

野村不動産マスター・ファンド投資法人

2016年2月期 決算説明資料

Mt.Fuji

1st

April 19, 2016

1. 決算ハイライト

- 2016年2月期(第1期) 決算ハイライト 4
- 2016年2月期(第1期) 運用のポイント 6

2. 中長期運用戦略の概要

- 中長期運用戦略の概要(2015年11月9日公表) 8

3. 戦略的資産入替(SPR)第一弾の概要

- 本投資法人の目指すポートフォリオ 10
- 戦略的資産入替(SPR)の概要 11
- 戦略的資産入替(SPR)第一弾の決定 12
- 入替物件一覧 13
- 新規取得物件の概要 14
- 今後の戦略的資産入替(SPR)アクションプラン 16

4. 内部成長の状況

- 内部成長の状況 ー各セクターの運用状況ー 18
- 内部成長の状況 ーその他ー 19
- 鑑定評価の状況 20

5. ファイナンスの状況

- ファイナンスの状況 22

6. 業績予想

- 2016年8月期(第2期) 業績予想 25
- 運用会社の概要 26

7. APPENDIX

- ポートフォリオサマリー 28
- ポートフォリオの運用状況 29
- オフィスセクターの運用状況 30
- 商業セクターの運用状況 31
- 物流セクターの運用状況 32
- 住宅セクターの運用状況 33
- 主要テナントの状況 34
- ポートフォリオ一覧 35
- 環境に向けた取り組み 42
- 本投資法人が優先交渉権を有するスポンサーの主な開発物件 43
- 損益計算書 47
- 貸借対照表 48
- キャッシュフロー計算書 49
- バンクフォーメーション(2016年2月末時点) 50
- 投資口価格の推移 51
- 2016年2月期(第1期)末の投資主状況 52
- 本投資法人の利益超過分配について 53
- マーケットレビュー ー売買マーケットー 55
- マーケットレビュー ー賃貸マーケットー 56



1.決算ハイライト

Asset

物件売買

戦略的資産入替(SPR)の決定

売却	▼ 8物件 53.5億円 築25.3年 NOI3.7%
取得	△ 3物件 56.2億円 築10.9年 NOI5.2%

スポンサーサポート第一弾7物件・231億円の決済完了

- ▶ PMO・PROUDFLAT・GEMS等スポンサー開発のブランドシリーズを取得

アセットマネジメント

オフィス: 内部成長が進展

オフィス賃料単価	↗ 15/04対比 +0.2%
オフィス改定状況	↗ 賃料増減率 +0.9%

- ▶ 6年半ぶりにオフィス賃料単価がボトムアウト
改定に伴う賃料増減率も同じくプラスへ

商業: UCW、モリシアの施設売上増加

住宅: 更新率増加、一部物件での礼金取得増加

Debt

安定した財務運営を継続

リファイナンス	252億 平均借入期間5.8年 平均利率0.64%
新規借入	93億 平均借入期間8.4年 平均利率0.94%

- ▶ 合併による信用力向上及び基準金利低下による金融コスト削減
- ▶ J-REIT最長となる期間15年(22億)の新規借入を実施
- ▶ 期間3年・100億の新規コミットメントラインを設定(2016/3/31~)

Equity

分配金: 業績予想比プラスで着地

16/02期実績 2,219 円／口 (業績予想比+5.7%)

投資口価格: 合併後は各種インデックス組入に伴いやや荒い値動き

- ▶ 期中はREIT指数をアンダーパフォームするも、足元では堅調

賃料収入増加や、修繕費、水道光熱費等の減少及び金融費用削減等により当期純利益は業績予想比で増加。
繰延ヘッジ損失による利益配当の減少については、利益超過分配により分配金への影響なし。

運用状況(百万円)

	2016年2月期(第1期)		差異	
	予想(A)	実績(B)	(B)-(A)	比率
営業収益	24,288	24,313	25	0.1%
賃貸事業収入等	24,288	24,313	25	0.1%
営業費用	18,015	17,830	-184	-1.0%
賃貸事業費用	11,717	11,546	-170	-1.5%
うち修繕費	1,587	1,555	-31	-2.0%
うち減価償却費	3,322	3,471	148	4.5%
うち公租公課	2,113	2,114	1	0.1%
減損損失	-	79	79	-
資産運用報酬	1,510	1,505	-4	-0.3%
合併関連費用	2,597	2,590	-6	-0.3%
のれん償却額	1,591	1,622	31	2.0%
その他営業費用	599	486	-112	-18.8%
営業利益	6,273	6,483	210	3.3%
営業外収益	-	10	10	-
営業外費用	2,637	2,442	-194	-7.4%
支払利息その他借入関連費用	2,157	2,000	-157	-7.3%
その他営業外費用	479	442	-37	-7.8%
経常利益	3,636	4,050	414	11.4%
当期純利益	3,635	4,048	413	11.4%

一口当たり分配金(円)

	2016年2月期(第1期)		差異	
	予想(A)	実績(B)	(B)-(A)	比率
一口当たり分配金	2,100	2,219	119	5.7%
うち利益分配	976	317	-659	-67.5%
うち一時差異等調整引当額	621	1,649	1,028	165.5%
うちその他の利益超過分配	503	253	-250	-49.7%

各種指標(百万円)

総資産	929,031	928,297	-734	-0.1%
取得価格	794,018	792,658	-1,360	-0.2%
有利子負債	403,664	403,164	-500	-0.1%
LTV	43.5%	43.4%	-0.1%	-0.2%
資本的支出	2,736	2,335	-401	-14.7%
時価総額	-	582,866	-	-
NOI	15,890	16,237	346	2.2%
FFO	8,550	9,143	593	6.9%

分配金の推移(円)

(円/口)



1

中長期運用戦略の策定

2

戦略的資産入替(SPR)第一弾の決定

3

オフィスセクターを中心とした内部成長



2. 中長期運用戦略の概要

3~5年

Quality

SPR(戦略的資産入替) (※)

ポートフォリオの質的向上

Growth

外部成長

スポンサー開発物件への
重点投資

内部成長

マネジメントパイプラインの最大化
による物件ブランド強化

ファイナンス

エクイティマーケットに則した
公募増資

10年後

Master

Sustainability

資産規模

資産規模をはじめとする
各種運用指標の高位安定

ファンドブランド

QualityとGrowthに基づく
高い評価

高いQualityを
維持したGrowth

J-REITの代表銘柄へ

内部成長

アップサイドセクターを中心
とした賃料上昇

初回公募増資の実施

投資主様からの評価向上

強固な
ファンドブランドの確立

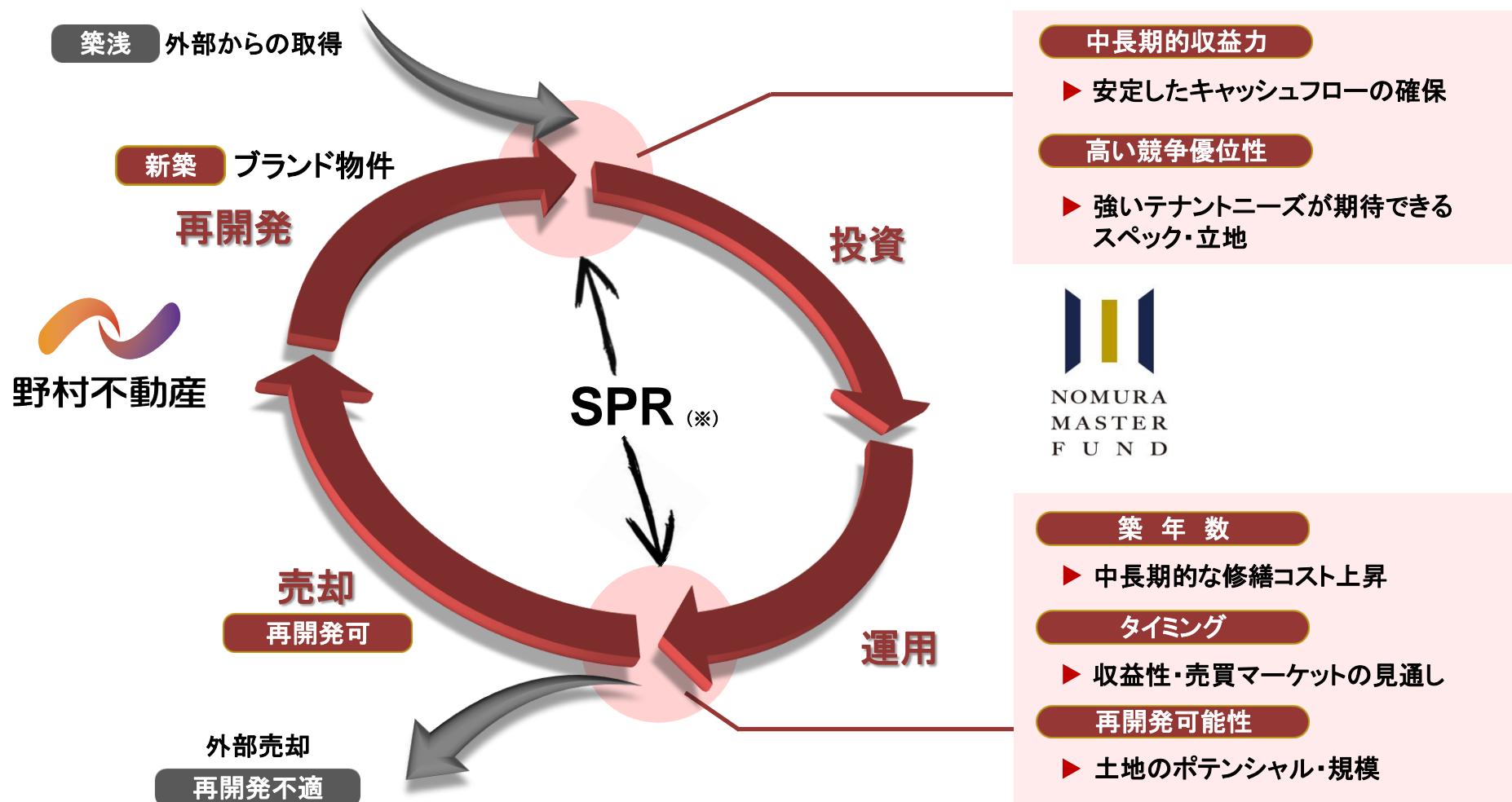
中長期運用戦略「Quality」フェーズの
各種戦略に着手



3. 戦略的資産入替(SPR)第一弾の概要

サステイナブル・ポートフォリオの構築

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを持続的に高位安定させる“サステイナブル・ポートフォリオ”的構築を目指す



SPRとは

Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略(※)の主軸

目標

- ✓ ポートフォリオ・クオリティの向上 : 競争力向上、築年数軽減、修繕コストの低下
- ✓ 分配金マネジメント : 売却損益・期間収益をマネジメントし分配金を安定化



■入替目標



ポイント

- ✓ クロスオーバー・ディール : セクターを跨いだ取引
- ✓ セクター・タイミングの最適化 : セクター毎の適切な売買タイミングを考慮
- ✓ スポンサー・パイプラインの活用 : 野村不動産の開発機能を有効活用

総合型への転換・大型化による安定性向上等のメリットを活かし、戦略的資産入替(SPR)をスタート

SPR第一弾のポイント

1. ポートフォリオ・クオリティの向上

▶ 築古物件を売却し、築浅物件を取得

中長期的な修繕費の増加、競争力低下に対応

2. 分配金マネジメント

▶ 売却にあわせた優先交渉権行使(枚方樟葉LC)

売却物件の規模・収益性に配慮した新規取得

3. クロスオーバー・ディール

▶ オフィス・住宅を売却し、物流・住宅を取得

総合型ならではのセクターを跨いだ取引

資産入替の概要

物件数	セクター	価格	築年数	NOI利回り
-----	------	----	-----	--------

売却



オフィス・住宅

5,350百万

25.3年^(※1)

3.7%^(※2)

取得



物流・住宅

5,628百万

10.9年^(※1)

5.2%^(※3)

ポートフォリオの変化

平均築年数の低下

▲0.1年^(※1)
(19.2年)

売却価格と賃借対照表
計上額との差異

+363百万円^(※4)

修繕コストの低下

長期修繕費用見積額
▲293百万円^(※5)

(※1) 本件資産入替公表時点(2016年3月29日)を基準として算出した築年数です。

(※2) 合併前各REITの決算短信に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。

(※3) 鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得予定価格で除することにより算出しています。

(※4) 売却予定価格から2016年2月期末時点の賃借対照表計上額を差し引いたもので会計上の譲渡益の金額とは異なります。
尚、東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安IIについては2016年2月期において減損損失の処理を行ったため、減損損失処理後の賃借対照表計上額と対比しています。

(※5) 本件資産入替対象物件における建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)の合計金額を比較しています。

売却物件一覧



小規模

築古

低成長

競争入札&第三者へのバルクセール



セントラル新富町ビル

東宝江戸川橋ビル

東信目黒ビル



PU落合



PU中野



PU江古田



PU浦安II



PU山鼻

物件名	セクター	取得価格 (百万円)	売却予定価格 (百万円) (A)	貸借対照表 計上額(百万円) (B)(※1)	(A)-(B) (※2)	期末算定価額 (百万円) (C)	(C)-(B)	NOI利回り (※3)	築年数 (年)	長期修繕費用の 見積額 (千円)
セントラル新富町ビル	オフィス	1,330		1,329		1,330		1 3.1%	26.0	158,815
東宝江戸川橋ビル	オフィス	1,140		1,095		1,090		-5 2.5%	23.1	170,328
東信目黒ビル	オフィス	858		855		858		3 1.5%	26.5	108,635
プライムアーバン落合	住宅	338		337	(※4)	340		3 5.6%	30.0	40,719
プライムアーバン中野	住宅	489		468		489		21 5.6%	31.1	21,250
プライムアーバン江古田	住宅	409		409		409		0 5.6%	26.8	18,298
プライムアーバン浦安II	住宅	227		219		229		10 5.6%	23.0	18,659
プライムアーバン山鼻	住宅	273		272		274		2 7.6%	11.1	48,250
合計 8 物件		5,064		5,350		4,986		363 3.7%	25.3	584,954

取得物件一覧



築浅

安定型

ブリッジファンドの活用&相対取引

物件名	セクター	取得価格 (百万円) (A)	取得時 鑑定評価額 (百万円)(B)	(A)/(B)	鑑定NOI 利回り(※5)	築年数 (年)	取得(予定)日
枚方樟葉ロジスティクスセンター	物流	3,460	3,690	93.8%	5.4%	13.0	2016年4月27日
プライムアーバン目黒三田	住宅	1,058	1,080	98.0%	4.5%	7.7	2016年4月25日
プライムアーバン千種	住宅	1,110	1,130	98.2%	5.1%	7.6	2016年4月5日
合計 3 物件		5,628	5,900	95.4%	5.2%	10.9	

(※1) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安IIについては2016年2月期において減損損失の処理を行ったため
減損損失処理後の貸借対照表計上額を記載しています。

(※2) 売却予定価格から2016年2月期末時点の貸借対照表計上額との差額を示しています。個別物件の

(※3) 合併前各REITの決算短信に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。

(※4)譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

(※5) 鑑定NOIは取得時鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益です。



ひらかた くずは
枚方樟葉ロジスティクスセンター

ブリッジファンドの活用



取得予定日	2016年4月27日	所在地	枚方市招提田近一丁目7番地
建築時期	2003年4月 (築13.0年)	賃貸可能面積	19,807.18m ²
取得価格(A)	3,460百万円	テナント数／主要テナント	1社／伊藤忠ロジスティクス
鑑定評価額(B)	3,690百万円	(A)/(B)	93.8%

取得ハイライト

- 関西圏の二大消費地(大阪・京都)をカバーし、24時間稼働可能且つ雇用確保が容易な希少性の高い立地特性
- 長期契約に基づく安定したキャッシュフローと段階賃料による継続的な内部成長余地
- 梁下有効高7.5mを活用した内部成長余地(メザニン床設置等)
未消化容積率(142%／200%)に基づく再開発可能性
- ブリッジファンドを活用し2015年3月に先行投資。本件資産入替のタイミングにあわせて優先交渉権を行使し、取得競争に晒されずにスムーズに投資を実行





プライムアーバン目黒三田

相対取引



取得予定日	2016年4月25日	所在地	東京都目黒区三田2丁目7番9号
建築時期	2008年7月 (築7.7年)	賃貸可能面積	1,106.71m ²
取得価格(A)	1,058百万円	戸 数	28戸
鑑定評価額(B)	1,080百万円	(A)/(B)	98.0%

取得ハイライト

- ✓ 住んでみたい街ランキング第1位(※)に輝く「恵比寿」エリア所在。
恵比寿ガーデンプレイスに寄り添う閑静な住宅地にありながら、恵比寿・目黒両駅利用可、かつフラットアプローチの希少性の高い立地特性。
- ✓ 1Rからメゾネットタイプの1LDKまで幅広い住戸タイプ。
洗練されたファサードがテナントニーズを擡る。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。



