



野村不動産マスターファンド投資法人

8th

2019年8月期決算説明会

October 16, 2019

MASTER FUND

1. 決算ハイライト		7. APPENDIX	
• 2019年8月期（第8期）決算ハイライト	4	• 各種指標の推移	31
2. 業績予想		• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	32
• 2020年2月期（第9期）業績予想	7	• 貸借対照表	33
• 2020年8月期（第10期）業績予想	8	• 売却益相当額の留保について	34
• 各種指標の推移	9	• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	35
3. 外部成長			
• 2019年8月期（第8期）取得物件一覧	11	• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	37
• レッドプラネット沖縄那覇 取得	12	• オフィスセクターの運用状況	38
• 設立以降の成長の軌跡	13	• 商業セクターの運用状況	39
4. 内部成長		• 物流セクターの運用状況	40
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	15	• 住宅セクターの運用状況	41
• 鑑定評価の状況	22		
5. ファイナンス		• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	42
• ファイナンスの状況	24	• ESGへの取り組み（第三者評価等）	43
6. ESGへの取り組み		• 主要テナントの状況	44
• ESGの取り組み（外部評価）	27	• ポートフォリオサマリー（2019年8月期末時点）	45
• ESGへの取り組み（E：環境）	28	• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	46
• ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）	29	• 投資主の状況	53
		• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	54
		• マーケットレビュー ～売買マーケット～	56
		• 運用体制及びIR活動実績	57

1 決算ハイライト



2019年8月期（第8期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2019年8月期 3,209円、前期実績比+81円（+2.6%）

（単位：百万円）

	2019年2月期 (第7期)	2019年8月期 (第8期)	差異	2019年8月期 (第8期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	35,428	36,617	1,188	36,394	223
賃貸事業収入	31,885	33,388	1,503	33,204	184
その他賃貸事業収入	2,857	3,222	365	3,189	32
不動産等売却益	685	6	-679	-	6
営業費用	21,372	22,351	979	22,221	130
賃貸事業費用	14,977	15,887	909	15,720	166
修繕費	1,515	1,727	212	1,576	151
公租公課	2,831	2,982	151	2,927	55
減価償却費	4,911	5,135	223	5,114	20
その他賃貸事業費用	5,719	6,041	322	6,102	-60
不動産等売却損	23	-	-23	-	-
資産運用報酬	3,124	3,224	100	3,216	7
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	625	617	-7	661	-43
営業利益	14,056	14,265	209	14,172	92
営業外収益	7	5	-1	-	5
営業外費用	2,546	2,578	31	2,609	-31
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,514	51	2,542	-28
投資口交付費	75	55	-19	57	-1
その他営業外費用	8	8	0	10	-1
経常利益	11,516	11,692	176	11,562	129
特別損益	45	-	-45	-	-
当期純利益	11,560	11,690	129	11,561	128
（売却損益除く当期純利益）	(10,898)	(11,684)	(785)	(11,561)	(122)
利益分配金 a	11,336	11,691	355	11,554	136
利益超過分配金 b	2,182	2,901	718	2,914	-13
分配総額 a+b	13,518	14,592	1,073	14,469	122
内部留保	662	-282	-	-288	-
（内部留保総額）	(4,357)	(4,074)	(-282)	(4,068)	(6)
一口当たり分配金（円）	3,128	3,209	81	3,182	27
うち利益分配(円)	2,623	2,571	-52	2,541	30
うち一時差異等調整引当額(円)	361	342	-19	348	-6
うちその他の利益超過分配(円)	144	296	152	293	3
総資産	1,117,851	1,164,767	46,915	1,164,883	-115
取得価格	955,984	1,011,279	55,295	1,008,644	2,635
有利子負債	497,112	510,770	13,657	511,470	-700
LTV	44.5%	43.9%	-0.6%	43.9%	-0.1%
時価総額	659,506	843,524	184,017	-	-
NOI	24,677	25,859	1,182	25,787	71
FFO	18,392	19,447	1,055	19,304	143

第8期実績－第7期実績 主な差異要因（百万円）

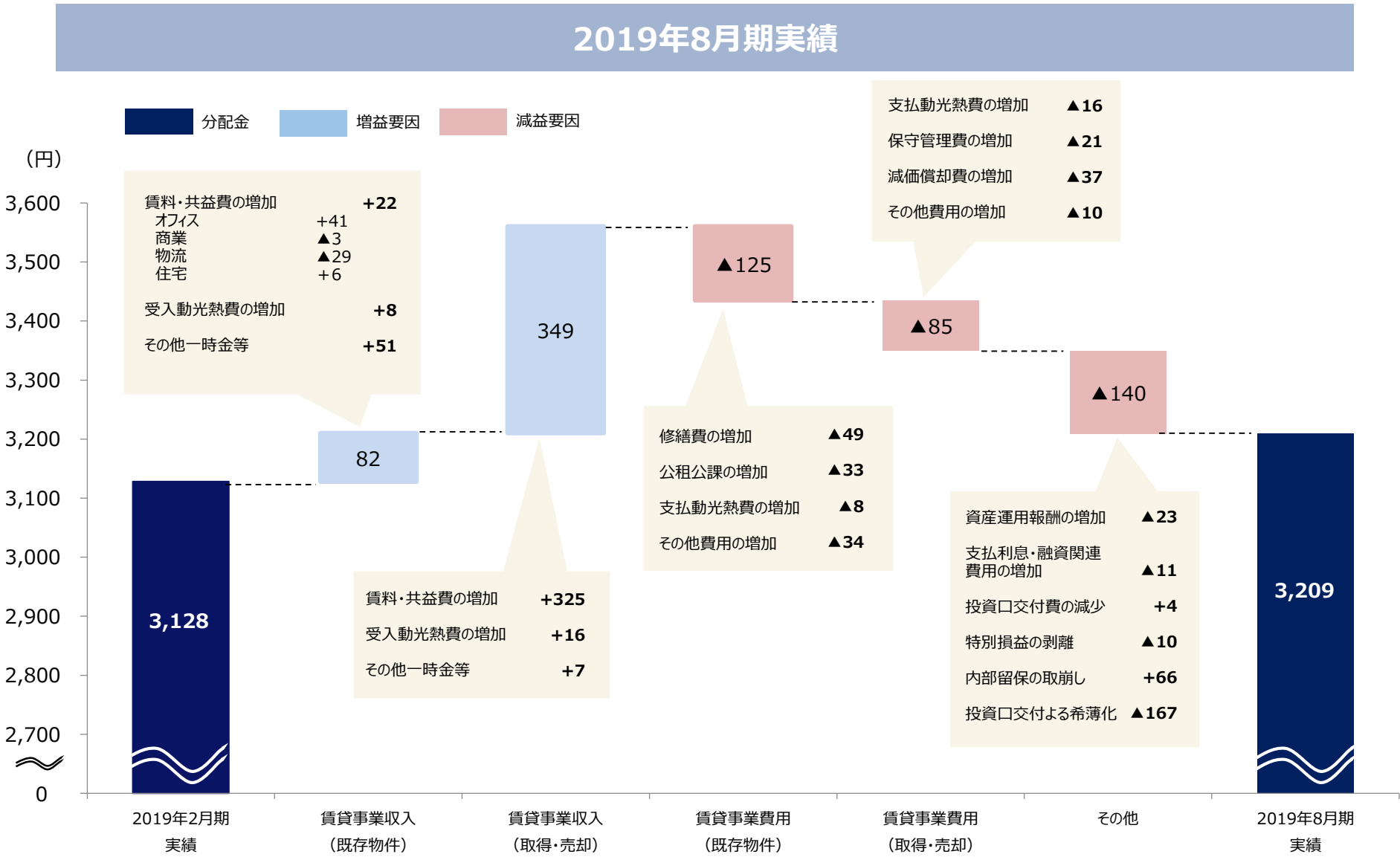
営業収益	1,188
賃貸事業収入	1,503
既存物件の賃料共益費（LP浦安の影響除く）	266
LP浦安の入替の影響	▲170
取得・売却による影響	1,406
その他賃貸事業収入	365
受入動光熱費の季節変動等	108
その他解約違約金等	256
不動産等売却益（居住用施設4物件）の剥離等	▲679
営業費用	979
賃貸事業費用	909
支払動光熱費の季節変動等	109
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	503
取得・売却による影響（支払動光熱費除く）	297
不動産等売却損の剥離（プライムアーバン千種）	▲23
資産運用報酬・その他営業費用	92
営業外費用	31
支払利息その他融資関連費用	51
投資口交付費	▲19
特別損益	▲45
第7期自然災害による収益の剥離（保険金収入> 復旧費用）	▲45
当期純利益	129

内部留保取り崩し 288百万円(63円/口)
晴海トリトンZ(▲105)、LP浦安(▲183)の入替による影響相当額

（注）内部留保の取り崩し（288百万円）とは別に、プラウドフラット新宿河田町の敷地の一部売却による売却益（6百万円）を新たに内部留保しています。

2019年8月期（第8期）決算ハイライト

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）





業績予想



2020年2月期（第9期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年2月期：3,248円（前期比+1.2%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)
営業収益	36,617	36,712	95
賃貸事業収入	33,388	33,730	342
その他賃貸事業収入	3,222	2,981	-240
不動産等売却益	6	-	-6
営業費用	22,351	22,277	-74
賃貸事業費用	15,887	15,719	-167
修繕費	1,727	1,673	-53
公租公課	2,982	2,969	-12
減価償却費	5,135	5,110	-24
その他賃貸事業費用	6,041	5,965	-76
資産運用報酬	3,224	3,278	54
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	617	656	39
営業利益	14,265	14,435	169
営業外収益	5	-	-5
営業外費用	2,578	2,457	-120
支払利息その他融資関連費用	2,514	2,444	-69
投資口交付費	55	-	-55
その他営業外費用	8	13	4
経常利益	11,692	11,977	284
当期純利益	11,690	11,976	286
（売却損益除く当期純利益）	(11,684)	(11,976)	(292)
利益分配金 a	11,691	11,968	277
利益超過分配金 b	2,901	2,801	-100
分配総額 a+b	14,592	14,769	177
内部留保	-282	-174	-
（内部留保総額）	(4,074)	(3,900)	(-174)
一口当たり分配金（円）	3,209	3,248	39
うち利益分配（円）	2,571	2,632	61
うち一時差異等調整引当額（円）	342	380	38
うちその他の利益超過分配（円）	296	236	-60
総資産	1,164,767	1,162,579	-2,187
取得価格	1,011,279	1,011,279	-
有利子負債	510,770	510,727	-42
LTV	43.9%	43.9%	0.1%
時価総額	843,524	-	-
NOI	25,859	26,103	244
FFO	19,447	19,717	269

第9期予想－第8期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	95
賃貸事業収入	342
既存物件の賃料共益費	285
第8期取得の通期寄与による影響	56
その他賃貸事業収入	▲240
受入動光熱費の季節変動等	▲12
解約違約金収入の剥離等（nORBESA）	▲228
第8期売却益（プライムアーバン新宿河田町※一部敷地）の剥離	▲6
営業費用	▲74
賃貸事業費用	▲167
修繕費	▲53
既存物件の賃貸事業費用（修繕費を除く）	▲137
第8期取得物件の賃貸事業費用（修繕費を除く）	23
資産運用報酬・その他営業費用	93
営業外費用	▲120
支払利息その他融資関連費用	▲69
投資口交付費	▲55
当期純利益	286

内部留保取り崩し

LP岩槻(▲89)、LP浦安(▲84)の入替による影響相当額

174百万円(38円/口)

2020年8月期（第10期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年8月期：3,266円（前期比+0.6%）

（単位：百万円）

	2020年2月期 (第9期)	2020年8月期 (第10期)	差異
	予 想 (A)	予 想 (B)	(B)-(A)
営業収益	36,712	36,873	160
賃貸事業収入	33,730	33,802	71
その他賃貸事業収入	2,981	3,070	89
営業費用	22,277	22,308	30
賃貸事業費用	15,719	15,726	7
修繕費	1,673	1,435	-238
公租公課	2,969	3,080	111
減価償却費	5,110	5,169	58
その他賃貸事業費用	5,965	6,041	75
資産運用報酬	3,278	3,289	10
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	656	669	12
営業利益	14,435	14,565	129
営業外費用	2,457	2,423	-34
支払利息その他融資関連費用	2,444	2,408	-36
その他営業外費用	13	15	2
経常利益	11,977	12,141	163
当期純利益	11,976	12,140	163
利益分配金 a	11,968	12,136	168
利益超過分配金 b	2,801	2,714	-86
分配総額 a + b	14,769	14,851	81
内部留保	-174	-89	-
(内部留保総額)	(3,900)	(3,810)	(-89)
一口当たり分配金 (円)	3,248	3,266	18
うち利益分配(円)	2,632	2,669	37
うち一時差異等調整引当額(円)	380	390	10
うちその他の利益超過分配(円)	236	207	-29
総資産	1,162,579	1,159,953	-2,626
取得価格	1,011,279	1,011,279	-
有利子負債	510,727	510,684	-42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%
時価総額	-	-	-
NOI	26,103	26,315	211
FFO	19,717	19,941	224

