064 | 37,519 | 37,520 | 39,022 | 39,986 | 43,645 | 39,375 | 45,081 |
| うち、不動産等売却益 | 百万円 | - | - | - | - | 162 | 757 | 1,638 | 4,706 | 542 | 5,292 |
| 貯貸NOI | 百万円 | 26,357 | 27,268 | 27,573 | 27,008 | 26,995 | 27,350 | 26,951 | 27,097 | 27,204 | 27,542 |
| NOI利回り（取得価格ベース） | % | 5.2 | 5.2 | 5.2 | 5.1 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 4.9 | 5.0 |
| 償却後NOI利回り（取得価格ベース） | % | 4.2 | 4.2 | 4.2 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.9 | 3.9 | 3.9 | 3.9 |
| インプライドキャップレート | % | 4.2 | 4.8 | 4.4 | 4.2 | 4.5 | 4.2 | 4.4 | 4.1 | 4.5 | 4.5 |
| 営業利益 | 百万円 | 14,673 | 15,212 | 15,370 | 14,741 | 14,593 | 15,584 | 16,113 | 18,931 | 15,172 | 19,941 |
| 当期純利益 | 百万円 | 12,188 | 12,799 | 13,016 | 12,434 | 12,377 | 13,499 | 13,948 | 16,746 | 12,958 | 17,688 |
| 分配総額 | 百万円 | 15,461 | 15,640 | 15,701 | 15,503 | 15,296 | 15,560 | 15,616 | 16,041 | 16,097 | 16,102 |
| 1口当たり分配金 | 円/口 | 3,279 | 3,317 | 3,330 | 3,288 | 3,244 | 3,300 | 3,312 | 3,402 | 3,414 | 3,450 |
| うち、利益分配等 | 円/口 | 2,585 | 2,714 | 2,761 | 2,637 | 2,625 | 2,863 | 2,958 | 3,402 | 2,890 | 3,450 |
| うち、一時差異等調整引当額 | 円/口 | 368 | 377 | 374 | 387 | 444 | 403 | 330 | - | 511 | - |
| うち、その他の利益超過分配 | 円/口 | 326 | 226 | 195 | 264 | 175 | 34 | 24 | - | 13 | - |
| FFO | 百万円 | 19,953 | 20,798 | 21,167 | 20,651 | 20,755 | 21,001 | 20,614 | 20,434 | 20,823 | 20,789 |
| 1口当たりFFO | 円/口 | 4,231 | 4,410 | 4,489 | 4,379 | 4,401 | 4,453 | 4,371 | 4,333 | 4,416 | 4,454 |
| FFO配当性向 | % | 77.5 | 75.2 | 74.2 | 75.1 | 73.7 | 74.1 | 75.8 | 78.5 | 77.3 | 77.5 |
| 資本的支出 | 百万円 | 2,781 | 3,261 | 3,528 | 3,105 | 2,654 | 2,609 | 2,341 | 3,154 | 3,524 | 4,315 |
| AFFO | 百万円 | 17,171 | 17,536 | 17,639 | 17,546 | 18,100 | 18,391 | 18,272 | 17,279 | 17,299 | 16,474 |
| 1口当たりAFFO | 円/口 | 3,641 | 3,719 | 3,740 | 3,721 | 3,838 | 3,900 | 3,875 | 3,664 | 3,668 | 3,529 |
| AFFO配当性向 | % | 90.0 | 89.2 | 89.0 | 88.4 | 84.5 | 84.6 | 85.5 | 92.8 | 93.1 | 97.7 |
| EBITDA | 百万円 | 21,979 | 22,773 | 23,049 | 22,504 | 22,376 | 23,512 | 23,956 | 26,904 | 23,123 | 27,898 |
| 総資産 | 百万円 | 1,193,471 | 1,197,766 | 1,196,357 | 1,192,507 | 1,187,420 | 1,187,581 | 1,185,099 | 1,192,127 | 1,187,285 | 1,183,175 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 510,727 | 517,884 | 517,841 | 517,798 | 517,756 | 517,463 | 517,420 | 521,377 | 521,334 | 521,292 |
| 純資産 | 百万円 | 627,868 | 625,505 | 623,014 | 619,901 | 616,878 | 615,128 | 613,540 | 614,690 | 611,611 | 606,202 |
| のれん額 | 百万円 | 82,964 | 80,342 | 77,720 | 75,098 | 72,475 | 69,853 | 67,231 | 64,609 | 61,986 | 59,364 |
| LTV（正のれん除く） | % | 46.0 | 46.3 | 46.3 | 46.4 | 46.4 | 46.3 | 46.3 | 46.2 | 46.3 | 46.4 |
| LTV（正のれん含む） | % | (42.8) | (43.2) | (43.3) | (43.4) | (43.6) | (43.6) | (43.7) | (43.7) | (43.9) | (44.1) |
| 1口当たり純資産 | 円/口 | 112,284 | 112,301 | 112,316 | 112,253 | 112,212 | 112,341 | 112,549 | 113,259 | 113,150 | 113,710 |
| 1口当たりNAV（正のれん除く） | 円/口 | 142,232 | 144,057 | 145,536 | 148,232 | 153,277 | 158,626 | 161,706 | 164,981 | 166,380 | 171,162 |
| 1口当たりNAV（正のれん含む） | 円/口 | (159,827) | (161,096) | (162,019) | (164,159) | (168,648) | (173,441) | (175,965) | (178,683) | (179,526) | (183,881) |
| 総資産経常利益率（ROA）（正のれん除く） | % | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 3.0 | 3.4 | 2.8 | 3.6 |
| 総資産経常利益率（ROA）（正のれん含む） | % | (2.1) | (2.1) | (2.2) | (2.1) | (2.1) | (2.2) | (2.4) | (2.8) | (2.2) | (3.0) |
| 純資産当期利益率（ROE）（正のれん除く） | % | 5.6 | 5.6 | 5.8 | 5.5 | 5.6 | 5.9 | 6.1 | 7.0 | 5.7 | 7.3 |
| 純資産当期利益率（ROE）（正のれん含む） | % | (4.0) | (4.1) | (4.2) | (4.0) | (4.0) | (4.3) | (4.6) | (5.4) | (4.2) | (5.8) |
| 物件数 | 物件 | 294 | 298 | 299 | 299 | 298 | 300 | 293 | 290 | 291 | 293 |
| 取得価格合計 | 百万円 | 1,031,039 | 1,051,686 | 1,066,269 | 1,068,409 | 1,081,389 | 1,091,759 | 1,086,378 | 1,098,534 | 1,103,573 | 1,102,025 |
| 貸借対照表計上額 | 百万円 | 1,017,019 | 1,035,946 | 1,048,917 | 1,048,702 | 1,059,049 | 1,067,176 | 1,059,060 | 1,070,367 | 1,074,275 | 1,071,869 |
| 鑑定価格合計 | 百万円 | 1,158,232 | 1,185,682 | 1,205,558 | 1,218,347 | 1,252,678 | 1,285,418 | 1,290,848 | 1,314,248 | 1,325,265 | 1,340,026 |
| 含み損益 | 百万円 | 141,212 | 149,735 | 156,640 | 169,644 | 193,628 | 218,241 | 231,787 | 243,880 | 250,989 | 268,156 |
| 発行済投資口総数 | 口 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,715,200 | 4,667,444 |

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の貯貸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 - 資本的支出

FFO配当性向=分配総額/FFO

AFFO配当性向=分配総額/AFFO

EBITDA=税引前当期純利益+（支払利息+投資法人債利息）+当期減価償却費+投資法人債発行費償却
+のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用

LTV（正のれん除く）=有利子負債総額 / (総資産-のれん額)

1口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計-分配額-のれん額）/発行済投資口総数

1口当たりNAV（正のれん除く）= {（純資産合計-分配金総額-のれん額）+（鑑定価格合計-貸借対照表計上額）} / 発行済投資口総数

純資産経常利益率（ROA）（正のれん除く）=（経常利益+のれん償却費）/期首・期末平均総資産額-期首・期末平均のれん額

純資産経常利益率（ROA）（正のれん含む）=経常利益/期首・期末総資産額平均

純資産当期利益率（ROE）（正のれん除く）=（当期利益+のれん償却費）/（期首・期末平均純資産額-期首・期末平均のれん額）

純資産当期利益率（ROE）（正のれん含む）=当期利益/（期首・期末平均純資産額-期首・期末平均のれん額）

なお、ROA及びROEの年換算にあたっては運用日数で換算して算出しています。

損益計算書（セクター毎の差異分析）



▶ オフィス

| 区分 | 24年2月期 | | 24年8月期 |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------|
| | 物件数 | 65 | 63 |
| 取得価格（百万円） | 468,685 | 444,275 | |
| 第17期実績（A） 自23年9月1日 至24年2月29日 | 第18期実績（B） 自24年3月1日 至24年8月31日 | (B) - (A) | |
| 金額 (百万円) | 金額 (百万円) | 増減額 (百万円) | |
| 不動産賃貸事業収益 | 17,173 | 17,196 | 23 |
| 賃貸事業収入 | 15,652 | 15,649 | ▲ 3 |
| その他収入 | 1,520 | 1,547 | 26 |
| 不動産賃貸事業費用 | 8,243 | 8,412 | 168 |
| 外注委託費 | 1,097 | 1,097 | 0 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 356 | 364 | 8 |
| 公租公課 | 1,846 | 1,946 | 100 |
| 水道光熱費 | 1,169 | 1,261 | 92 |
| 保険料 | 31 | 36 | 5 |
| 修繕費 | 741 | 705 | ▲ 36 |
| 支払地代 | 119 | 127 | 8 |
| 減価償却費 | 2,268 | 2,310 | 42 |
| その他費用 | 612 | 560 | ▲ 52 |
| 賃貸事業損益 | 8,929 | 8,784 | ▲ 145 |
| NOI | 11,198 | 11,095 | ▲ 103 |

▶ 商業施設

| 区分 | 24年2月期 | | 24年8月期 |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------|
| | 物件数 | 50 | 51 |
| 取得価格（百万円） | 177,779 | 179,659 | |
| 第17期実績（A） 自23年9月1日 至24年2月29日 | 第18期実績（B） 自24年3月1日 至24年8月31日 | (B) - (A) | |
| 金額 (百万円) | 金額 (百万円) | 増減額 (百万円) | |
| 不動産賃貸事業収益 | 6,830 | 7,020 | 189 |
| 賃貸事業収入 | 5,892 | 6,034 | 142 |
| その他収入 | 938 | 986 | 47 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,005 | 3,420 | 415 |
| 外注委託費 | 274 | 280 | 5 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 128 | 224 | 96 |
| 公租公課 | 507 | 525 | 18 |
| 水道光熱費 | 494 | 516 | 21 |
| 保険料 | 8 | 10 | 1 |
| 修繕費 | 319 | 376 | 57 |
| 支払地代 | 76 | 81 | 5 |
| 減価償却費 | 804 | 788 | ▲ 15 |
| その他費用 | 391 | 616 | 224 |
| 賃貸事業損益 | 3,825 | 3,600 | ▲ 225 |
| NOI | 4,629 | 4,388 | ▲ 241 |

▶ 物流施設

| 区分 | 24年2月期 | | 24年8月期 |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------|
| | 物件数 | 24 | 25 |
| 取得価格（百万円） | 223,932 | 241,452 | |
| 第17期実績（A） 自23年9月1日 至24年2月29日 | 第18期実績（B） 自24年3月1日 至24年8月31日 | (B) - (A) | |
| 金額 (百万円) | 金額 (百万円) | 増減額 (百万円) | |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,212 | 7,592 | 379 |
| 賃貸事業収入 | 6,971 | 7,340 | 369 |
| その他収入 | 240 | 251 | 10 |
| 不動産賃貸事業費用 | 2,918 | 2,892 | ▲ 26 |
| 外注委託費 | 297 | 308 | 10 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 125 | 115 | ▲ 9 |
| 公租公課 | 700 | 725 | 24 |
| 水道光熱費 | 156 | 180 | 23 |
| 保険料 | 14 | 16 | 2 |
| 修繕費 | 213 | 228 | 14 |
| 支払地代 | - | - | - |
| 減価償却費 | 1,373 | 1,282 | ▲ 91 |
| その他費用 | 36 | 36 | ▲ 0 |
| 賃貸事業損益 | 4,293 | 4,699 | 406 |
| NOI | 5,667 | 5,981 | 314 |

▶ 居住用施設

| 区分 | 24年2月期 | | 24年8月期 |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------|
| | 物件数 | 148 | 148 |
| 取得価格（百万円） | 218,826 | 217,767 | |
| 第17期実績（A） 自23年9月1日 至24年2月29日 | 第18期実績（B） 自24年3月1日 至24年8月31日 | (B) - (A) | |
| 金額 (百万円) | 金額 (百万円) | 増減額 (百万円) | |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,352 | 7,487 | 135 |
| 賃貸事業収入 | 6,850 | 6,929 | 78 |
| その他収入 | 501 | 558 | 56 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,158 | 3,136 | ▲ 21 |
| 外注委託費 | 228 | 232 | 3 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 352 | 406 | 53 |
| 公租公課 | 355 | 393 | 37 |
| 水道光熱費 | 82 | 84 | 2 |
| 保険料 | 10 | 12 | 2 |
| 修繕費 | 557 | 424 | ▲ 132 |
| 支払地代 | 66 | 67 | - |
| 減価償却費 | 1,283 | 1,288 | 4 |
| その他費用 | 220 | 225 | 5 |
| 賃貸事業損益 | 4,194 | 4,351 | 157 |
| NOI | 5,478 | 5,640 | 161 |

(注) 麻町ミニアムガーデン（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。



▶ 資産の部

| 区分 | 第17期 24年2月29日現在 | 第18期 24年8月31日現在 |
|------------|--------------------|--------------------|
| | 金額 (百万円) | 金額 (百万円) |
| 流動資産 | 47,478 | 48,294 |
| 現金及び預金 | 32,540 | 32,468 |
| 信託現金及び信託預金 | 12,559 | 13,204 |
| その他の流動資産 | 2,379 | 2,621 |
| 固定資産 | 1,139,675 | 1,134,732 |
| 有形固定資産 | 1,057,474 | 1,053,896 |
| 不動産 | 458,084 | 457,086 |
| 建物 | 132,206 | 132,502 |
| 土地 | 325,877 | 324,584 |
| 信託不動産 | 598,951 | 596,626 |
| 信託建物 | 165,102 | 165,191 |
| 信託土地 | 433,843 | 431,432 |
| 信託リース資産 | 4 | 3 |
| 建設仮勘定 | 439 | 183 |
| 無形固定資産 | 78,824 | 77,365 |
| のれん | 61,986 | 59,364 |
| 借地権 | 8,366 | 9,535 |
| 信託借地権 | 8,434 | 8,437 |
| その他の無形固定資産 | 36 | 28 |
| 投資その他の資産 | 3,376 | 3,469 |
| 長期前払費用 | 1,942 | 2,017 |
| 長期預け金 | 395 | 307 |
| 敷金及び保証金 | 1,038 | 1,144 |
| 繰延資産 | 131 | 149 |
| 投資法人債発行費 | 131 | 149 |
| 資産合計 | 1,187,285 | 1,183,175 |

▶ 負債及び純資産の部

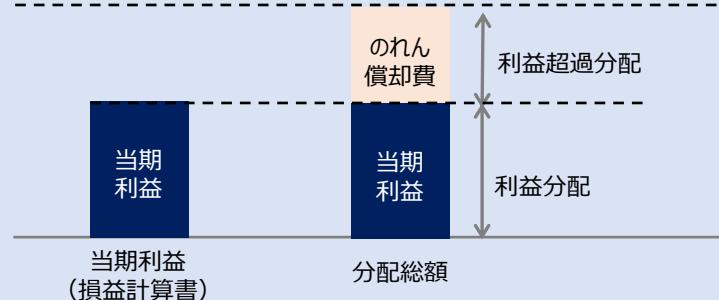
| 区分 | 第17期 24年2月29日現在 | 第18期 24年8月31日現在 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| | 金額 (百万円) | 金額 (百万円) |
| 流動負債 | 71,147 | 84,407 |
| 営業未払金 | 1,930 | 2,837 |
| 短期借入金 | - | 1,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 9,000 | 9,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 50,810 | 61,362 |
| 信託リース債務 | 3 | 3 |
| 未払金 | 2,886 | 3,697 |
| 未払費用 | 355 | 383 |
| 未払法人税等 | 0 | 0 |
| 未払消費税等 | 540 | 540 |
| 前受金 | 5,606 | 5,576 |
| その他 | 13 | 6 |
| 固定負債 | 504,526 | 492,565 |
| 投資法人債 | 25,000 | 29,400 |
| 長期借入金 | 436,524 | 420,530 |
| 信託リース債務 | 1 | - |
| 預り敷金及び保証金 | 14,411 | 14,858 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 28,203 | 27,291 |
| 資産除去債務 | 385 | 485 |
| 負債合計 | 575,674 | 576,973 |
| 投資主資本 | 611,611 | 606,202 |
| 出資総額 | 245,114 | 245,127 |
| 剰余金 | 366,497 | 361,074 |
| 出資剰余金 | 394,012 | 394,012 |
| 一時差異等調整引当額 | ▲ 23,625 | ▲ 26,021 |
| その他の出資剰余金控除額 | ▲ 17,533 | ▲ 24,607 |
| 出資剰余金控除額合計 | ▲ 41,158 | ▲ 50,629 |
| 任意積立金 | 82 | - |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲) | 13,560 | 17,690 |
| 純資産合計 | 611,611 | 606,202 |
| 負債純資産合計 | 1,187,285 | 1,183,175 |