プライムアーバン千種

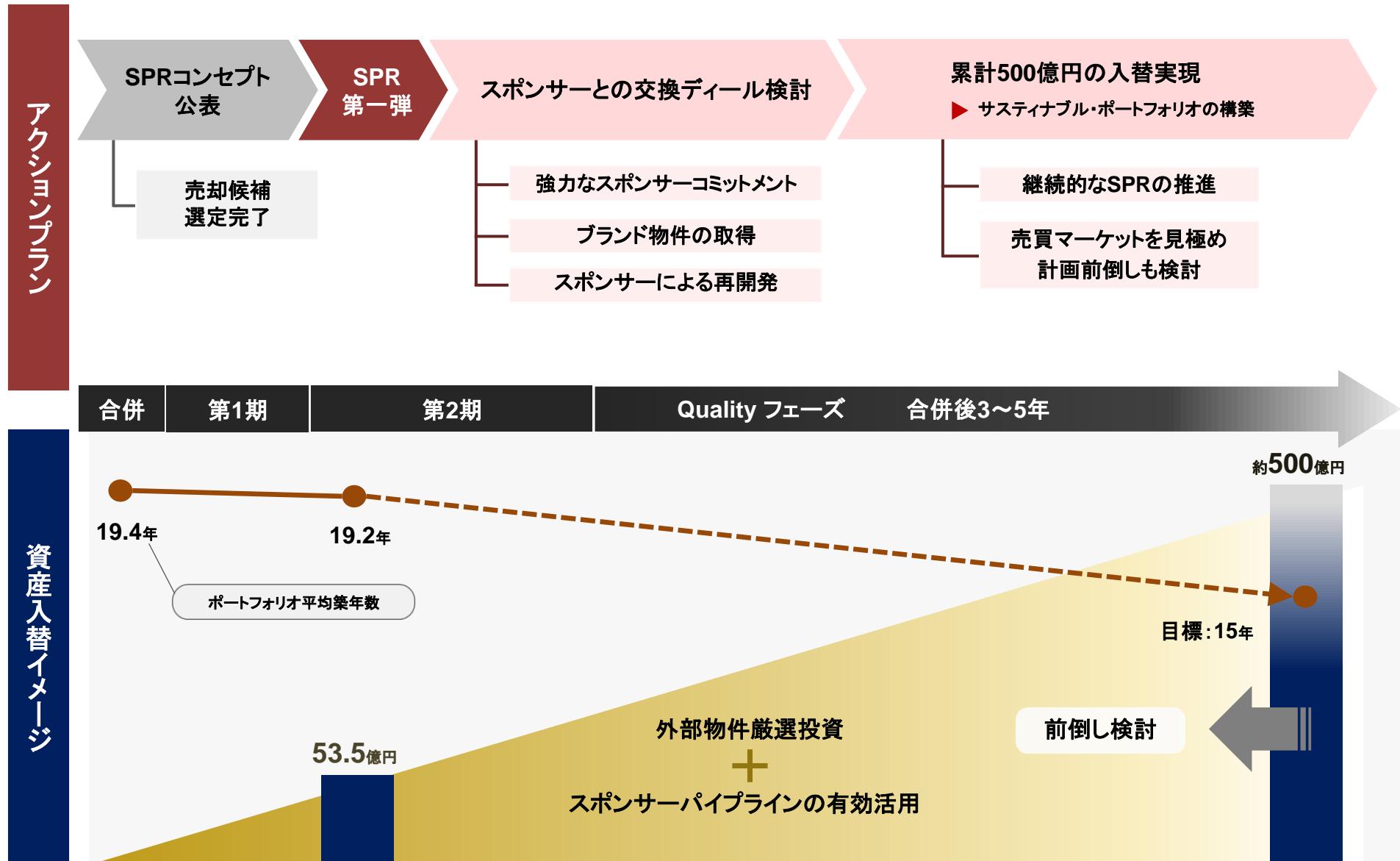
相対取引



取得日	2016年4月5日	所在地	名古屋市東区葵3丁目9番8号
建築時期	2008年8月 (築7.6年)	賃貸可能面積	2,287.07m ²
取得価格(A)	1,110百万円	戸 数	60戸・店舗1区画
鑑定評価額(B)	1,130百万円	(A)/(B)	98.2%

取得ハイライト

- ✓ 名古屋市随一の住宅地「千種」エリア所在。
その中でも名古屋中心地に隣接し、2駅3路線利用可能な最も交通利便性の高い立地特性。
かつて旧尾張藩主の別邸が所在し、家紋に因んだ由緒あるブランド立地である。
- ✓ 広めの1K中心の住戸タイプ。単身社会人や単身赴任ニーズにマッチした間取構成。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。





4. 内部成長の状況

Office

- 6年半振りに継続賃料がボトムアウト(当期末16,628円/坪・15/04比+0.2%)。賃料改定における賃料増減率もプラスに(+0.9%)
- 内部増床ニーズは一巡(内部増床割合:15/04期 27.7% → 当期 9.3%)
一方で移転先減少により退去面積も減少傾向(直近ピーク13/10期:6.4千坪 → 当期:3.2千坪)
- 募集賃料上昇によりレントギャップは縮小(16/02末時点:1.8%・15/04比 -3.5pt)

個別物件状況

- ・新宿野村:成約賃料水準の上昇が顕著(前年比+20~30%)。現在複数テナントから800坪超(※)の解約予告を受領するも内部成長余地あり
- ・SORA新大阪:大型テナント解約区画(960坪)は複数テナントの立地改善・集約ニーズを取り込み賃料アップでリテナント完了
- ・天王洲PS:当期解約区画(490坪)は6割超をリースアップ。エリア空室率は低下傾向だが賃料水準は横ばい
- ・品川港南:大型テナント解約済(680坪・~16/3/31)。リーシング推進中(後継テナント内定率6割程度)

Retail

駅前商業:UCW・モリシアの施設売上増加

個別物件状況

- ・ユニバーサル・シティ・ウォーク大阪(UCW):
賃貸可能面積15%超に相当するリテナント実施(2テナント・16/03以降)
いずれも完全売上歩合賃料を導入

- ・モリシア津田沼:
隣接再開発エリアからの引込動線強化に向けたエスカレーター新設工事着手
- ・横須賀・川崎モアーズ:賃料改定協議中

居住地立地:安定運用継続

Logistics

■ 安定運用継続。契約更改・賃料改定において増額にも成功

個別物件状況

- ・LP川越:1テナントと契約期間延長・増額合意(16/01)
- ・羽生LC:定借満了見込(~16/10末)・リーシング開始

Residential

■ 更新率増加(88.7%、15/11月期比+2.2pt)。入替・更改での増額事例が増加

個別物件状況

- ・PU新百合ヶ丘:16/1末に法人一括テナント退去。マルチ化しリーシング中
(3/末時点見込稼働率:77.5%)。想定以上の礼金を取得

合併によるシナジー効果^(※)

減価償却費の削減

建物等の評価替えに伴う費用減少

共通経費の削減 (外部委託報酬・役員報酬等)

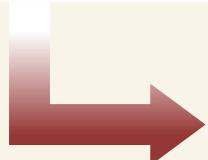
3REITの機関運営、事務委託、資産保管業務、監査費用等に係る重複業務の削減

販管費の減少

3REITの弁護士報酬、税理士報酬、総会運営費用、IR費用、鑑定報酬等に係る重複業務削減や効率化による削減

保険料の減少

リスク分散の向上に伴う運用資産に係る保険料率低下



上記と一部費用増加(資産運用報酬)をあわせ、合併により5億前後のコスト削減を見込む

中長期的効果

支払利息の減少

信用力向上による金利差縮小

金融費用削減

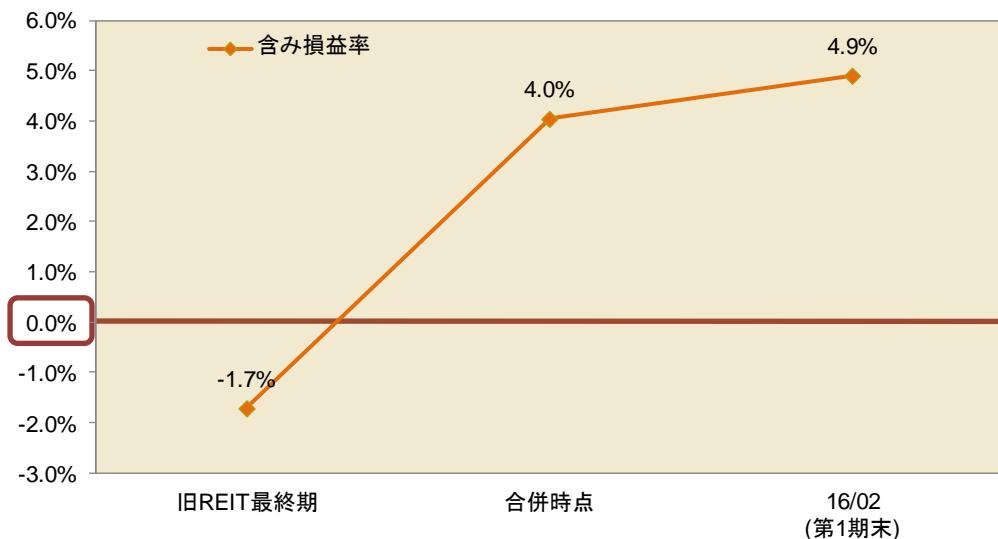
基準金利低下等による支払利息の減少。22~23ページ参照。

2016年2月末の状況

継続鑑定(百万)	829,072
帳簿価格(百万)	790,306
含み損益(百万)	38,765
含み損益率	4.9%

1口当たりNAV(円)	138,733
期末投資口価格(円)	156,600
P-NAV(倍)	1.13

含み損益率の推移(※)



用途別鑑定評価額の状況

	2016年2月期					
	物件数	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	含み損益 (百万円)	含み損益率 (%)
オフィス	55	356,830	357,298	4.9%	467	0.1%
商業	39	141,105	155,165	6.0%	14,059	10.0%
物流	19	128,975	150,586	5.6%	21,610	16.8%
住宅	148	163,395	166,023	5.1%	2,627	1.6%
合計	261	790,306	829,072	5.3%	38,765	4.9%



5. ファイナンスの状況

2016年2月期のファイナンス

新規借入	
調達概要(期末時点)	
総額	9,300百万円
平均金利	0.94%
平均借入年数	8.5年

リファイナンス	
返済概要(返済時点)(※1)	
総額	25,700百万円
平均金利	1.42%
平均借入年数	6.5年
調達概要(期末時点)	
総額	25,200百万円
平均金利	0.64%
平均借入年数	5.8年

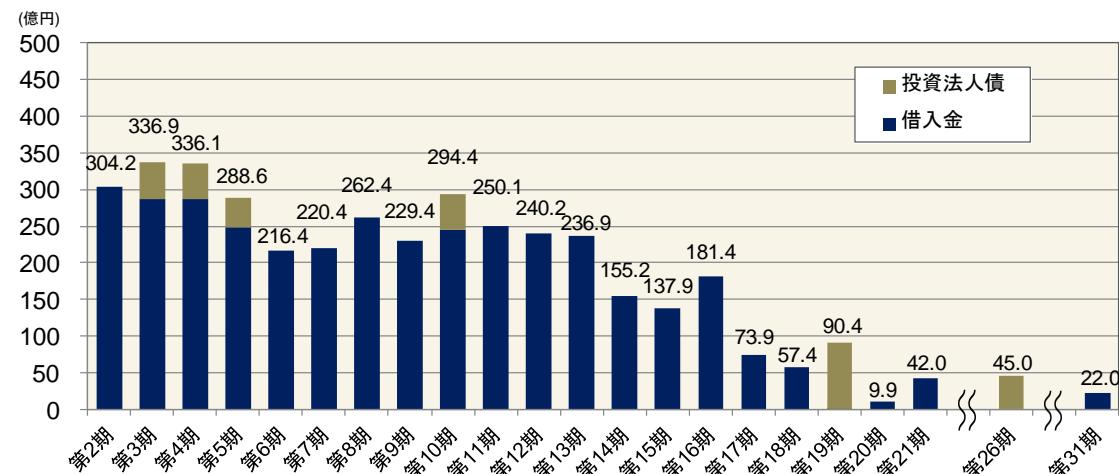
Topics

- 合併による信用力向上及び基準金利低下による金融コスト削減
- J-REIT最長となる期間15年(2,200百万円)の新規借入を実施
- 期末後、期間3年・100億の新規コミットメントラインを設定(2016/3/31~)
安定した資金調達力を確保し、不動産・金融マーケットの変化に機動的に対応

有利子負債の状況

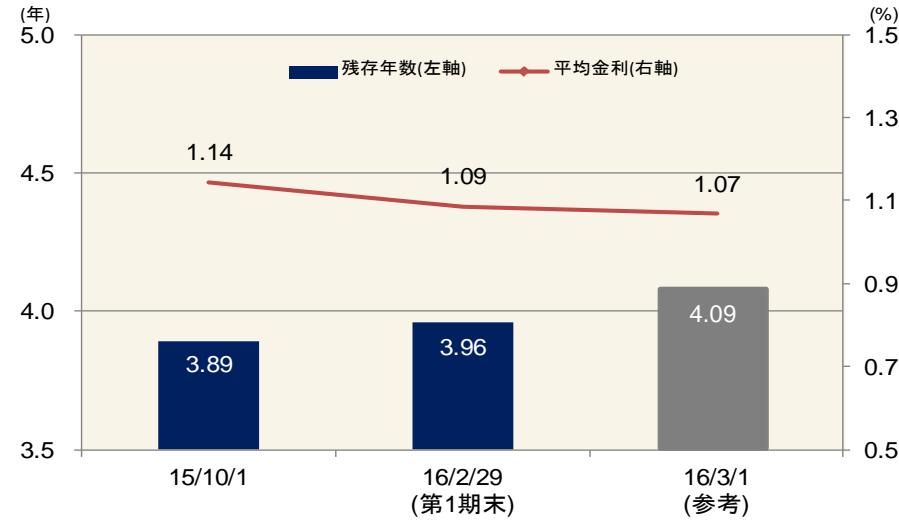
有利子負債の残高	403,164百万円
平均残存年数	4.0年
平均借入金利	1.09%
長期借入比率	84.1%
固定金利比率	91.4%
期末LTV水準	43.4%

返済期限の分散化

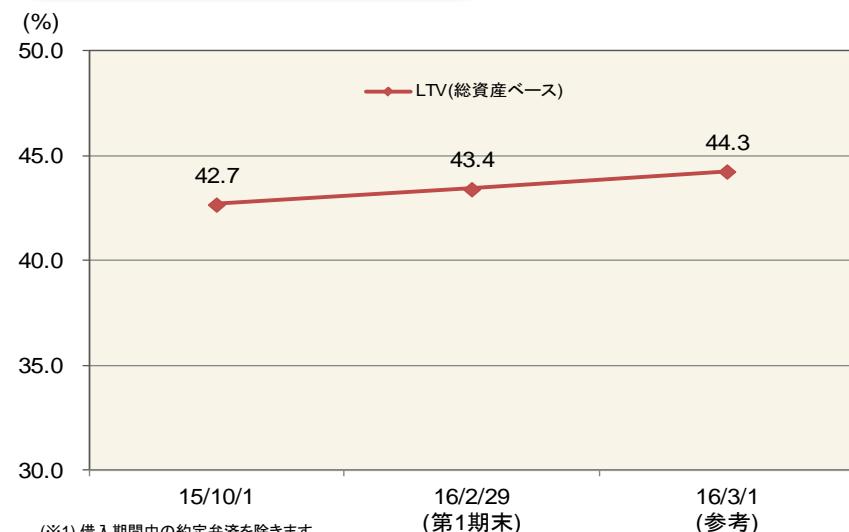


(※1) 借入期間中の約定弁済を除きます。

残存年数・平均金利の推移



LTVの推移



来期の返済予定(※1)

2016年8月期(第2期)返済概要	
総額	30,330百万円
平均金利	1.11%
平均借入年数	4.42年

格付の状況

信用格付業者	長期発行体格付	見通し
JCR	AA	安定的
R&I	A+	安定的
S&P	A	安定的

コミットメントラインの状況(※2)

	コミットメントライン①	コミットメントライン②
借入限度額	100億 (期間1年)	300億 (期間1年)
参加金融機関	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行	三菱東京UFJ銀行／三井住友銀行 みずほ銀行／三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行

(※2)上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン200億円(期間1年)を設定しています。

(※2)前ページ記載の通り、期末後、期間3年・100億円(2016/3/31～)のコミットメントラインを設定しています。



6.業績予想

運用期間調整(5→6ヶ月)、新規物件通期寄与、内部成長に加え、SPRの影響をマネジメントしDPUは2,760円へ

運用状況(百万円)

	2016年2月期(第1期) (5ヶ月)	2016年8月期(第2期) (6ヶ月)	差異	
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	比率
営業収益	24,313	30,062	5,748	23.6%
賃貸事業収入等	24,313	29,929	5,615	-
不動産等売却益	-	132	132	-
営業費用	17,830	19,346	1,516	8.5%
賃貸事業費用	11,546	14,166	2,620	22.7%
うち修繕費	1,555	1,756	200	12.9%
うち減価償却費	3,471	4,237	766	22.1%
うち公租公課	2,114	2,328	213	10.1%
減損損失	79	-	-79	-
資産運用報酬	1,505	2,599	1,094	72.7%
合併関連費用	2,590	-	-2,590	-
のれん償却額	1,622	1,946	324	20.0%
その他営業費用	486	633	146	30.0%
営業利益	6,483	10,715	4,232	65.3%
営業外収益	10	0	-10	-100.0%
営業外費用	2,442	2,384	-57	-2.3%
支払利息その他借入関連費用	2,000	2,377	376	18.8%
その他営業外費用	442	7	-434	-98.2%
経常利益	4,050	8,330	4,280	105.7%
当期純利益	4,048	8,329	4,281	105.8%

一口当たり分配金(円)

	2016年2月期(第1期) (5ヶ月)	2016年8月期(第2期) (6ヶ月)	差異	
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	比率
一口当たり分配金	2,219	2,760	541	24.4%
うち利益分配	317	2,237	1,920	605.7%
うち一時差異等調整引当額	1,649	0	-1,649	-100.0%
うちその他の利益超過分配	253	523	270	106.7%