第10期予想－第9期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	160
賃貸事業収入	71
既存物件の賃料共益費	71
その他賃貸事業収入	89
受入動光熱費の季節変動	46
季節要因による礼金更新料増加等	42
営業費用	30
賃貸事業費用	7
修繕費	▲238
公租公課（第8期取得物件の固都税費用化等）	111
支払動光熱費の季節変動等	58
減価償却費の増加	58
営業外費用	▲34
当期純利益	163

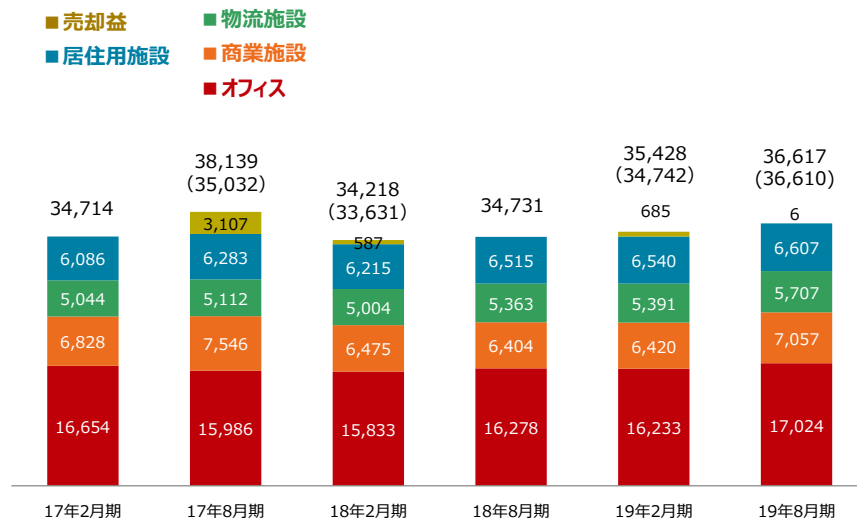
内部留保取り崩し

LP岩槻の入替による影響相当額

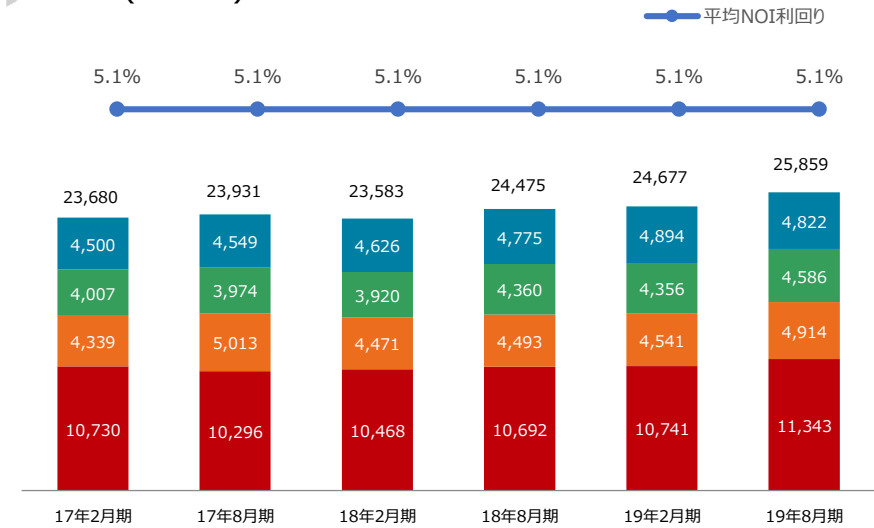
89百万円(19円/口)

各種指標の推移

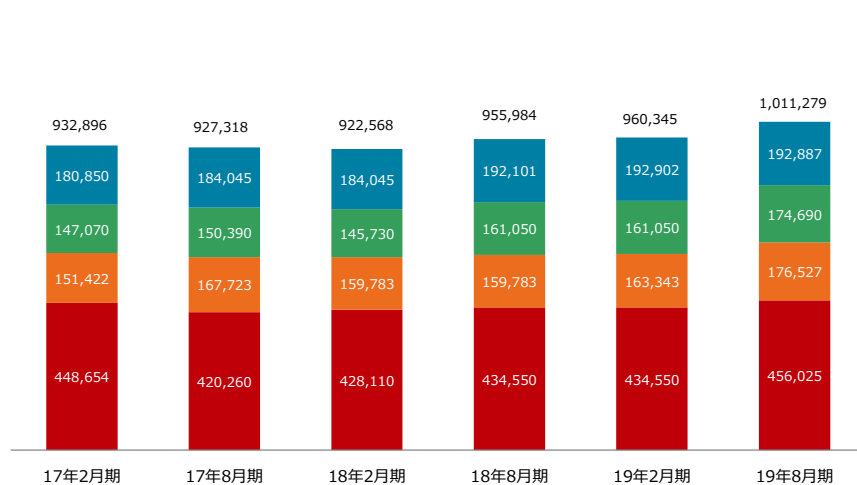
▶ 営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値



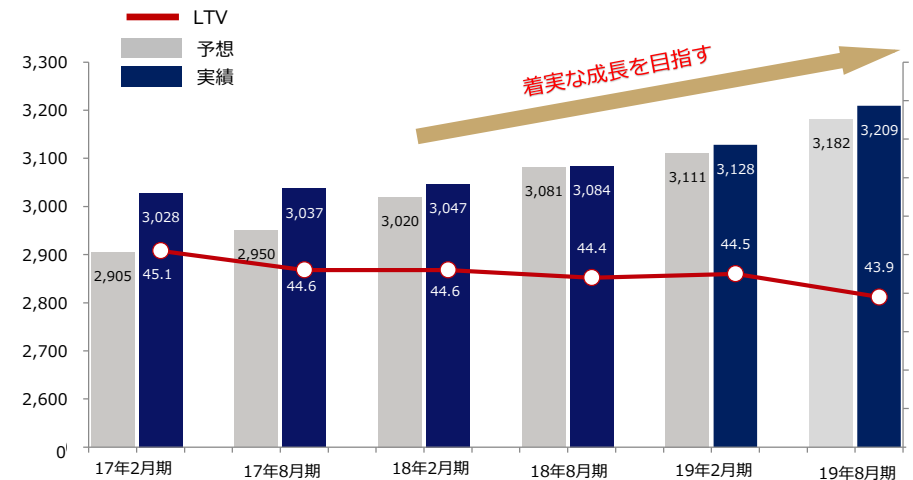
▶ NOI(百万円)



▶ 取得価格(百万円)



▶ 1口当たり分配金(円)、LTV(%)



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



外部成長



2019年8月期（第8期）取得物件一覧

東京圏のスポンサー開発物件を中心に11物件509億円取得（平均築年数1.1年）

オフィス（スポンサー）



■PMO田町東
109億円 NOI利回り3.6%



■PMO御茶ノ水
38億円 NOI利回り3.8%



■PMO八丁堀新川
38億円 NOI利回り3.9%



■PMO京橋東
28億円 NOI利回り3.9%

物流施設（スポンサー）



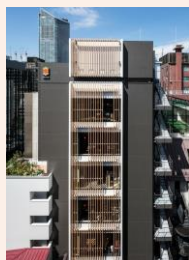
■Landport青梅 I
136億円 NOI利回り4.6%

ホテル（外部）



■レッドプラネット沖縄那覇
26億円 NOI利回り5.6%

商業施設（スポンサー）



■GEMS新橋
28億円
NOI利回り3.9%



■GEMS茅場町
25億円
NOI利回り4.4%



■GEMS新横浜
18億円
NOI利回り5.4%



■GEMSなんば
38億円
NOI利回り4.4%



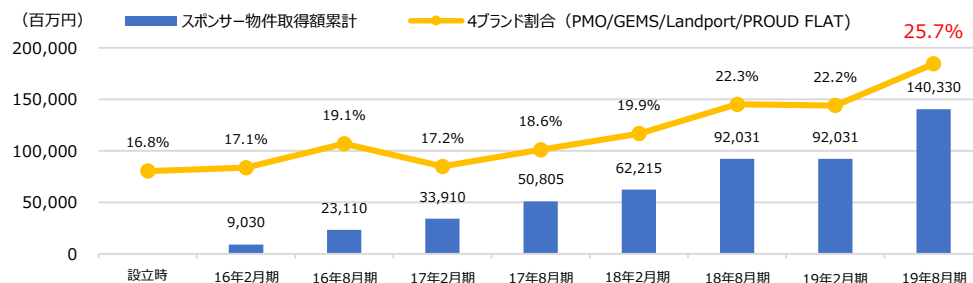
■サミットストア本天沼店
21億円
NOI利回り6.0%

再開発・再取得型
SPR（注3）

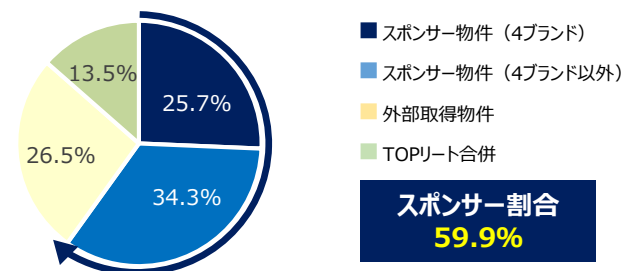


従前：三菱自動車杉並店（底地）

スポンサー開発物件の取得実績



2019年8月期末時点保有物件の取得先（注4）



（注1）本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。（注2）平均築年数は、取得日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。（注3）SPR＝戦略的資産入替え(Strategic Property Replacement)
（注4）「スポンサー物件」とは、野村不動産グループ、もしくは野村不動産グループに関連する不動産ファンド等からの取得物件を指します。

レッドプラネット沖縄那覇 取得

幅広い需要が見込める立地特性と、長期固定契約による高い安定性を確保

レッドプラネット沖縄那覇

取得価格 26.5 億円

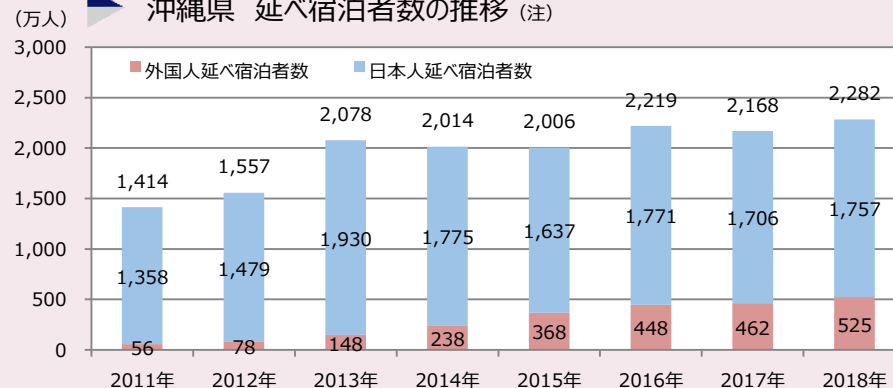


前面には大手企業の支社支店が集積する国道58号線が通り、「国際通り」までも徒歩圏と、**ビジネス・観光客双方の需要が期待できる立地**

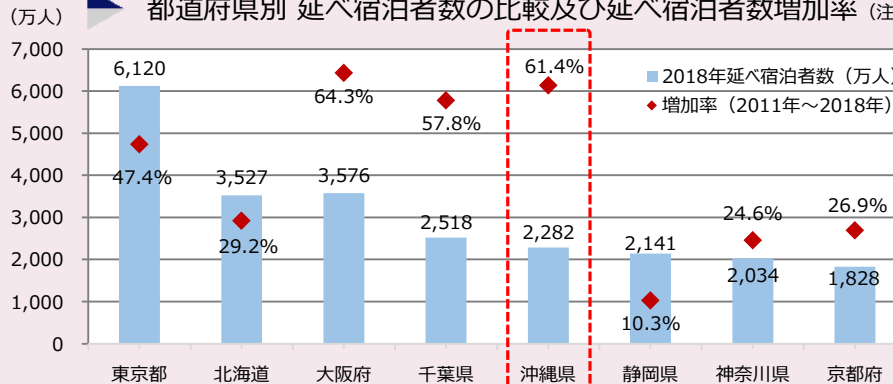
所在地	沖縄県那覇市前島三丁目
取得価格	2,650百万円
鑑定価格	2,700百万円
延床面積	3,350.86㎡
竣工年月日	2008年6月6日
取得日	2019年6月26日
契約形態	長期固定契約
オペレーター	株式会社レッド・プラネット ・ホテルズ・ジャパン
構成	ダブルルーム56室 ツインルーム61室