基本的な分配方針と24年8月期の売却益について

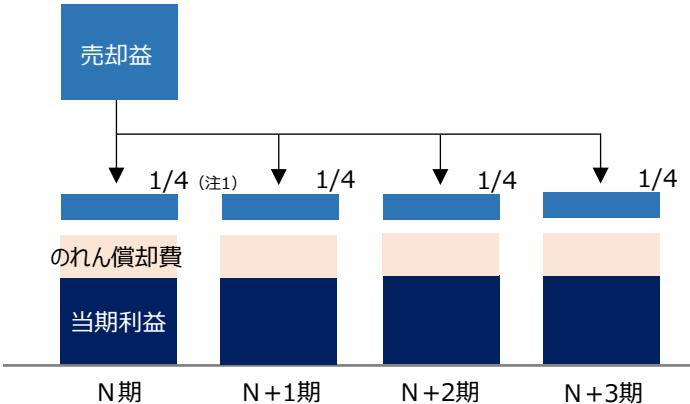


基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



※ 当面の売却益取扱い



24年8月期における売却益の取扱いについて

(百万円)

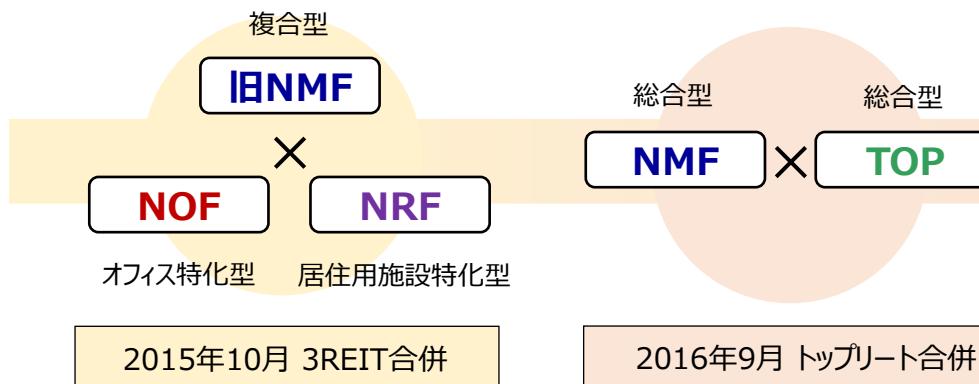


(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。 (注2) 税会不一致項目（のれん償却費 + 定期借地権償却費 + 定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費） (注3) 左記の概念図は分配金額説明のために示しており、実際は売却益部分から分配し、相当する「正のれん償却等の税会不一致」金額を内部留保によりフリーキャッシュ化し自己投資口の取得に活用しています。詳細は次頁（P.47）をご参照ください。

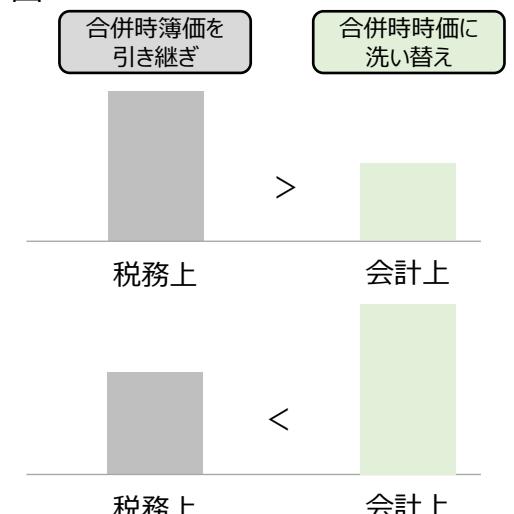


▶ 2度の合併を経て、会計・税務上の簿価が相違

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



簿価イメージ図



▶ 晴海トリトンY 売却益相当額の取り扱い

トップリートが保有していた晴海トリトンYについては、従前簿価が合併時の時価（＝鑑定評価）よりも高く、税務上簿価 > 会計上簿価となっているため、売却価格に対する損益金額が異なる。



会計上は売却益だが、税務上は売却損なので、課税所得にはならない

⇒ 会計上売却益が分配必須とならず、導管性要件等を満たしつつ売却益の一部を内部留保することで、
フリー・キャッシュとして今後も活用可能 (注2)

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



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆500億円のスポンサーパイプライン (注)



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って、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



GEMS



MEFULL

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

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



GEMS三軒茶屋

- PROUD -
FLAT

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

プラウドフラット3つのこだわり

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



プラウドフラット渋谷富ヶ谷



<オフィス>



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

< フレキシブルワーク >



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

< ウェルネス >



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

< スキリング >



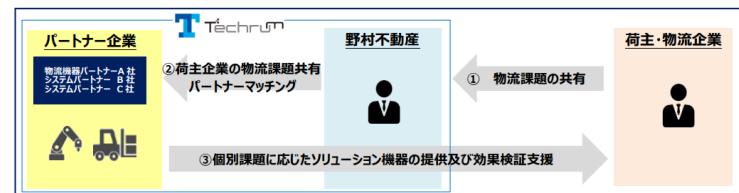
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

< 物流 >



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

< テクラムの「共創による課題解決」イメージ >



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

< 目指す価値提供例 >

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

< 住宅 >

野村不動産グループ カスタマークラブ

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

< 各種暮らしのサービス >



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

< イベントご招待 >



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

< ご優待サービス >



100件以上の各種優待・サービスご提供

設立以降の成長の軌跡

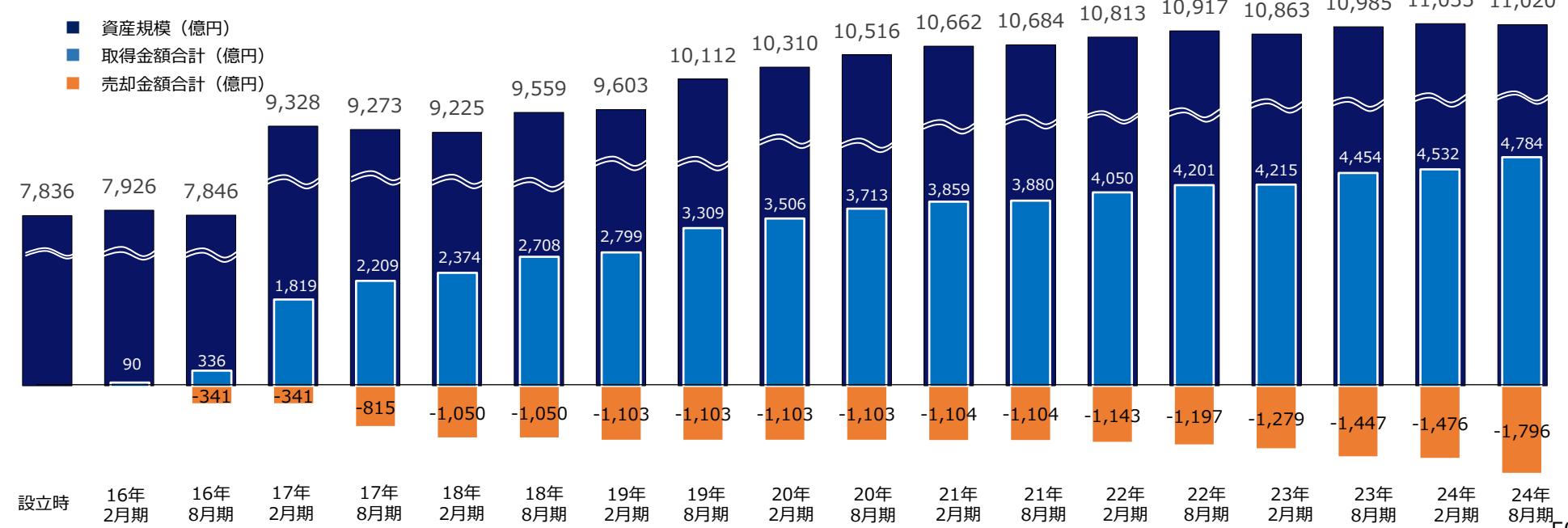


▶ 24年8月期・25年2月期 取得売却物件

| 取得物件 | 取得価格 (百万円) | 取得年月 | 対象期 |
|---------------------------|---------------|---------|--------|
| ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前 | 2,161 | 24年3月 | 24年8月期 |
| MIMARU SUITES 東京浅草 | 2,360 | | |
| MEFULL 千歳烏山 | 1,880 | | |
| 麹町ミレニアムガーデン（追加取得） | 260 | | |
| プライムアーバン西日暮里 | 981 | 2024年6月 | |
| Landport多摩 | 17,520 | 24年8月 | |
| ラ・ジェント・ステイ函館駅前／HAKOViVA | 6,300 | 24年9月 | |
| ホテル・アンドルームス新大阪 | 4,230 | 24年10月 | 25年2月期 |

| 譲渡物件 | 譲渡価格 (百万円) | 譲渡年月 | 対象期 |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
| 野村不動産上野ビル | 6,930 | 24年4月 | 24年8月期 |
| プライムアーバン飯田橋 | 2,244 | | |
| 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY | 22,820 | | |
| NMF新宿南口ビル | 13,500 | 24年12月 | 25年2月期 |

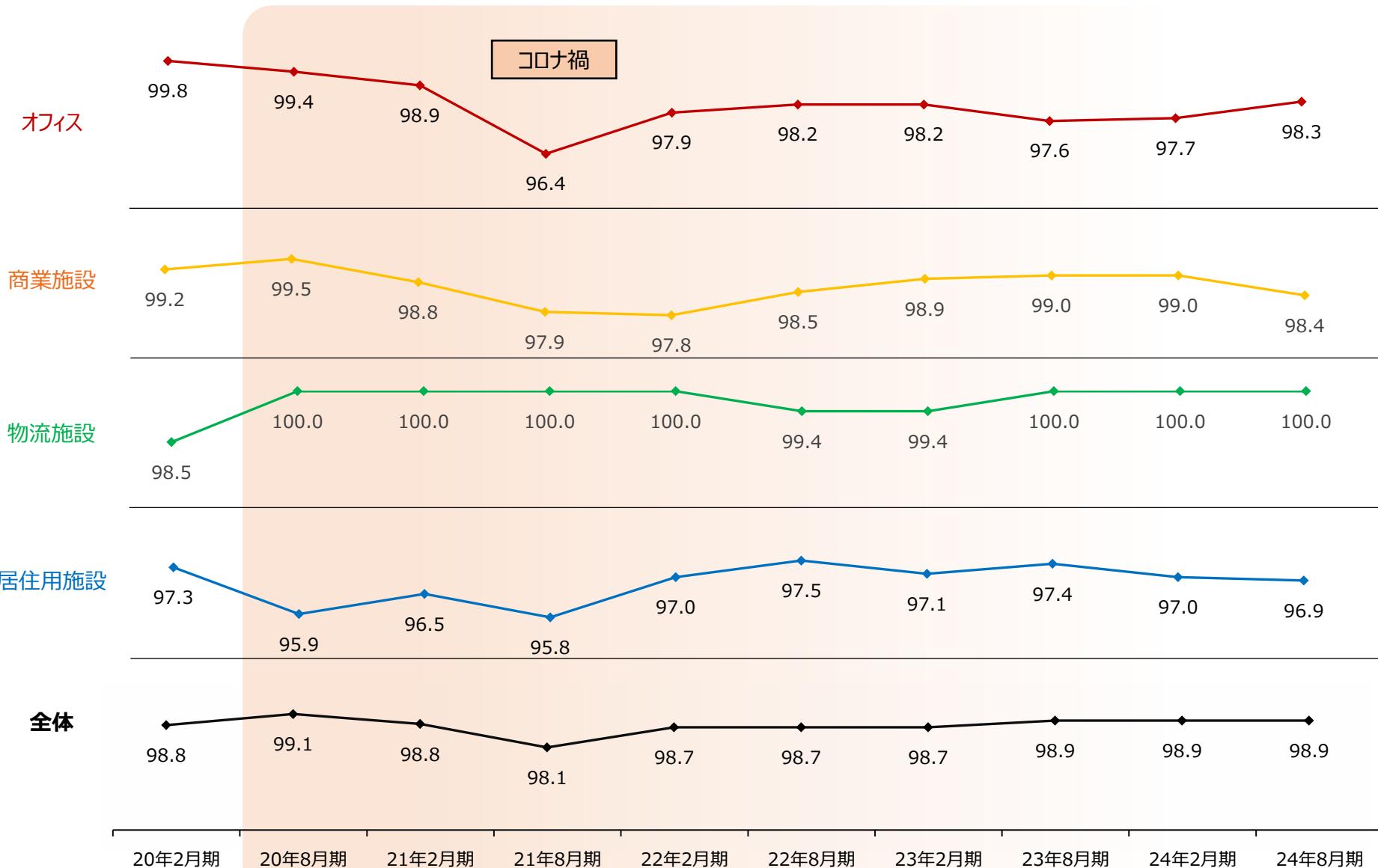
▶ 設立以降の資産規模推移と取得売却総額



ポートフォリオのセクター別期末稼働率



各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持

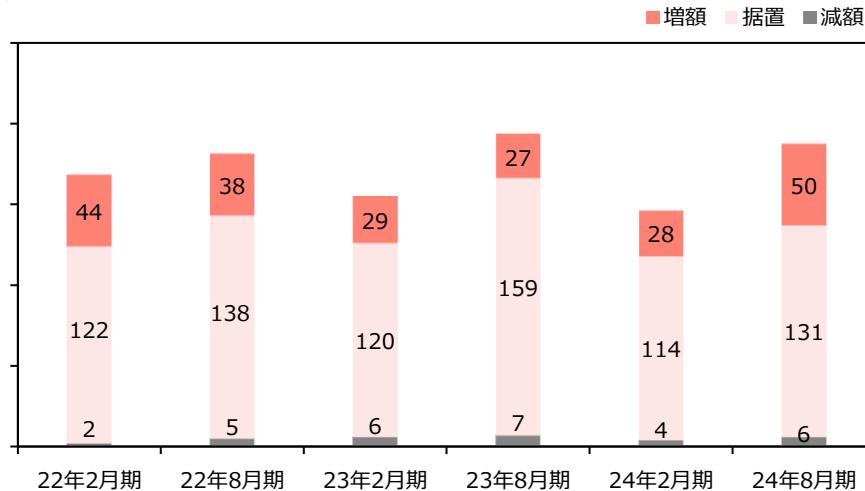


オフィスセクター・商業セクターの運用状況



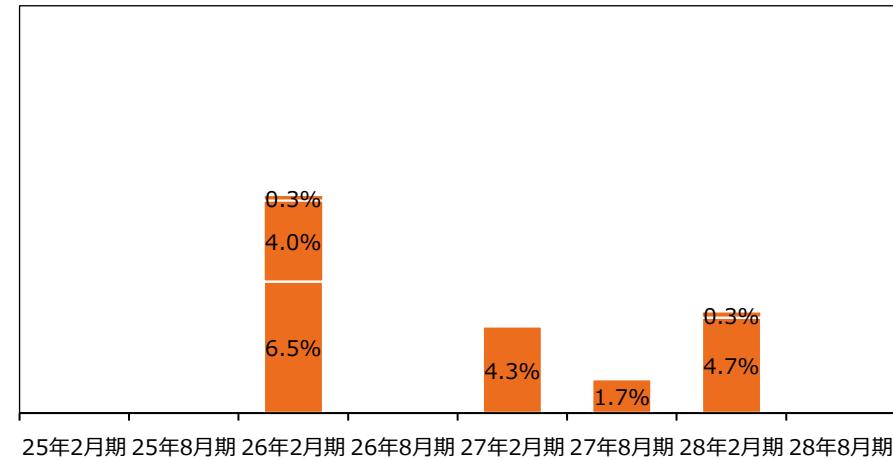
Office

賃料改定（件数）の状況（注1）

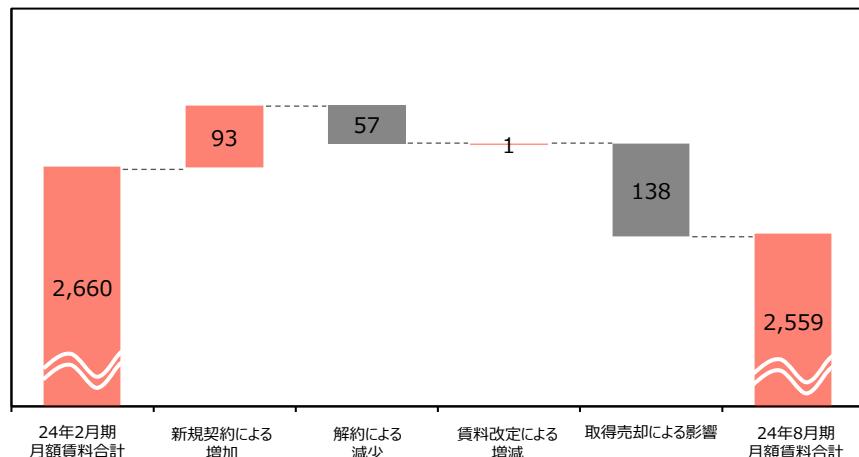


Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



月額契約賃料の増減（百万円）（注2）



(注1) 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。 (注2) 麻町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。