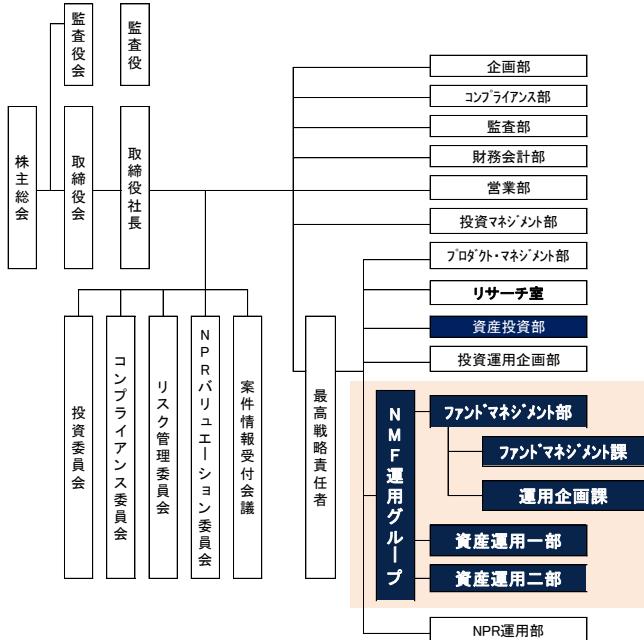
各種指標(百万円)

総資産	928,297	-	-
取得価格	792,658	807,302	14,644 1.8%
有利子負債	403,164	417,772	14,608 3.6%
LTV	43.4%	-	-
資本的支出	2,335	3,739	1,404 60.1%
時価総額	582,866	-	-
NOI	16,237	19,999	3,762 23.2%
FFO	9,143	14,513	5,370 58.7%

分配金の推移(円)



組織図



資産投資部メンバーのご紹介

知恵と足を使い取得活動推進中！



IR活動內容



ホームページに新宿野村ビルのタイムラプス動画が加わりました！



Landport柏沼南 I : 共用部カフェテリアでのプレゼンテーションの様子



GEMS大門: 店舗スペースでのプレゼンテーションの様子

個人投資家向け各種
セミナーへ多数参加！

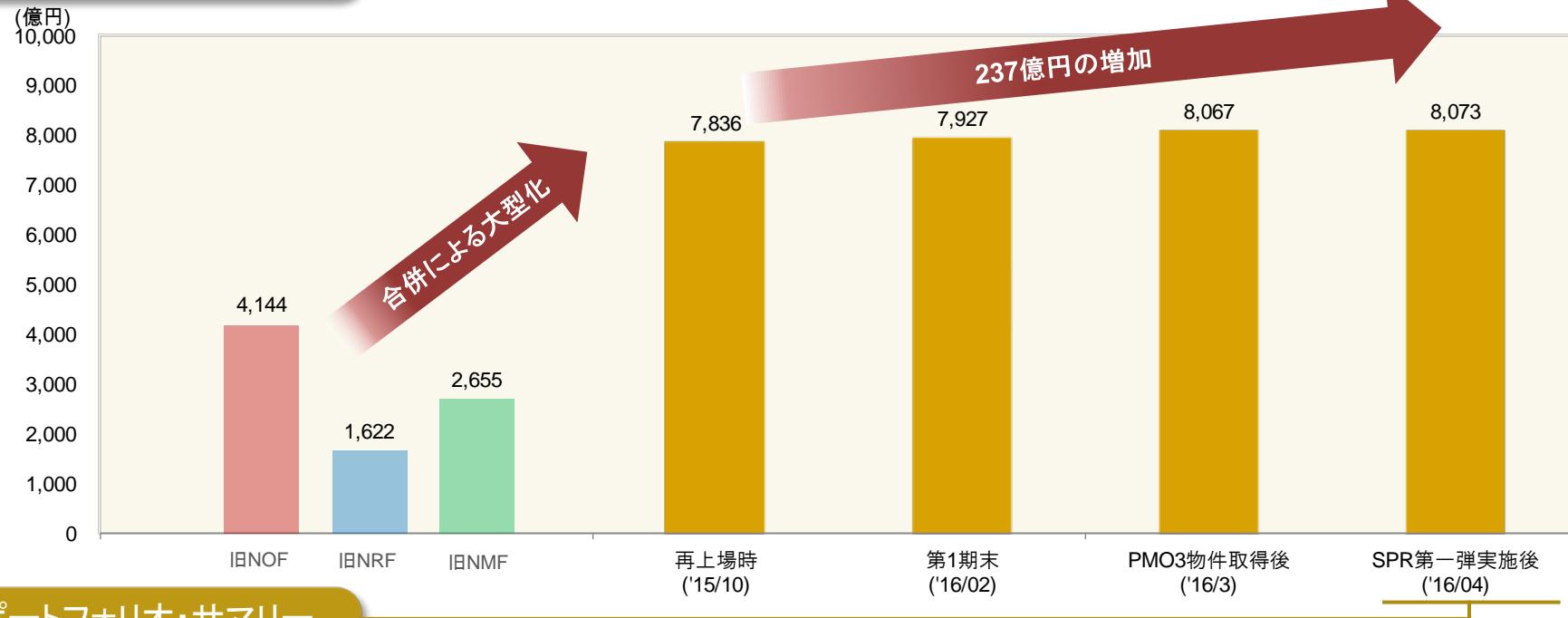
野村不動産HD・NMF共催
プロパティツアーや開催!
スポンサーが開発中の
ブランド物件を機関投資家
の皆様にご紹介しました。

- 外国人投資家向けカンファレンスへの参加
NOMURA Global Real Estate Forum 2016/CLSA JAPAN FORUM 2016/
Nikko Property Conference Tokyo 2015
 - 外国人投資家向け「プロパティツアーア」の開催
 - 機関投資家向け「運用方針説明会」の開催(2015/11/9)
 - 機関投資家向け「野村不動産HD・NMF共催プロパティツアーア」の開催
 - 証券会社主催 個人投資家向け各種「会社説明セミナー」への参加
 - 「個人投資家のためのJ-REITフェア2015」「J-REITファン2016」等
個人投資家向けフェアへの参加

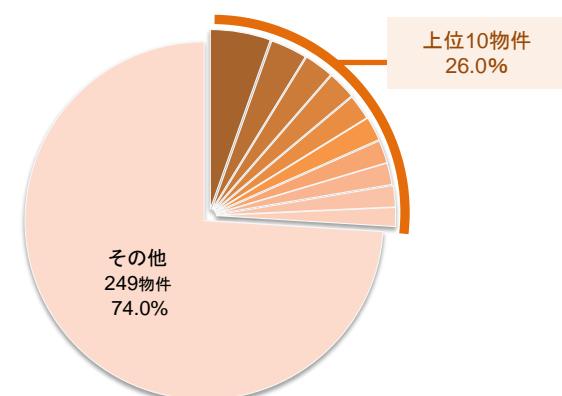
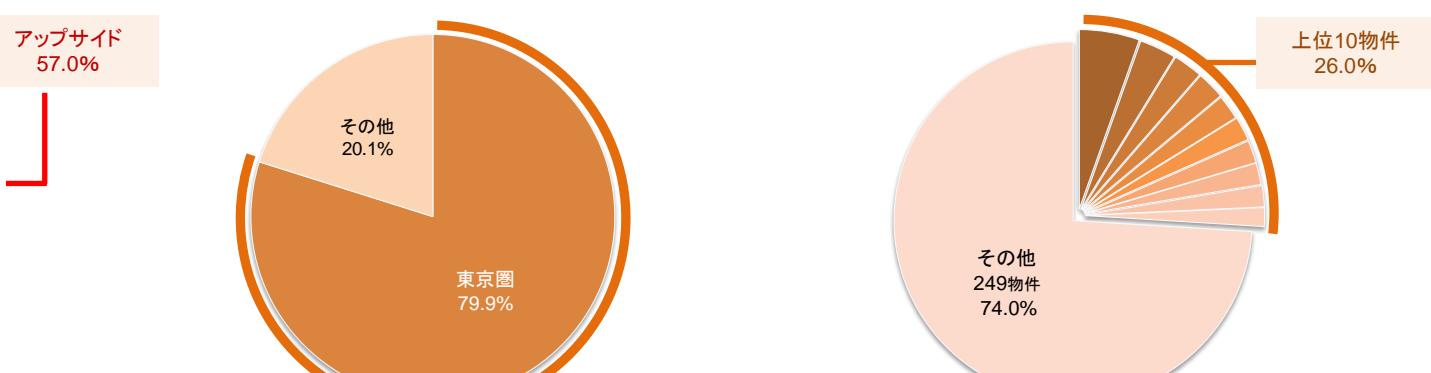
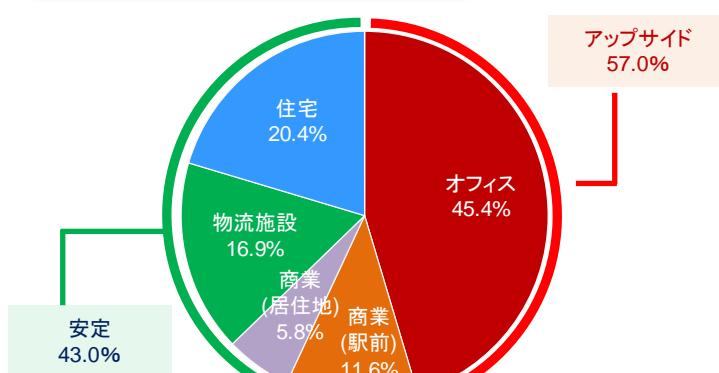


7.APPENDIX

資産規模の推移

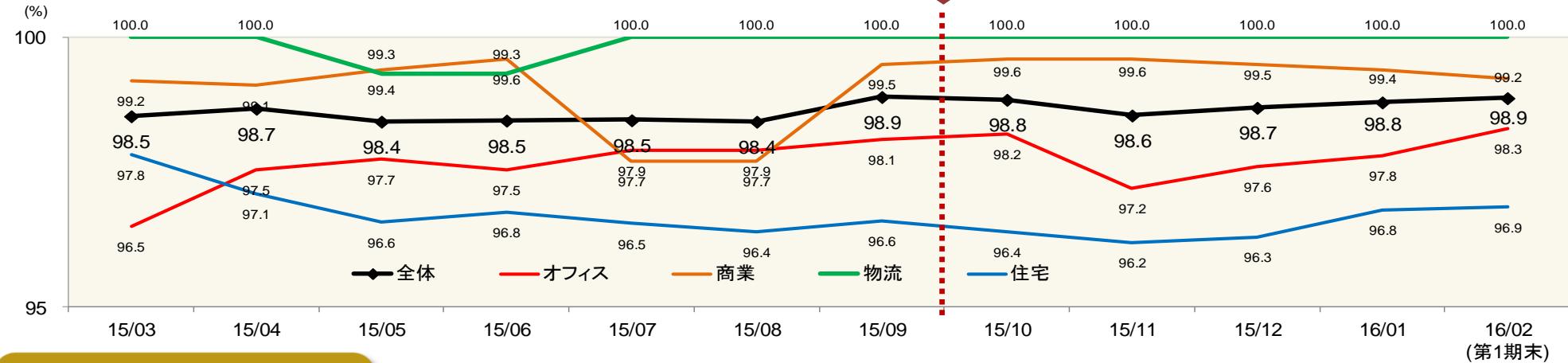


ポートフォリオ・サマリー



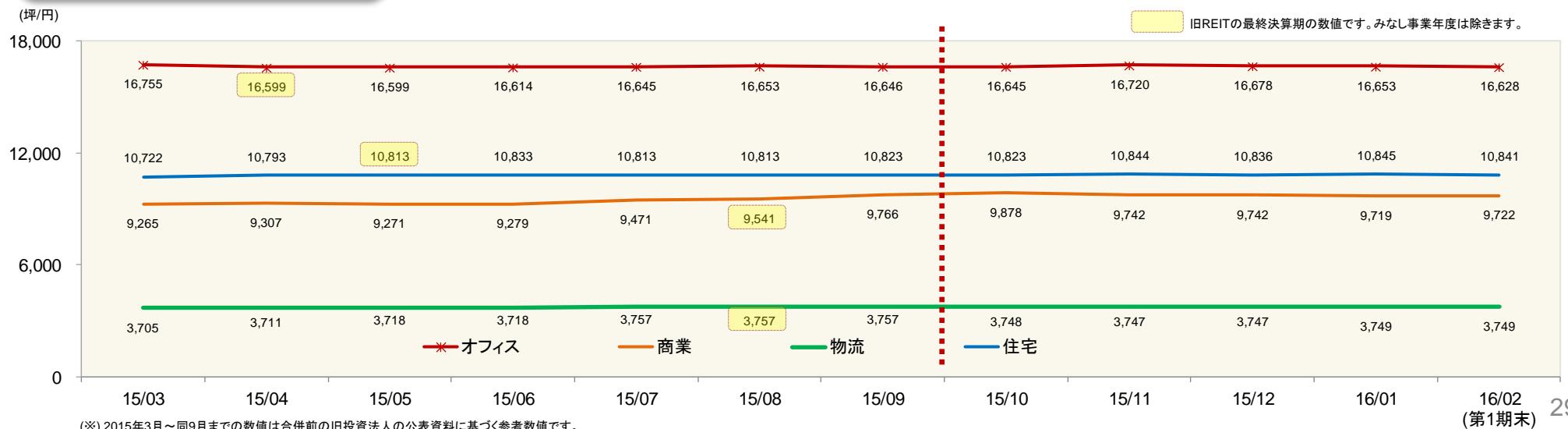
リーシングは全般的に好調。特にオフィス・物流・住宅では旧REITの最終決算期から賃料単価が上昇。

月次稼働率の推移(※)



第1期初

月次賃料単価の推移(※)

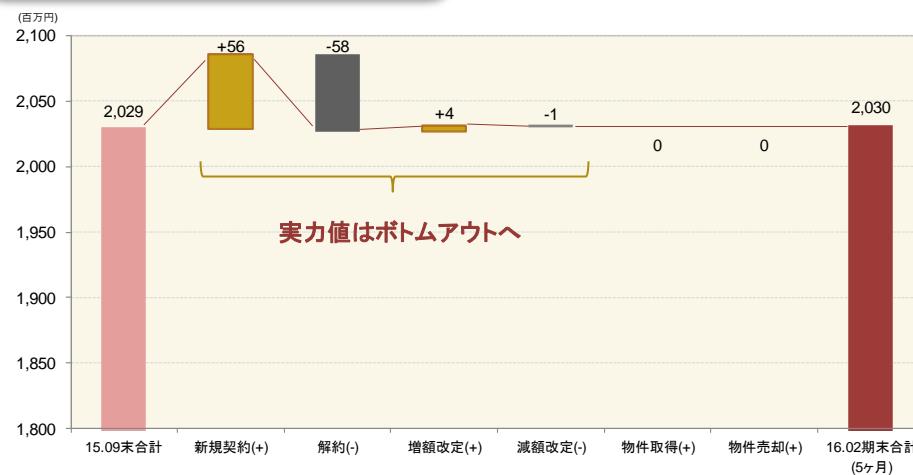


運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定に果敢に挑戦。

入退去面積の推移



月額契約賃料の増減

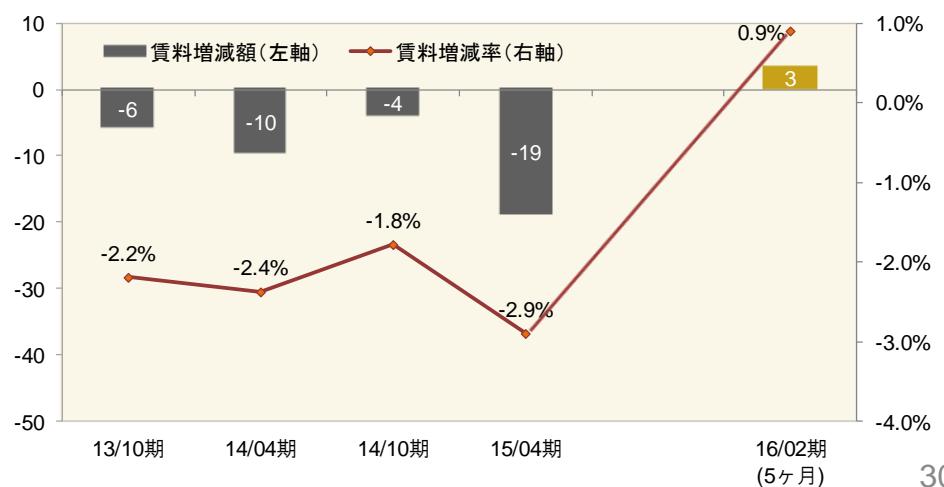


(※) 13/10期～15/04期、並びに15.09末の数値は合併前の旧投資法人の運用データに基づく参考数値です。

賃料改定の状況(件数)



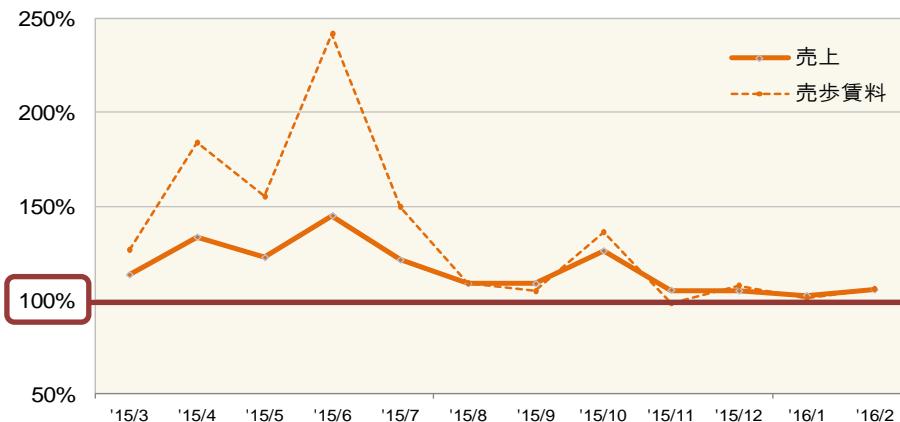
賃料改定の状況(月額賃料従前対比)