▲ 沖縄県 延べ宿泊者数の推移 (注)



▲ 都道府県別 延べ宿泊者数の比較及び延べ宿泊者数増加率 (注)



< レッド・プラネットグループについて >

レッド・プラネットグループは、タイのバンコクを拠点としながらアジア市場を中心に約30棟（日本では浅草、名古屋、札幌を含む計4棟）のホテルを運営。
また、本物件のオペレーターの親会社である株式会社レッド・プラネット・ジャパンはJASDAQ市場（スタンダード）に上場しており、多言語対応やモバイルアプリの利用などを通じて、若い世代を中心としながら幅広い顧客層をターゲットとした顧客目線のサービス提供を特徴とする。

設立以降の成長の軌跡

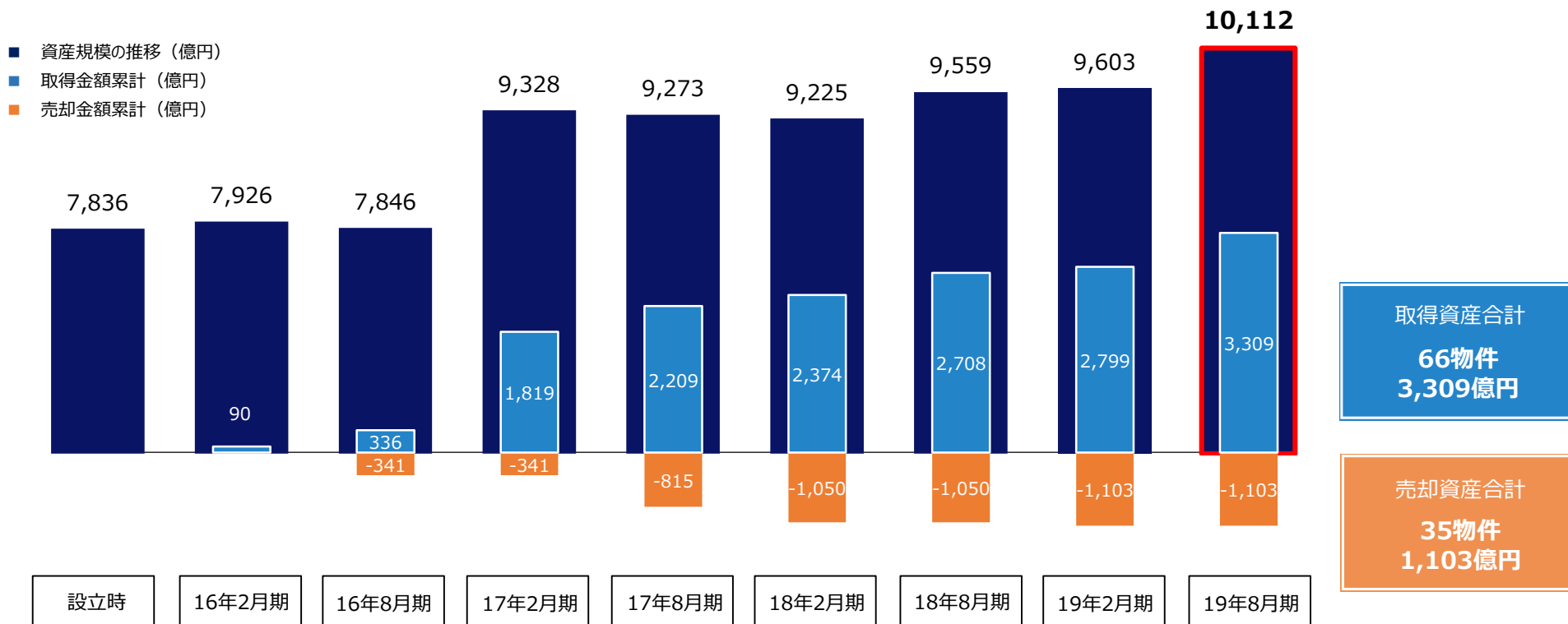
スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

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



19年8期	
289	物件数
23.1%	上位10物件比率
82.0%	東京圏比率
18.8年	平均築年数
3,209円	分配金 (+20.8%)

(注2)
(入替無し→ 23.1年)



(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。（注2）設立時のポートフォリオから、2019年8月末まで物件の取得売却による影響を考慮しない場合の平均築年数です。



内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：17,723円/坪→17,868円/坪（+0.8%））

2019年8月期 運用ハイライト

① テナント入替による賃料増減率：+11.4%

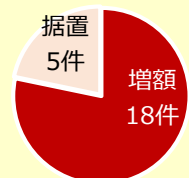
（増額入替のみの賃料増額率：+14.2%）

② 賃料改定による賃料増減率：+3.3%

（増額改定のみの賃料増額率：+4.8%）

③ PMO賃料改定による賃料増減率：+4.1%

PMO改定件数内訳



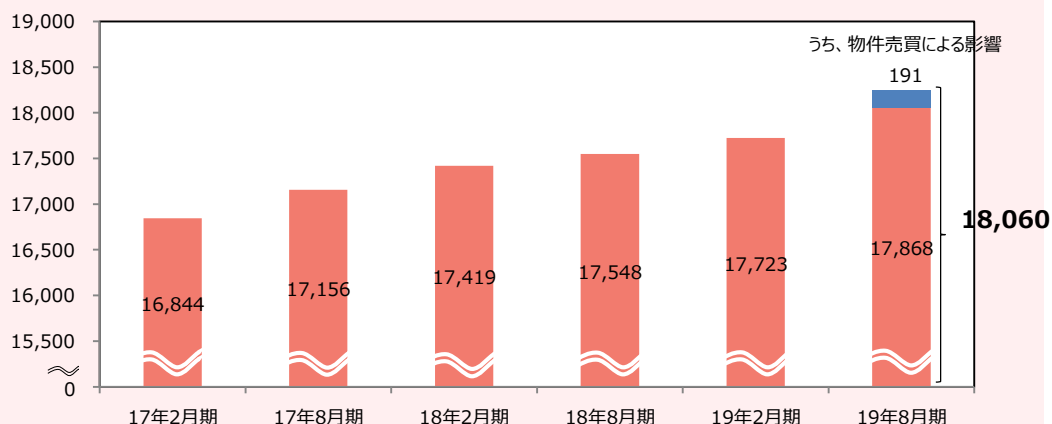
④ レントギャップは引き続き拡大傾向（注1）

2019年8月期末時点：+6.4%（前期比+0.4pt拡大）

平均賃料単価推移（注2）

（円/坪）

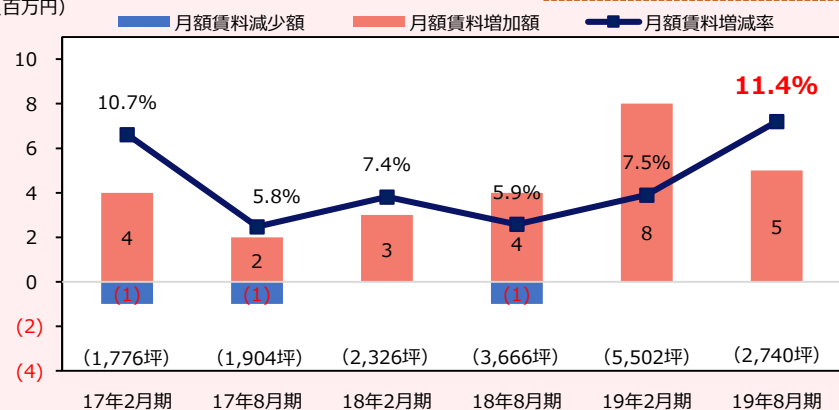
レントギャップ：2019年8月期末+6.4%
（前期比+0.4%）



テナント入替による賃料増減（注3）

（百万円）

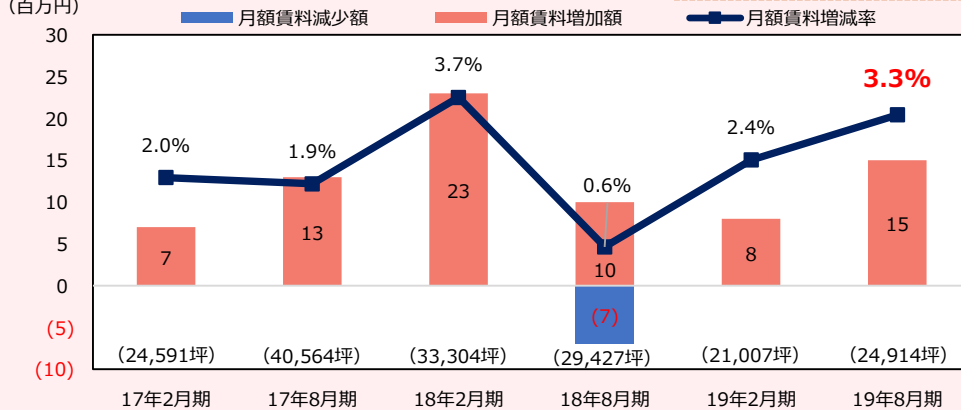
増額入替のみの
平均増額率 +14.2%



賃料改定による賃料増減（注3）

（百万円）

増額改定のみの
平均増額率 +4.8%



（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）2019年8月期決算説明会資料より、過去実績も含めて一棟貸し物件の賃貸面積算出方法を変更しています。

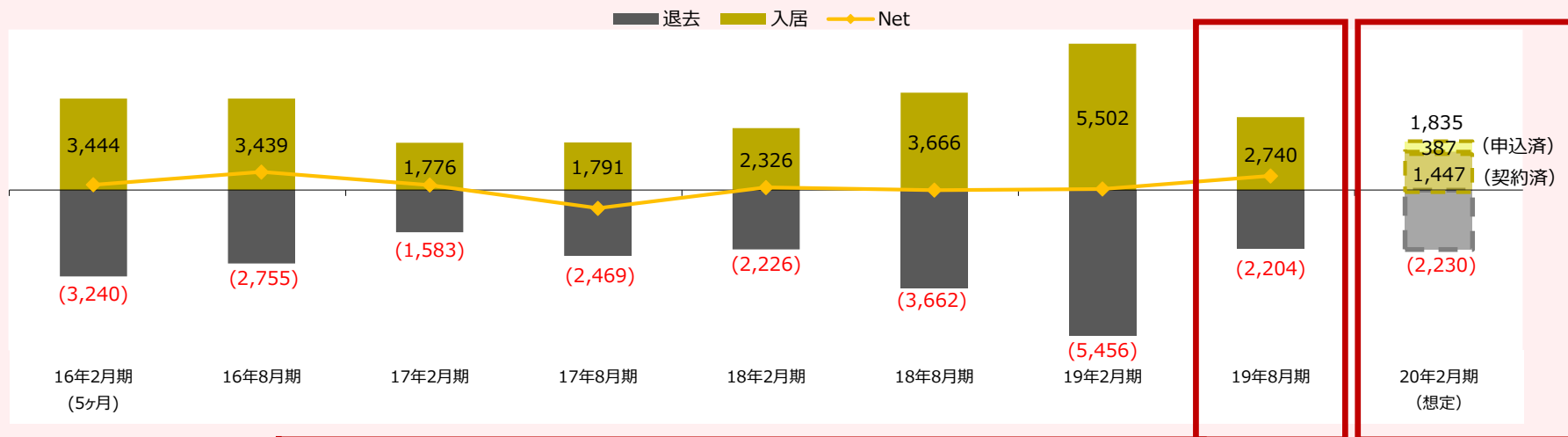
（注3）グラフ下部の（）内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

旺盛な需要を背景にした積極的なリーシングにより、設立以降最高の賃料増減率を達成

入退去面積の推移（坪）



<2019年8月期>テナント入替の効果

計**2,740**坪

入替による賃料増減率 **+11.4%**

<テナント入替事例> 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



<2020年2月期>テナント入替の進捗 (2019年9月30日時点)