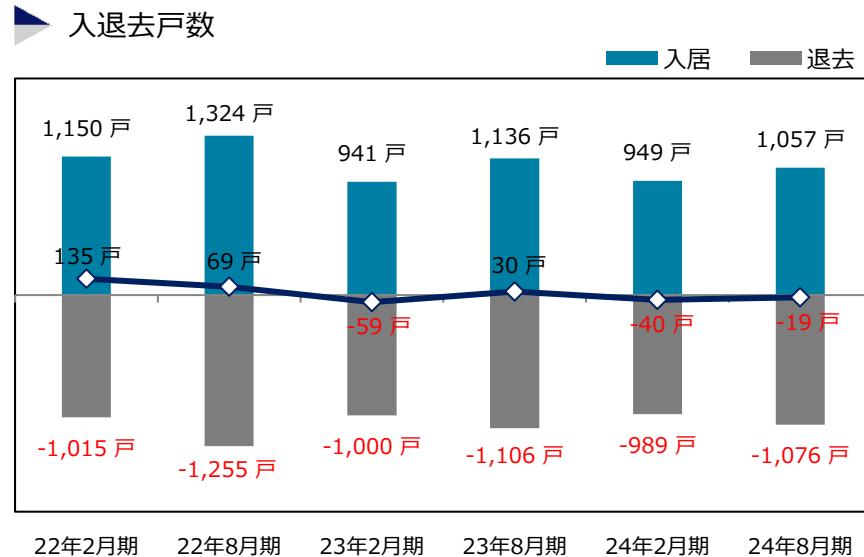
中座くいだおれビル



居住用施設セクター・物流セクターの運用状況



Residential



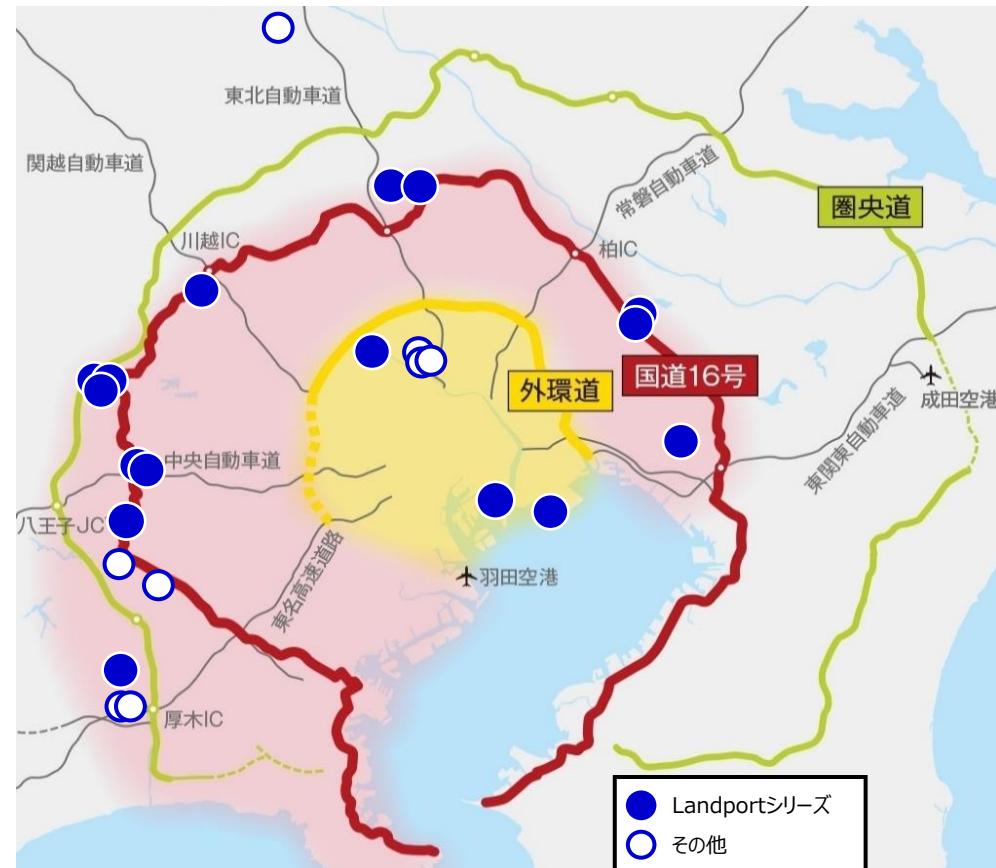
エリア別期末稼働率

| | 22年2月末 | 22年8月末 | 23年2月末 | 23年8月末 | 24年2月末 | 24年8月末 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全体 | 97.0% | 97.5% | 97.1% | 97.4% | 97.0% | 96.9% |
| 東京圏 | 96.8% | 97.7% | 97.6% | 98.1% | 97.3% | 97.7% |
| 札幌 | 97.7% | 96.6% | 97.7% | 95.0% | 96.3% | 93.4% |
| 仙台 | 99.4% | 97.4% | 97.5% | 97.1% | 96.0% | 94.7% |
| 名古屋 | 97.4% | 97.3% | 93.0% | 93.2% | 93.4% | 90.8% |
| 大阪 | 95.3% | 97.8% | 91.1% | 94.6% | 97.0% | 95.1% |
| 福岡 | 97.4% | 97.9% | 96.0% | 97.1% | 97.3% | 97.7% |

Logistics

▶ 物流ポートフォリオマップ (東京圏)

需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



主要テナントの状況



Office

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

Retail

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

Logistics

| No | テナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積 (m ²) | 比率 (%) |
|---------|-----------------|-------------------|-------------------------|--------|
| 1 | 非開示 | Landport川越 | 139,996.82 | 6.4 |
| | | Landport青梅Ⅲ | | |
| 2 | JP楽天ロジスティクス株式会社 | Landport東習志野 | 110,939.91 | 5.1 |
| | | Landport多摩 | | |
| 3 | 鴻池運輸株式会社 | Landport青梅Ⅱ | 88,637.52 | 4.1 |
| | | 羽生ロジスティクスセンター | | |
| 4 | 日野自動車株式会社 | Landport青梅Ⅰ | 57,751.27 | 2.7 |
| 5 | 福山通運株式会社 | 相模原大野台ロジスティクスセンター | 57,448.03 | 2.6 |
| 上位5社 合計 | | 454,773.55 | 20.8 | |

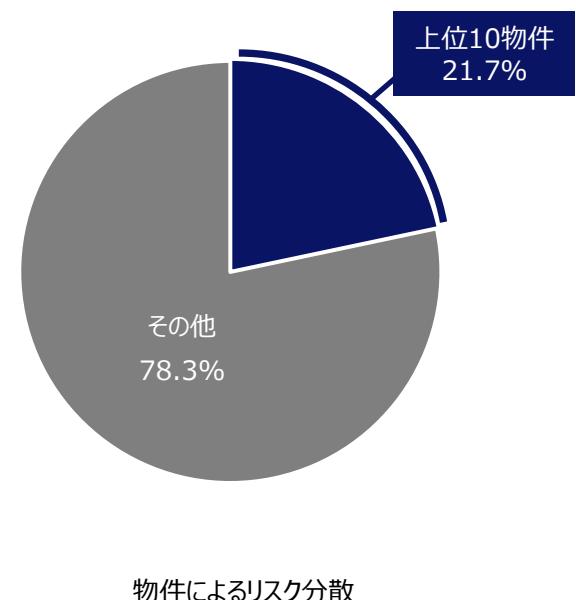
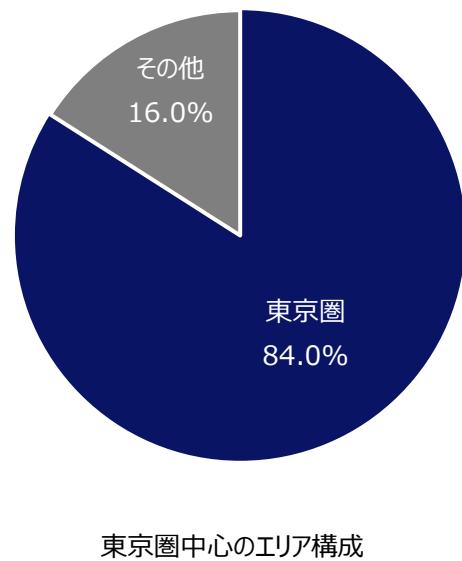
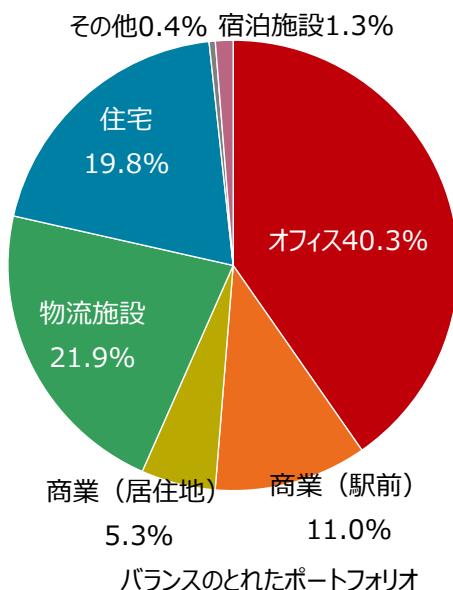
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

ポートフォリオサマリー (24年8月期末時点)



▶ ポートフォリオ概要

| | 物件数 | 取得価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 築年数 (年) | 延床面積 (m ²) | 賃貸面積 (m ²) |
|------------------|------------|------------------|------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| オフィス | 63 | 444,275 | 526,400 | 28.9 | 759,918.86 | 440,530.54 |
| 商業施設 | 51 | 179,659 | 212,955 | 21.5 | 383,878.74 | 360,667.28 |
| 商業施設 (駅前立地) | 24 | 120,810 | 138,340 | 20.7 | 161,745.23 | 114,684.34 |
| 商業施設 (居住地立地) | 27 | 58,848 | 74,615 | 23.5 | 222,133.51 | 245,982.94 |
| 物流施設 | 25 | 241,452 | 314,150 | 12.1 | 1,046,013.86 | 1,028,707.19 |
| 居住用施設 | 148 | 217,767 | 265,531 | 16.5 | 394,878.59 | 326,742.33 |
| 宿泊施設 | 5 | 13,971 | 15,410 | 9.6 | 16,833.82 | 17,219.14 |
| その他 | 1 | 4,900 | 5,580 | - | - | 14,431.35 |
| ポートフォリオ合計 | 293 | 1,102,025 | 1,340,026 | 21.3 | 2,601,523.87 | 2,188,297.83 |