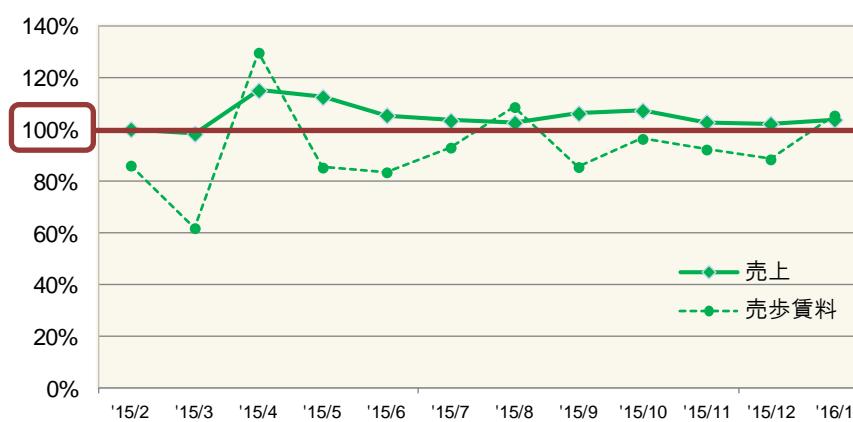
基幹物件の施設売上は概ね前年対比増加基調を継続。モアーズ2物件は改定協議最終段階。

主要施設の売上推移(前年対比)

ユニバーサル・シティウォーク大阪



モリシア津田沼



賃料改定の状況(※)

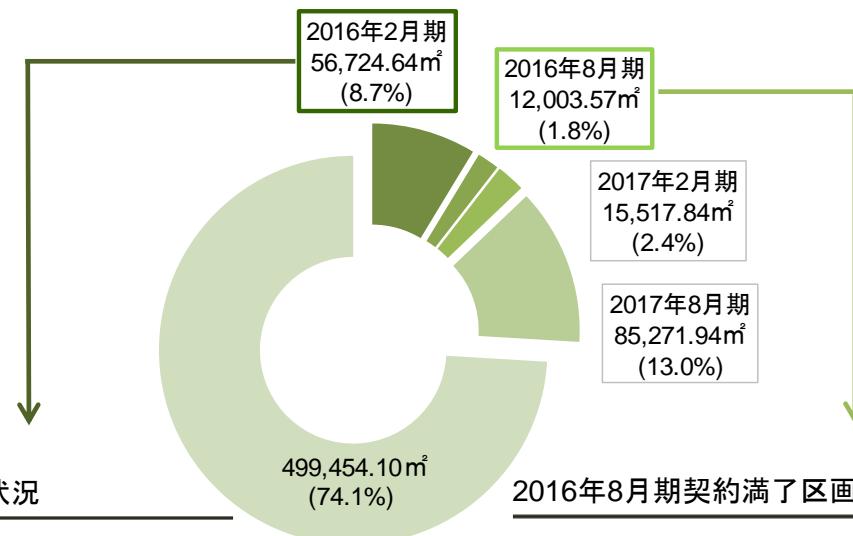
■ 賃料改定期間

物件名称	テナント名	賃料形態	2016年		2017年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
横須賀モアーズ	横浜岡田屋	固定		■			改定協議中
川崎モアーズ(区画①)	横浜岡田屋	固定			■		改定協議中
川崎モアーズ(区画②)	横浜岡田屋	固定			■		改定協議中
川崎モアーズ(区画③)	横浜岡田屋	固定			■		改定協議中

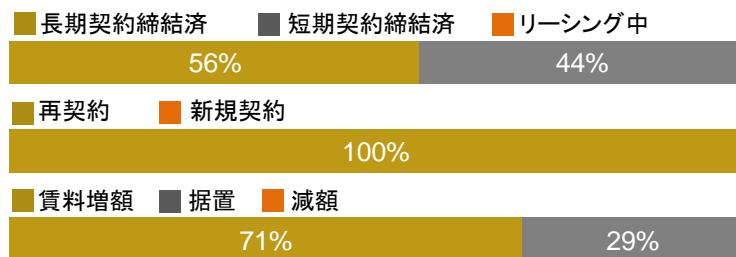
(※)2017年8月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。

安定運用継続。契約更改及び賃料改定において賃料増額に成功。川口LC・A棟は継続意向有り。

契約更改の状況(※1)



2016年2月期契約満了区画のリーシング状況



2016年8月期契約満了区画のリーシング状況



川口ロジスティクスセンターA棟(継続意向有り)

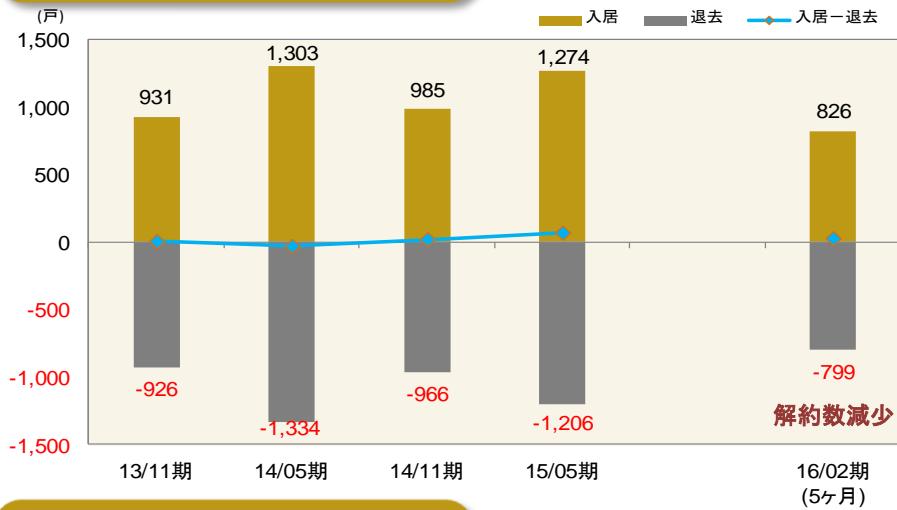
賃料改定の状況(※1)

■ 賃料改定時期

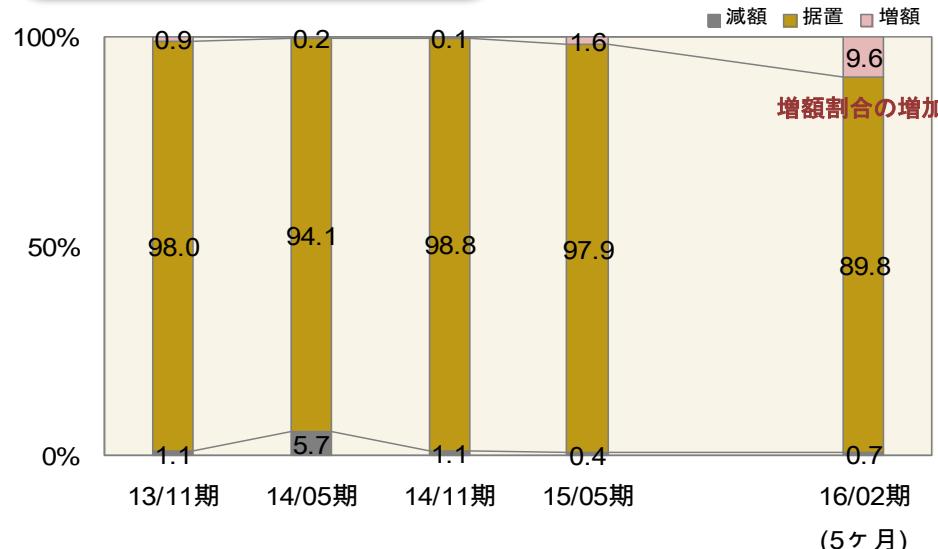
物件名称	テナント名	賃料形態	2016年		2017年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
Landport浦安	福山通運	固定		■			据置改定見込
相模原大野台LC	福山通運	固定		■			増額改定合意
太田清原LC	太田国際貨物ターミナル	固定		■			協議中
千代田町LC	伊藤忠食品	固定			■		協議中
太田東新町LC	パンテック	固定				■	協議中

更新率増加(88.7%・14/11月期比+2.2pt)及び解約減少。地道な増額(入替・更新)を実施

入退去戸数の推移



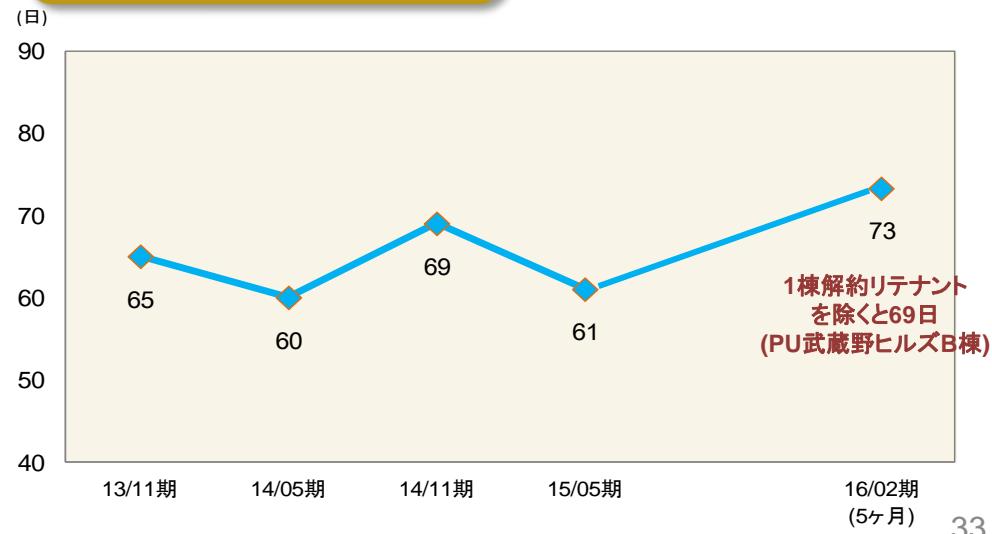
契約更改時の賃料動向



テナント入替時の賃料動向



平均空室期間の動向



テナント名	入居物件	賃貸面積 (m ²)	全賃貸 面積に 占める 割合(%)
1 野村不動産パートナーズ株式会社	プラウドフラット白金高輪 他	178,878.94	10.9%
2 福山通運株式会社	Landport浦安	34,941.45	5.6%
	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	
3 イズミヤ株式会社	イズミヤ千里丘店	24,399.12	4.3%
	イズミヤ八尾店	34,198.01	
	イズミヤ小林店	11,714.36	
4 日本通運株式会社	羽生ロジスティクスセンター	24,850.80	4.1%
	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	
5 アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	Landport川越	56,377.76	3.4%
6 ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	3.1%
7 株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ	29,383.65	2.9%
	川崎モアーズ	18,810.31	
8 三井倉庫ロジスティクス株式会社	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	2.6%
9 アスクル株式会社	Landport板橋	37,276.71	2.3%
10 非開示	三菱自動車 目黒店	3,381.19	2.2%
	三菱自動車 調布店	4,183.63	
	三菱自動車 渋谷店	1,421.31	
	三菱自動車 練馬店	1,725.61	
	三菱自動車 川崎店	3,057.02	
	三菱自動車 高井戸店	1,923.64	
	三菱自動車 葛飾店	1,930.05	
	三菱自動車 東久留米店	4,105.00	
	三菱自動車 世田谷店	1,305.78	
	三菱自動車 杉並店	1,831.00	
	三菱自動車 関町店	989.77	
	三菱自動車 東大和店	2,783.79	
	三菱自動車 元住吉店	1,646.97	
	三菱自動車 川越店	2,462.40	
	三菱自動車 江戸川店	892.56	
	三菱自動車 狹山店	1,793.00	
合計		679,330.77	41.4%