解約(予定)面積：計**2,230**坪

入居(予定)面積

契約済…1,447坪
申込済…387坪 (注)
合計…**1,835**坪

入替による賃料増減率 **+16.2%**

<テナント入替事例> 上段：入替対象面積 下段：入替に伴う賃料増額率



Residential

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続実現

2019年8月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動
725件/1,187件（61.1%）の増額入替
月額賃料増減率 **+2.7%** （+3,333千円/月）

②更新時の賃料変動
72件/2,209件（3.3%）の増額更新
月額賃料増減率 **+0.1%** （+217千円/月）

② 都心物件を中心に、入替によるアップサイドを実現

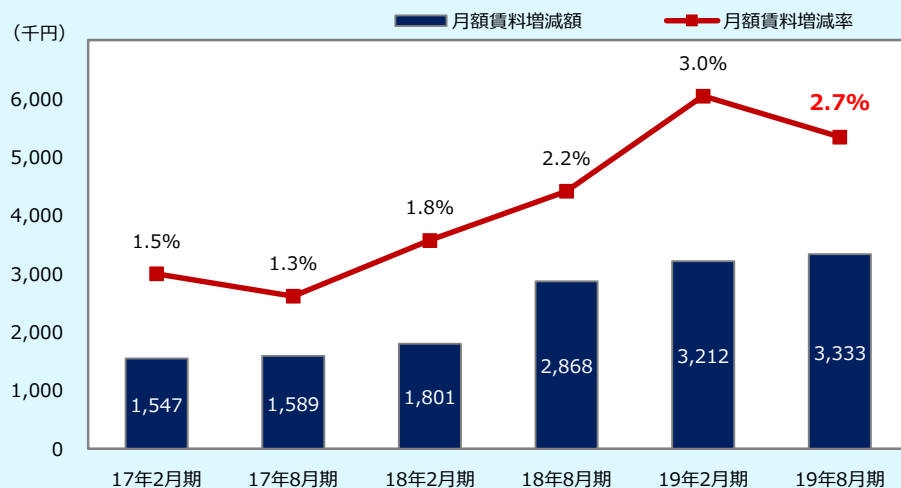
ファミリータイプ物件や都心物件を中心として、増額入替により
堅調なアップサイドを実現

麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）

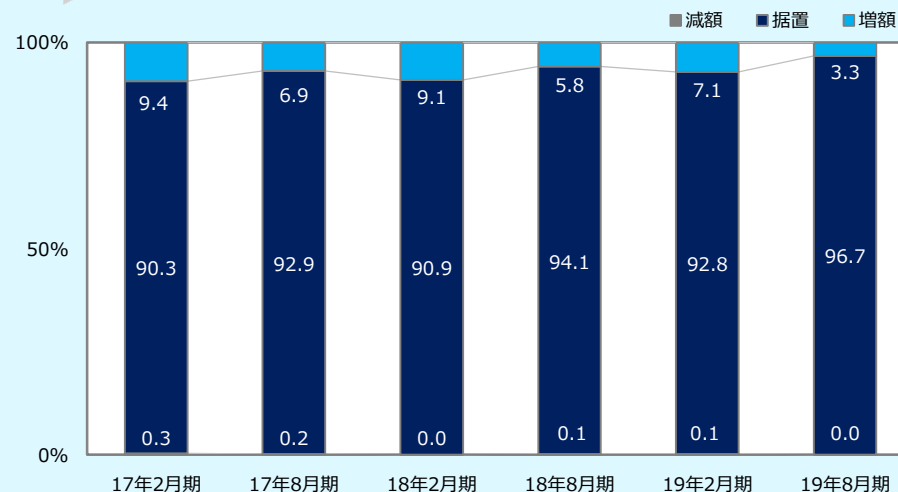


物件名	入替戸数	平均賃料増減率	増減額（千円/月）
麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）	7戸	21.2%	442
プライムアーバン日本橋横山町	11戸	7.0%	123
プライムアーバン豊洲	27戸	6.8%	229
深沢ハウスHI棟	13戸	6.4%	279

入替による賃料増減



更新時の賃料変動



(注) 2019年8月期決算説明資料より、「入替による賃料増減」「更新時の賃料変動」については、過去決算期実績も含め、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替・更新実績を含んだ数値として算出しています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、入替・改定における賃料増額を実現

2019年8月期 運用ハイライト

テナント入替による賃料増減（売上歩合テナント除く）

入替対象面積：1,055坪 賃料増減額率 **+16.7%**
(+2,498千円/月)

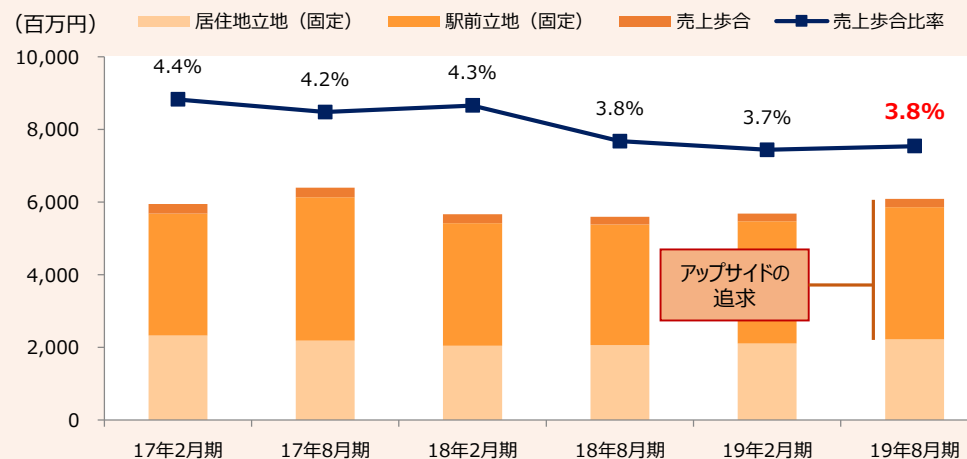
< テナント入替事例 >

EQUINIA新宿
118坪 (+36.9%)

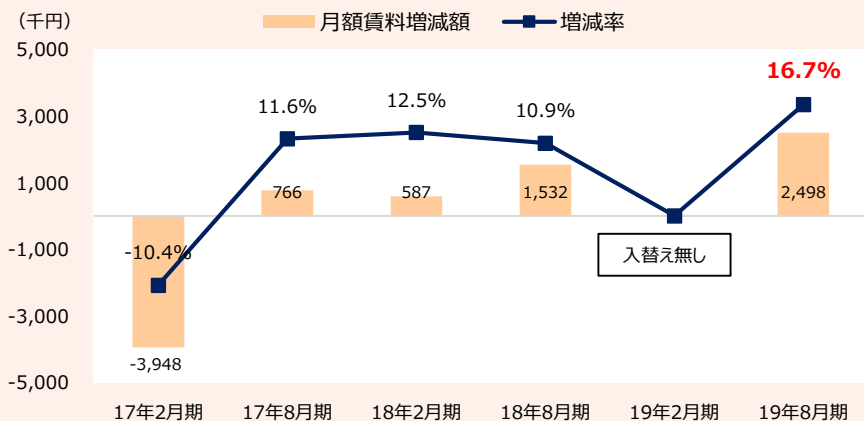
nORBESA
772坪 (+16.4%)



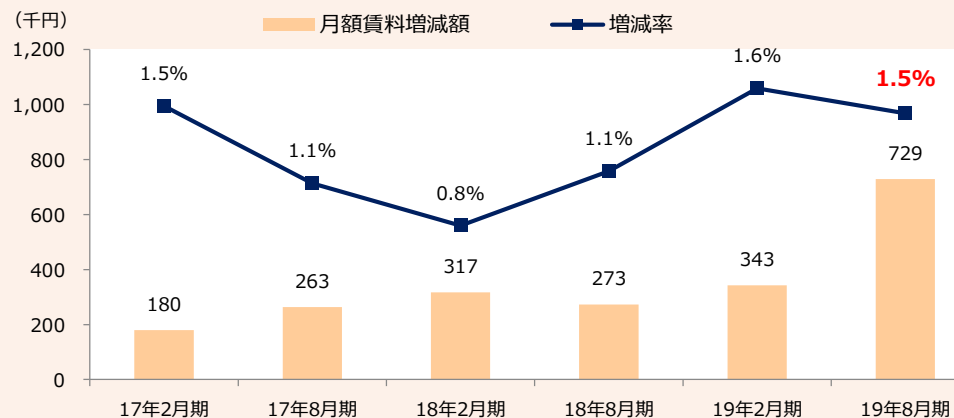
賃料収入の内訳（商業全体）



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（駅前立地型商業施設）



Retail

将来のアップサイドを追求した戦略的な施策の実行

▶ USJオフィシャルストア（UCW）への入替・拡張オープン

既存区画（143坪）の状況

- 2018年7月20日の第1弾区画開業後、順調な売上げを達成し、**固定+売上歩合賃料は同期間の従前テナント比較+61百万円**

＜従前区画テナントとUSJオフィシャルストアとの年間賃料比較＞（注）



※2018/7/20～2019/7/19及び前年同期間比較

2019年7月に隣接区画（61坪）を新規オープン

- 2019年7月1日より**新規区画（61坪）をオープン**。
計204坪の大型店舗として、
更なる収益向上と施設全体の
集客力向上に期待



▶ 「中座くいだおれビル」リニューアル計画の検討

**大阪・道頓堀の中心という恵まれた立地特性を
最大限に生かせる物件へのバリューアップを検討**

- 外観（現状）



- 改善施策（案）

- 国内外の来館者が**食～遊を堪能できる**店舗構成への見直し
- 建物の**外観がアイキャッチ**となるよう外壁を含め改修
- 1F出入口の間口を広げる**ことで前面道路からの誘引力を向上
- B1Fへの動線・商環境設計を見直し**、1F同様に誘因力を向上

- 想定スケジュール

- 第1フェーズ（2020年冬）：4フロア（7フロア中）先行オープン
- 第2フェーズ（2021年冬）：全フロアグランドオープン

（注）当該テナントの売上歩合賃料は、毎年3月に当該年度分を受領することになっており、表中に記載の売上歩合賃料は2018/7/20～2019/3/31迄の売上げに対する歩合賃料です。

Logistics

増額改定、グリーンリース契約導入に加え、LP岩槻においてもリーシングの成果

2019年8月期 運用ハイライト

＞ 羽生ロジスティクスセンターの再契約

定借期間満了に伴い、
経済条件を改善させた上で
5年間の延長再契約を締結
(賃料増額率+8.7%)

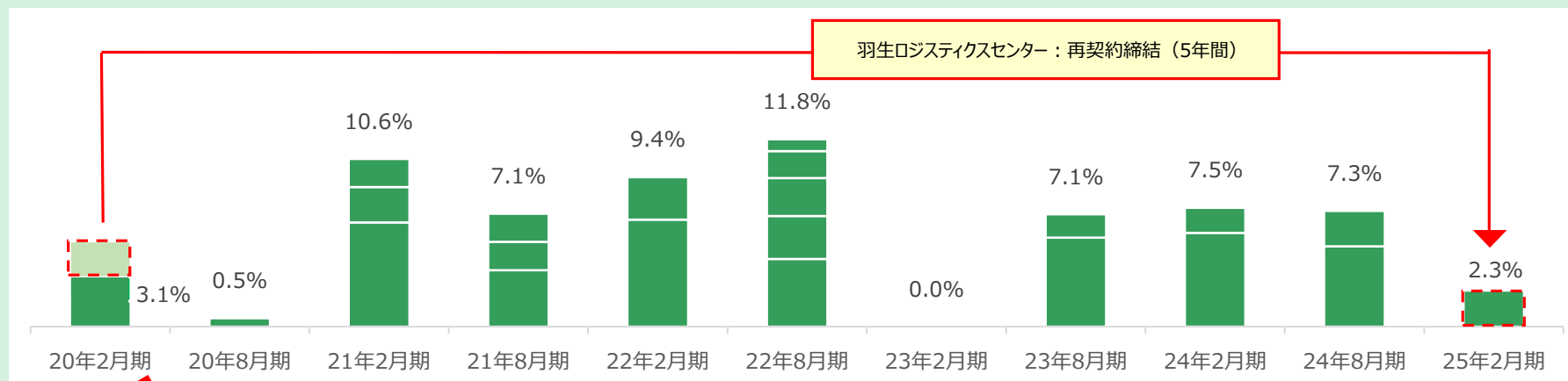


＞ LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結

相模原田名ロジスティクスセンター（15,261坪）

- ・+0.8%の賃料増額を実現（～2028年）
- ・工事改修費用についても契約期間中に全額回収可能
- ・機器交換箇所において、年間で約60%の電力を削減見込み（注）

▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



＜課題＞ Landport岩槻（7,287坪）にて、2019年12月1日付でテナント退去予定
→ 約1/2区画（3,535坪）について新規テナントから申込受領済、残り区画についても別テナントと交渉中

Hotels

ホテルビスタ札幌大通について、複層的なバリューアップ施策により、収益力を向上



＞ 物件取得以降、リブランドやリニューアル等の施策を推進し、RevRARは増加傾向

- ① 2018年6月よりリブランドオープン
 - ・「ホテルビスタ札幌大通」としてオペレーター変更の上でリブランドオープン
- ② 2018年10月～2019年4月にて下記のリニューアル工事等を実施
 - ・シングル→ダブルへの変更（12室）、ダブル→ツインへの変更（12室）
 - ・フロント周辺・廊下等共用部の美装工事
 - ・ランドリールーム、喫煙コーナーの新設
 - ・オンライントラベルエージェント経由での予約取得推進

- ・シングルルームからツインルームへのリニューアル



リニューアル前



リニューアル後

【目的】

ツイン・ダブルルームを増やすことでインバウンド等の複数客宿泊需要を取込みやすくし、1部屋あたりの売上げ増加を目指す。

＞ 運営実績比較（リニューアル施策前後）

▼ リブランドオープン

		3月	4月	5月	6月	7月	8月
2018年	RevPAR	3,818	3,260	4,682	7,904	9,591	10,374
	客室稼働率	55.3%	46.3%	54.9%	80.1%	84.6%	86.0%
	ADR	6,908	7,049	8,521	9,870	11,336	12,063
2019年	RevPAR	4,479	4,750	7,245	8,835	10,197	9,932
	客室稼働率	66.0%	64.1%	79.4%	84.2%	85.7%	82.9%
	ADR	6,783	7,414	9,125	10,496	11,898	11,986

※2019年8月は訪日観光客の減少等による影響。

▲ リニューアル工事完了

鑑定評価の状況

含み益が1,240億円に拡大（前期比+169億円）

用途別鑑定評価額の状況

	19年2月期			19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	61	474,070	36,445	65	503,810	44,483
商業	45	185,988	22,573	50	202,154	25,813
物流	19	188,100	35,312	20	202,470	36,761
住宅	151	199,676	12,530	151	202,715	16,606
宿泊施設	1	3,850	91	2	6,560	131
その他	1	5,310	173	1	5,380	243
合計	278	1,056,994	107,126	289	1,123,089	124,039

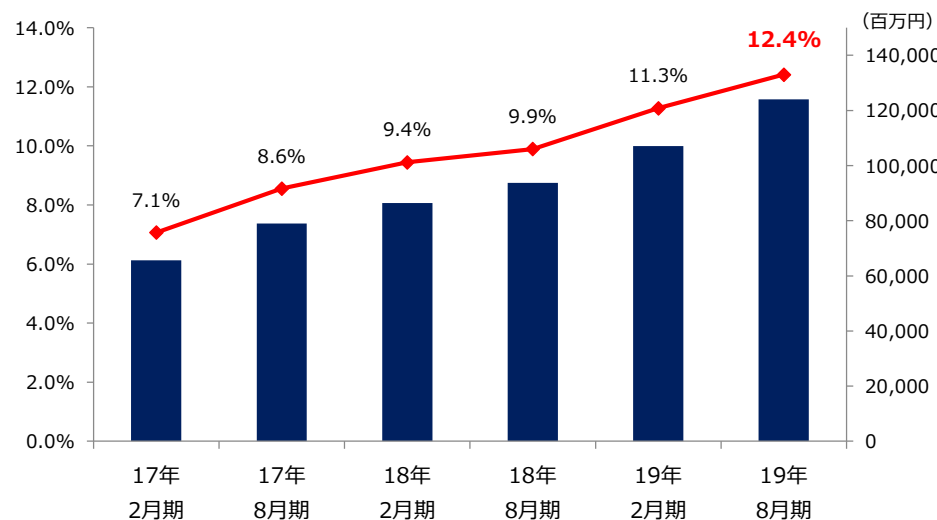
鑑定評価（前期比）（注）

鑑定CAP	19年2月期	19年8月期
低下	94 物件	164 物件
維持	182 物件	114 物件
上昇	0 物件	0 物件

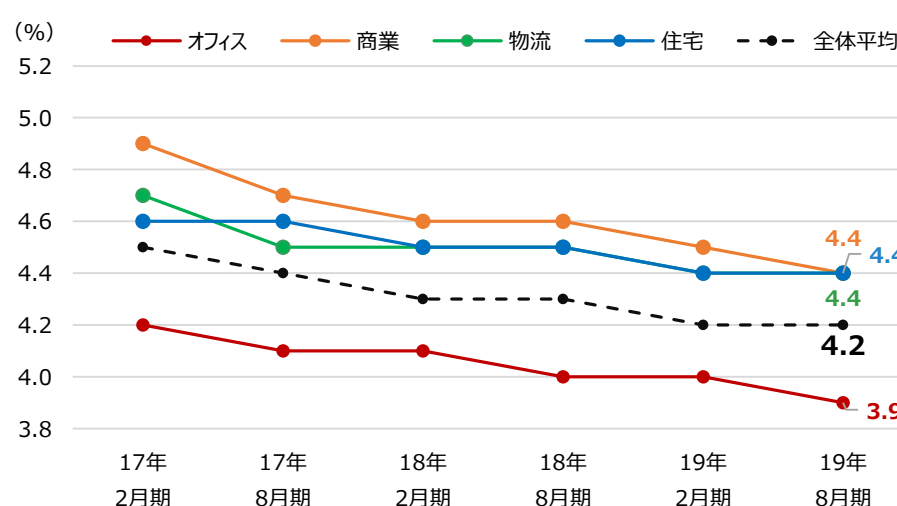
鑑定価格	19年2月期	19年8月期
上昇	161 物件	203 物件
維持	83 物件	44 物件
下落	32 物件	31 物件

（注）期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移（注）



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

5 ファイナンス



ファイナンスの状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

2019年8月期の新規借入れ

調達概要 (注1)	
総額	14,400百万円
平均金利	0.49%
平均借入年数	4.5年

2019年8月期のリファイナンス

返済概要 (注2) (注3)	
総額	35,200百万円
平均金利	1.03%
平均借入年数	5.8年



調達概要 (注4)	
総額	34,500百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	9.1年

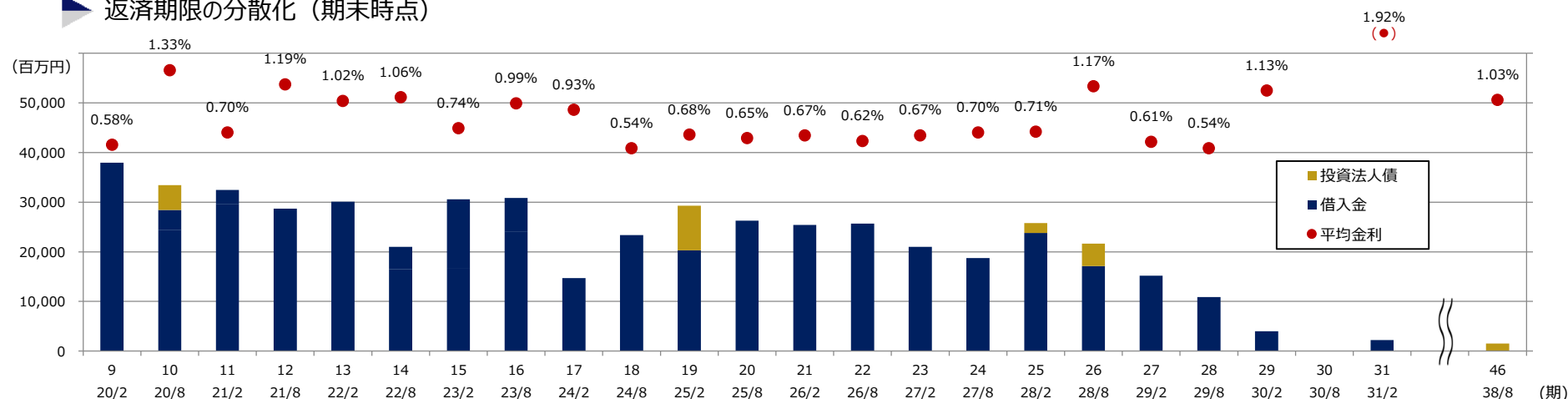
2020年2月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.58%
平均借入年数	3.7年

有利子負債の状況 (期末時点)

	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円	486,198 百万円	497,155 百万円	497,112 百万円	510,770 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年	4.61 年	4.52 年	4.64 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %	0.83 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %	86.0 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %	94.1 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %	43.9 %

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 3/1にコミットメントラインにて調達した4,000百万円については期中に長期固定化した後の内容を反映しています。また、同じコミットメントラインにて調達した8,000百万円は9/20に投資法人債発行による長期固定化をしています。

(注2) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。(注3) 約定弁済分(42.8百万円)は含みません。(注4) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

投資法人債の発行（2019年9月20日）

第5回無担保投資法人債	
発行額	5,000百万円
利率	0.90%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2039年9月20日
摘要	無担保無保証

グリーンボンドの発行（2019年9月20日）

第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	
発行額	3,000百万円
利率	0.53%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2029年9月20日
摘要	無担保無保証
資金使途	PMO田町東の取得に要した借入金の借換資金

本投資法人は、持続的社会的の実現に向けた様々なESG活動を推進する一環として、グリーンファイナンス・フレームワークを策定（「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価「Green1(F)」を取得）し、2019年9月20日には本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。

本グリーンボンドは30億円の発行に対し15件の投資家から投資表明をいただくなど、旺盛な需要が集まりました。

<グリーンファイナンス・フレームワーク>

1. 調達資金の使途
2. 適格クライテリアについて
3. プロジェクトの評価・選定のプロセス
4. 調達資金の管理

(注)

グリーン適格資産総額	3,677億円
LTV	44.5%
グリーン適格負債額	1,636億円

< 適格クライテリア >

- a. DBJ Green building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- b. BELS評価における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- c. CASBEE不動産認証評価におけるB+、A、もしくはSランク

> PMO田町東物件概要

所在地	東京都港区
竣工年月	2018年2月
延床面積	7,088.17㎡
物件取得年月	2019年3月
DBJ Green building認証	2018★★★★
BELS評価	★★★



(注) 「グリーン適格資産総額」は、グリーン適格資産の2019年2月期末時点の帳簿価格総額を指します。「グリーン適格負債額」は「グリーン適格資産総額」に2019年2月期末時点LTV（44.5%）を乗じた金額です。

格付の状況

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



ESGへの取り組み



ESGの取組み（外部評価）

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ、GRESBでは3年連続の「5 Star」取得

▶ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、2019年5月の構成銘柄の見直しにより、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられました。



（注）本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

○ 本指数について

本指数は、MSCIジャパンIMI トップ700指数構成銘柄の中から、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)（以下併せて「ESG」といいます。）に優れた企業を選別して構成される指数です。

本指数は、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。



MSCI社によるESG格付けは、
昨年の「BB」から**2ランクアップし、「A」を取得**

< 主な評価点 >

- ・グリーン認証取得目標の開示及び取得割合の増加
- ・従業員に関する研修実績や満足度調査の開示

▶ GRESB評価（2019年）

○ リアルエステイト評価

3年連続最高位「5 Star」取得

○ 開示評価

3年連続最高位「A」取得



○ GRESBについて

不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークで、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本年に実施されたGRESB リアルエステイト評価には、世界で1,005の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。