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) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|--------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|--------|-------------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 変化率(%) | 還元利回り 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Of-T-001 | 東京圏 | オフィス 新宿野村ビル | 43,900 | 46,723 | 50,500 | 3.3 | 3,776 | 46,850 | 49,500 | 3.3 | 2,649 | ▲1,000 | ▲2.0 | 0.0 |
| Of-T-002 | 東京圏 | オフィス 野村不動産天王洲ビル | 20,500 | 20,507 | 21,700 | 3.9 | 1,192 | 20,543 | 21,700 | 3.9 | 1,156 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-003 | 東京圏 | オフィス 銀町シニアルムガーデン | 26,960 | 26,266 | 30,800 | 3.4 | 4,533 | 26,577 | 31,100 | 3.4 | 4,522 | 300 | 1.0 | 0.0 |
| Of-T-006 | 東京圏 | オフィス NMF新宿南口ビル | 10,000 | 10,125 | 13,400 | 3.2 | 3,274 | 10,134 | 13,400 | 3.2 | 3,265 | 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 | 10,494 | 10,600 | 3.4 | 105 | 10,633 | 11,300 | 3.3 | 666 | 700 | 6.6 | ▲0.1 |
| Of-T-008 | 東京圏 | オフィス セコムメディカルビル | 11,100 | 10,500 | 12,400 | 3.5 | 1,899 | 10,480 | 12,400 | 3.5 | 1,919 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-009 | 東京圏 | オフィス NMF芝ビル | 7,040 | 7,079 | 7,460 | 3.9 | 380 | 7,083 | 7,590 | 3.8 | 506 | 130 | 1.7 | ▲0.1 |
| Of-T-010 | 東京圏 | オフィス 西新宿昭和ビル | 8,140 | 8,162 | 8,110 | 3.9 | ▲52 | 8,155 | 8,200 | 3.8 | 44 | 90 | 1.1 | ▲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 | 5,364 | 6,080 | 3.4 | 715 | 5,359 | 6,200 | 3.3 | 840 | 120 | 2.0 | ▲0.1 |
| Of-T-013 | 東京圏 | オフィス 岩本町東洋ビル | 4,050 | 4,134 | 4,810 | 3.4 | 675 | 4,150 | 4,840 | 3.4 | 689 | 30 | 0.6 | 0.0 |
| Of-T-015 | 東京圏 | オフィス NMF駿河台ビル | 4,690 | 4,688 | 5,220 | 3.6 | 531 | 4,690 | 5,200 | 3.6 | 509 | ▲20 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-016 | 東京圏 | オフィス PMO日本橋本町 | 4,320 | 4,041 | 4,970 | 3.2 | 928 | 4,034 | 5,110 | 3.2 | 1,075 | 140 | 2.8 | 0.0 |
| Of-T-017 | 東京圏 | オフィス PMO日本橋茅場町 | 5,010 | 4,684 | 6,860 | 3.1 | 2,175 | 4,665 | 6,850 | 3.1 | 2,184 | ▲10 | ▲0.1 | 0.0 |
| Of-T-018 | 東京圏 | オフィス NMF五反田駅前ビル | 4,430 | 4,507 | 5,370 | 4.1 | 862 | 4,493 | 5,410 | 4.0 | 916 | 40 | 0.7 | ▲0.1 |
| Of-T-020 | 東京圏 | オフィス PMO秋葉原 | 4,240 | 3,961 | 5,800 | 3.3 | 1,838 | 3,932 | 5,790 | 3.3 | 1,857 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| Of-T-021 | 東京圏 | オフィス 八丁堀N Fビル | 2,480 | 2,433 | 2,530 | 3.6 | 96 | 2,435 | 2,520 | 3.6 | 84 | ▲10 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-022 | 東京圏 | オフィス NMF神田岩本町ビル | 4,160 | 4,158 | 4,630 | 3.5 | 471 | 4,141 | 4,650 | 3.5 | 508 | 20 | 0.4 | 0.0 |
| Of-T-023 | 東京圏 | オフィス NMF高輪ビル | 2,830 | 2,844 | 3,610 | 3.7 | 765 | 2,841 | 3,660 | 3.7 | 818 | 50 | 1.4 | 0.0 |
| Of-T-024 | 東京圏 | オフィス PMO八丁堀 | 2,880 | 2,628 | 3,540 | 3.3 | 911 | 2,636 | 3,520 | 3.3 | 883 | ▲20 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-T-026 | 東京圏 | オフィス PMO日本橋大伝馬町 | 2,210 | 2,038 | 3,130 | 3.5 | 1,091 | 2,062 | 3,130 | 3.5 | 1,067 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-028 | 東京圏 | オフィス PMO東日本橋 | 1,690 | 1,520 | 2,060 | 3.6 | 539 | 1,506 | 2,060 | 3.6 | 553 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-031 | 東京圏 | オフィス NF本郷ビル | 4,890 | 4,976 | 5,110 | 4.3 | 133 | 5,035 | 5,050 | 4.2 | 14 | ▲60 | ▲1.2 | ▲0.1 |
| Of-T-034 | 東京圏 | オフィス クリスタルパークビル | 3,390 | 3,277 | 3,490 | 4.4 | 212 | 3,268 | 3,560 | 4.3 | 291 | 70 | 2.0 | ▲0.1 |
| Of-T-035 | 東京圏 | オフィス NMF吉祥寺本町ビル | 1,780 | 1,832 | 2,240 | 4.0 | 407 | 1,822 | 2,220 | 4.0 | 397 | ▲20 | ▲0.9 | 0.0 |
| Of-T-036 | 東京圏 | オフィス フォーレ立川センタースクエア | 3,850 | 3,788 | 4,490 | 4.1 | 701 | 3,784 | 4,490 | 4.1 | 705 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-037 | 東京圏 | オフィス NMF川崎東口ビル | 7,830 | 8,028 | 9,480 | 4.4 | 1,451 | 8,018 | 9,540 | 4.4 | 1,521 | 60 | 0.6 | 0.0 |
| Of-T-038 | 東京圏 | オフィス NMF横浜西口ビル | 5,460 | 5,512 | 8,730 | 3.6 | 3,217 | 5,505 | 8,740 | 3.6 | 3,234 | 10 | 0.1 | 0.0 |
| Of-T-039 | 東京圏 | オフィス NMF新横浜ビル | 2,620 | 2,782 | 2,900 | 4.5 | 117 | 2,780 | 2,880 | 4.5 | 99 | ▲20 | ▲0.7 | 0.0 |
| Of-T-041 | 東京圏 | オフィス PMO田町 | 6,210 | 6,065 | 8,760 | 3.0 | 2,694 | 6,044 | 8,760 | 3.0 | 2,715 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-042 | 東京圏 | オフィス PMO銀座八丁目 | 3,970 | 3,892 | 5,370 | 2.9 | 1,477 | 3,884 | 5,350 | 2.9 | 1,465 | ▲20 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-043 | 東京圏 | オフィス PMO芝公園 | 3,900 | 3,787 | 5,480 | 3.1 | 1,692 | 3,794 | 5,600 | 3.1 | 1,805 | 120 | 2.2 | 0.0 |
| Of-T-044 | 東京圏 | オフィス 日本電気本社ビル | 44,100 | 44,511 | 50,000 | 3.5 | 5,488 | 44,568 | 49,700 | 3.5 | 5,131 | ▲300 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-T-046 | 東京圏 | オフィス NMF青山一丁目ビル | 10,400 | 10,602 | 13,400 | 2.9 | 2,797 | 10,683 | 14,000 | 2.9 | 3,316 | 600 | 4.5 | 0.0 |
| Of-T-047 | 東京圏 | オフィス NMF竹橋ビル | 8,330 | 8,448 | 8,980 | 3.6 | 531 | 8,409 | 8,880 | 3.6 | 470 | ▲100 | ▲1.1 | 0.0 |
| Of-T-048 | 東京圏 | オフィス 晴海アイランドトリニティスクエア オフィスタワーZ | 8,180 | 7,979 | 8,360 | 3.7 | 380 | 7,973 | 8,410 | 3.7 | 436 | 50 | 0.6 | 0.0 |
| Of-T-049 | 東京圏 | オフィス NMF茅場町ビル | 6,070 | 5,973 | 8,440 | 3.5 | 2,466 | 5,950 | 8,400 | 3.5 | 2,449 | ▲40 | ▲0.5 | 0.0 |
| Of-T-050 | 東京圏 | オフィス NMF新宿EASTビル | 5,710 | 5,754 | 6,390 | 3.8 | 635 | 5,730 | 6,380 | 3.8 | 649 | ▲10 | ▲0.2 | 0.0 |
| Of-T-051 | 東京圏 | オフィス NMF芝公園ビル | 3,620 | 3,761 | 4,670 | 3.4 | 908 | 3,782 | 4,750 | 3.4 | 967 | 80 | 1.7 | 0.0 |
| Of-T-052 | 東京圏 | オフィス NMF銀座四丁目ビル | 1,850 | 1,961 | 2,230 | 3.4 | 268 | 1,968 | 2,220 | 3.4 | 251 | ▲10 | ▲0.4 | 0.0 |
| Of-T-053 | 東京圏 | オフィス フォーレイーストビル | 1,850 | 1,783 | 2,150 | 4.1 | 366 | 1,772 | 2,160 | 4.1 | 387 | 10 | 0.5 | 0.0 |
| Of-T-054 | 東京圏 | オフィス PMO新日本橋 | 4,440 | 4,312 | 5,620 | 3.2 | 1,307 | 4,296 | 5,620 | 3.2 | 1,323 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-055 | 東京圏 | オフィス PMO平河町 | 3,410 | 3,325 | 4,360 | 3.0 | 1,034 | 3,317 | 4,360 | 3.0 | 1,042 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-056 | 東京圏 | オフィス PMO日本橋三越前 | 4,310 | 4,270 | 5,910 | 2.7 | 1,639 | 4,260 | 5,910 | 2.7 | 1,649 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-057 | 東京圏 | オフィス PMO芝大門 | 2,130 | 2,121 | 2,660 | 3.1 | 538 | 2,150 | 2,660 | 3.1 | 509 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-058 | 東京圏 | オフィス PMO田町Ⅱ | 10,900 | 10,760 | 13,200 | 3.0 | 2,439 | 10,723 | 13,200 | 3.0 | 2,476 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-059 | 東京圏 | オフィス PMO八丁堀新川 | 3,805 | 3,733 | 4,510 | 3.2 | 776 | 3,720 | 4,520 | 3.2 | 799 | 10 | 0.2 | 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 (百万円) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|--------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 変化率(%) | 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Of-T-060 | 東京圏 | オフィス PMO八丁堀Ⅲ | 2,880 | 2,846 | 3,420 | 3.1 | 573 | 2,836 | 3,430 | 3.1 | 593 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Of-T-061 | 東京圏 | オフィス PMO御茶ノ水 | 3,890 | 3,832 | 4,700 | 3.1 | 867 | 3,837 | 4,710 | 3.1 | 872 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Of-T-062 | 東京圏 | オフィス PMO秋葉原北 | 8,450 | 8,298 | 9,530 | 3.2 | 1,231 | 8,264 | 9,550 | 3.2 | 1,285 | 20 | 0.2 | 0.0 |
| Of-T-063 | 東京圏 | オフィス PMO東新橋 | 4,730 | 4,711 | 5,580 | 3.1 | 868 | 4,692 | 5,580 | 3.1 | 887 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-064 | 東京圏 | オフィス PMO浜松町 | 4,380 | 4,338 | 5,320 | 3.0 | 981 | 4,345 | 5,370 | 3.0 | 1,024 | 50 | 0.9 | 0.0 |
| Of-T-065 | 東京圏 | オフィス PMO浜松町Ⅱ | 5,500 | 5,494 | 6,100 | 3.2 | 605 | 5,475 | 6,100 | 3.2 | 624 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-001 | その他 | オフィス 札幌ノースプラザ | 6,250 | 6,842 | 9,110 | 3.8 | 2,267 | 6,823 | 9,470 | 3.8 | 2,646 | 360 | 4.0 | 0.0 |
| Of-S-002 | その他 | オフィス 野村不動産札幌ビル | 4,140 | 3,627 | 5,510 | 3.9 | 1,882 | 3,608 | 5,660 | 3.9 | 2,051 | 150 | 2.7 | 0.0 |
| Of-S-004 | その他 | オフィス NMF仙台青葉通りビル | 2,030 | 2,197 | 2,180 | 5.3 | ▲17 | 2,189 | 2,130 | 5.3 | ▲59 | ▲50 | ▲2.3 | 0.0 |
| Of-S-006 | その他 | オフィス NMF名古屋伏見ビル | 2,240 | 1,918 | 2,650 | 3.9 | 731 | 1,913 | 2,650 | 3.9 | 736 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-008 | その他 | オフィス オムロン京都センタービル | 18,300 | 18,106 | 20,700 | 4.1 | 2,593 | 18,056 | 20,700 | 4.1 | 2,643 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-009 | その他 | オフィス SORA新大阪21 | 12,100 | 12,293 | 13,200 | 4.0 | 906 | 12,314 | 13,600 | 4.1 | 1,285 | 400 | 3.0 | 0.1 |
| Of-S-010 | その他 | オフィス 野村不動産大阪ビル | 6,100 | 7,505 | 7,800 | 4.4 | 294 | 7,412 | 7,750 | 4.4 | 337 | ▲50 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-S-011 | その他 | オフィス 野村不動産西梅田ビル | 3,450 | 3,681 | 3,950 | 4.1 | 268 | 3,759 | 3,950 | 4.0 | 190 | 0 | 0.0 | ▲0.1 |
| Of-S-012 | その他 | オフィス 野村不動産四ツ橋ビル | 4,000 | 4,591 | 5,460 | 4.2 | 868 | 4,611 | 5,510 | 4.2 | 898 | 50 | 0.9 | 0.0 |
| Of-S-013 | その他 | オフィス 野村不動産広島ビル | 2,280 | 2,462 | 2,940 | 5.4 | 477 | 2,502 | 2,940 | 5.4 | 437 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-014 | その他 | オフィス NMF博多駅前ビル | 4,210 | 4,184 | 6,210 | 4.0 | 2,025 | 4,175 | 5,810 | 4.0 | 1,634 | ▲400 | ▲6.4 | 0.0 |
| | | | 444,275 | 447,047 | 524,870 | - | 77,822 | 447,478 | 526,400 | - | 78,921 | 1,530 | 0.3 | - |
| Rt-T-002 | 東京圏 | 商業施設 横須賀モアーズシティ | 13,640 | 13,639 | 14,800 | 4.7 | 1,160 | 13,648 | 15,200 | 4.7 | 1,551 | 400 | 2.7 | 0.0 |
| Rt-T-003 | 東京圏 | 商業施設 Recipe SHIMOKITA | 10,407 | 10,073 | 10,700 | 3.8 | 626 | 10,057 | 10,700 | 3.8 | 642 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-004 | 東京圏 | 商業施設 川崎モアーズ | 6,080 | 6,602 | 8,570 | 4.0 | 1,967 | 6,668 | 7,910 | 4.0 | 1,241 | ▲660 | ▲7.7 | 0.0 |
| Rt-T-005 | 東京圏 | 商業施設 EQUINIA新宿 | 4,260 | 4,374 | 5,260 | 3.6 | 885 | 4,459 | 5,260 | 3.6 | 800 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-006 | 東京圏 | 商業施設 EQUINIA池袋 | 3,990 | 4,009 | 4,560 | 4.0 | 550 | 4,002 | 4,540 | 4.0 | 537 | ▲20 | ▲0.4 | 0.0 |
| Rt-T-007 | 東京圏 | 商業施設 covirna machida | 3,440 | 3,828 | 4,010 | 3.9 | 181 | 3,817 | 4,090 | 3.8 | 272 | 80 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rt-T-008 | 東京圏 | 商業施設 ニトリ幕張店 | 3,080 | 2,538 | 4,040 | 4.5 | 1,501 | 2,523 | 4,010 | 4.5 | 1,486 | ▲30 | ▲0.7 | 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 | 2,497 | 3,380 | 5.0 | 882 | 2,489 | 3,360 | 5.0 | 870 | ▲20 | ▲0.6 | 0.0 |
| Rt-T-010 | 東京圏 | 商業施設 FESTA SQUARE | 2,600 | 2,114 | 3,810 | 4.6 | 1,695 | 2,132 | 3,770 | 4.6 | 1,637 | ▲40 | ▲1.0 | 0.0 |
| Rt-T-011 | 東京圏 | 商業施設 GEMS渋谷 | 2,490 | 2,311 | 2,880 | 4.2 | 568 | 2,309 | 2,940 | 4.1 | 630 | 60 | 2.1 | ▲0.1 |
| Rt-T-013 | 東京圏 | 商業施設 EQUINIA青葉台 | 1,560 | 1,533 | 2,890 | 4.3 | 1,356 | 1,528 | 2,890 | 4.2 | 1,361 | 0 | 0.0 | ▲0.1 |
| Rt-T-014 | 東京圏 | 商業施設 メガロス神奈川店 | 1,000 | 932 | 1,560 | 5.1 | 627 | 928 | 1,570 | 5.1 | 641 | 10 | 0.6 | 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 | 3,630 | 4.8 | 865 | 2,764 | 3,960 | 4.8 | 1,195 | 330 | 9.1 | 0.0 |
| Rt-T-016 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 調布店(底地) | 1,760 | 1,776 | 1,720 | 5.1 | ▲56 | 1,776 | 2,030 | 5.1 | 253 | 310 | 18.0 | 0.0 |
| Rt-T-018 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 練馬店(底地) (注1) | 1,240 | 1,251 | 1,550 | 4.8 | 298 | 1,251 | 1,760 | 4.8 | 508 | 210 | 13.5 | 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 | 1,490 | 6.1 | 530 | 190 | 14.6 | 0.0 |
| Rt-T-020 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 高井戸店(底地) | 850 | 859 | 850 | 5.0 | ▲9 | 859 | 1,010 | 5.0 | 150 | 160 | 18.8 | 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 | 888 | 4.9 | 117 | 770 | 1,020 | 4.9 | 249 | 132 | 14.9 | 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 | 937 | 5.6 | 128 | 808 | 994 | 5.6 | 185 | 57 | 6.1 | 0.0 |
| Rt-T-023 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 世田谷店(底地) (注1) | 770 | 779 | 1,240 | 4.6 | 460 | 779 | 1,160 | 4.6 | 380 | ▲80 | ▲6.5 | 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 | 766 | 5.1 | 159 | 606 | 818 | 5.1 | 211 | 52 | 6.8 | 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 | 538 | 7.6 | 82 | 455 | 570 | 7.6 | 114 | 32 | 5.9 | 0.0 |
| Rt-T-027 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 元住吉店(底地) (注1) | 370 | 375 | 457 | 5.4 | 81 | 375 | 460 | 5.4 | 84 | 3 | 0.7 | 0.0 |
| 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) | 200 | 204 | 176 | 5.4 | ▲28 | 204 | 210 | 5.4 | 5 | 34 | 19.3 | 0.0 |
| Rt-T-030 | 東京圏 | 商業施設 三菱自動車 狹山店(底地) (注1) | 160 | 163 | 188 | 7.9 | 24 | 163 | 188 | 7.9 | 24 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-031 | 東京圏 | 商業施設 野村不動産吉祥寺ビル | 10,410 | 10,021 | 11,400 | 3.8 | 1,378 | 10,011 | 11,400 | 3.8 | 1,388 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-032 | 東京圏 | 商業施設 GEMS市ヶ谷 | 2,080 | 2,001 | 2,130 | 3.7 | 128 | 1,994 | 2,130 | 3.7 | 135 | 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) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|--------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|-----------------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 還元利回り 変化率(%) | 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Rt-T-033 | 東京圏 | 商業施設 相模原ショッピングセンター | 6,840 | 6,662 | 7,530 | 5.8 | 867 | 6,630 | 7,550 | 5.8 | 919 | 20 | 0.3 | 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 | 2,501 | 2,850 | 6.7 | 348 | 2,487 | 2,850 | 6.7 | 362 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-036 | 東京圏 | 商業施設 サミットストア成田東店（底地）（注1） | 700 | 747 | 843 | 3.9 | 95 | 747 | 857 | 3.9 | 109 | 14 | 1.7 | 0.0 |
| Rt-T-037 | 東京圏 | 商業施設 GEMS大門 | 2,060 | 1,974 | 2,070 | 3.6 | 95 | 1,965 | 2,060 | 3.6 | 94 | ▲10 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rt-T-038 | 東京圏 | 商業施設 GEMS新日本橋 | 1,500 | 1,443 | 1,530 | 3.7 | 86 | 1,438 | 1,540 | 3.7 | 101 | 10 | 0.7 | 0.0 |
| Rt-T-039 | 東京圏 | 商業施設 サミットストア向町店 | 5,100 | 5,001 | 5,370 | 4.3 | 368 | 4,991 | 5,420 | 4.3 | 428 | 50 | 0.9 | 0.0 |
| Rt-T-040 | 東京圏 | 商業施設 GEMS新橋 | 2,810 | 2,777 | 2,790 | 3.6 | 12 | 2,769 | 2,790 | 3.6 | 20 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-041 | 東京圏 | 商業施設 GEMS茅場町 | 2,594 | 2,516 | 2,630 | 3.9 | 113 | 2,511 | 2,690 | 3.8 | 178 | 60 | 2.3 | ▲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 | 2,140 | 3,000 | 4.3 | 859 | 2,136 | 3,000 | 4.3 | 863 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-043 | 東京圏 | 商業施設 GEMS新横浜 | 1,820 | 1,736 | 1,820 | 4.9 | 83 | 1,725 | 1,860 | 4.8 | 134 | 40 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rt-T-044 | 東京圏 | 商業施設 GEMS三軒茶屋 | 1,815 | 1,790 | 1,810 | 3.9 | 19 | 1,783 | 1,850 | 3.8 | 66 | 40 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rt-T-045 | 東京圏 | 商業施設 MEFULL千歳烏山 | 1,880 | — | — | — | — | 1,898 | 2,050 | 3.6 | 151 | — | — | — |
| Rt-S-001 | その他 | 商業施設 ユニバーサル・シティウォーク大阪 | 17,639 | 16,836 | 18,600 | 4.3 | 1,763 | 16,785 | 20,400 | 4.3 | 3,614 | 1,800 | 9.7 | 0.0 |
| Rt-S-002 | その他 | 商業施設 イズミヤSC千里丘店 | 8,930 | 8,401 | 12,600 | 4.6 | 4,198 | 8,392 | 12,700 | 4.6 | 4,307 | 100 | 0.8 | 0.0 |
| Rt-S-004 | その他 | 商業施設 イズミヤSC八尾店 | 4,406 | 3,936 | 5,790 | 5.0 | 1,853 | 3,934 | 5,830 | 5.0 | 1,895 | 40 | 0.7 | 0.0 |
| Rt-S-005 | その他 | 商業施設 イズミヤSC小林店 | 3,020 | 3,078 | 3,910 | 5.0 | 831 | 3,060 | 3,920 | 5.0 | 859 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rt-S-007 | その他 | 商業施設 EQUIUNIA青葉通り | 1,640 | 1,326 | 1,830 | 4.7 | 503 | 1,364 | 1,710 | 4.6 | 345 | ▲120 | ▲6.6 | ▲0.1 |
| Rt-S-008 | その他 | 商業施設 メルビル | 1,060 | 1,069 | 1,210 | 5.0 | 140 | 1,067 | 1,210 | 5.0 | 142 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-009 | その他 | 商業施設 nORBESA | 8,500 | 8,962 | 8,460 | 4.3 | ▲502 | 8,930 | 8,540 | 4.3 | ▲390 | 80 | 0.9 | 0.0 |