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (million)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (million)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (million)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									旧投資法人 鑑定評価額 (million)	変化率		
Of-T-001	東京圏	オフィス 新宿野村ビル	東京都新宿区	43,900	44,615	44,900	284	43,900	1,000	2.3%	31,500.89	97.4%
Of-T-002	東京圏	オフィス 野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	20,500	20,509	20,500	-9	20,500	0	-	25,127.12	100.0%
Of-T-003	東京圏	オフィス 麻町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	26,700	26,714	26,700	-14	26,700	0	-	16,384.19	99.5%
Of-T-004	東京圏	オフィス NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	21,400	21,358	21,300	-58	21,400	-100	-0.5%	19,157.05	98.9%
Of-T-005	東京圏	オフィス 天王洲パークサイドビル	東京都品川区	12,700	12,684	12,000	-684	12,700	-700	-5.5%	18,051.60	90.9%
Of-T-006	東京圏	オフィス NOF新宿南ロビル	東京都渋谷区	10,000	10,002	10,300	297	10,000	300	3.0%	6,709.22	96.0%
Of-T-007	東京圏	オフィス NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	10,400	10,420	10,400	-20	10,400	0	-	3,489.09	100.0%
Of-T-008	東京圏	オフィス セコムメディカルビル	東京都千代田区	11,100	11,076	11,100	23	11,100	0	-	8,821.24	100.0%
Of-T-009	東京圏	オフィス NOF芝ビル	東京都港区	7,040	7,035	7,090	54	7,040	50	0.7%	8,165.10	100.0%
Of-T-010	東京圏	オフィス 西新宿昭和ビル	東京都新宿区	8,140	8,141	7,930	-211	8,140	-210	-2.6%	5,686.89	95.9%
Of-T-011	東京圏	オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	5,310	5,323	5,320	-3	5,310	10	0.2%	3,358.00	100.0%
Of-T-012	東京圏	オフィス NOF溜池ビル	東京都港区	4,810	4,806	4,480	-326	4,810	-330	-6.9%	4,715.20	100.0%
Of-T-013	東京圏	オフィス 岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,050	4,071	4,060	-11	4,050	10	0.2%	4,117.26	100.0%
Of-T-014	東京圏	オフィス NOF品川港南ビル	東京都品川区	3,460	3,461	3,310	-151	3,460	-150	-4.3%	7,378.55	87.4%
Of-T-015	東京圏	オフィス NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,690	4,681	4,700	18	4,690	10	0.2%	4,160.94	100.0%
Of-T-016	東京圏	オフィス PMO日本橋本町	東京都中央区	4,320	4,303	4,520	216	4,320	200	4.6%	2,450.06	100.0%
Of-T-017	東京圏	オフィス PMO日本橋茅場町	東京都中央区	5,010	4,996	5,140	143	5,010	130	2.6%	3,472.70	100.0%
Of-T-018	東京圏	オフィス 大手町建物五反田ビル	東京都品川区	4,430	4,593	4,670	76	4,430	240	5.4%	5,545.13	96.5%
Of-T-019	東京圏	オフィス 野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	3,570	3,573	3,350	-223	3,570	-220	-6.2%	4,554.98	93.0%
Of-T-020	東京圏	オフィス PMO秋葉原	東京都千代田区	4,240	4,222	4,580	357	4,240	340	8.0%	3,037.37	100.0%
Of-T-021	東京圏	オフィス 八丁堀NFビル	東京都中央区	2,480	2,475	2,480	4	2,480	0	-	2,854.83	100.0%
Of-T-022	東京圏	オフィス NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	4,160	4,194	4,160	-34	4,160	0	-	4,076.38	100.0%
Of-T-023	東京圏	オフィス NOF高輪ビル	東京都品川区	2,830	2,832	2,820	-12	2,830	-10	-0.4%	3,361.48	100.0%
Of-T-024	東京圏	オフィス PMO八丁堀	東京都中央区	2,880	2,878	3,050	171	2,880	170	5.9%	2,074.66	100.0%
Of-T-025	東京圏	オフィス NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	2,210	2,215	2,210	-5	2,210	0	-	2,464.71	100.0%
Of-T-026	東京圏	オフィス PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,210	2,201	2,310	108	2,210	100	4.5%	2,054.21	100.0%
Of-T-027	東京圏	オフィス セントラル新富町ビル	東京都中央区	1,330	1,329	1,330	0	1,330	0	-	2,465.86	100.0%
Of-T-028	東京圏	オフィス PMO東日本橋	東京都中央区	1,690	1,691	1,810	118	1,690	120	7.1%	1,859.43	100.0%
Of-T-029	東京圏	オフィス 野村不動産上野ビル	東京都台東区	6,470	6,471	6,470	-1	6,470	0	-	4,869.81	92.7%
Of-T-030	東京圏	オフィス NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	4,780	4,781	4,570	-211	4,780	-210	-4.4%	13,847.84	97.7%
Of-T-031	東京圏	オフィス NF本郷ビル	東京都文京区	4,890	4,880	5,000	119	4,890	110	2.2%	3,820.09	100.0%
Of-T-032	東京圏	オフィス 東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	1,140	1,095	1,090	-5	1,140	-50	-4.4%	2,058.95	100.0%
Of-T-033	東京圏	オフィス 東信目黒ビル	東京都目黒区	858	855	858	2	858	0	-	1,341.17	100.0%
Of-T-034	東京圏	オフィス クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,390	3,387	3,400	12	3,390	10	0.3%	3,900.85	98.6%
Of-T-035	東京圏	オフィス NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,780	1,798	1,820	21	1,780	40	2.2%	1,936.40	100.0%
Of-T-036	東京圏	オフィス ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	3,850	3,849	3,950	100	3,850	100	2.6%	6,851.48	100.0%
Of-T-037	東京圏	オフィス NOF川崎東ロビル	神奈川県川崎市	7,830	7,853	7,930	76	7,830	100	1.3%	8,266.67	100.0%
Of-T-038	東京圏	オフィス NOF横浜西ロビル	神奈川県横浜市	5,460	5,472	5,720	247	5,460	260	4.8%	6,866.60	100.0%
Of-T-039	東京圏	オフィス NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,620	2,808	2,840	31	2,620	220	8.4%	8,074.83	100.0%
Of-T-040	東京圏	オフィス 横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市	1,810	1,810	1,800	-10	1,810	-10	-0.6%	4,234.62	100.0%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
Of-S-001	その他	オフィス 札幌ノースプラザ	北海道札幌市	6,250	6,295	6,480	184	6,250	230	3.7%	13,642.16	98.6%
Of-S-002	その他	オフィス 野村不動産札幌ビル	北海道札幌市	4,140	4,110	4,250	139	4,140	110	2.7%	6,559.34	100.0%
Of-S-003	その他	オフィス JCB札幌東ビル	北海道札幌市	3,270	3,262	3,260	-2	3,270	-10	-0.3%	9,062.04	100.0%
Of-S-004	その他	オフィス NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市	2,030	2,038	2,080	41	2,030	50	2.5%	6,033.70	98.2%
Of-S-005	その他	オフィス NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,320	2,370	2,250	-120	2,320	-70	-3.0%	5,882.20	100.0%
Of-S-006	その他	オフィス NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	2,240	2,223	2,160	-63	2,240	-80	-3.6%	3,282.90	100.0%
Of-S-007	その他	オフィス NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市	2,280	2,275	2,280	4	2,280	0	-	4,655.74	100.0%
Of-S-008	その他	オフィス オムロン京都センタービル	京都府京都市	18,300	18,277	18,300	22	18,300	0	-	34,616.84	100.0%
Of-S-009	その他	オフィス SORA新大阪21	大阪府大阪市	12,100	12,117	12,100	-17	12,100	0	-	21,171.04	91.4%
Of-S-010	その他	オフィス 野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市	6,100	6,184	6,030	-154	6,100	-70	-1.1%	16,977.79	100.0%
Of-S-011	その他	オフィス 野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	3,450	3,463	3,450	-13	3,450	0	-	5,213.02	100.0%
Of-S-012	その他	オフィス 野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市	4,000	4,008	3,920	-88	4,000	-80	-2.0%	11,558.68	100.0%
Of-S-013	その他	オフィス 野村不動産広島ビル	広島県広島市	2,280	2,279	2,320	40	2,280	40	1.8%	7,828.17	100.0%
Of-S-014	その他	オフィス NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市	4,210	4,226	4,280	53	4,210	70	1.7%	7,520.72	98.6%
Of-S-015	その他	オフィス NOF天神南ビル	福岡県福岡市	2,230	2,219	2,170	-49	2,230	-60	-2.7%	3,769.34	100.0%
オフィス合計				355,638	356,830	357,298	467	355,638	1,660	0.5%	430,937.13	98.3%
Rt-T-001	東京圏	商業施設 Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	17,141	17,500	358	17,400	100	0.6%	39,736.87	97.3%
Rt-T-002	東京圏	商業施設 横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	13,737	15,400	1,662	15,100	300	2.0%	29,383.65	100.0%
Rt-T-003	東京圏	商業施設 Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	10,701	10,700	-1	10,700	0	-	6,295.22	100.0%
Rt-T-004	東京圏	商業施設 川崎モアーズ	神奈川県川崎市	6,080	6,228	7,370	1,141	7,240	130	1.8%	18,810.31	100.0%
Rt-T-005	東京圏	商業施設 EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	4,289	4,570	280	4,560	10	0.2%	3,611.59	100.0%
Rt-T-006	東京圏	商業施設 EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	4,027	4,330	302	4,320	10	0.2%	2,693.93	100.0%
Rt-T-007	東京圏	商業施設 covirna machida	東京都町田市	3,440	3,683	4,260	576	4,250	10	0.2%	2,891.32	100.0%
Rt-T-008	東京圏	商業施設 ニトリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	2,956	3,560	603	3,490	70	2.0%	14,367.98	100.0%
Rt-T-009	東京圏	商業施設 コナミスポーツーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	2,653	3,240	586	3,230	10	0.3%	12,385.18	100.0%
Rt-T-010	東京圏	商業施設 FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	2,485	3,010	524	2,960	50	1.7%	7,480.63	100.0%
Rt-T-011	東京圏	商業施設 GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	2,473	2,640	166	2,640	0	-	1,791.34	100.0%
Rt-T-012	東京圏	商業施設 駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	1,631	1,960	328	1,920	40	2.1%	2,286.47	100.0%
Rt-T-013	東京圏	商業施設 EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	1,584	1,820	235	1,810	10	0.6%	2,457.36	100.0%
Rt-T-014	東京圏	商業施設 メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	1,001	1,340	338	1,320	20	1.5%	6,217.85	100.0%
Rt-T-015	東京圏	商業施設 三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	2,764	2,940	175	2,880	60	2.1%	3,381.19	100.0%
Rt-T-016	東京圏	商業施設 三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	1,776	1,850	73	1,840	10	0.5%	4,183.63	100.0%
Rt-T-017	東京圏	商業施設 三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	1,586	1,760	173	1,740	20	1.1%	1,421.31	100.0%
Rt-T-018	東京圏	商業施設 三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	1,251	1,320	68	1,310	10	0.8%	1,725.61	100.0%
Rt-T-019	東京圏	商業施設 三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	959	1,050	90	1,040	10	1.0%	3,057.02	100.0%
Rt-T-020	東京圏	商業施設 三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	859	906	46	898	8	0.9%	1,923.64	100.0%
Rt-T-021	東京圏	商業施設 三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	808	844	35	837	7	0.8%	1,930.05	100.0%
Rt-T-022	東京圏	商業施設 三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	808	831	22	828	3	0.4%	4,105.00	100.0%
Rt-T-023	東京圏	商業施設 三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	779	831	51	810	21	2.6%	1,305.78	100.0%
Rt-T-024	東京圏	商業施設 三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	748	847	98	827	20	2.4%	1,831.00	100.0%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
R-T-025	東京圏	商業施設 三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	606	635	28	627	8	1.3%	989.77	100.0%
R-T-026	東京圏	商業施設 三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	455	499	43	496	3	0.6%	2,783.79	100.0%
R-T-027	東京圏	商業施設 三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	375	378	2	377	1	0.3%	1,646.97	100.0%
R-T-028	東京圏	商業施設 三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	355	371	15	369	2	0.5%	2,462.40	100.0%
R-T-029	東京圏	商業施設 三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	204	212	7	211	1	0.5%	892.56	100.0%
R-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狹山店	埼玉県狭山市	160	163	171	7	169	2	1.2%	1,793.00	100.0%
R-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	5,310	5,333	5,460	126	-	-	-	2,042.08	100.0%
R-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	2,080	2,106	2,130	23	-	-	-	1,277.06	100.0%
R-S-001	その他	商業施設 ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市	15,500	15,676	16,300	623	16,600	-300	-1.8%	9,733.28	88.7%
R-S-002	その他	商業施設 イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	8,718	10,700	1,981	10,500	200	1.9%	24,399.12	100.0%
R-S-003	その他	商業施設 Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	6,576	7,270	693	7,280	-10	-0.1%	20,798.04	100.0%
R-S-004	その他	商業施設 イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	4,256	5,110	853	5,010	100	2.0%	34,198.01	100.0%
R-S-005	その他	商業施設 イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	3,167	3,650	482	3,590	60	1.7%	11,714.36	100.0%
R-S-006	その他	商業施設 一番町stear	宮城県仙台市	4,700	4,634	5,510	875	5,450	60	1.1%	4,627.35	100.0%
R-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	1,535	1,890	354	1,860	30	1.6%	4,030.37	97.7%
商業合計				140,153	141,105	155,165	14,059	146,489	8,676	5.9%	298,662.09	99.2%
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	16,923	20,100	3,176	19,800	300	1.5%	70,045.85	100.0%
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	東京都板橋区	15,710	15,328	18,000	2,671	17,800	200	1.1%	52,794.55	100.0%
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	埼玉県川越市	13,700	13,097	15,700	2,602	15,500	200	1.3%	71,569.89	100.0%
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	10,834	11,700	865	12,100	-400	-3.3%	47,995.23	100.0%
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	神奈川県相模原市	10,600	10,585	11,900	1,314	11,700	200	1.7%	50,450.00	100.0%
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	神奈川県相模原市	8,700	8,374	10,200	1,825	9,930	270	2.7%	57,448.03	100.0%
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	東京都八王子市	8,250	7,958	9,350	1,391	9,150	200	2.2%	34,837.65	100.0%
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	6,968	8,550	1,581	8,370	180	2.2%	29,630.48	100.0%
Lg-T-009	東京圏	物流施設 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	4,640	5,440	799	5,320	120	2.3%	30,328.41	100.0%
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	神奈川県厚木市	4,590	4,495	5,260	764	5,130	130	2.5%	24,931.11	100.0%
Lg-T-011	東京圏	物流施設 羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	3,607	4,210	602	4,310	-100	-2.3%	24,888.68	100.0%
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	埼玉県川口市	3,750	3,701	4,410	708	4,320	90	2.1%	13,648.70	100.0%
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	埼玉県川口市	2,830	2,811	3,330	518	3,270	60	1.8%	12,003.57	100.0%
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	神奈川県厚木市	2,690	2,628	3,220	591	3,160	60	1.9%	9,825.52	100.0%
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	埼玉県川口市	10,790	10,859	11,900	1,040	11,600	300	2.6%	42,840.91	100.0%
Lg-S-001	その他	物流施設 太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	3,430	3,206	3,760	553	3,760	0	-	42,328.00	100.0%
Lg-S-002	その他	物流施設 太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	2,034	2,460	425	2,420	40	1.7%	23,584.72	100.0%
Lg-S-003	その他	物流施設 太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	600	728	127	715	13	1.8%	9,397.38	100.0%
Lg-S-004	その他	物流施設 千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	320	368	47	361	7	1.9%	4,592.00	100.0%
物流合計				132,810	128,975	150,586	21,610	148,716	1,870	1.3%	653,140.68	100.0%
Rg-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,400	3,388	3,480	91	3,400	80	2.4%	2,950.11	98.4%
Rg-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	989	990	1,010	19	989	21	2.1%	1,151.34	98.1%
Rg-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	713	711	729	17	713	16	2.2%	958.98	100.0%
Rg-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	750	747	750	2	750	0	-	638.70	100.0%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	746	743	762	18	746	16	2.1%	934.39	100.0%
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	939	937	964	26	939	25	2.7%	855.23	97.5%
Rs-T-007	東京圏	住宅 ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,280	2,267	2,360	92	2,280	80	3.5%	3,055.21	94.5%
Rs-T-008	東京圏	住宅 ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,590	1,582	1,650	67	1,590	60	3.8%	1,793.43	100.0%
Rs-T-009	東京圏	住宅 ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110	1,104	1,140	35	1,110	30	2.7%	1,450.91	96.9%
Rs-T-010	東京圏	住宅 ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	947	942	888	-54	947	-59	-6.2%	1,102.20	98.1%
Rs-T-011	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,190	1,183	1,200	16	1,190	10	0.8%	1,277.82	96.4%
Rs-T-012	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,160	1,152	1,180	27	1,160	20	1.7%	1,541.64	97.3%
Rs-T-013	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田II	東京都大田区	3,320	3,299	3,390	90	3,320	70	2.1%	4,051.72	97.5%
Rs-T-014	東京圏	住宅 ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	623	618	621	2	623	-2	-0.3%	752.09	97.2%
Rs-T-015	東京圏	住宅 ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	928	922	947	24	928	19	2.0%	1,209.56	100.0%
Rs-T-016	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町II	東京都江東区	652	648	652	3	652	0	-	830.55	100.0%
Rs-T-017	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町I	東京都江東区	1,030	1,023	1,040	16	1,030	10	1.0%	1,191.08	100.0%
Rs-T-018	東京圏	住宅 ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	1,470	1,463	1,530	66	1,470	60	4.1%	2,222.05	100.0%
Rs-T-019	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	1,920	1,906	1,970	63	1,920	50	2.6%	2,685.39	100.0%
Rs-T-020	東京圏	住宅 ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,090	2,076	2,090	13	2,090	0	-	3,118.12	97.5%
Rs-T-021	東京圏	住宅 ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	2,710	2,693	2,710	16	2,710	0	-	4,872.17	100.0%
Rs-T-022	東京圏	住宅 ブラウドフラット鶴見II	横浜市鶴見区	1,650	1,639	1,690	50	1,650	40	2.4%	2,219.74	97.4%
Rs-T-023	東京圏	住宅 ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,100	1,100	1,110	9	1,100	10	0.9%	1,222.13	94.6%
Rs-T-024	東京圏	住宅 ブライムアーバン赤坂	東京都港区	938	937	939	1	938	1	0.1%	1,062.05	95.2%
Rs-T-025	東京圏	住宅 ブライムアーバン田町	東京都港区	972	970	994	23	972	22	2.3%	1,107.36	100.0%
Rs-T-026	東京圏	住宅 ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,830	1,822	1,890	67	1,830	60	3.3%	1,905.39	93.2%
Rs-T-027	東京圏	住宅 ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	469	470	472	1	469	3	0.6%	650.60	100.0%
Rs-T-028	東京圏	住宅 ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	359	357	362	4	359	3	0.8%	439.56	94.2%
Rs-T-029	東京圏	住宅 ブライムアーバン恵比寿II	東京都渋谷区	1,140	1,138	1,200	61	1,140	60	5.3%	1,184.81	100.0%
Rs-T-030	東京圏	住宅 ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,090	1,087	1,100	12	1,090	10	0.9%	1,277.04	100.0%
Rs-T-031	東京圏	住宅 ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	679	676	685	8	679	6	0.9%	793.87	100.0%
Rs-T-032	東京圏	住宅 ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,040	2,031	2,090	58	2,040	50	2.5%	2,087.70	98.9%
Rs-T-033	東京圏	住宅 ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,260	1,258	1,270	11	1,260	10	0.8%	1,444.40	100.0%
Rs-T-034	東京圏	住宅 ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,410	1,407	1,420	12	1,410	10	0.7%	1,302.42	98.0%
Rs-T-035	東京圏	住宅 ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	775	771	789	17	775	14	1.8%	1,008.39	100.0%
Rs-T-036	東京圏	住宅 ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	474	472	475	2	474	1	0.2%	655.27	100.0%
Rs-T-037	東京圏	住宅 ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	414	411	423	11	414	9	2.2%	453.77	100.0%
Rs-T-038	東京圏	住宅 ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,970	2,959	2,870	-89	2,970	-100	-3.4%	2,955.74	98.3%
Rs-T-039	東京圏	住宅 ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,310	1,306	1,360	53	1,310	50	3.8%	1,464.14	100.0%
Rs-T-040	東京圏	住宅 ブライムアーバン学芸大学II	東京都目黒区	1,080	1,077	1,110	32	1,080	30	2.8%	1,109.87	97.3%
Rs-T-041	東京圏	住宅 ブライムアーバン中目黒II	東京都目黒区	2,850	2,850	2,880	29	2,850	30	1.1%	2,393.45	93.3%
Rs-T-042	東京圏	住宅 ブライムアーバン勝どき	東京都中央区	2,570	2,573	2,580	6	2,570	10	0.4%	4,524.00	94.0%
Rs-T-043	東京圏	住宅 ブライムアーバン新川	東京都中央区	2,100	2,095	2,150	54	2,100	50	2.4%	3,600.61	96.5%
Rs-T-044	東京圏	住宅 ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	4,220	4,197	4,280	82	4,220	60	1.4%	5,926.17	97.6%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 簿価) (百万)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,544	1,600	55	1,550	50	3.2%	2,026.44	92.5%
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	554	563	8	557	6	1.1%	662.58	96.3%
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	860	889	28	866	23	2.7%	1,069.82	100.0%
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,489	1,520	30	1,490	30	2.0%	1,759.11	100.0%
Rs-T-049	東京圏	住宅	プライムアーバン落合	338	337	340	2	338	2	0.6%	517.53	96.6%
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿I	1,090	1,084	1,110	25	1,090	20	1.8%	1,459.86	100.0%
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿II	885	879	905	25	885	20	2.3%	1,162.55	97.8%
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	428	438	9	430	8	1.9%	578.18	100.0%
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	418	431	12	421	10	2.4%	507.11	100.0%
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	594	604	9	594	10	1.7%	1,053.39	96.1%
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,429	1,460	30	1,430	30	2.1%	1,755.52	97.1%
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,888	2,920	31	2,900	20	0.7%	2,853.82	97.9%
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋III	718	718	733	14	718	15	2.1%	1,018.72	97.0%
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	717	731	13	717	14	2.0%	1,774.01	96.2%
Rs-T-059	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋II	483	484	488	3	483	5	1.0%	810.98	100.0%
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	720	740	19	724	16	2.2%	874.15	100.0%
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	664	678	13	667	11	1.6%	1,049.73	100.0%
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	546	551	4	549	2	0.4%	835.05	94.0%
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	336	343	6	338	5	1.5%	576.20	100.0%
Rs-T-064	東京圏	住宅	プライムアーバン上北沢	597	597	601	3	597	4	0.7%	1,384.45	88.8%
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	742	756	13	746	10	1.3%	1,027.44	97.6%
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,384	1,450	65	1,390	60	4.3%	1,773.05	96.1%
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	493	504	10	494	10	2.0%	961.25	97.9%
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,858	1,900	41	1,860	40	2.2%	2,106.16	94.9%
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町II	1,040	1,039	1,060	20	1,040	20	1.9%	1,794.85	99.1%
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	952	959	6	951	8	0.8%	1,536.59	97.9%
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	900	922	21	905	17	1.9%	1,190.70	98.1%
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	769	781	11	774	7	0.9%	1,100.17	98.1%
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,715	1,730	14	1,720	10	0.6%	2,282.62	91.7%
Rs-T-074	東京圏	住宅	プライムアーバン中野	489	468	489	20	489	0	-	801.30	92.9%
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	495	508	12	498	10	2.0%	818.75	100.0%
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,059	1,080	20	1,060	20	1.9%	1,746.20	100.0%
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	412	423	10	414	9	2.2%	543.09	95.1%
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪II	1,790	1,786	1,810	23	1,790	20	1.1%	2,225.33	98.8%
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	725	745	19	730	15	2.1%	944.99	91.5%
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	436	442	5	437	5	1.1%	991.94	96.1%
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,783	3,850	66	3,800	50	1.3%	4,376.95	99.3%
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,410	2,470	59	2,420	50	2.1%	3,207.92	94.2%
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	773	794	20	779	15	1.9%	1,117.34	97.9%
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	627	639	11	632	7	1.1%	813.52	100.0%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
Re-T-085	東京圏	住宅 プライムアーバン向島	東京都墨田区	528	526	530	3	528	2	0.4%	1,108.91	96.4%
Re-T-086	東京圏	住宅 プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,290	1,281	1,310	28	1,290	20	1.6%	1,886.50	97.4%
Re-T-087	東京圏	住宅 プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	758	754	773	18	758	15	2.0%	991.62	100.0%
Re-T-088	東京圏	住宅 プライムアーバン平井	東京都江戸川区	722	716	737	20	722	15	2.1%	1,095.91	98.1%
Re-T-089	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	640	635	641	5	640	1	0.2%	905.81	95.6%
Re-T-090	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区	981	972	989	16	981	8	0.8%	1,437.84	98.5%
Re-T-091	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,140	1,132	1,160	27	1,140	20	1.8%	1,884.62	98.7%
Re-T-092	東京圏	住宅 プライムアーバン江古田	東京都練馬区	409	409	409	0	409	0	-	872.49	94.8%
Re-T-093	東京圏	住宅 プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,080	1,073	1,100	26	1,080	20	1.9%	1,742.64	100.0%
Re-T-094	東京圏	住宅 プライムアーバン浅草	東京都台東区	384	387	393	5	384	9	2.3%	876.70	90.5%
Re-T-095	東京圏	住宅 プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,910	1,903	1,980	76	1,910	70	3.7%	4,141.56	99.0%
Re-T-096	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	1,910	1,912	1,910	-2	1,910	0	-	5,999.80	96.0%
Re-T-097	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,280	1,281	1,280	-1	1,280	0	-	2,961.06	98.2%
Re-T-098	東京圏	住宅 プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	791	788	807	18	791	16	2.0%	1,604.72	97.4%
Re-T-099	東京圏	住宅 プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,520	1,508	1,530	21	1,520	10	0.7%	2,610.05	100.0%
Re-T-100	東京圏	住宅 プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	1,940	1,939	2,000	60	1,940	60	3.1%	3,692.44	100.0%
Re-T-101	東京圏	住宅 プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	962	960	986	25	962	24	2.5%	1,706.46	94.7%
Re-T-102	東京圏	住宅 プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,020	1,014	1,040	25	1,020	20	2.0%	1,708.19	57.5%
Re-T-103	東京圏	住宅 プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	493	491	495	3	493	2	0.4%	952.06	94.4%
Re-T-104	東京圏	住宅 プライムアーバン浦安II	千葉県浦安市	227	219	229	9	227	2	0.9%	437.94	92.6%
Re-T-105	東京圏	住宅 プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	804	800	826	25	804	22	2.7%	1,264.84	96.7%
Re-T-106	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳I	千葉県市川市	633	629	643	13	633	10	1.6%	1,151.36	96.2%
Re-T-107	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳II	千葉県市川市	730	726	750	23	730	20	2.7%	1,244.00	100.0%
Re-T-108	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	488	484	490	5	488	2	0.4%	778.19	97.3%
Re-T-109	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳駅前II	千葉県市川市	469	467	470	2	469	1	0.2%	927.33	82.6%
Re-T-110	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳III	千葉県市川市	747	744	749	4	747	2	0.3%	1,766.47	93.5%
Re-T-111	東京圏	住宅 プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	761	753	772	18	761	11	1.4%	1,237.80	90.0%
Re-T-112	東京圏	住宅 プライムアーバン川口	埼玉県川口市	1,580	1,572	1,610	37	1,580	30	1.9%	2,477.11	98.4%
Re-T-113	東京圏	住宅 プラウドフラット八丁堀	東京都中央区	920	958	952	-6	-	-	-	992.75	97.5%
Re-T-114	東京圏	住宅 プラウドフラット板橋本町	東京都板橋区	720	762	756	-6	-	-	-	1,192.07	100.0%
Re-S-001	その他	住宅 プラウドフラット五橋	宮城県仙台市	652	645	664	18	652	12	1.8%	1,861.56	98.7%
Re-S-002	その他	住宅 プラウドフラット河原町	宮城県仙台市	735	727	650	-77	735	-85	-11.6%	1,967.54	88.5%
Re-S-003	その他	住宅 プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市	1,620	1,605	1,630	24	1,620	10	0.6%	2,990.68	94.5%
Re-S-004	その他	住宅 プライムアーバン山鼻	北海道札幌市	273	272	274	1	273	1	0.4%	1,518.58	97.7%
Re-S-005	その他	住宅 プライムアーバン北14条	北海道札幌市	274	272	277	4	274	3	1.1%	1,155.60	96.8%
Re-S-006	その他	住宅 プライムアーバン大通公園I	北海道札幌市	502	498	511	12	502	9	1.8%	1,850.20	100.0%
Re-S-007	その他	住宅 プライムアーバン大通公園II	北海道札幌市	334	331	340	8	334	6	1.8%	1,148.72	100.0%
Re-S-008	その他	住宅 プライムアーバン北11条	北海道札幌市	547	542	557	14	547	10	1.8%	1,851.39	98.3%
Re-S-009	その他	住宅 プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市	475	470	487	16	475	12	2.5%	2,114.53	89.8%
Re-S-010	その他	住宅 プライムアーバン大通東	北海道札幌市	394	391	398	6	394	4	1.0%	1,494.36	100.0%