< 世界・上場・総合型 >

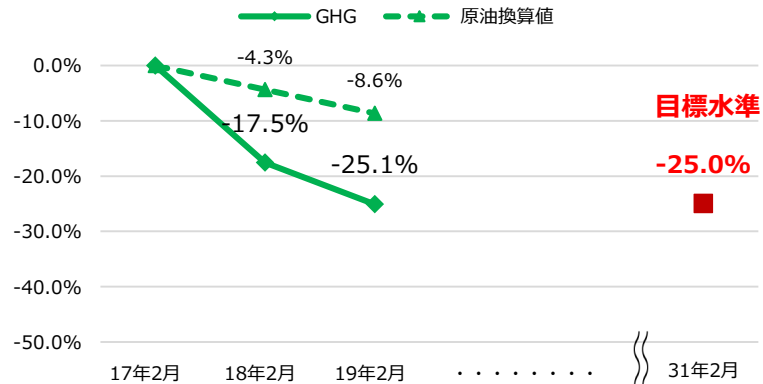
3位
40社

< 日本国内・総合型 >

1位
13社

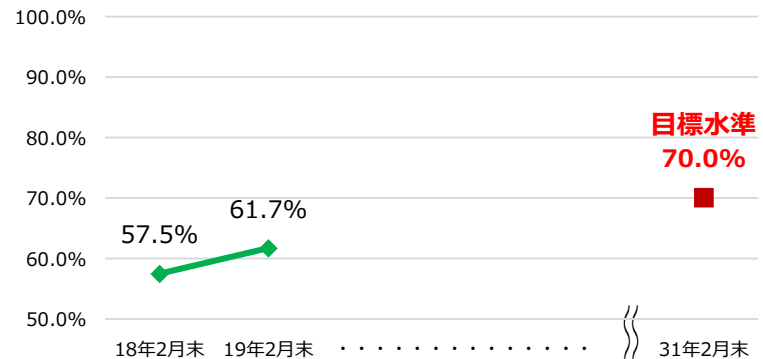
KPI：温室効果ガス（GHG）の床面積あたり排出量（原単位）

[目標] 2030年度までに25%削減（2016年度比）



KPI：グリーン認証取得割合（注）

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



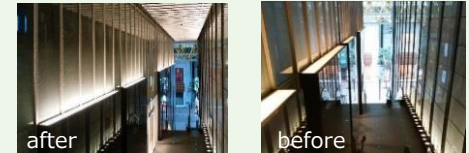
（注）グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指します。

環境負荷軽減への具体的取り組み

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

① LED化による省エネ促進

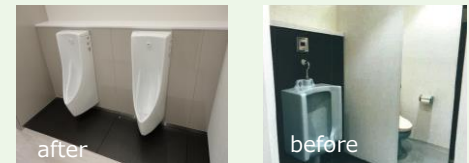
- ・新宿野村ビル
- ・NMF新横浜ビル
- ・NMF青山一丁目ビル
- ・一番町stea
- ・相模原田名LC
- ・Landport川越
- ・居住用施設共用部23物件 等



＜2019年8月期実施工事 合計電力削減量＞
▲2,152Mwh/年の削減（約▲59.9%）

② トイレ機器更新による節水

- ・NMF新宿EASTビル



＜2019年8月期実施工事 合計電力削減量＞
▲61Mwh/年の削減（約▲17.7%）

③ 空調設備更新による省エネ促進

- ・日本電気本社ビル
- ・札幌ノースプラザ
- ・野村不動産大阪ビル

診断結果をもとに省エネ工事を立案

＞ 省エネ診断の実施

省エネ診断の結果を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率（2019年8月31日時点）

63.2%
（延床面積ベース）

ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）

社会「S」への取り組み

災害等からの復旧力への取組み

- ・250mメッシュの震度速報メールシステムの活用（2019年7月～）

国立研究開発法人「防災科学技術研究所」の震度情報を基に、250mメッシュで保有物件エリア毎の震度を推定し、建物の被害推定情報とともにメール受信。
個別物件状況を早期に把握することで、迅速な初動対応が可能になります。



- ・保有物件における災害等への備え



非常時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食糧や毛布などを2,000人分備蓄。
また、新宿野村ビルでは、災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政（新宿区）と協定を締結するなど、地域の防災機能にも寄与。

PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス



PMO 10周年イベント「経営者交流会」



入居企業様同士の交流会「ウォーミングパーティー」
（PMO浜松町・PMO京橋東）



ガバナンス「G」への取り組み

投資法人役員のダイバーシティ

2019年6月より女性監督役員が増員され、監督役員が3名となりました。
この結果、本投資法人役員における多様性確保と更なるガバナンスの強化が見込まれます。

選任役員		
執行役員	吉田 修平（再任）	弁護士
	内山 峰男（再任）	会計士
監督役員	大和田 公一（再任）	不動産鑑定士
	岡田 美香（新任）	弁護士

(※)
執行役員及び監督役員3名は、
全て社外専門家から選任

資産運用会社のコンプライアンス研修実績

実施月	テーマ	受講率
2018年3月	本年度のまとめ	98.1%
2018年4月	2018年度コンプライアンス・プログラムについて	100.0%
2018年5月	反社会的勢力への対応について	100.0%
2018年6月	インサイダー取引規制	100.0%
2018年7月	インサイダー取引規制（web研修）	100.0%
2018年8月	法定帳簿ハンドブックについての解説	100.0%
2018年9月	法定帳簿ハンドブックについての解説（web研修）	100.0%
2018年10月	情報管理について	100.0%
2018年11月	情報管理について（web研修）	100.0%
2018年12月	利害関係者取引規制について	100.0%
2019年1月	利害関係者取引規制について（web研修）	100.0%
2019年2月	金商業者に対する当局及び加盟協会による検査指摘事例に学ぶ	100.0%

新宿野村ビルにおける入居テナント向けのソフトサービス



「ファミリーデー」



「ライブ&ビアガーデン」



APPENDIX



各種指標の推移

項目		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587	-	685	6
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	3.9	4.1	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1
インプライドキャップレート	%	4.1	4.0	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306	361	342
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300	144	296
FFO	百万円	11,812	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447
1口当たりFFO	円/口	3,173	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276
FFO配当性向	%	69.9	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0
資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535
AFFO	百万円	9,477	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912
1口当たりAFFO	円/口	2,546	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719
AFFO配当性向	%	87.1	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3
EBITDA	百万円	13,518	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	126,099	125,741	129,911	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	136,514	139,790	145,600	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0
物件数	物件	261	252	272	268	271	281	278	289
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279
貸借対照表計上額	百万円	790,306	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049
鑑定価格合計	百万円	829,072	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039

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

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

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	第7期	第8期
物件数	61	65
取得価格（百万円）	434,550	456,025

区 分	第7期実績 (A) 自2018年9月 1日 至2019年2月28日	第8期実績 (B) 自2019年3月 1日 至2019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	16,233	17,024	791
賃貸事業収入	14,849	15,554	705
その他収入	1,383	1,469	86
不動産賃貸事業費用	7,115	7,442	326
外注委託費	1,012	1,031	19
プロパティ・マネジメント報酬	330	383	53
公租公課	1,608	1,677	68
水道光熱費	1,056	1,132	75
保険料	19	19	0
修繕費	734	771	36
支払地代	112	106	▲ 6
減価償却費	1,623	1,760	137
その他費用	615	557	▲ 58
賃貸事業損益	9,117	9,582	465
NOI	10,741	11,343	602

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	45
うち、主な要因	
・ファーレイストDT解消	24
・ファーレイスト	
解約違約金等	30
・新宿野村ビル修繕費増加	▲55
＜取得物件賃貸事業損益＞	419

商業施設

	第7期	第8期
物件数	45	50
取得価格（百万円）	163,343	176,527

区 分	第7期実績 (A) 自2018年9月 1日 至2019年2月28日	第8期実績 (B) 自2019年3月 1日 至2019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	6,420	7,057	636
賃貸事業収入	5,682	6,088	406
その他収入	737	968	230
不動産賃貸事業費用	2,610	2,930	319
外注委託費	234	259	24
プロパティ・マネジメント報酬	116	168	51
公租公課	450	468	17
水道光熱費	435	478	43
保険料	5	6	0
修繕費	235	289	54
支払地代	104	104	0
減価償却費	732	788	55
その他費用	295	367	71
賃貸事業損益	3,809	4,126	317
NOI	4,541	4,914	373

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲24
うち、主な要因	
・nORBESA DT	▲28
・nORBESA違約金等	129
・UCW修繕費増加	▲30
＜取得物件賃貸事業損益＞	342

物流施設

	第7期	第8期
物件数	19	20
取得価格（百万円）	161,050	174,690

区 分	第7期実績 (A) 自2018年9月 1日 至2019年2月28日	第8期実績 (B) 自2019年3月 1日 至2019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	5,391	5,707	316
賃貸事業収入	5,086	5,424	338
その他収入	304	282	▲ 21
不動産賃貸事業費用	2,196	2,326	129
外注委託費	158	207	48
プロパティ・マネジメント報酬	120	87	▲ 32
公租公課	429	475	45
水道光熱費	184	187	2
保険料	8	8	0
修繕費	98	125	26
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,162	1,206	44
その他費用	35	29	▲ 6
賃貸事業損益	3,194	3,380	186
NOI	4,356	4,586	230

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲164
うち、主な要因	
・羽生LC期中FR剥離	21
・LP浦安	▲141
＜取得物件賃貸事業損益＞	350

居住用施設

	第7期	第8期
物件数	151	151
取得価格（百万円）	192,902	192,887

区 分	第7期実績 (A) 自2018年9月 1日 至2019年2月28日	第8期実績 (B) 自2019年3月 1日 至2019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	6,540	6,607	67
賃貸事業収入	6,110	6,109	▲ 1
その他収入	430	498	68
不動産賃貸事業費用	3,022	3,143	120
外注委託費	220	218	▲ 2
プロパティ・マネジメント報酬	335	364	28
公租公課	335	348	12
水道光熱費	97	84	▲ 12
保険料	7	7	▲ 0
修繕費	446	540	93
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,376	1,357	▲ 19
その他費用	202	222	19
賃貸事業損益	3,518	3,464	▲ 53
NOI	4,894	4,822	▲ 72

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲66
うち、主な要因	
・更新料等季節要因	38
・PMフィー増加(季節要因)	▲32
・修繕費増加	▲98
＜取得売却物件賃貸事業損益＞	12

（注）麹町レニウムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。

貸借対照表

資産の部

区 分	第7期 2019年2月28日現在		第8期 2019年8月31日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	76,280	6.8	76,448	6.6
現金及び預金	61,654	5.5	60,371	5.2
信託現金及び信託預金	12,558	1.1	13,049	1.1
その他の流動資産	2,067	0.2	3,027	0.3
固定資産	1,041,510	93.2	1,088,262	93.4
有形固定資産	940,907	84.2	990,090	85.0
不動産	369,343	33.0	414,521	35.6
建物	120,704	10.8	131,889	11.3
土地	248,639	22.2	282,632	24.3
信託不動産	571,556	51.1	575,557	49.4
信託建物	161,814	14.5	161,943	13.9
信託土地	409,741	36.7	413,608	35.5
信託リース資産	1	0.0	4	0.0
建設仮勘定	8	0.0	12	0.0
無形固定資産	97,211	8.7	94,581	8.1
のれん	88,209	7.9	85,586	7.3
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,627	0.7	7,627	0.7
その他の無形固定資産	43	0.0	35	0.0
投資その他の資産	3,391	0.3	3,590	0.3
長期前払費用	1,947	0.2	2,131	0.2
長期預け金	492	0.0	508	0.0
敷金及び保証金	946	0.1	946	0.1
デリバティブ債権	4	0.0	3	0.0
繰延資産	59	0.0	56	0.0
投資法人債発行費	59	0.0	56	0.0
資産合計	1,117,851	100.0	1,164,767	100.0