| Rt-S-010 | その他 | 商業施設 中座いだれビル | 11,600 | 12,137 | 9,780 | 3.4 | ▲2,357 | 12,126 | 16,100 | 3.4 | 3,973 | 6,320 | 64.6 | 0.0 |
| Rt-S-011 | その他 | 商業施設 NMF神戸名谷ビル | 3,560 | 3,566 | 3,670 | 4.4 | 103 | 3,579 | 3,670 | 4.4 | 90 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-012 | その他 | 商業施設 GEMSなんば | 3,800 | 3,750 | 4,210 | 3.8 | 459 | 3,735 | 4,290 | 3.7 | 554 | 80 | 1.9 | ▲0.1 |
| Rt-S-013 | その他 | 商業施設 MEFULL茶屋町 | 3,735 | 3,775 | 4,190 | 3.2 | 414 | 3,769 | 4,190 | 3.2 | 420 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | 179,659 | 174,743 | 201,161 | - | 26,417 | 176,535 | 212,955 | - | 36,419 | 9,744 | 4.8 | - |
| Lg-T-001 | 東京圏 | 物流施設 Landport浦安 | 17,400 | 15,571 | 25,500 | 3.3 | 9,928 | 15,556 | 25,500 | 3.3 | 9,943 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-002 | 東京圏 | 物流施設 Landport板橋 | 15,710 | 14,166 | 22,600 | 3.5 | 8,433 | 14,116 | 22,500 | 3.5 | 8,383 | ▲100 | ▲0.4 | 0.0 |
| Lg-T-003 | 東京圏 | 物流施設 Landport川越 | 13,700 | 11,169 | 20,100 | 4.0 | 8,930 | 11,063 | 20,100 | 4.0 | 9,036 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-004 | 東京圏 | 物流施設 Landport厚木 | 11,410 | 9,599 | 13,900 | 3.6 | 4,300 | 9,549 | 13,900 | 3.6 | 4,350 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-005 | 東京圏 | 物流施設 相模原田名ロジスティクスセンター | 10,600 | 9,248 | 14,500 | 3.9 | 5,251 | 9,255 | 14,500 | 3.9 | 5,244 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-006 | 東京圏 | 物流施設 相模原大野台ロジスティクスセンター | 8,700 | 8,033 | 12,800 | 4.0 | 4,766 | 7,978 | 12,800 | 4.0 | 4,821 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-007 | 東京圏 | 物流施設 Landport八王子 | 8,250 | 6,864 | 11,300 | 4.0 | 4,435 | 6,822 | 11,300 | 4.0 | 4,477 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-008 | 東京圏 | 物流施設 Landport春日部 | 7,340 | 5,850 | 9,860 | 4.0 | 4,009 | 5,792 | 9,660 | 4.0 | 3,867 | ▲200 | ▲2.0 | 0.0 |
| Lg-T-010 | 東京圏 | 物流施設 厚木南ロジスティクスセンターB棟 | 4,590 | 3,994 | 6,720 | 3.7 | 2,725 | 3,967 | 6,720 | 3.7 | 2,752 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-011 | 東京圏 | 物流施設 羽生ロジスティクスセンター | 3,810 | 3,090 | 5,290 | 4.2 | 2,199 | 3,067 | 5,300 | 4.2 | 2,232 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Lg-T-012 | 東京圏 | 物流施設 川口ロジスティクスセンターB棟 | 3,750 | 3,463 | 5,100 | 3.9 | 1,636 | 3,445 | 4,820 | 3.9 | 1,374 | ▲280 | ▲5.5 | 0.0 |
| Lg-T-013 | 東京圏 | 物流施設 川口ロジスティクスセンターA棟 | 2,830 | 2,699 | 4,000 | 4.1 | 1,300 | 2,696 | 4,010 | 4.1 | 1,313 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Lg-T-014 | 東京圏 | 物流施設 厚木南ロジスティクスセンターA棟 | 2,690 | 2,477 | 3,950 | 3.7 | 1,472 | 2,479 | 3,960 | 3.7 | 1,480 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Lg-T-015 | 東京圏 | 物流施設 川口領家ロジスティクスセンター | 10,790 | 10,382 | 17,000 | 3.7 | 6,617 | 10,394 | 17,100 | 3.7 | 6,705 | 100 | 0.6 | 0.0 |
| Lg-T-016 | 東京圏 | 物流施設 Landport柏沼南Ⅱ | 10,800 | 10,329 | 12,900 | 4.2 | 2,570 | 10,307 | 12,900 | 4.2 | 2,592 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-017 | 東京圏 | 物流施設 Landport柏沼南Ⅰ | 9,900 | 9,457 | 11,600 | 4.3 | 2,142 | 9,456 | 11,400 | 4.3 | 1,943 | ▲200 | ▲1.7 | 0.0 |
| Lg-T-018 | 東京圏 | 物流施設 Landport八王子Ⅱ | 9,230 | 9,186 | 11,900 | 3.9 | 2,713 | 9,157 | 11,900 | 3.9 | 2,742 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-019 | 東京圏 | 物流施設 Landport岩槻 | 6,090 | 5,924 | 6,930 | 4.1 | 1,005 | 5,918 | 7,050 | 4.1 | 1,131 | 120 | 1.7 | 0.0 |
| Lg-T-020 | 東京圏 | 物流施設 Landport青梅Ⅰ | 13,640 | 13,340 | 15,300 | 4.0 | 1,959 | 13,280 | 15,200 | 4.0 | 1,919 | ▲100 | ▲0.7 | 0.0 |
| Lg-T-021 | 東京圏 | 物流施設 Landport東習志野 | 11,872 | 11,450 | 17,300 | 3.9 | 5,849 | 11,377 | 17,200 | 3.9 | 5,822 | ▲100 | ▲0.6 | 0.0 |
| Lg-T-022 | 東京圏 | 物流施設 Landport青梅Ⅱ | 14,620 | 14,447 | 17,000 | 3.9 | 2,552 | 14,381 | 16,900 | 3.9 | 2,518 | ▲100 | ▲0.6 | 0.0 |
| Lg-T-023 | 東京圏 | 物流施設 Landport青梅Ⅲ | 17,000 | 16,934 | 20,000 | 3.9 | 3,065 | 16,864 | 19,900 | 3.9 | 3,035 | ▲100 | ▲0.5 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|----------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|---|-------------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 変化率(%) | 還元利回り 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Lg-T-024 | 東京圏 | 物流施設 Landport東雲・安田倉庫 | 5,750 | 5,780 | 6,200 | 3.6 | 419 | 5,764 | 6,200 | 3.6 | 435 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-025 | 東京圏 | 物流施設 Landport多摩 | 17,520 | — | — | — | — | 17,644 | 18,800 | 3.6 | 1,155 | — | — | — |
| 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 | 3,231 | 4,530 | 4.1 | 1,298 | 3,218 | 4,530 | 4.1 | 1,311 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | 241,452 | 206,693 | 296,280 | — | 89,586 | 223,557 | 314,150 | — | 90,592 | ▲930 | ▲0.3 | — |
| Rs-T-001 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット白金高輪 | 3,400 | 3,109 | 4,170 | 3.3 | 1,060 | 3,094 | 4,300 | 3.2 | 1,205 | 130 | 3.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-002 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット代々木上原 | 989 | 935 | 1,160 | 3.4 | 224 | 934 | 1,190 | 3.3 | 255 | 30 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-003 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット初台 | 713 | 669 | 836 | 3.5 | 166 | 668 | 861 | 3.4 | 192 | 25 | 3.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-004 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘 | 750 | 688 | 813 | 3.4 | 124 | 684 | 835 | 3.3 | 150 | 22 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-005 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット学芸大学 | 746 | 684 | 930 | 3.4 | 245 | 681 | 954 | 3.3 | 272 | 24 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-006 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット目黒行人坂 | 939 | 864 | 1,200 | 3.4 | 335 | 862 | 1,250 | 3.3 | 387 | 50 | 4.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-007 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット隅田リバーサイド | 2,280 | 2,020 | 2,950 | 3.4 | 929 | 2,016 | 3,040 | 3.3 | 1,023 | 90 | 3.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-008 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット神楽坂 | 1,590 | 1,418 | 1,880 | 3.4 | 461 | 1,415 | 1,930 | 3.3 | 514 | 50 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-009 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット早稲田 | 1,110 | 990 | 1,370 | 3.4 | 379 | 987 | 1,460 | 3.3 | 472 | 90 | 6.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-010 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット新宿河田町 | 932 | 833 | 1,180 | 3.4 | 346 | 832 | 1,220 | 3.3 | 387 | 40 | 3.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-011 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット三軒茶屋 | 1,190 | 1,060 | 1,390 | 3.5 | 329 | 1,058 | 1,460 | 3.4 | 401 | 70 | 5.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-012 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット蒲田 | 1,160 | 997 | 1,430 | 3.6 | 432 | 994 | 1,500 | 3.5 | 505 | 70 | 4.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-013 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット蒲田Ⅱ | 3,320 | 2,894 | 3,800 | 3.4 | 905 | 2,869 | 3,810 | 3.4 | 940 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-014 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット新大塚 | 623 | 540 | 615 | 3.6 | 74 | 535 | 633 | 3.5 | 97 | 18 | 2.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-015 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット清澄白河 | 928 | 810 | 1,060 | 3.6 | 249 | 806 | 1,090 | 3.5 | 283 | 30 | 2.8 | ▲0.1 |
| Rs-T-016 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット門前仲町Ⅱ | 652 | 577 | 704 | 3.6 | 126 | 572 | 705 | 3.5 | 132 | 1 | 0.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-017 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット門前仲町Ⅰ | 1,030 | 891 | 1,060 | 3.6 | 168 | 883 | 1,080 | 3.5 | 196 | 20 | 1.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-018 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット富士見台 | 1,470 | 1,305 | 2,090 | 4.0 | 784 | 1,299 | 2,170 | 4.0 | 870 | 80 | 3.8 | 0.0 |
| Rs-T-019 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット浅草駒形 | 1,920 | 1,639 | 2,700 | 3.3 | 1,060 | 1,622 | 2,700 | 3.3 | 1,077 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-020 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット横浜 | 2,090 | 1,826 | 2,690 | 3.8 | 863 | 1,818 | 2,700 | 3.7 | 881 | 10 | 0.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-021 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット上大岡 | 2,710 | 2,361 | 3,070 | 4.0 | 708 | 2,346 | 3,130 | 3.9 | 783 | 60 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-022 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット鶴見Ⅱ | 1,650 | 1,432 | 2,230 | 3.8 | 797 | 1,433 | 2,270 | 3.8 | 836 | 40 | 1.8 | 0.0 |
| Rs-T-023 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン麻布十番 | 1,100 | 1,088 | 1,130 | 3.5 | 41 | 1,086 | 1,130 | 3.5 | 43 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-024 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン赤坂 | 938 | 917 | 1,080 | 3.4 | 162 | 915 | 1,080 | 3.4 | 164 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-025 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン田町 | 972 | 911 | 1,130 | 3.7 | 218 | 910 | 1,160 | 3.7 | 249 | 30 | 2.7 | 0.0 |
| Rs-T-026 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン芝浦LOFT | 1,830 | 1,669 | 2,180 | 3.7 | 510 | 1,667 | 2,180 | 3.7 | 512 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-027 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン恵比寿Ⅱ | 1,140 | 1,095 | 1,720 | 3.0 | 624 | 1,096 | 1,760 | 3.0 | 663 | 40 | 2.3 | 0.0 |
| Rs-T-030 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン番町 | 1,090 | 1,038 | 1,220 | 3.6 | 181 | 1,036 | 1,220 | 3.6 | 183 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-031 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン千代田富士見 | 679 | 644 | 715 | 3.6 | 70 | 643 | 716 | 3.6 | 72 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-033 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン恵比寿 | 1,260 | 1,227 | 1,400 | 3.7 | 172 | 1,223 | 1,400 | 3.7 | 176 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-034 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン中目黒 | 1,410 | 1,347 | 1,550 | 3.5 | 202 | 1,346 | 1,550 | 3.5 | 203 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-035 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン学芸大学 | 775 | 711 | 909 | 3.4 | 197 | 709 | 927 | 3.3 | 217 | 18 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-036 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン洗足 | 474 | 442 | 529 | 3.5 | 86 | 440 | 542 | 3.4 | 101 | 13 | 2.5 | ▲0.1 |
| Rs-T-037 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン目黒リバーサイド | 414 | 373 | 472 | 3.4 | 98 | 372 | 486 | 3.3 | 113 | 14 | 3.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-038 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 2,970 | 2,730 | 3,500 | 3.6 | 769 | 2,715 | 3,530 | 3.6 | 814 | 30 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-039 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン目黒青葉台 | 1,310 | 1,237 | 2,200 | 3.0 | 962 | 1,239 | 2,240 | 3.0 | 1,000 | 40 | 1.8 | 0.0 |
| Rs-T-040 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン学芸大学Ⅱ | 1,080 | 1,020 | 1,520 | 3.1 | 499 | 1,023 | 1,520 | 3.1 | 496 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-041 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン中目黒Ⅱ | 2,850 | 2,788 | 3,810 | 3.1 | 1,021 | 2,792 | 3,820 | 3.1 | 1,027 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-042 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン勝どき | 2,570 | 2,565 | 2,910 | 3.9 | 344 | 2,558 | 2,970 | 3.9 | 411 | 60 | 2.1 | 0.0 |
| Rs-T-043 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン新川 | 2,100 | 2,083 | 2,730 | 3.9 | 646 | 2,074 | 2,780 | 3.9 | 705 | 50 | 1.8 | 0.0 |
| Rs-T-044 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン日本橋横山町 | 4,220 | 3,785 | 5,360 | 3.7 | 1,574 | 3,757 | 5,430 | 3.7 | 1,672 | 70 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-045 | 東京圏 | 住宅 ブライムアーバン日本橋浜町 | 1,550 | 1,436 | 2,290 | 3.3 | 853 | 1,429 | 2,310 | 3.3 | 880 | 20 | 0.9 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|--------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 変化率(%) | 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Rs-T-046 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン本郷高崎坂 | 557 | 511 | 680 | 3.7 | 168 | 509 | 686 | 3.7 | 176 | 6 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-047 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン白山 | 866 | 742 | 994 | 3.6 | 251 | 739 | 1,010 | 3.6 | 270 | 16 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-048 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン四谷外苑東 | 1,490 | 1,424 | 1,570 | 3.5 | 145 | 1,422 | 1,620 | 3.4 | 197 | 50 | 3.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-050 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン西新宿I | 1,090 | 1,014 | 1,370 | 3.5 | 355 | 1,015 | 1,400 | 3.4 | 384 | 30 | 2.2 | ▲0.1 |
| Rs-T-052 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン新宿内藤町 | 430 | 421 | 503 | 3.4 | 81 | 420 | 516 | 3.3 | 95 | 13 | 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 | 372 | 517 | 3.4 | 144 | 373 | 531 | 3.3 | 157 | 14 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-054 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン新宿落合 | 594 | 594 | 642 | 4.1 | 47 | 597 | 651 | 4.1 | 53 | 9 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-055 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン目白 | 1,430 | 1,346 | 1,910 | 3.4 | 563 | 1,344 | 1,920 | 3.4 | 575 | 10 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-T-056 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン神楽坂 | 2,900 | 2,620 | 4,080 | 3.2 | 1,459 | 2,605 | 4,090 | 3.2 | 1,484 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-058 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン千歳烏山 | 717 | 726 | 749 | 3.9 | 22 | 723 | 767 | 3.8 | 43 | 18 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-060 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン三軒茶屋 | 724 | 668 | 784 | 3.5 | 115 | 668 | 831 | 3.4 | 162 | 47 | 6.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-061 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン南烏山 | 667 | 598 | 842 | 3.9 | 243 | 596 | 842 | 3.9 | 245 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-062 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン烏山ガレリア | 549 | 493 | 673 | 3.6 | 179 | 491 | 649 | 3.5 | 157 | ▲24 | ▲3.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-063 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン烏山コート | 338 | 307 | 415 | 3.6 | 107 | 306 | 418 | 3.5 | 111 | 3 | 0.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-065 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン千歳船橋 | 746 | 678 | 780 | 3.8 | 101 | 677 | 781 | 3.8 | 103 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-066 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン用賀 | 1,390 | 1,275 | 1,910 | 3.3 | 634 | 1,275 | 1,950 | 3.3 | 674 | 40 | 2.1 | 0.0 |
| Rs-T-068 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン大崎 | 1,860 | 1,740 | 1,920 | 3.5 | 179 | 1,744 | 1,970 | 3.4 | 225 | 50 | 2.6 | ▲0.1 |
| Rs-T-069 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン大井町Ⅱ | 1,040 | 1,111 | 1,420 | 3.8 | 308 | 1,104 | 1,460 | 3.7 | 355 | 40 | 2.8 | ▲0.1 |