(注)第1期初保有物件の旧投資法人鑑定評価額は2015年12月16日付で公表した「資産の評価額に関するお知らせ」に記載の数値です。

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第1期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定 価格)	旧投資法人 鑑定評価額 (百万)	差額 (第1期末算定価格と旧投資法人 鑑定評価額との差額) (百万)		賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)
									変化率	差額 (百万)		
Re-S-011	その他	住宅 プライムアーバン知事公館	北海道札幌市	249	246	254	7	249	5	2.0%	1,007.30	100.0%
Re-S-012	その他	住宅 プライムアーバン円山	北海道札幌市	229	227	232	4	229	3	1.3%	911.07	85.3%
Re-S-013	その他	住宅 プライムアーバン北24条	北海道札幌市	437	433	445	11	437	8	1.8%	1,773.90	100.0%
Re-S-014	その他	住宅 プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市	616	610	625	14	616	9	1.5%	2,439.90	95.0%
Re-S-015	その他	住宅 プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市	4,480	4,444	4,560	115	4,480	80	1.8%	15,552.59	97.3%
Re-S-016	その他	住宅 プライムアーバン北3条通	北海道札幌市	1,730	1,714	1,780	65	1,730	50	2.9%	5,094.29	98.0%
Re-S-017	その他	住宅 プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市	1,140	1,131	1,010	-121	1,140	-130	-11.4%	3,411.24	100.0%
Re-S-018	その他	住宅 プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市	466	460	417	-43	466	-49	-10.5%	1,380.21	95.6%
Re-S-019	その他	住宅 プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市	949	950	843	-107	949	-106	-11.2%	4,251.91	95.9%
Re-S-020	その他	住宅 プライムアーバン葵	愛知県名古屋市	712	706	724	17	712	12	1.7%	1,571.04	98.1%
Re-S-021	その他	住宅 プライムアーバン金山	愛知県名古屋市	553	548	571	22	553	18	3.3%	1,391.02	100.0%
Re-S-022	その他	住宅 プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市	1,020	1,010	1,050	39	1,020	30	2.9%	2,502.11	91.3%
Re-S-023	その他	住宅 プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市	1,590	1,578	1,610	31	1,590	20	1.3%	3,541.43	98.1%
Re-S-024	その他	住宅 プライムアーバン泉	愛知県名古屋市	3,770	3,741	3,870	128	3,770	100	2.7%	7,543.10	95.9%
Re-S-025	その他	住宅 プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市	652	646	657	10	652	5	0.8%	1,189.12	97.9%
Re-S-026	その他	住宅 プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市	794	786	809	22	794	15	1.9%	1,392.00	93.1%
Re-S-027	その他	住宅 プライムアーバン江坂III	大阪府吹田市	1,190	1,180	1,200	19	1,190	10	0.8%	2,151.67	94.2%
Re-S-028	その他	住宅 プライムアーバン玉造	大阪府大阪市	1,020	1,013	1,040	26	1,020	20	2.0%	2,373.10	94.3%
Re-S-029	その他	住宅 プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市	1,810	1,796	1,820	23	1,810	10	0.6%	3,909.90	94.5%
Re-S-030	その他	住宅 プライムアーバン博多	福岡県福岡市	588	583	589	5	588	1	0.2%	2,176.23	100.0%
Re-S-031	その他	住宅 プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市	265	262	269	6	265	4	1.5%	897.84	97.2%
Re-S-032	その他	住宅 プライムアーバン香椎	福岡県福岡市	398	394	326	-68	398	-72	-18.1%	1,222.34	100.0%
Re-S-033	その他	住宅 プライムアーバン博多東	福岡県福岡市	622	616	515	-101	622	-107	-17.2%	1,854.13	98.3%
Re-S-034	その他	住宅 プライムアーバン千早	福岡県福岡市	604	599	543	-56	604	-61	-10.1%	1,740.70	98.1%
住宅合計				164,057	163,395	166,023	2,627	162,417	1,898	1.2%	275,401.07	96.9%
総合計				792,658	790,306	829,072	38,765	813,260	14,104	1.7%	1,658,140.97	98.9%
				(A)	(B)							

貸借対照表計上額と
期末算定価格との差異

38,765 百万円

(B)-(A)

新たに4物件でDBJ(日本政策投資銀行)よりDBJ Green Building認証を取得。全13物件へ拡大。



大規模な太陽光発電の実施により創エネを実現

全館LED照明を導入し省エネを実現



地元商店会、自治体、大学等と連携して
地域活性化イベントを企画・運営



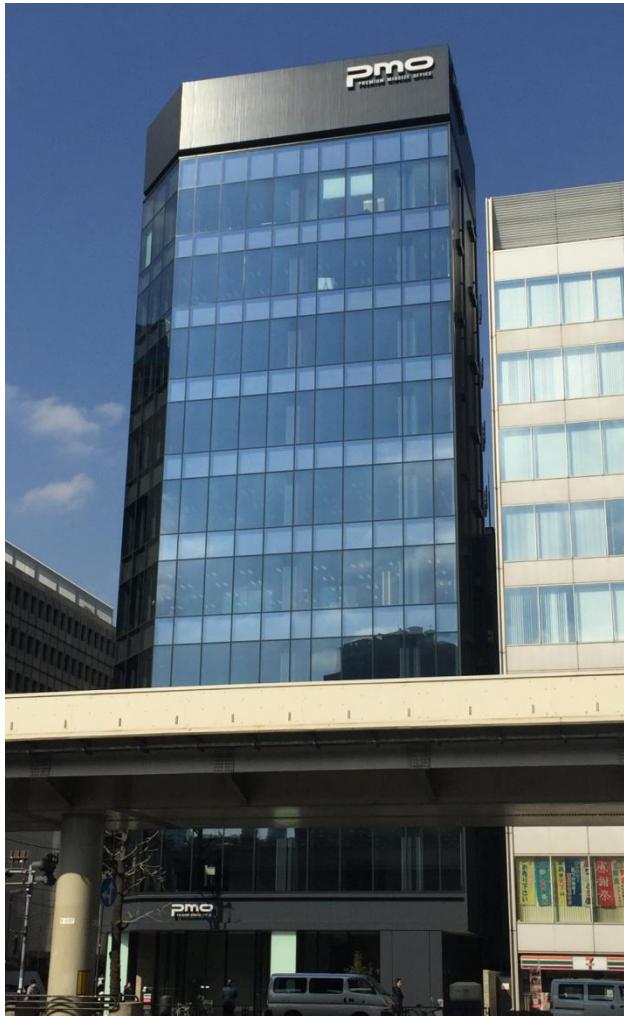
地域の祭事やイベント開催時に、無償でスペースを提供する等、
地域密着型の施設として、地域コミュニティの活性化

DBJ Green Building認証とは

DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯、防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産("Green Building")の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するもの。

オフィス

PMO
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



PMO平河町



PMO 平河町 エントランス



PMO 芝大門



PMO 日本橋三越前PJ

物件名	所在地	竣工(予定)時期
PMO芝大門	港区芝大門	2014年竣工済
PMO平河町	千代田区平河町	2016年竣工済
PMO日本橋三越前プロジェクト	中央区日本橋本町	2016年5月(予定)
PMO日本橋江戸通プロジェクト(※)	中央区日本橋小伝馬町	2016年6月(予定)
PMO新日本橋プロジェクト	中央区日本橋本町	2016年11月(予定)
PMO岩本町Ⅱプロジェクト	千代田区神田須田町	2016年12月(予定)
PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017年2月(予定)
PMO渋谷一丁目プロジェクト	渋谷区渋谷	2017年5月(予定)
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018年1月(予定)
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2018年2月(予定)
PMO八丁堀Ⅲ	中央区八丁堀	2018年4月(予定)
PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018年6月(予定)
PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2018年7月(予定)
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2019年6月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

住宅

PROUD
—FLAT—



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



プラウドフラット大森Ⅲ

物件名	所在地	竣工(予定)時期
プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2014年竣工済
プラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	2014年竣工済
プラウドフラット錦糸町	東京都墨田区	2015年竣工済
プラウドフラット東中野	東京都中野区	2015年竣工済
プラウドフラット神楽坂Ⅲ	東京都新宿区	2015年竣工済
プラウドフラット東神田	東京都千代田区	2015年竣工済
プラウドフラット学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	2015年竣工済
プラウドフラット三越前	東京都中央区	2015年竣工済
プラウドフラット巣鴨Ⅱ	東京都豊島区	2015年竣工済
プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	2016年竣工済
プラウドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	2016年5月(予定)
プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	2016年5月(予定)
プラウドフラット中落合	東京都新宿区	2016年12月(予定)
プラウドフラット浅草橋	東京都台東区	2017年2月(予定)
プラウドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	2017年10月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

物流施設

Landport



Landport 柏沼南 I



Landport 柏沼南 I 建物内部



Landport 柏沼南 I カフェテリア



Landport 八王子 II PJ



Landport 岩槻 PJ

物件名	所在地	竣工(予定)時期
Landport 柏沼南 I	千葉県柏市	2016年竣工済
Landport 柏沼南 II プロジェクト	千葉県柏市	2016年4月(予定)
Landport 岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016年5月(予定)
Landport 八王子 II プロジェクト	東京都八王子市	2016年9月(予定)
Landport 小牧プロジェクト (※1)	愛知県小牧市	2017年1月(予定)
Landport 高槻プロジェクト	大阪府高槻市	2017年6月(予定)
Landport 東雲プロジェクト	東京都江東区	2018年8月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

商業施設



GEMS大門



GEMS神田プロジェクト



GEMS恵比寿プロジェクト

物件名	所在地	竣工(予定)時期
野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市吉祥寺本町	2014年竣工済
GEMS大門	港区芝大門	2016年 竣工済
GEMS神田プロジェクト	千代田区鍛冶町	2016年6月(予定)
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017年8月(予定)
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	未定
GEMS田町プロジェクト	港区芝	未定
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区(西新宿エリア)	未定
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	未定

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

区分	第1期予想 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第1期実績－第1期予想	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	24,288,156	24,313,678	25,521	0.1
不動産賃貸事業収入	24,288,156	24,313,678	25,521	0.1
賃貸事業収入	22,072,208	22,286,435	214,227	1.0
その他収入	※	2,215,948	2,027,242	▲ 188,705 ▲ 8.5
営業費用	18,015,062	17,830,501	▲ 184,561	▲ 1.0
不動産賃貸事業費用	11,717,024	11,546,708	▲ 170,315	▲ 1.5
修繕費	1,587,390	1,555,616	▲ 31,773	▲ 2.0
公租公課	2,113,618	2,114,885	1,266	0.1
減価償却費	3,322,495	3,471,461	148,966	4.5
その他賃貸事業費用	4,693,518	4,404,744	▲ 288,774	▲ 6.2
減損損失	-	79,019	79,019	-
資産運用報酬	1,510,078	1,505,234	▲ 4,844	▲ 0.3
合併関連費用	2,597,075	2,590,275	▲ 6,800	▲ 0.3
のれん償却額	1,591,328	1,622,397	31,069	2.0
その他営業費用	599,556	486,865	▲ 112,691	▲ 18.8
営業利益	6,273,094	6,483,176	210,082	3.3
営業外収益	-	10,085	10,085	-
営業外費用	2,637,001	2,442,925	▲ 194,075	▲ 7.4
支払利息その他融資関連費用	2,157,281	2,000,706	▲ 156,575	▲ 7.3
その他営業外費用	479,719	442,218	▲ 37,500	▲ 7.8
経常利益	3,636,092	4,050,336	414,243	11.4
税引前当期純利益	3,636,092	4,050,336	414,243	11.4
法人税等	1,000	2,058	1,058	105.8
当期純利益	3,635,092	4,048,278	413,185	11.4
合併による未処分利益受入額	-	629	629	-
当期末未処分利益	3,635,092	4,048,907	413,814	11.4

※匿名組合投資利益を含みます。

分配金総額 1口当たり分配金 (円)	7,816,221 (2,100)	8,259,140 (2,219)	442,919 (119)	5.7 (5.7)
利益分配金 1口当たり利益分配金 (円)	3,632,681 (976)	1,179,877 (317)	▲ 2,452,804 (▲659)	▲ 67.5 (▲67.5)
一時差異等調整引当額 1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	2,311,368 (621)	6,137,594 (1,649)	3,826,226 (1,028)	165.5 (165.5)
その他の利益超過分配金 1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	1,872,171 (503)	941,668 (253)	▲ 930,502 (▲250)	▲ 49.7 (▲49.7)