負債及び純資産の部

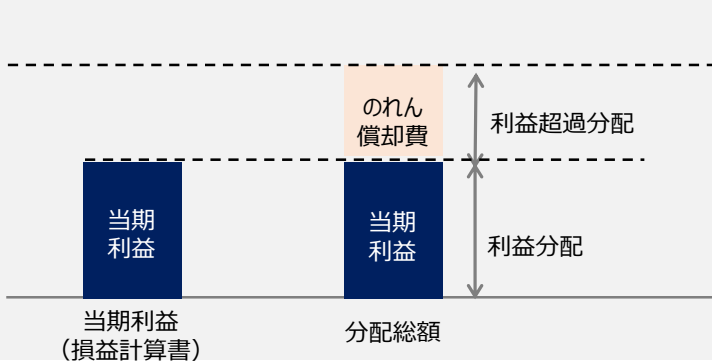
区 分	第7期 2019年2月28日現在		第8期 2019年8月31日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	76,468	6.8	82,584	7.1
営業未払金	1,957	0.2	2,820	0.2
短期借入金	500	0.0	8,000	0.7
1年内償還予定の投資法人債	-	-	5,000	0.4
1年内返済予定の長期借入金	64,685	5.8	58,385	5.0
信託リース債務	1	0.0	1	0.0
未払金	2,672	0.2	2,535	0.2
未払費用	316	0.0	344	0.0
未払法人税等	0	0.0	1	0.0
未払消費税等	990	0.1	-	-
前受金	5,036	0.5	5,260	0.5
前受収益	187	0.0	159	0.0
災害損失引当金	43	0.0	-	-
デリバティブ債務	52	0.0	65	0.0
その他	22	0.0	9	0.0
固定負債	471,539	42.2	481,271	41.3
投資法人債	22,000	2.0	17,000	1.5
長期借入金	409,927	36.7	422,384	36.3
信託リース債務	-	-	4	0.0
長期前受収益	261	0.0	187	0.0
預り敷金及び保証金	10,656	1.0	12,755	1.1
信託預り敷金及び保証金	27,744	2.5	28,096	2.4
デリバティブ債務	948	0.1	843	0.1
負債合計	548,007	49.0	563,856	48.4
投資主資本	570,840	51.1	601,816	51.7
出資総額	182,051	16.3	214,855	18.4
剰余金	388,789	34.8	386,961	33.2
出資剰余金	394,012	35.2	394,012	33.8
一時差異等調整引当額	▲ 8,879	▲ 0.8	▲ 10,439	▲ 0.9
その他の出資剰余金控除額	▲ 8,678	▲ 0.8	▲ 9,301	▲ 0.8
出資剰余金控除額合計	▲ 17,558	▲ 1.6	▲ 19,740	▲ 1.7
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	12,334	1.1	12,688	1.1
評価・換算差額等	▲ 997	▲ 0.1	▲ 905	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 997	▲ 0.1	▲ 905	▲ 0.1
純資産合計	569,843	51.0	600,910	51.6
負債純資産合計	1,117,851	100.0	1,164,767	100.0

売却益相当額の留保について



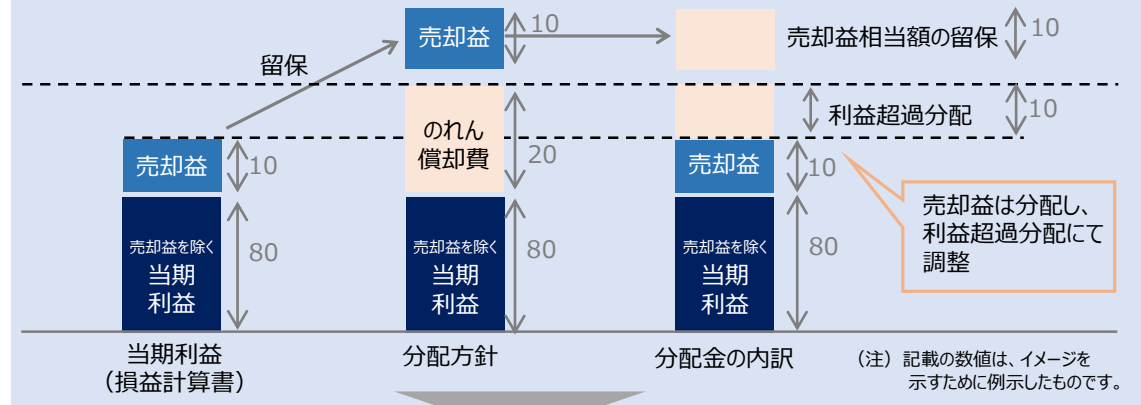
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

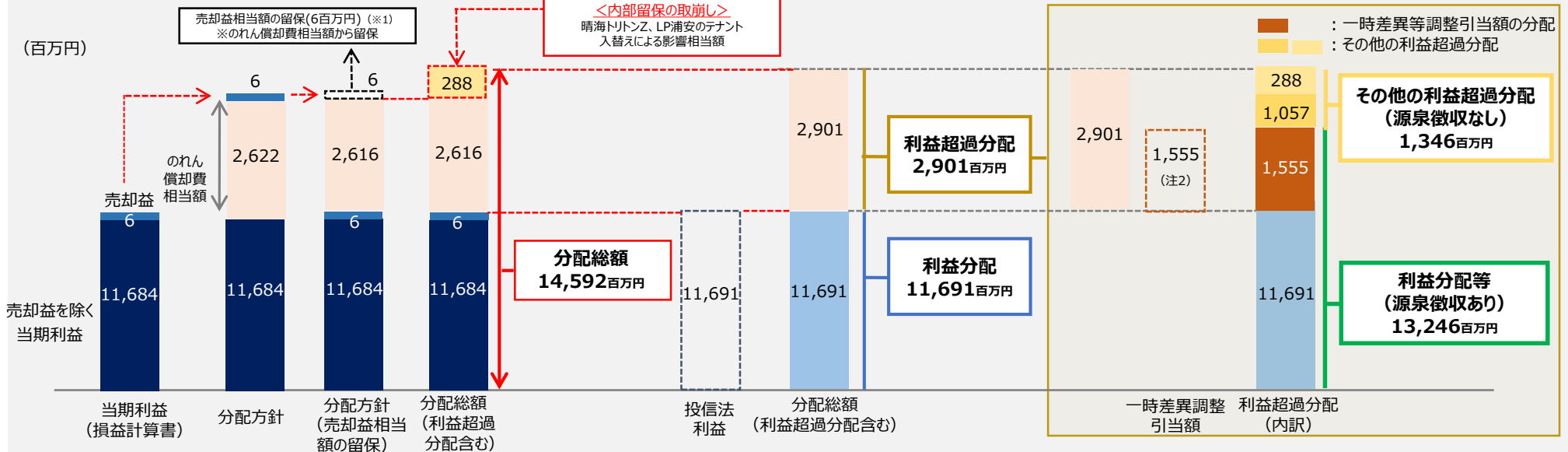


売却益が生じた場合の分配方針

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



第8期における利益超過分配金



(※1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第8期においては、ブラウドフラット新宿河田町の敷地の一部売却による譲渡益が発生しておりますが、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内におさめることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。(※2) のれん償却費等（引当加算項目）から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等（引当減算項目）を控除した金額です。

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

スポンサーが開発する4ブランド



16物件

時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



9物件

都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心に店舗構成
周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案

Landport

11物件

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



27物件/2,394戸

野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施
野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

PMO（オフィス）



PMO秋葉原北



PMO浜松町



PMO東新橋

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 PMO日本橋江戸通 (注2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
2 PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
3 PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
4 PMO東新橋	港区東新橋	2018/4	稼働中
5 PMO浜松町	港区浜松町	2018/11	稼働中
6 PMO秋葉原北	台東区台東	2018/12	稼働中
7 PMO西新宿	新宿区西新宿	2019/6	稼働中
8 PMO五反田	品川区西五反田	2019/7 (予定)	工事中
9 PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	開発中
10 PMO浜松町大門前	港区芝公園	2020/7 (予定)	工事中
11 PMO渋谷三丁目	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	工事中
12 PMO神田岩本町二丁目	千代田区神田岩本町	2021/1 (予定)	工事中
13 PMO麹町	千代田区麹町	2021/3 (予定)	計画中
14 港区計画①	港区	2022/9 (予定)	計画中
15 中央区計画	中央区	2023/3 (予定)	計画中
16 港区計画②	港区	2025/9 (予定)	計画中

(注1) 野村不動産ホールディングス「2020年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、2019年10月1日時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (注1) ～

Landport (物流施設)

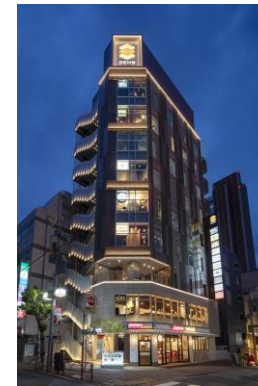


Landport東習志野

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前



GEMS三軒茶屋



GEMS川崎計画



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport川口	埼玉県川口市	2019/6	稼働中
2 Landport東習志野	千葉県習志野市	2019/7 (予定)	工事中
3 Landport習志野	千葉県習志野市	2020/1 (予定)	工事中
4 Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市	2020/2 (予定)	工事中
5 Landport厚木愛川町 (注2)	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	工事中
6 Landport東雲	東京都江東区	2020/5 (予定)	工事中
7 Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市	2020/11 (予定)	工事中
8 Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/3 (予定)	計画中
9 Landport上尾	埼玉県上尾市	2022/1 (予定)	計画中
10 Landport春日部Ⅱ	埼玉県春日部市	2024/7 (予定)	計画中
11 Landport多摩	東京都八王子市	未定	計画中

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS神宮前	渋谷区神宮前	2018/4	稼働中
2 GEMS三軒茶屋	世田谷区太子堂	2018/5	稼働中
3 GEMS横浜	横浜市西区	2019/9 (予定)	工事中
4 GEMS栄	名古屋市中区	2019/10 (予定)	工事中
5 GEMS川崎計画	川崎市	2020/10 (予定)	工事中
6 目黒区計画	目黒区	2021/1 (予定)	計画中
7 港区計画	港区	2021/4 (予定)	計画中
8 千代田区計画	千代田区	2022/2 (予定)	計画中
9 新宿計画	新宿区	未定	計画中

🔄 スポンサーとの資産入替を活用した開発物件

(注1) 野村不動産ホールディングス「2020年3月期第1四半期決算説明資料」に基づき、2019年10月1日時点の売却済物件を除外して記載

(注2) JV案件

(注3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件について本投資法人が取得する予定はありません。

稼働率の推移（％）

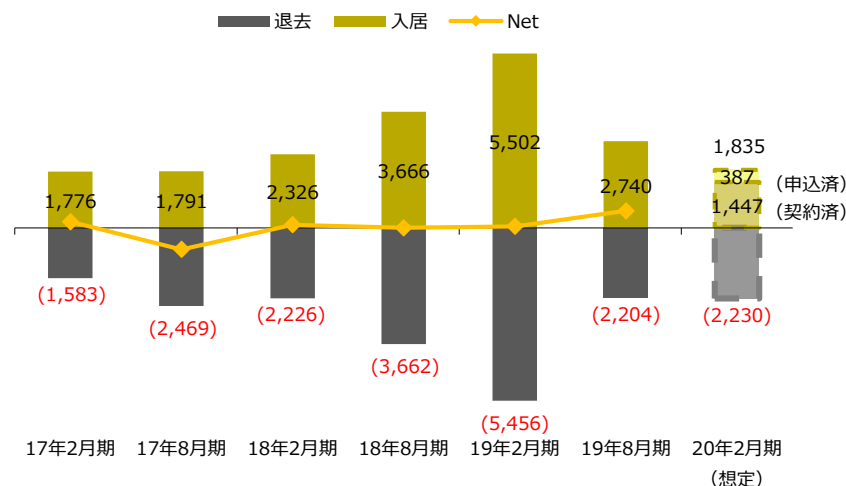
	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期
オフィス	99.1	99.2	99.4	99.4	99.4	99.8
商業施設	99.3	99.1	99.3	99.6	99.6	99.1
物流施設	100.0	98.2	98.3	100.0	100.0	100.0
居住用施設	97.0	96.7	97.2	97.0	97.2	96.8
宿泊施設	-	-	-	100.0	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.2	98.4	98.6	99.3	99.3	99.3

賃料単価の推移（円/坪）

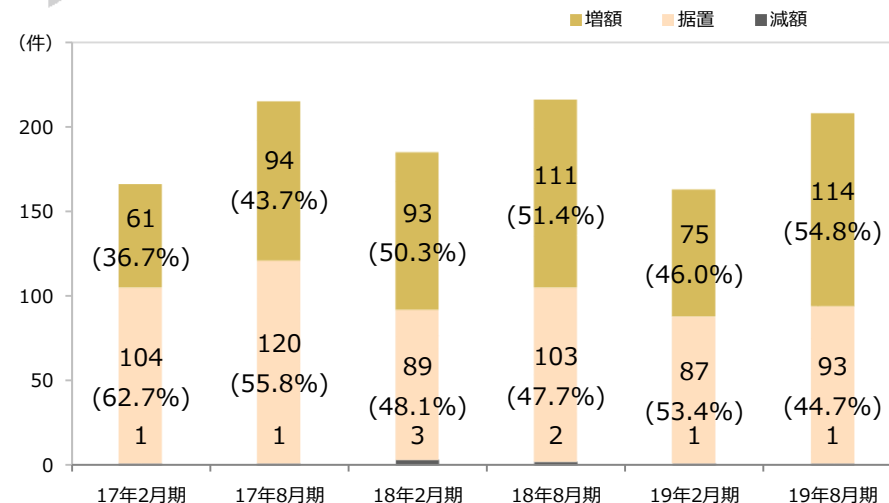
	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期
オフィス	16,844	17,156	17,419	17,548	17,723	18,060
商業	7,349	8,731	8,471	8,461	8,255	8,642
物流	3,710	3,887	3,915	3,922	3,936	3,983
住宅	11,045	11,106	11,107	11,234	11,327	11,358