| Rs-T-070 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン雪谷 | 951 | 932 | 798 | 3.9 | ▲134 | 931 | 817 | 3.8 | ▲114 | 19 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-T-071 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン大森 | 905 | 816 | 981 | 3.5 | 164 | 812 | 991 | 3.4 | 178 | 10 | 1.0 | ▲0.1 |
| Rs-T-072 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン田園調布南 | 774 | 682 | 706 | 3.9 | 23 | 678 | 717 | 3.9 | 38 | 11 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-073 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン長原上池台 | 1,720 | 1,608 | 2,120 | 3.3 | 511 | 1,603 | 2,120 | 3.3 | 516 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-075 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン中野上高田 | 498 | 443 | 563 | 4.0 | 119 | 439 | 574 | 4.0 | 134 | 11 | 2.0 | 0.0 |
| Rs-T-077 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン西荻窪 | 414 | 388 | 483 | 3.7 | 94 | 387 | 496 | 3.6 | 108 | 13 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-078 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン西荻窪Ⅱ | 1,790 | 1,702 | 2,240 | 3.2 | 537 | 1,700 | 2,260 | 3.2 | 559 | 20 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-081 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン池袋 | 3,800 | 3,455 | 5,380 | 3.3 | 1,924 | 3,445 | 5,380 | 3.3 | 1,934 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-082 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン門前仲町 | 2,420 | 2,222 | 2,740 | 3.7 | 517 | 2,219 | 2,810 | 3.7 | 590 | 70 | 2.6 | 0.0 |
| Rs-T-083 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン亀戸 | 779 | 680 | 784 | 4.0 | 103 | 677 | 791 | 4.0 | 113 | 7 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-T-084 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン住吉 | 632 | 557 | 594 | 3.9 | 36 | 555 | 595 | 3.9 | 39 | 1 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-086 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン錦糸公園 | 1,290 | 1,118 | 1,370 | 3.9 | 251 | 1,122 | 1,380 | 3.9 | 257 | 10 | 0.7 | 0.0 |
| Rs-T-087 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン錦糸町 | 758 | 680 | 812 | 4.2 | 131 | 678 | 814 | 4.2 | 135 | 2 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-088 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン平井 | 722 | 642 | 732 | 4.0 | 89 | 638 | 739 | 4.0 | 100 | 7 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-089 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン葛西 | 640 | 563 | 679 | 4.0 | 115 | 560 | 682 | 4.0 | 121 | 3 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-091 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン葛西イースト | 1,140 | 993 | 1,430 | 3.8 | 436 | 997 | 1,470 | 3.7 | 472 | 40 | 2.8 | ▲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 | 950 | 1,430 | 4.1 | 479 | 948 | 1,450 | 4.1 | 501 | 20 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-095 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン町屋サワコート | 1,910 | 1,783 | 2,520 | 4.1 | 736 | 1,784 | 2,590 | 4.1 | 805 | 70 | 2.8 | 0.0 |
| Rs-T-096 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン武蔵小金井 | 1,910 | 1,950 | 1,970 | 4.5 | 19 | 1,952 | 1,970 | 4.5 | 17 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-097 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン武蔵野ヒルズ | 1,280 | 1,306 | 1,440 | 4.4 | 133 | 1,306 | 1,440 | 4.4 | 133 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-098 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン小金井本町 | 791 | 734 | 947 | 4.3 | 212 | 740 | 949 | 4.3 | 208 | 2 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-099 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン久米川 | 1,520 | 1,260 | 1,730 | 4.5 | 469 | 1,245 | 1,730 | 4.5 | 484 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-100 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン武蔵小杉comodo | 1,940 | 1,903 | 2,660 | 4.2 | 756 | 1,904 | 2,760 | 4.2 | 855 | 100 | 3.8 | 0.0 |
| Rs-T-101 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン川崎 | 962 | 944 | 1,080 | 4.2 | 135 | 937 | 1,120 | 4.2 | 182 | 40 | 3.7 | 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 | 896 | 1,390 | 4.1 | 493 | 888 | 1,410 | 4.1 | 521 | 20 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-103 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン鶴見寺谷 | 493 | 483 | 516 | 4.2 | 32 | 480 | 518 | 4.2 | 37 | 2 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-105 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン浦安 | 804 | 727 | 836 | 3.8 | 108 | 723 | 826 | 3.8 | 102 | ▲10 | ▲1.2 | 0.0 |
| Rs-T-106 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン行徳I | 633 | 583 | 717 | 3.9 | 133 | 587 | 717 | 3.9 | 129 | 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) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|-----------------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月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-107 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン行徳Ⅱ | 730 | 674 | 783 | 3.9 | 108 | 677 | 783 | 3.9 | 105 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-109 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン行徳駅前Ⅱ | 469 | 439 | 668 | 3.9 | 228 | 437 | 668 | 3.9 | 230 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-110 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン行徳Ⅲ | 747 | 702 | 1,070 | 3.9 | 367 | 699 | 1,070 | 3.9 | 370 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-112 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン川口 | 1,580 | 1,444 | 1,850 | 4.5 | 405 | 1,439 | 1,870 | 4.5 | 430 | 20 | 1.1 | 0.0 |
| Rs-T-113 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット八丁堀 | 920 | 895 | 1,320 | 3.2 | 424 | 899 | 1,320 | 3.2 | 420 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-114 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット板橋本町 | 720 | 670 | 995 | 3.5 | 324 | 668 | 1,000 | 3.5 | 331 | 5 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-T-115 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン目黒三田 | 1,058 | 1,100 | 1,180 | 3.6 | 79 | 1,098 | 1,190 | 3.6 | 91 | 10 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-116 | 東京圏 | 住宅 深沢バスH1棟 | 7,140 | 6,878 | 9,160 | 3.5 | 2,281 | 6,850 | 9,430 | 3.4 | 2,579 | 270 | 2.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-117 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン豊洲 | 5,290 | 4,917 | 6,660 | 3.6 | 1,742 | 4,904 | 6,830 | 3.5 | 1,925 | 170 | 2.6 | ▲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 | 2,719 | 3,560 | 3.6 | 840 | 2,717 | 3,660 | 3.5 | 942 | 100 | 2.8 | ▲0.1 |
| Rs-T-119 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン用賀Ⅱ | 1,320 | 1,226 | 1,560 | 3.3 | 333 | 1,220 | 1,560 | 3.3 | 339 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-120 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ | 1,310 | 1,196 | 1,660 | 3.6 | 463 | 1,190 | 1,660 | 3.6 | 469 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-121 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン学芸大学パークフロント | 1,300 | 1,346 | 1,580 | 3.4 | 233 | 1,346 | 1,620 | 3.3 | 273 | 40 | 2.5 | ▲0.1 |
| Rs-T-122 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット大森Ⅲ | 1,110 | 1,085 | 1,520 | 3.4 | 434 | 1,080 | 1,530 | 3.4 | 449 | 10 | 0.7 | 0.0 |
| Rs-T-123 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット錦糸町 | 785 | 756 | 1,060 | 3.4 | 303 | 751 | 1,080 | 3.4 | 328 | 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 | 2,798 | 3,190 | 3.5 | 391 | 2,784 | 3,600 | 3.5 | 815 | 410 | 12.9 | 0.0 |
| Rs-T-125 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット外神田 | 2,280 | 2,261 | 2,970 | 3.3 | 708 | 2,253 | 3,000 | 3.3 | 746 | 30 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-126 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット登戸 | 1,216 | 1,186 | 1,570 | 4.0 | 383 | 1,179 | 1,580 | 4.0 | 400 | 10 | 0.6 | 0.0 |
| Rs-T-127 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット代々木八幡 | 966 | 964 | 1,220 | 3.3 | 255 | 961 | 1,230 | 3.3 | 268 | 10 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-128 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット中落合 | 844 | 833 | 1,040 | 3.3 | 206 | 828 | 1,040 | 3.3 | 211 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-129 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット渋谷富ヶ谷 | 3,960 | 3,971 | 5,310 | 3.3 | 1,338 | 3,958 | 5,230 | 3.3 | 1,271 | ▲80 | ▲1.5 | 0.0 |
| Rs-T-130 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット宮崎台 | 1,390 | 1,407 | 1,740 | 3.8 | 332 | 1,399 | 1,680 | 3.8 | 280 | ▲60 | ▲3.4 | 0.0 |
| Rs-T-131 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット浅草橋Ⅲ | 1,230 | 1,244 | 1,450 | 3.5 | 205 | 1,239 | 1,410 | 3.5 | 170 | ▲40 | ▲2.8 | 0.0 |
| Rs-T-132 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット戸越公園 | 2,580 | 2,618 | 3,040 | 3.5 | 421 | 2,608 | 2,990 | 3.5 | 381 | ▲50 | ▲1.6 | 0.0 |
| Rs-T-133 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット戸越銀座 | 2,550 | 2,605 | 2,900 | 3.6 | 294 | 2,594 | 2,910 | 3.6 | 315 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-134 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン東中野コート | 7,020 | 7,248 | 8,760 | 3.3 | 1,511 | 7,223 | 9,000 | 3.2 | 1,776 | 240 | 2.7 | ▲0.1 |
| Rs-T-135 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット根津谷中 | 1,400 | 1,450 | 1,710 | 3.3 | 259 | 1,444 | 1,760 | 3.2 | 315 | 50 | 2.9 | ▲0.1 |
| Rs-T-136 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット菊川 | 2,720 | 2,806 | 3,040 | 3.5 | 233 | 2,795 | 3,040 | 3.5 | 244 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-137 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット浅草 | 2,410 | 2,495 | 2,870 | 3.3 | 374 | 2,483 | 2,910 | 3.3 | 426 | 40 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-138 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット錦糸町Ⅱ | 2,030 | 2,101 | 2,250 | 3.4 | 148 | 2,093 | 2,250 | 3.4 | 156 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-143 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット渋谷笹塚 | 2,200 | 2,281 | 2,470 | 3.3 | 188 | 2,273 | 2,470 | 3.3 | 196 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-144 | 東京圏 | 住宅 ブラウドフラット浅草ディアージュ | 1,300 | 1,353 | 1,460 | 3.3 | 106 | 1,347 | 1,490 | 3.3 | 142 | 30 | 2.1 | 0.0 |
| Rs-T-146 | 東京圏 | 住宅 プライムアーバン西日暮里 | 981 | — | — | — | — | 1,010 | 1,140 | 3.4 | 129 | — | — | — |
| Rs-S-001 | その他 | 住宅 ブラウドフラット五橋 | 652 | 526 | 632 | 4.4 | 105 | 525 | 640 | 4.3 | 114 | 8 | 1.3 | ▲0.1 |
| Rs-S-002 | その他 | 住宅 ブラウドフラット河原町 | 735 | 587 | 553 | 4.4 | ▲34 | 580 | 555 | 4.4 | ▲25 | 2 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-S-003 | その他 | 住宅 ブラウドフラット新大阪 | 1,620 | 1,308 | 2,200 | 3.9 | 891 | 1,292 | 2,200 | 3.9 | 907 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-005 | その他 | 住宅 プライムアーバン北14条 | 274 | 234 | 286 | 4.1 | 51 | 234 | 285 | 4.1 | 50 | ▲1 | ▲0.3 | 0.0 |
| Rs-S-006 | その他 | 住宅 プライムアーバン大通公園Ⅰ | 502 | 420 | 457 | 4.2 | 36 | 417 | 457 | 4.2 | 39 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-007 | その他 | 住宅 プライムアーバン大通公園Ⅱ | 334 | 284 | 266 | 4.2 | ▲18 | 282 | 266 | 4.2 | ▲16 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-008 | その他 | 住宅 プライムアーバン北11条 | 547 | 446 | 595 | 4.7 | 148 | 441 | 595 | 4.7 | 153 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-009 | その他 | 住宅 プライムアーバン宮の沢 | 475 | 382 | 477 | 4.8 | 94 | 377 | 402 | 4.8 | 24 | ▲75 | ▲15.7 | 0.0 |
| Rs-S-010 | その他 | 住宅 プライムアーバン大通東 | 394 | 326 | 431 | 4.8 | 104 | 322 | 431 | 4.8 | 108 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-014 | その他 | 住宅 プライムアーバン札幌医大前 | 616 | 515 | 637 | 4.7 | 121 | 508 | 638 | 4.7 | 129 | 1 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-S-015 | その他 | 住宅 プライムアーバン札幌リバーフロント | 4,480 | 3,808 | 4,870 | 4.8 | 1,061 | 3,781 | 4,870 | 4.8 | 1,088 | 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 | 1,440 | 2,020 | 4.7 | 579 | 1,433 | 2,030 | 4.7 | 596 | 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 | 958 | 989 | 4.8 | 30 | 948 | 992 | 4.8 | 43 | 3 | 0.3 | 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) | 24年2月期末 | | | | 24年8月期末 | | | | 差額 | | |
|----------|-----|--------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--|-----------------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円) | 還元利回り 変化率(%) | 差異 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Rs-S-018 | その他 | 住宅 プライムアーバン八乙女中央 | 466 | 370 | 353 | 4.9 | ▲17 | 366 | 354 | 4.9 | ▲12 | 1 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-S-019 | その他 | 住宅 プライムアーバン堤通雨宮 | 949 | 928 | 1,040 | 4.5 | 111 | 935 | 1,050 | 4.5 | 114 | 10 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-S-024 | その他 | 住宅 プライムアーバン泉 | 3,770 | 3,189 | 3,800 | 4.3 | 610 | 3,152 | 3,760 | 4.3 | 607 | ▲40 | ▲1.1 | 0.0 |
| Rs-S-029 | その他 | 住宅 プライムアーバン堺筋本町 | 1,810 | 1,535 | 2,390 | 3.7 | 854 | 1,546 | 2,390 | 3.7 | 843 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-030 | その他 | 住宅 プライムアーバン博多 | 588 | 496 | 626 | 4.3 | 129 | 494 | 641 | 4.2 | 146 | 15 | 2.4 | ▲0.1 |
| Rs-S-031 | その他 | 住宅 プライムアーバン薬院南 | 265 | 221 | 283 | 4.2 | 61 | 219 | 288 | 4.1 | 68 | 5 | 1.8 | ▲0.1 |
| Rs-S-032 | その他 | 住宅 プライムアーバン香椎 | 398 | 317 | 299 | 4.5 | ▲18 | 315 | 305 | 4.4 | ▲10 | 6 | 2.0 | ▲0.1 |
| Rs-S-033 | その他 | 住宅 プライムアーバン博多東 | 622 | 508 | 514 | 4.4 | 5 | 500 | 524 | 4.3 | 23 | 10 | 1.9 | ▲0.1 |
| Rs-S-036 | その他 | 住宅 セレニティ心斎橋グランデ | 5,567 | 5,494 | 6,410 | 3.6 | 915 | 5,458 | 6,480 | 3.5 | 1,021 | 70 | 1.1 | ▲0.1 |
| Rs-T-139 | 東京圏 | 住宅 SOMPO ケア ラヴィーレジデンス用賃（注1） | 2,850 | 3,218 | 3,350 | 4.4 | 131 | 3,197 | 3,340 | 4.4 | 142 | ▲10 | ▲0.3 | 0.0 |
| Rs-T-140 | 東京圏 | 住宅 SOMPO ケア ラヴィーレジデンス住西海岸（注1） | 1,820 | 2,110 | 2,270 | 4.9 | 159 | 2,070 | 2,220 | 4.9 | 149 | ▲50 | ▲2.2 | 0.0 |
| Rs-T-141 | 東京圏 | 住宅 SOMPO ケア そんぽの家 大森西 | 1,462 | 1,552 | 1,830 | 3.6 | 277 | 1,548 | 1,830 | 3.6 | 281 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-142 | 東京圏 | 住宅 SOMPO ケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂 | 1,150 | 1,265 | 1,580 | 4.3 | 314 | 1,254 | 1,590 | 4.3 | 335 | 10 | 0.6 | 0.0 |
| Rs-T-145 | 東京圏 | 住宅 イリーゼ浦安 | 1,085 | 1,169 | 1,150 | 3.9 | ▲19 | 1,168 | 1,150 | 3.9 | ▲18 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | 217,767 | 204,636 | 261,014 | - | 56,377 | 204,857 | 265,531 | - | 60,673 | 3,377 | 1.3 | - |
| Ht-T-001 | 東京圏 | 宿泊施設 MIMARU SUITES 東京浅草 | 2,360 | - | - | - | - | 2,471 | 3,160 | 4.4 | 688 | - | - | - |
| Ht-S-001 | その他 | 宿泊施設 ホテルビスタ札幌大通 | 3,600 | 3,623 | 3,850 | 4.4 | 226 | 3,624 | 3,850 | 4.4 | 225 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Ht-S-002 | その他 | 宿泊施設 コンフォートイン那覇泊港 | 2,650 | 2,711 | 2,540 | 4.9 | ▲171 | 2,701 | 2,540 | 4.9 | ▲161 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Ht-S-003 | その他 | 宿泊施設 ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条 | 3,200 | 3,328 | 3,580 | 4.1 | 251 | 3,316 | 3,590 | 4.1 | 273 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Ht-S-004 | その他 | 宿泊施設 ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前 | 2,161 | - | - | - | - | 2,190 | 2,270 | 4.5 | 79 | - | - | - |
| | | | 13,971 | 9,664 | 9,970 | - | 305 | 14,304 | 15,410 | - | 1,105 | 10 | 0.1 | - |
| Ot-T-001 | 東京圏 | その他 SBC東京医療大学（底地） | 4,900 | 5,136 | 5,580 | 3.9 | 443 | 5,136 | 5,580 | 3.5 | 443 | 0 | 0 | ▲0.4 |
| | | | 4,900 | 5,136 | 5,580 | - | 443 | 5,136 | 5,580 | - | 443 | 0 | 0.0 | - |
| | | | 1,102,025 | 1,047,921 | 1,298,875 | - | 250,953 | 1,071,869 | 1,340,026 | - | 268,156 | 13,731 | 1.1 | - |