資産の部

区分	第1期 2016年2月29日現在	
	金額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	59,777,237	6.4
現金及び預金	47,139,232	5.1
信託現金及び信託預金	11,185,928	1.2
その他の流動資産	1,452,077	0.2
固定資産	868,496,366	93.6
有形固定資産	781,823,844	84.2
不動産	273,210,518	29.4
建物	101,347,783	10.9
土地	171,862,734	18.5
信託不動産	508,177,305	54.7
信託建物	156,356,887	16.8
信託土地	351,799,272	37.9
信託リース資産	21,145	0.0
建設仮勘定	436,020	0.0
無形固定資産	84,771,328	9.1
のれん	76,252,702	8.2
借地権	951,943	0.1
信託借地権	7,541,282	0.8
その他の無形固定資産	25,399	0.0
投資その他の資産	1,901,193	0.2
投資有価証券	91,430	0.0
長期前払費用	742,792	0.1
長期預け金	89,385	0.0
敷金及び保証金	977,583	0.1
緑延資産	23,782	0.0
投資法人債発行費	23,782	0.0
資産合計	928,297,387	100.0

※1 有形固定資産

(単位：百万円)

	取得価額	償却累計	(うち当期償却費)	期末簿価
不動産等	792,766	10,942	(3,470)	781,823
建物	102,942	1,594	(1,354)	101,347
土地	171,862	—	—	171,862
信託建物	165,700	9,344	(2,112)	156,356
信託土地	351,799	—	—	351,799
信託リース資産	24	3	(3)	21
建設仮勘定	436	—	—	436

負債及び純資産の部

区分	第1期 2016年2月29日現在	
	金額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	73,743,504	7.9
営業未払金	2,162,600	0.2
短期借入金	9,100,000	1.0
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	0.5
1年内返済予定の長期借入金	50,015,600	5.4
信託リース債務	8,651	0.0
未払金	1,888,592	0.2
未払費用	325,813	0.0
未払法人税等	994	0.0
未払消費税等	140,701	0.0
前受金	4,394,283	0.5
前受収益	369,865	0.0
デリバティブ債務	37,854	0.0
その他	298,547	0.0
固定負債	376,952,390	40.6
投資法人債	27,500,000	3.0
長期借入金	311,549,000	33.6
信託リース債務	14,046	0.0
長期前受収益	838,163	0.1
預り敷金及び保証金	8,403,287	0.9
信託預り敷金及び保証金	25,818,152	2.8
デリバティブ債務	2,829,740	0.3
負債合計	450,695,894	48.6
投資主資本	480,469,087	51.8
出資総額	161,120,405	17.4
剰余金	315,299,775	34.0
出資剰余金	4,048,907	0.4
当期末処利益又は当期末処理損失(△)	319,348,682	34.4
剰余金合計	2,867,594	0.3
評価・換算差額等	2,867,594	0.3
評価・換算差額等	2,867,594	0.3
緑延ヘッジ損益	—	—
純資産合計	477,601,492	51.4
負債純資産合計	928,297,387	100.0

※2 有利子負債 (1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に含める。)

有利子負債残高(百万円)	403,164
短期借入金+長期借入金+投資法人債	—
総資産有利子負債比率	43.4%
長期借入金+長期借入金+投資法人債	84.1%
短期借入金+長期借入金+投資法人債	—

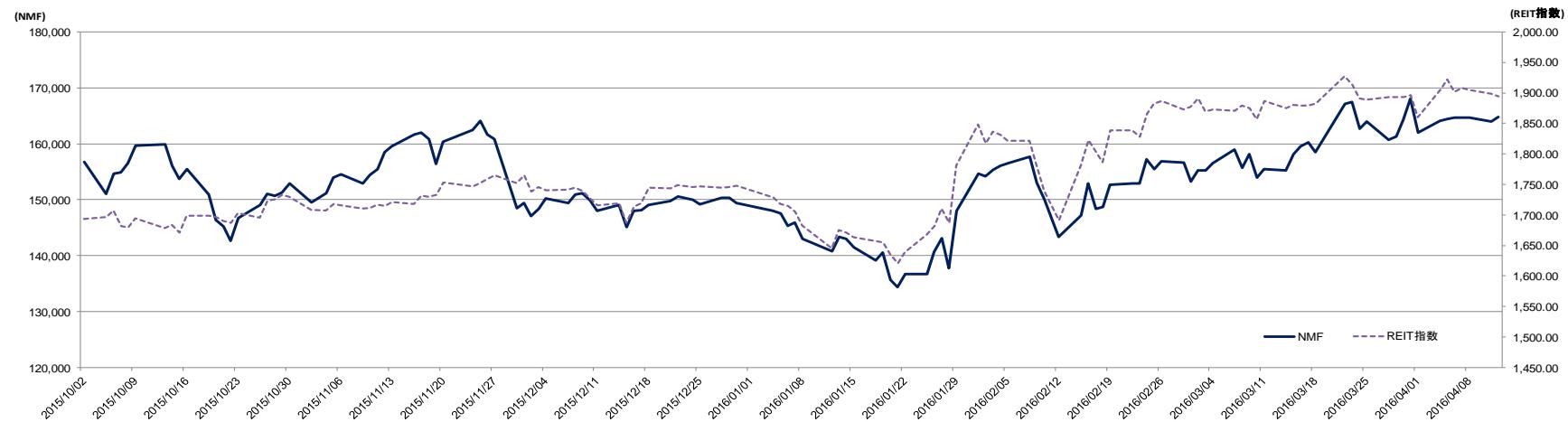
第1期 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日 金額 (千円)	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	4,050,336
減価償却費	3,472,856
減損損失	79,019
のれん償却額	1,622,397
投資法人債発行費償却	1,143
受取利息	△ 6,064
支払利息	1,702,780
固定資産除却損	6,881
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	54
営業未収入金の増減額 (△は増加)	138,204
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 29,734
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 218,802
長期預け金の増減額 (△は増加)	△ 180
営業未払金の増減額 (△は減少)	606,536
未払金の増減額 (△は減少)	△ 8,392
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 347,569
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 524,025
前受金の増減額 (△は減少)	86,851
その他	159,517
小計	10,791,813
利息の受取額	6,064
利息の支払額	△ 2,077,288
法人税等の支払額	5,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,725,840

第1期 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日 金額 (千円)	
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△ 4,482,327
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,696,288
無形固定資産の取得による支出	△ 4,640
信託無形固定資産の取得による支出	△ 7,241
投資有価証券の払戻による収入	8,754
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 993,243
預り敷金及び保証金の受入による収入	401,938
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 260,360
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,395
敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,000
敷金及び保証金の回収による収入	75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,500,938
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	5,000,000
長期借入れによる収入	29,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,082,800
投資法人債の償還による支出	△ 15,000,000
分配金の支払額	△ 8,886,988
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 469,788
IV. 現金及び現金同等物の増減額(▲は減少)	
V. 現金及び現金同等物の期首残高	—
VI. 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	61,570,046
VII. 現金及び現金同等物の期末残高	58,325,160

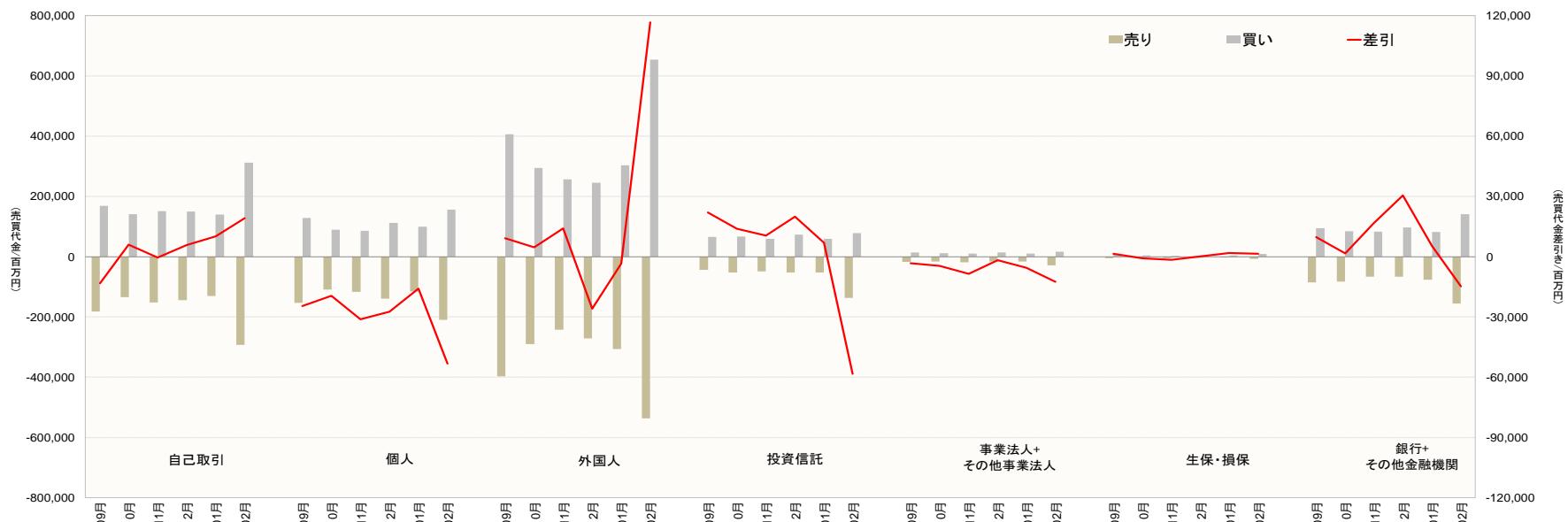
借入先金融機関の分散化:32社

金融機関	金額	シェア	金融機関	金額	シェア
三菱東京UFJ銀行	630	15.6%	信金中央金庫	52	1.3%
三井住友銀行	615	15.3%	西日本シティ銀行	27	0.7%
みずほ銀行	332	8.2%	横浜銀行	5	0.1%
三菱UFJ信託銀行	374	9.3%	東京都民銀行	10	0.2%
三井住友信託銀行	303	7.5%	投資法人債	325	8.1%
農林中央金庫	126	3.1%		4,031	100.0%
日本政策投資銀行	310	7.7%			
みずほ信託銀行	130	3.2%			
福岡銀行	75	1.9%			
りそな銀行	82	2.0%			
日本生命保険	40	1.0%			
野村信託銀行	82	2.0%			
千葉銀行	25	0.6%			
伊予銀行	50	1.2%			
八十二銀行	25	0.6%			
広島銀行	10	0.2%			
京葉銀行	17	0.4%			
第一生命保険	63	1.6%			
太陽生命保険	65	1.6%			
大同生命保険	31	0.8%			
三井生命保険	10	0.2%			
三井住友海上火災保険	37	0.9%			
中国銀行	45	1.1%			
あおぞら銀行	25	0.6%			
損害保険ジャパン日本興亜	10	0.2%			
住友生命保険	55	1.4%			
百十四銀行	20	0.5%			
七十七銀行	20	0.5%			

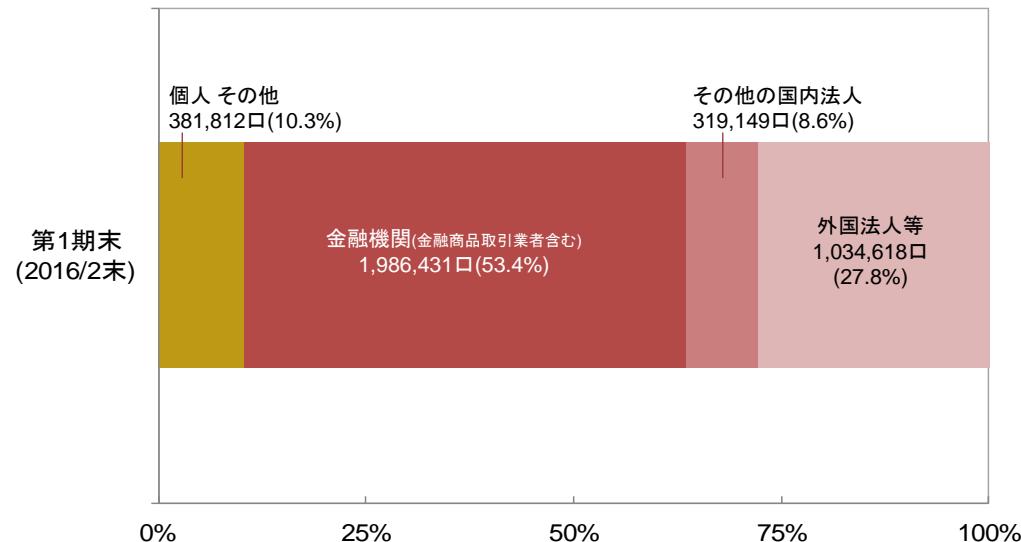
投資口価格の推移



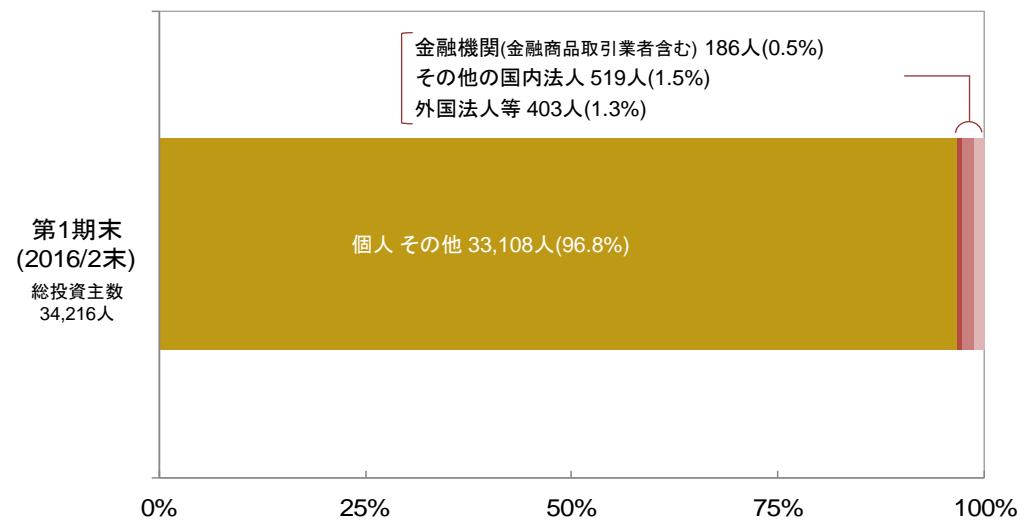
J-REIT市場全体の投資主体別売買動向



所有者別投資口数



所有者別投資主数



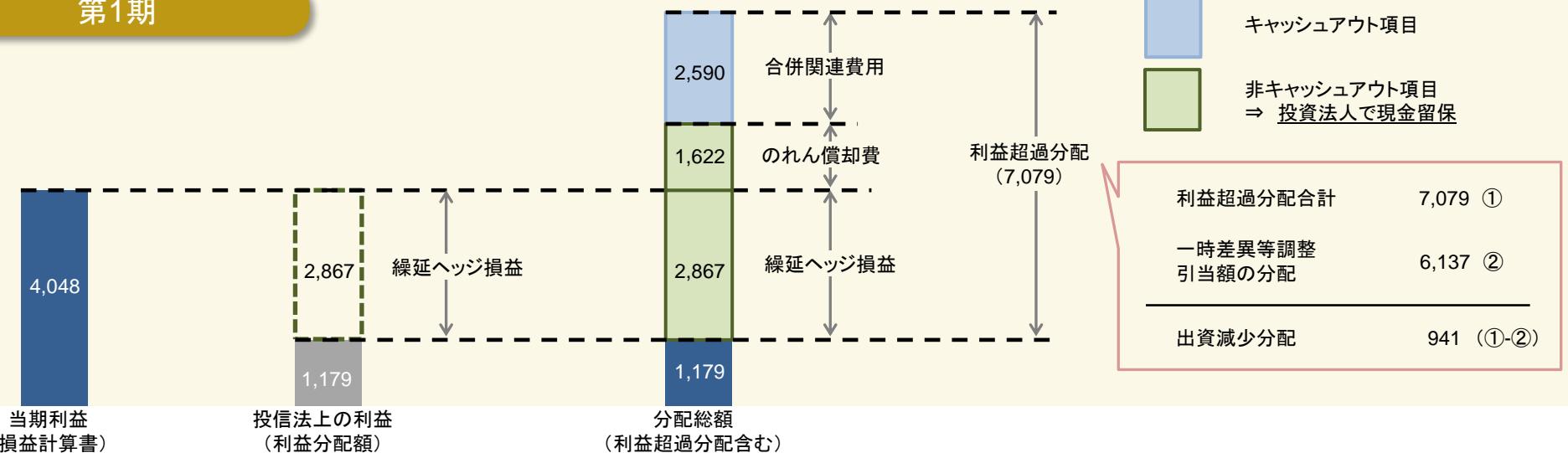
金融機関の内訳

	(口)	
	第1期末(2016/2末)	
銀行	117,656	3.2%
信託銀行	1,680,217	45.1%
生命保険会社	48,308	1.3%
損害保険会社	24,431	0.7%
その他金融機関	115,819	3.1%
	1,986,431	53.4%