(注1) 還元利回りが算出されていない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。 (注2) 24年8月期末時点で保有している物件のみの比較です。 (注3) 24年8月期に取得した物件の数値は前期比がないため含めておりません。



▶ 有利子負債の内訳

| | |
|---------|------------|
| 有利子負債総額 | 521,292百万円 |
| 借入金 | 482,892百万円 |
| 投資法人債 | 38,400百万円 |

▶ 格付けの状況

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

▶ 投資法人債一覧

| 名称 | 発行額 (百万円) | 利率 (%) | 発行日 | 償還期限 |
|---------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|
| NMF 第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8回無担保投資法人債 | 4,400 | 0.98 | 2024/7/19 | 2029/7/19 |
| NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド) | 3,000 | 0.53 | 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7回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.95 | 2023/7/10 | 2033/7/8 |
| 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 |



▶ ESG重要課題（マテリアリティ）

| マテリアリティ及び方針 | |
|--|--|
| 投資ポートフォリオのグリーン化 | |
| 環境 (E) | 方針目標 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>※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。</p> |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。 2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減（2019年度基準）を目指します。 |
| | KPI |
| 温室効果ガス（GHG）排出総量 | |
| 水資源への対応 | |
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 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） | |
| 安全・尊厳の維持 | |
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少子高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。 |
| | KPI |
| <ul style="list-style-type: none"> 災害時リスクアラートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率） GEMS等テナントと協同した「ごども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事数） 資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況） 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）、居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合） | |
| 心身の健康の実現 | |
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。 |
| | KPI |
| <ul style="list-style-type: none"> 保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） 資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他） 居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配達業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合） | |

| 豊かな経済の実現 | |
|----------------------------|---|
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。 |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> 保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） 資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） 居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量） |
| 魅力ある地域の形成 | |
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。 |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） 保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量） |
| ガバナンスの充実 | |
| 方針目標 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |
| KPI | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |
| 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"> 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 |
| ガバナンス (G) | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> コンプライアブル研修受講率（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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> IR件数 ESG格付け評価 |



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

▶ 社会 (S) 分野の新たなマテリアリティ

| ＜策定プロセス＞ | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
| <p>社会課題解決に向け、不動産運用を通じた本質的な取り組みにつき、以下を踏まえて検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM 等）が抱える課題 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（23年3月公表）も参照 <p>（出典：国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」（2023年3月公表）より抜粋）</p> | | | |
| 段階 | 解決したい社会課題 | 方針・目標 | 本投資法人の具体的な取り組み・KPI |
| ① 安全 ・ 尊 厳 | ● 自然災害等への備え（レジリエンス） | 自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。 | 災害時リスクアラートの活用（整備状況） |
| | | | 倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率） |
| | | | 水害リスクの高い物件への防水板の設置（設置物件数・設置率） |
| | ● こども・少子高齢化への対応 | 「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。 | GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（実施回数、参加テナント数、提供食事数） |
| | | | 資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。 |
| | ● 多様性・包摂性の実現 | 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。 | 資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のパックグラウンド等の状況） |
| | | | 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合） |
| | | | 居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） |
| ② 心 身 の 健 康 | ● 移動しやすい環境（モビリティ） | バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。 | バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合） |
| | | | シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量） |
| | | | シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量） |
| ③ 豊 か な 経 済 | ● 人材活躍と生産性向上 | 自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。 | PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。 |
| | | | 資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。 |
| | | | リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。 |
| | ● 地域経済・産業の活性化（イノベーション） | 「こども食堂イベント」等の開催を通じ、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。 | リサイクル品のタイルカーペット活用の（実施面積、CO2削減量） |
| | | | 不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。 |
| | | | 居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量） |
| ④ 魅 力 あ る 地 域 | ● 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ） | 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入戸数・割合） | 「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。 |
| | | | GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） |
| | | | 保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。 |
| ⑤ 人 材 の 開 発 | ● コミュニティの再生・形成 | 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入戸数・割合） | 保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） |
| | | | 居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入戸数・割合） |
| ⑥ 持 続 的 な 取 り 組 み | ● 移動しやすい環境（モビリティ） | バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。 | シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量） |
| | | | シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量） |

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

ESGへの取り組み (G : ガバナンス)



実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム (EMS)
エコアクション 21 オブザイナー2022 (ソーシャル部門) 銅賞受賞
(REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価)



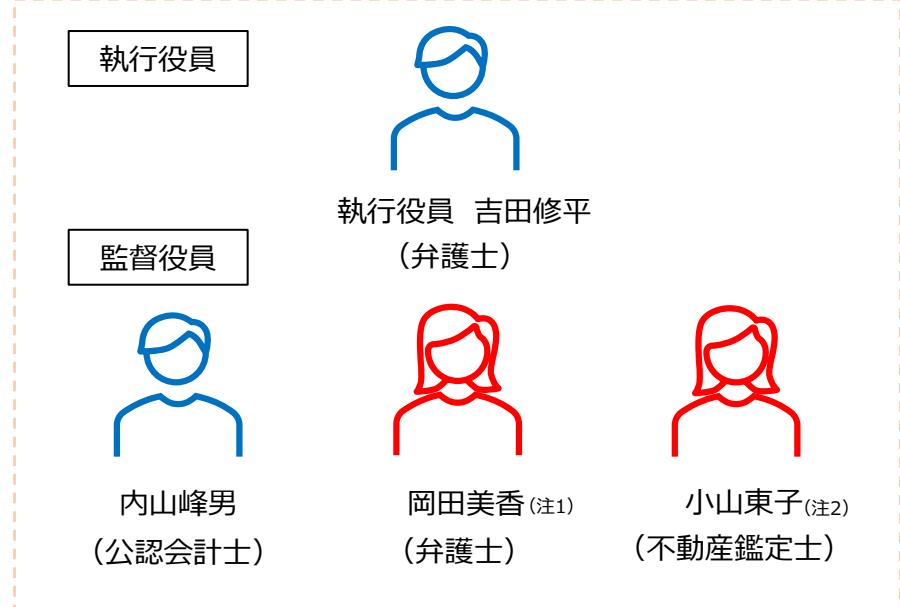
〔エコアクション21オブザイナー2022 (ソーシャル部門) 〕

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

コーポレートガバナンス体制

<投資法人役員会の体制>

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



<資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み>

<役員会への出席状況>

| 役職名 | 氏名 | 22年度 | 23年度 |
|------|-------|------|-----------|
| 執行役員 | 吉田 修平 | 100% | 100% |
| 監督役員 | 内山 峰男 | 100% | 100% |
| | 岡田 美香 | 100% | 100% |
| | 小山 東子 | - | 100% (注2) |

(注1) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤美香です。 (注2) 23年6月1日に就任しています。



▶ GRESB評価



GRESB
★★★★☆ 2024

リアルエスティート評価「4 Star」
9年連続「Green Star」



GRESB
Public Disclosure 2023

開示評価
7年連続最高位「A」^(注1)

▶ 「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



▶ 環境認証取得推進



DBJ Green Building



(注2)

CASBEE®

▶ CDP



2023年度
「B」評価



▶ 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:



▶ 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」



▶ 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



▶ 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



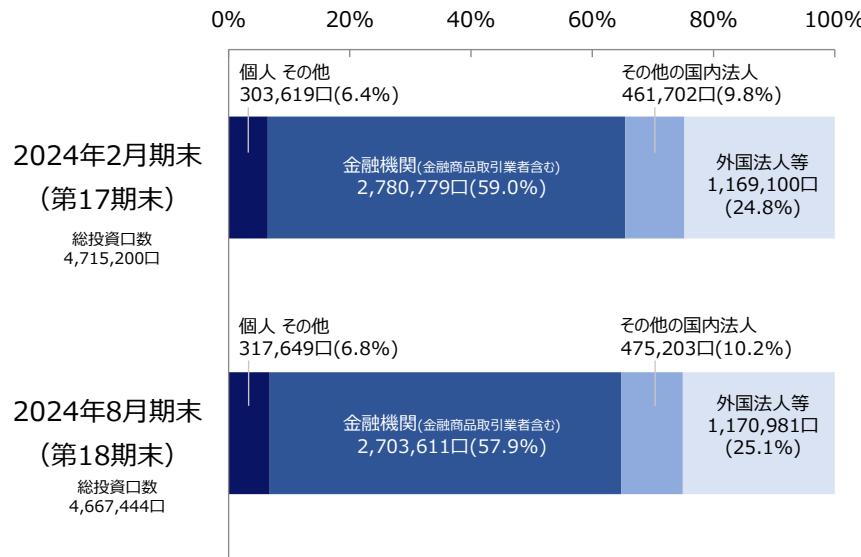
▶ NZAM (Net Zero Asset Managers initiative)への署名

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

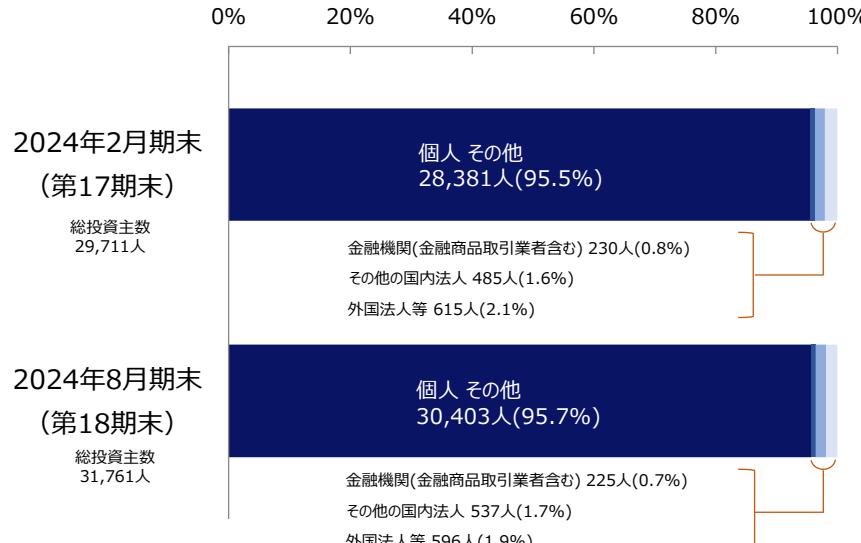




▶ 所有者別投資口数



▶ 所有者別投資主数



▶ 金融機関の内訳(投資口数)

| | 24年2月期末 (第17期末) | | 24年8月期末 (第18期末) | |
|------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| | 銀行 | 3.1% | 157,442 | 3.4% |
| 信託銀行 | 2,166,679 | 46.0% | 2,200,141 | 47.1% |
| 生命保険会社 | 76,063 | 1.6% | 79,224 | 1.7% |
| 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 | 388,961 | 8.2% | 264,039 | 5.7% |
| 合計 | 2,780,779 | 59.0% | 2,703,611 | 57.9% |

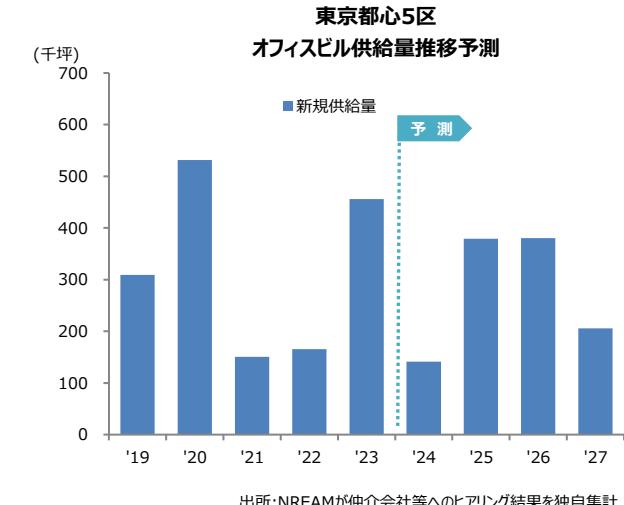
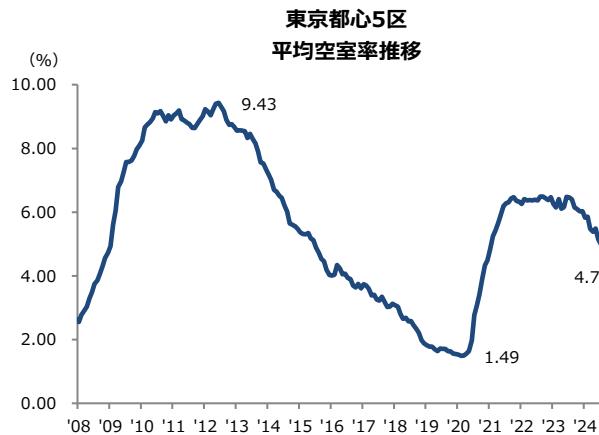
▶ 上位10投資主一覧

| | 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) | 1,227,208 | 26.3% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 703,995 | 15.1% |
| 3 | 野村不動産株式会社 | 330,671 | 7.1% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 211,373 | 4.5% |
| 5 | STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 99,104 | 2.1% |
| 6 | JP MORGAN CHASE BANK 385771 | 57,308 | 1.2% |
| 7 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 54,180 | 1.2% |
| 8 | 日本証券金融株式会社 | 52,287 | 1.1% |
| 9 | 明治安田生命保険相互会社 | 38,252 | 0.8% |
| 10 | JP MORGAN CHASE BANK 385794 | 35,589 | 0.8% |
| 合計 | | | 2,809,967 60.2% |

マーケットレビュー～賃貸マーケット及び関連状況～



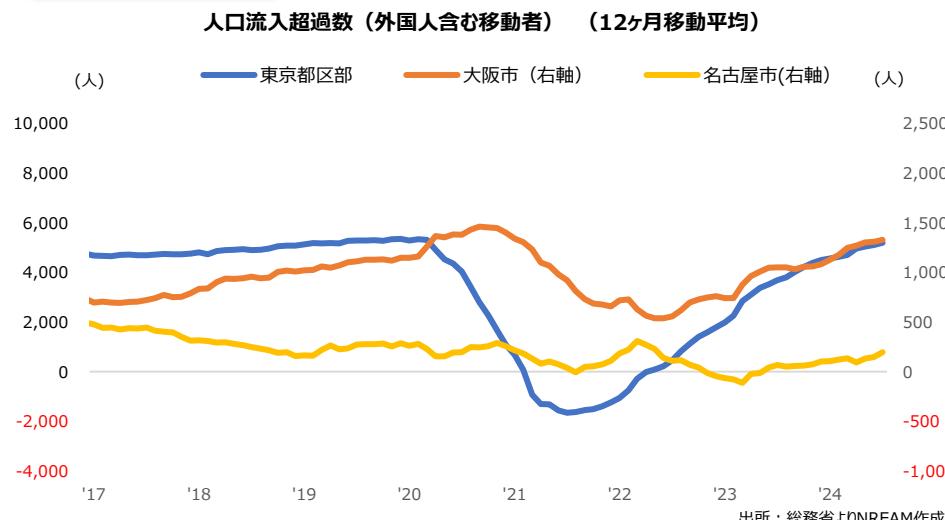
オフィス



出所：上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

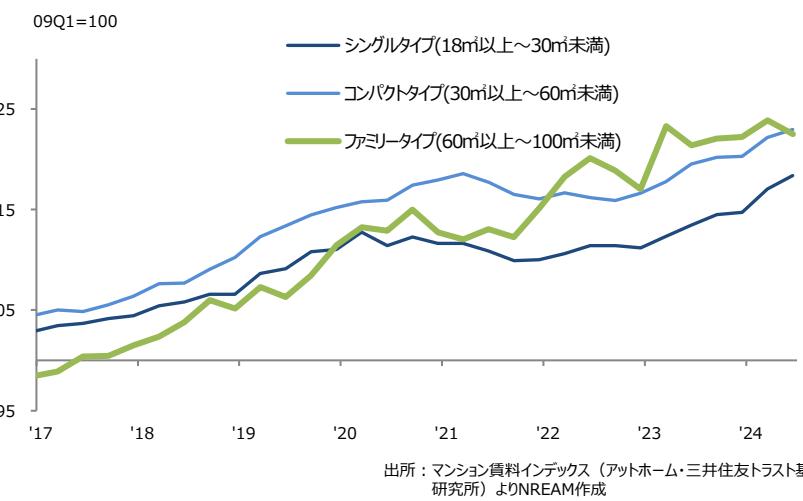
出所：NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