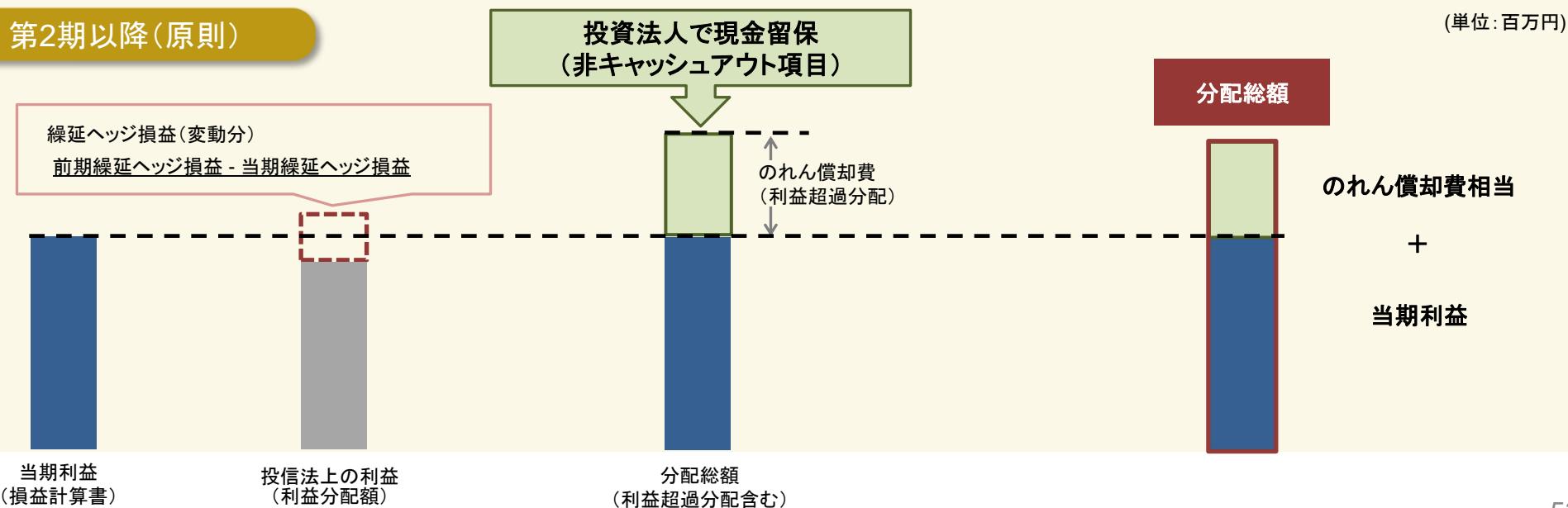
上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスト・サービス信託銀行株式会社(信託口)	952,955	25.60%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	267,142	7.18%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	265,812	7.14%
4	野村不動産株式会社	210,671	5.66%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	127,340	3.42%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	94,343	2.53%
7	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	61,384	1.65%
8	THE BANK OF NEW YORK, NON - TREATY JASDEC ACCOUNT 常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行	46,218	1.24%
9	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK 常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行	38,277	1.03%
10	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人株式会社三井住友銀行	35,153	0.94%
合計			2,099,295 56.40%

第1期



第2期以降(原則)

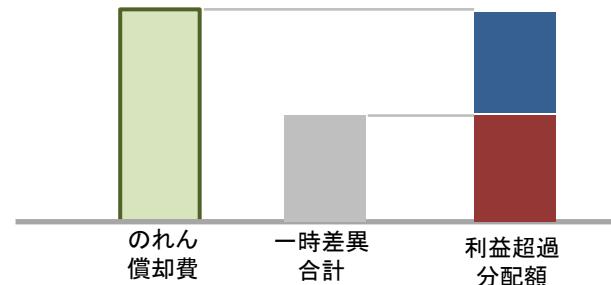


利益超過分配内訳

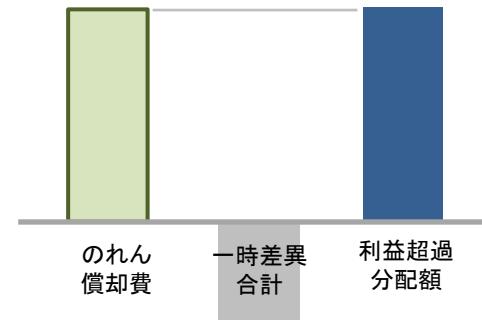
■ 一時差異等調整引当額の分配

■ 税法上の出資減少分配

パターン①（第1期）
→ 原則的な利益超過分配の内訳



パターン②（第2期）
→ 税務上の簿価が高く、税務上の売却損が計上された場合等

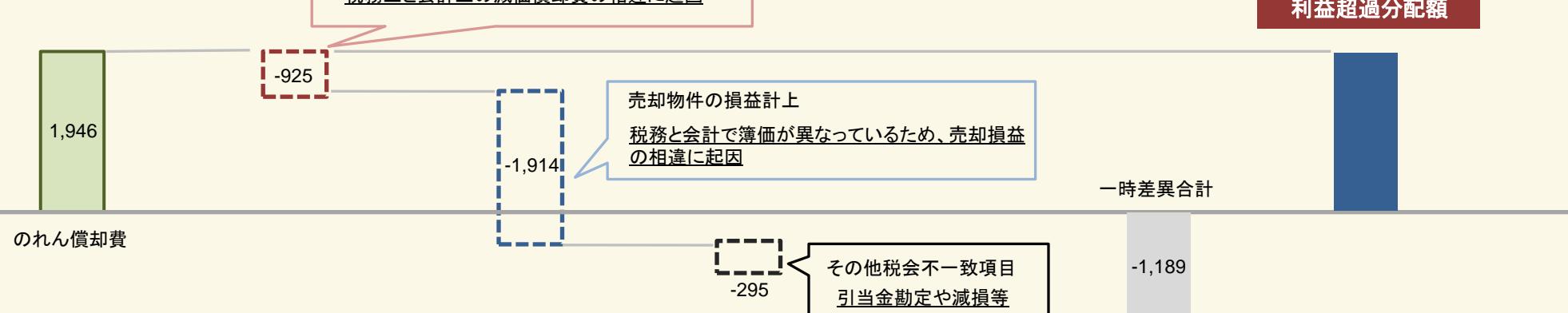


第2期利益超過分配: パターン②

(単位:百万円)

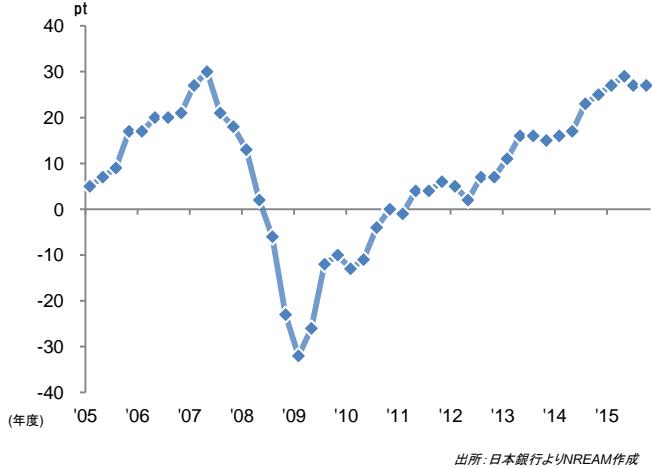
減価償却不足
税務上と会計上の減価償却費の相違に起因

利益超過分配額



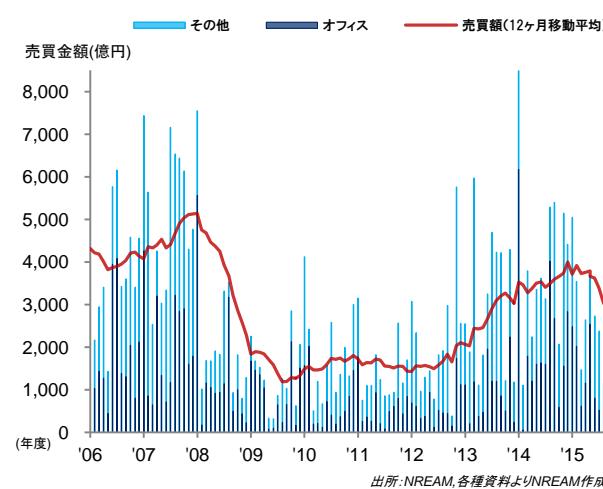
期待利回り

日銀短観・金融機関の貸出態度判断DI
(大企業・不動産用向け)



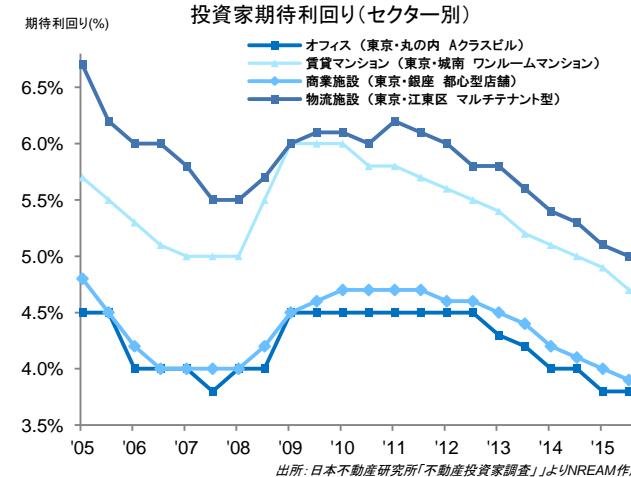
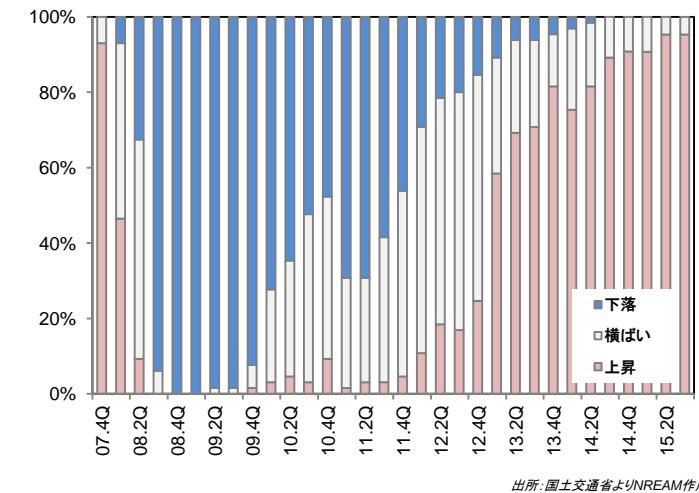
取引量

不動産売買取引額の推移

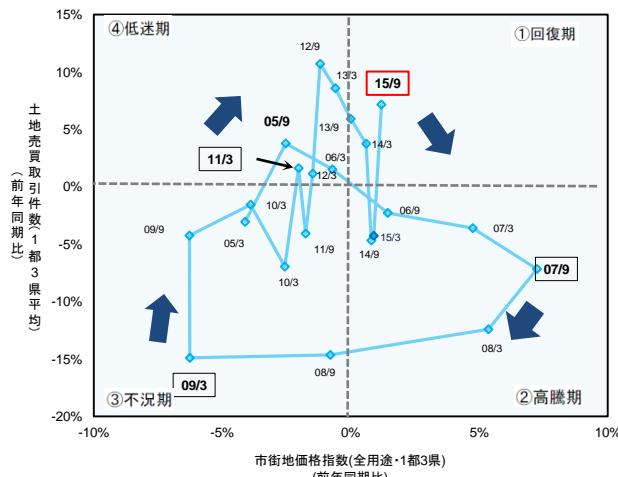


地価・建築費

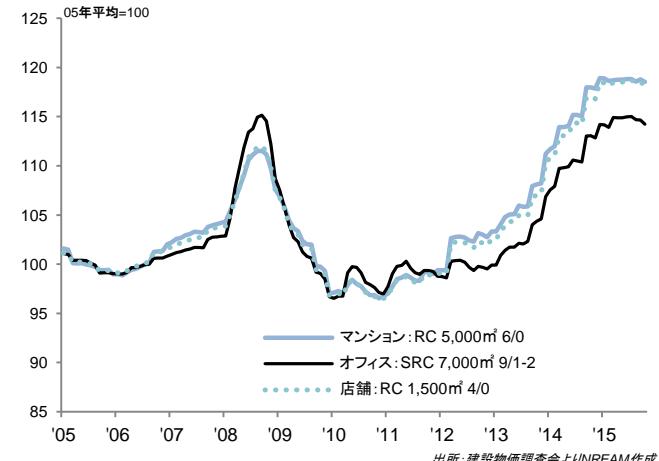
東京圏地価上昇・下落割合の推移



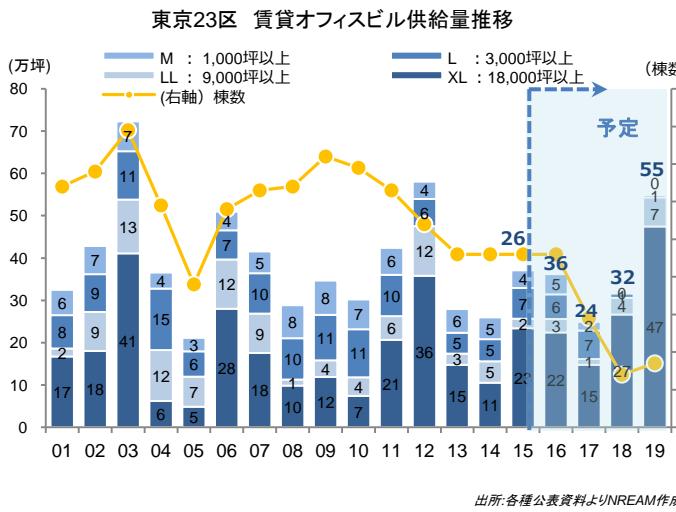
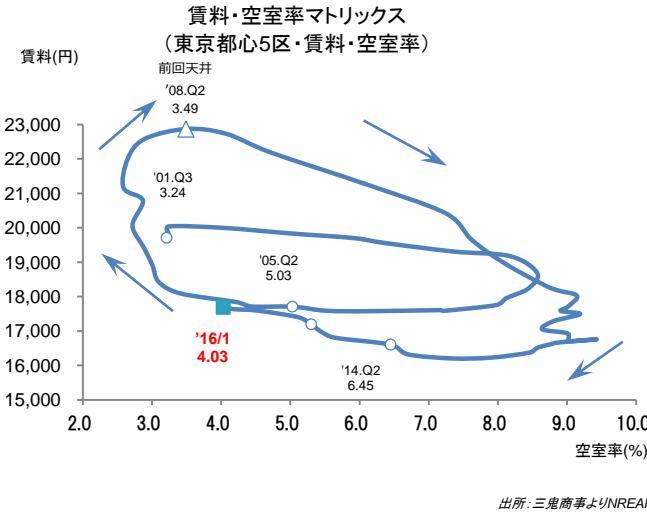
不動産取引・価格サイクル



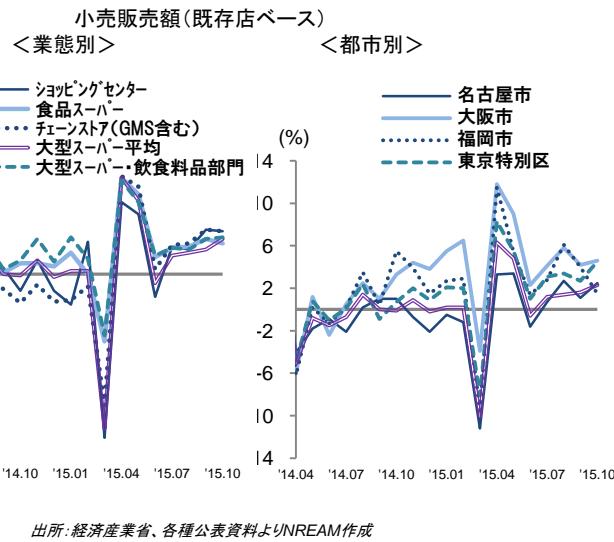
セクター別建築費水準の推移



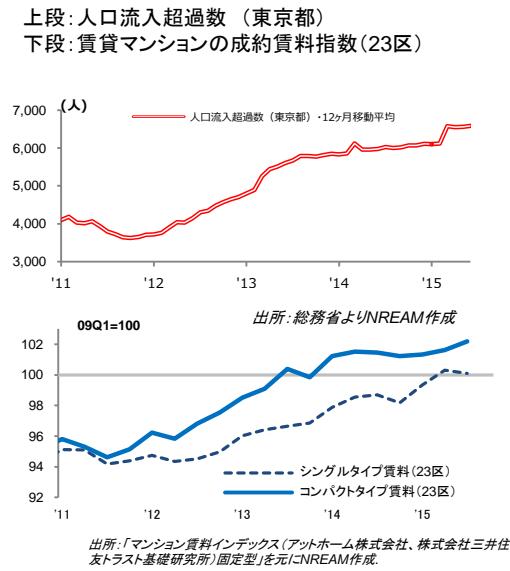
オフィス



商業

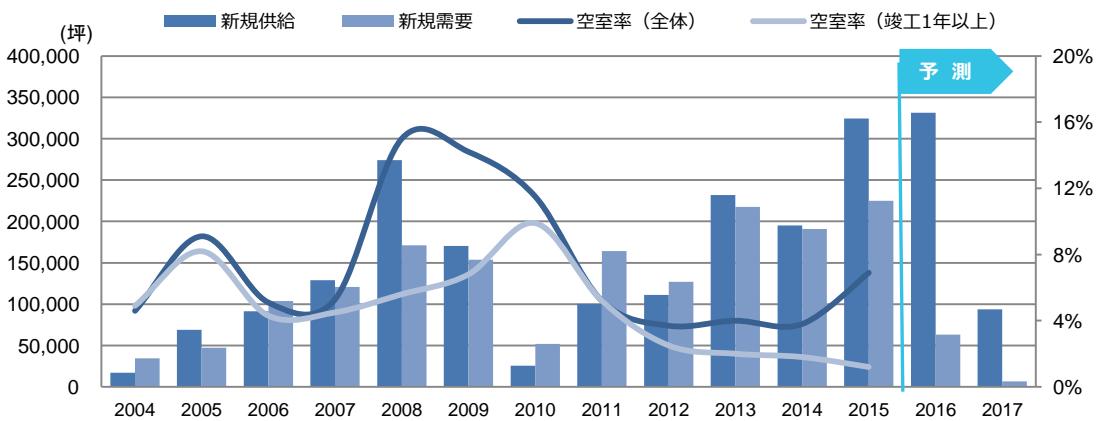


住宅



物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移(2015年4Q時点)





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。