住宅



出所：総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数（23区）



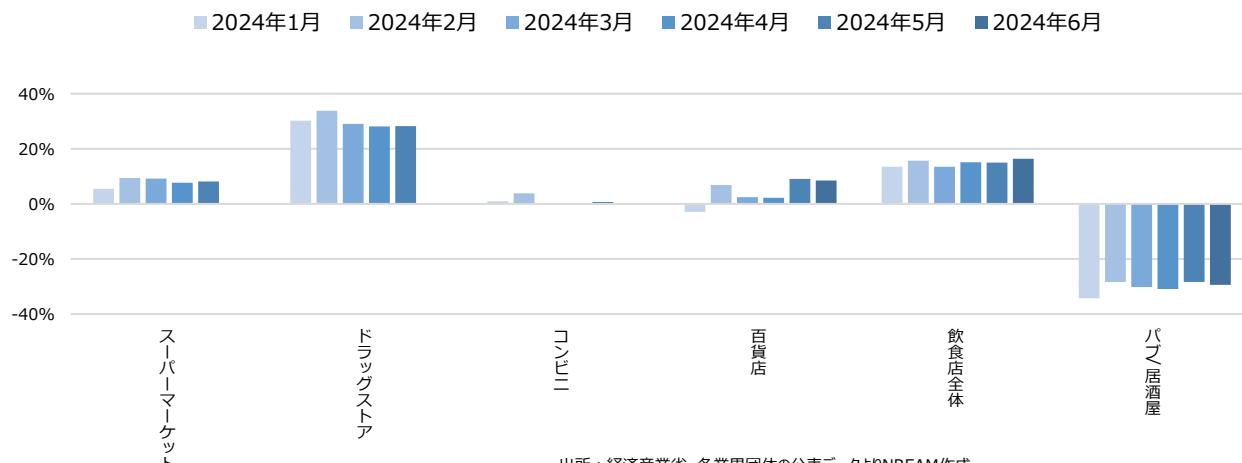
出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

マーケットレビュー～売買マーケット・不動産業業況・その他～



商業

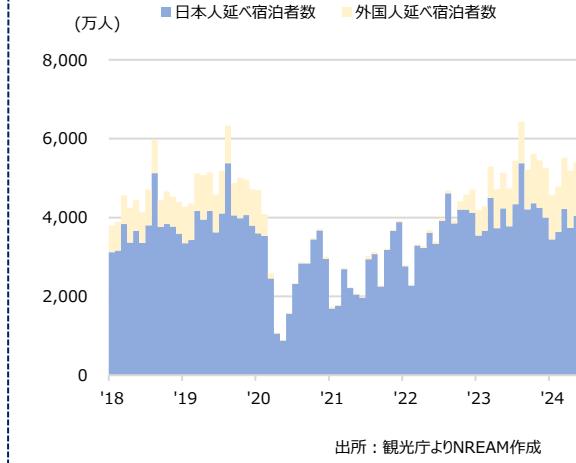
小売・飲食店・業態別の売上高 19年同月比増減率



出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
注記：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19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（コンビニは今回より既存店ベース）

ホテル

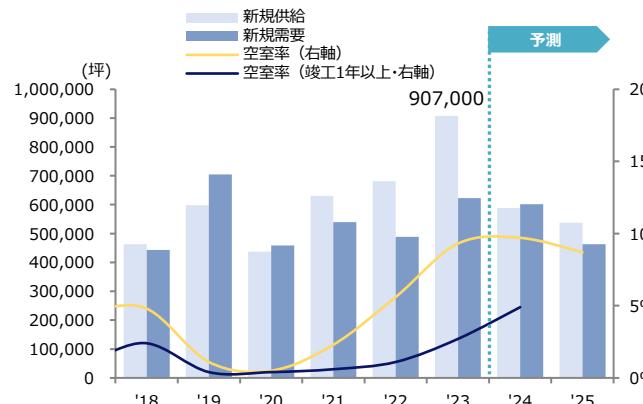
全国延べ宿泊数推移



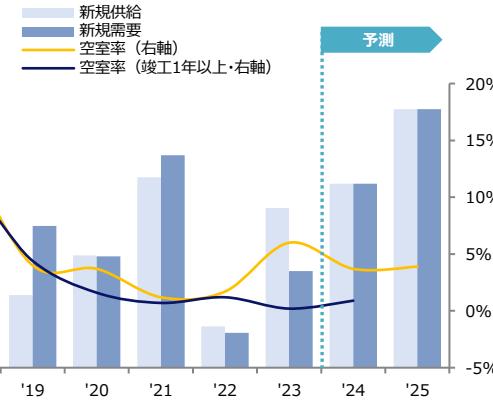
出所：観光庁よりNREAM作成
注記：速報値含む

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(24年6月末時点)

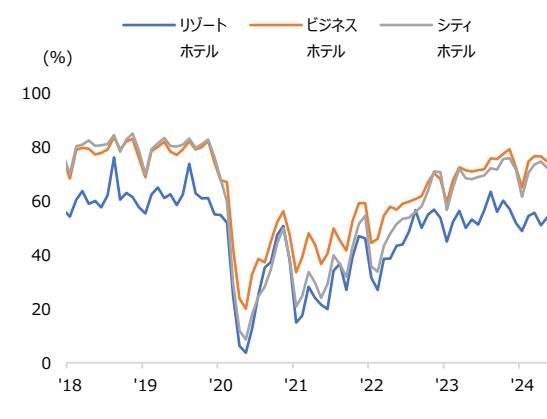


近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(24年6月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
注記：空室率は直近を除き各年末時点の数値

客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）

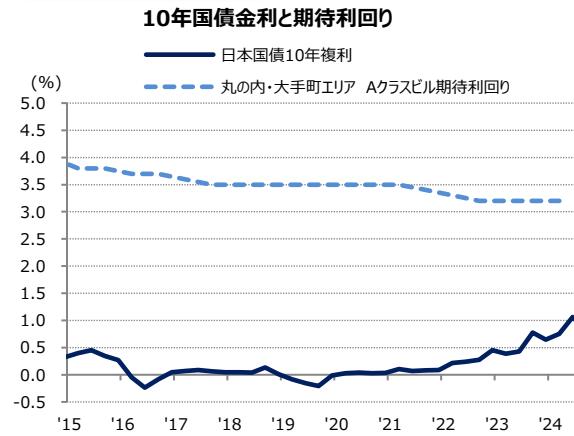


出所：観光庁よりNREAM作成
注記：速報値含む

マーケットレビュー～売買マーケット・不動産業業況・その他～

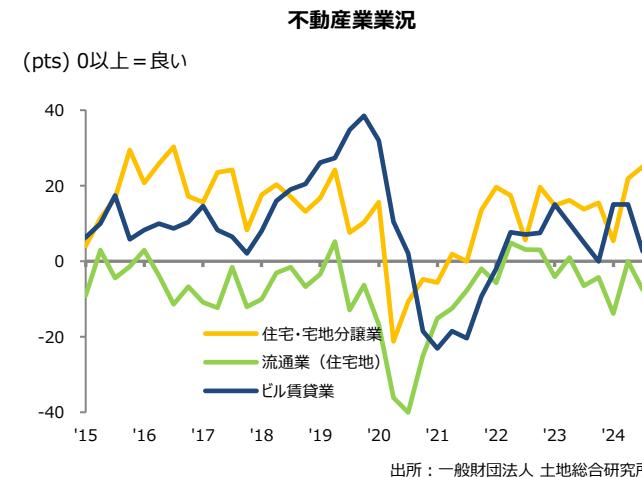


期待利回り

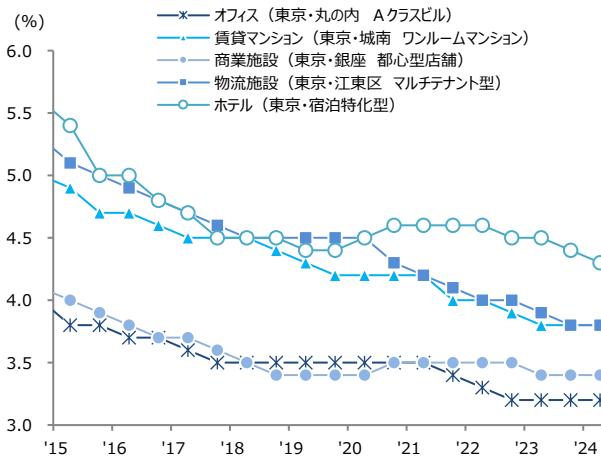


出所：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注記：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。直近国債利回りは24年8月末時点

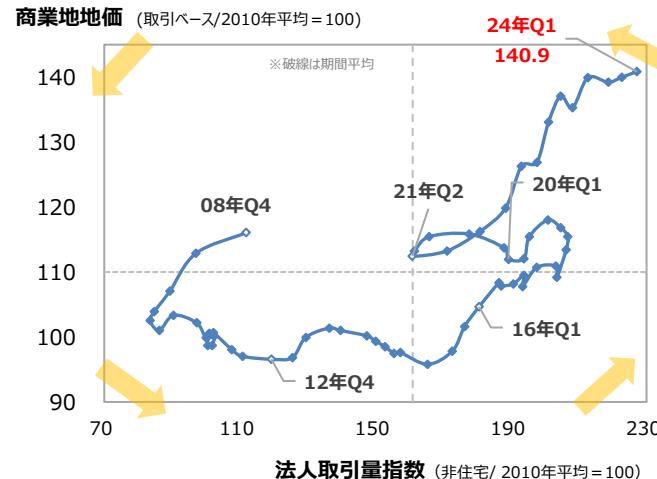
業況・取引量



不動産投資家期待利回り（セクター別）

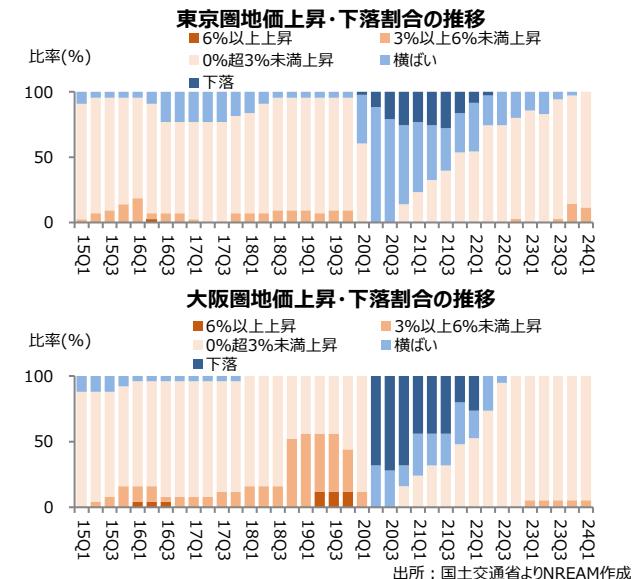


首都圏・不動産取引サイクル図

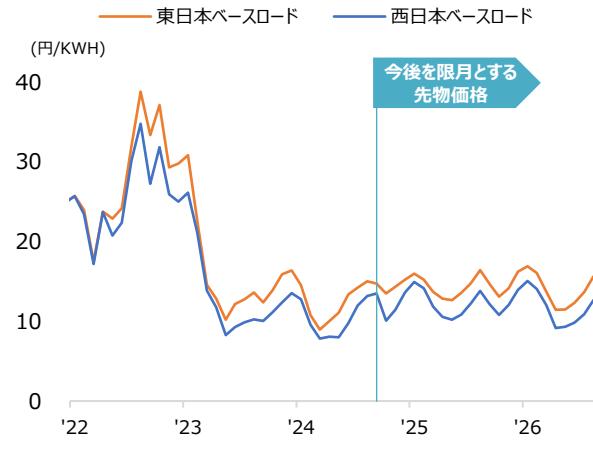


出所：国土交通省よりNREAM作成
注記：横軸に国土省法人取引量指數（南関東・非住宅）、縦軸に国交省不動産価格指數（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

地価・電力先物

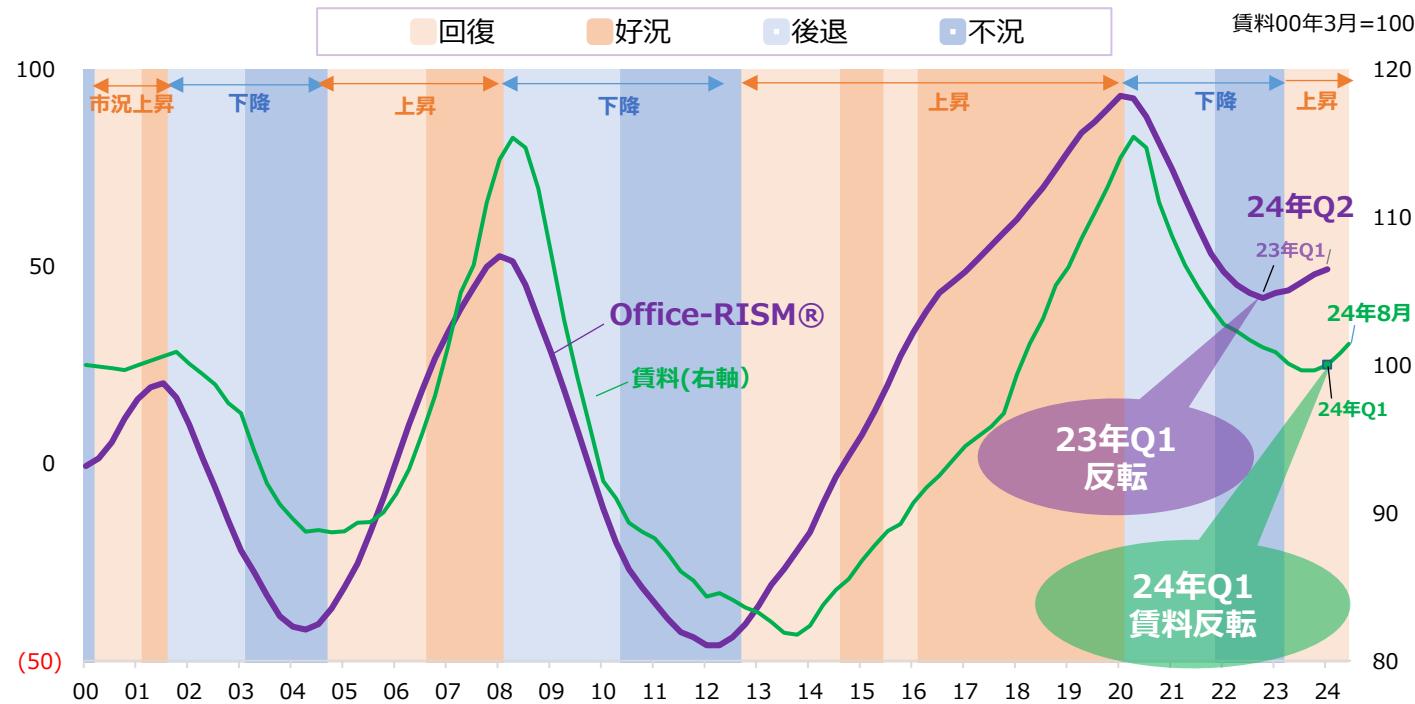


電力先物価格の推移 (24年9月19日時点)





オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM®



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）を選定

・OECD（経済協力開発機構）の景気循環論を参考に市況を「回復→好況→後退→不況」のサイクルに分類

・4サイクルの局面変化は、Office-RISM®と賃料の変動率の組み合わせにより判断

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

直近では、2023年始めから「Office-RISM®」が上昇に転じており、それに連動して賃料は2024年始めに底を打ち、上昇に転じました。現在もOffice-RISM®の上昇が続いていることから、今後も賃料の回復が続くと予想されます。

運用体制及びIR活動実績

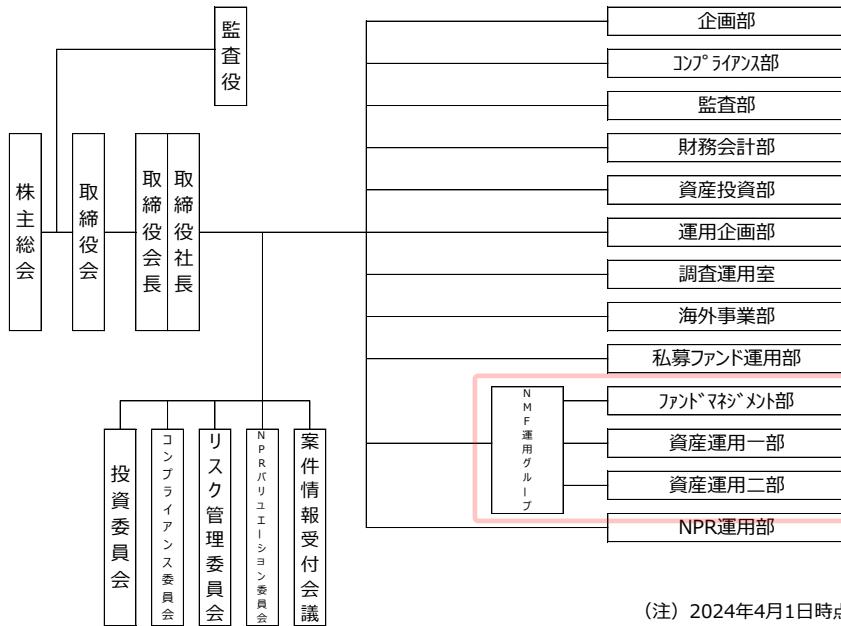


▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

| | |
|------|---|
| 設立 | 2003年1月 |
| 所在地 | 東京都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%） |
| 役職員数 | 172名（うち取締役5名、監査役2名、顧問1名） ※24年4月1日時点 |
| 公式HP | https://www.nre-am.co.jp/ |

▶ 組織図(注)



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んに分かりやすい開示に努めています。

公式HP

「ESG Annual Report」



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



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。