オフィスセクターの運用状況

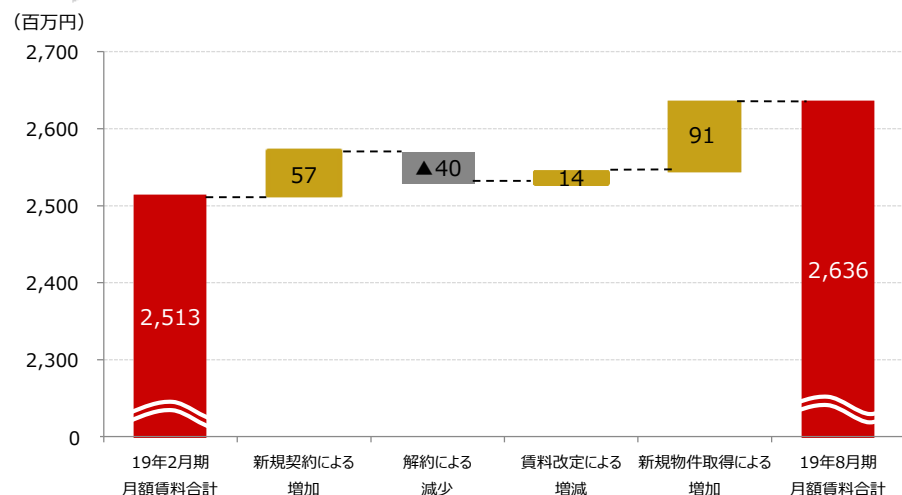
入退去面積の推移（坪）



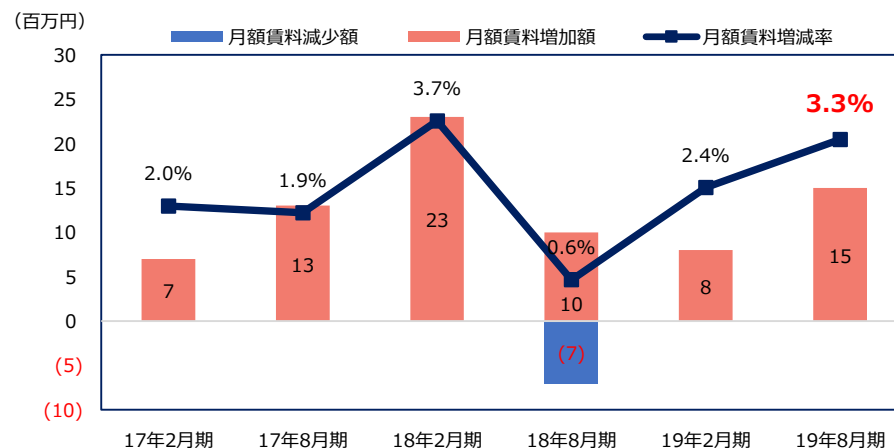
賃料改定（件数）の状況



月額契約賃料の増減



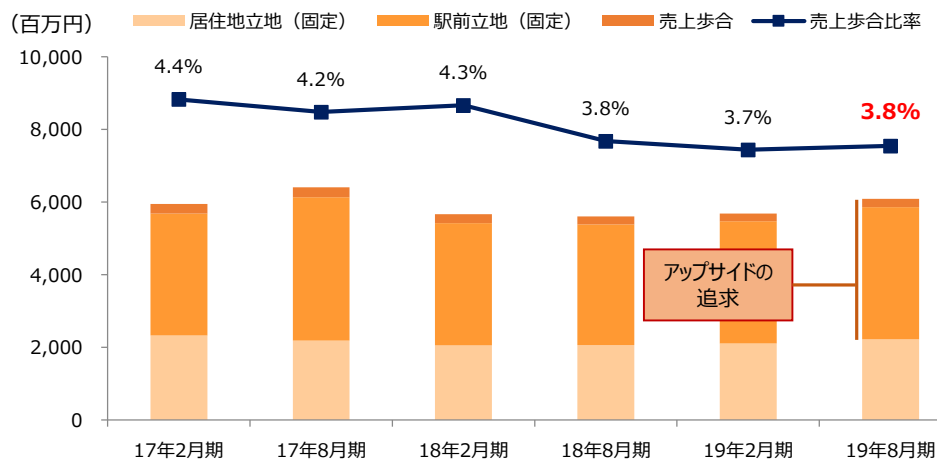
賃料改定（金額）の状況



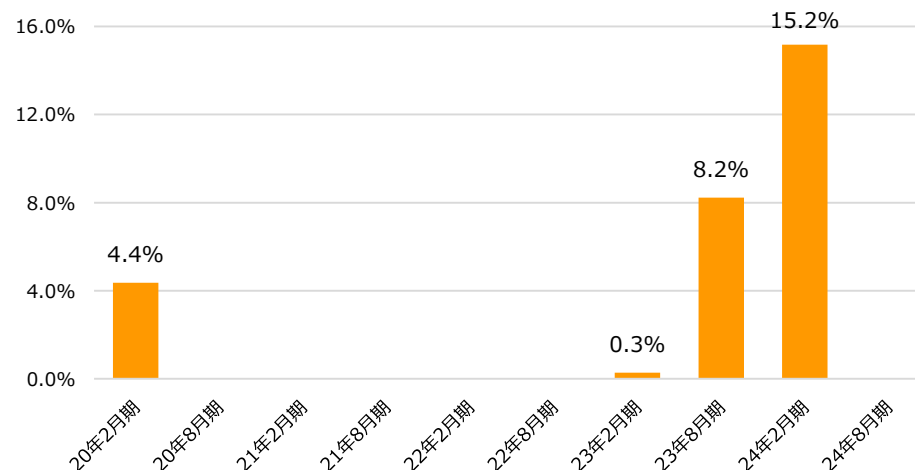
(※) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

商業セクターの運用状況

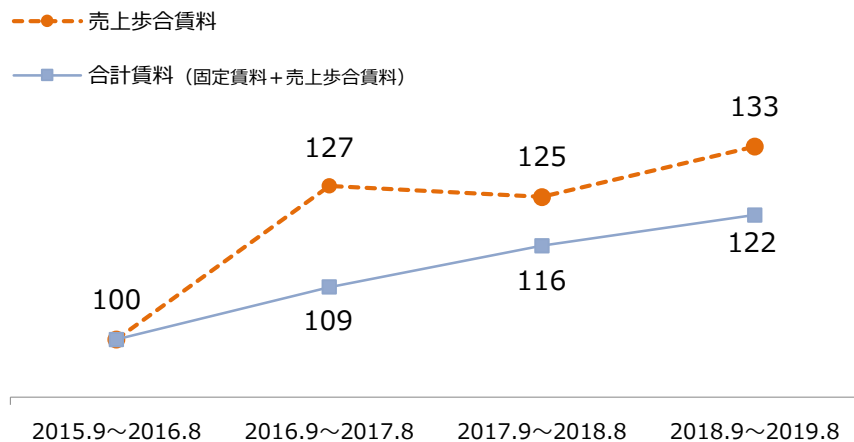
賃料収入の内訳（商業全体）



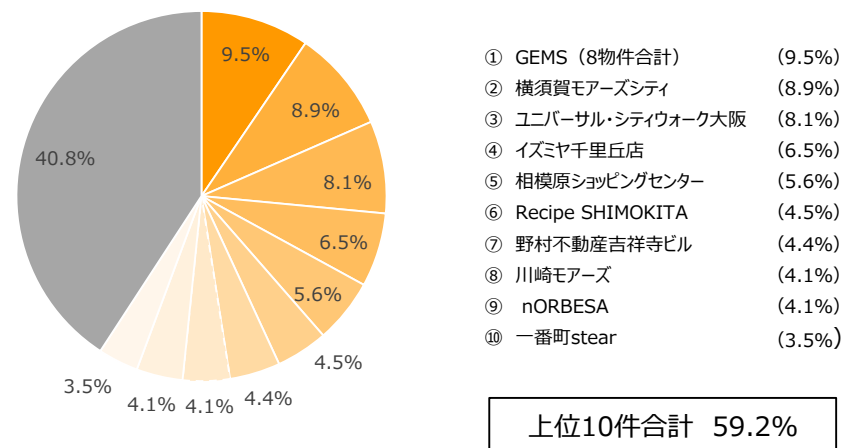
居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）



ユニバーサル・シティウォークの賃料推移（指数）



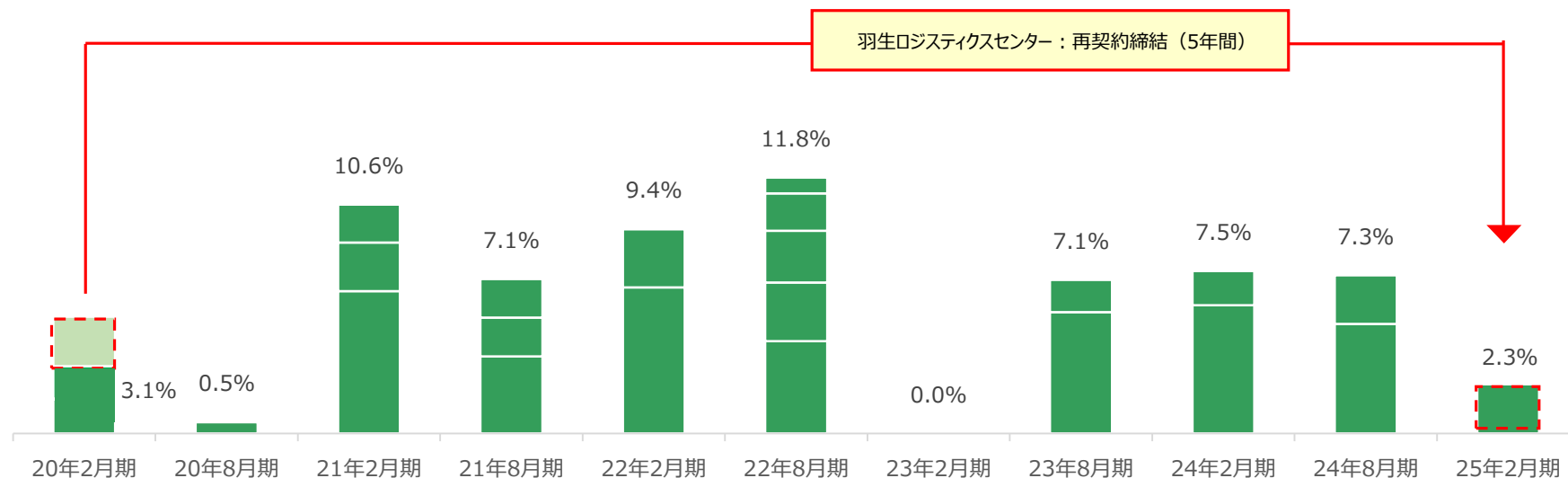
2019年8月期末保有物件NOI割合



(注) 2015.9～2016.8の売上歩合賃料及び合計賃料を100として指数化

物流セクターの運用状況

▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）

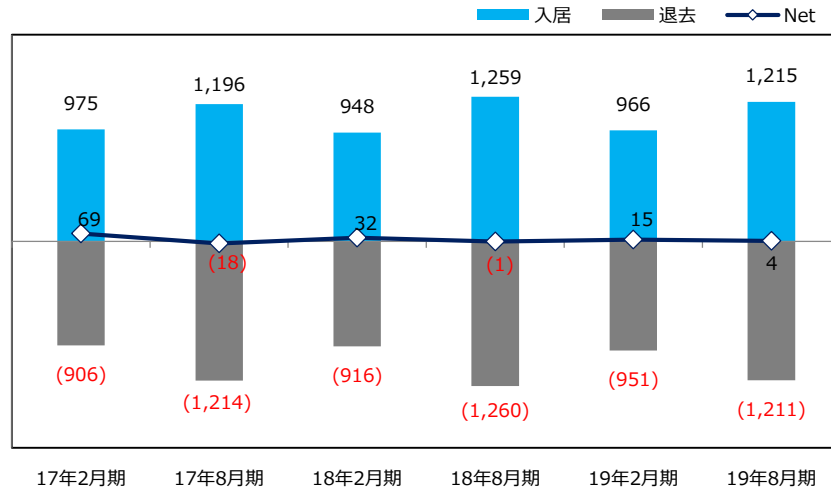


賃料改定の状況

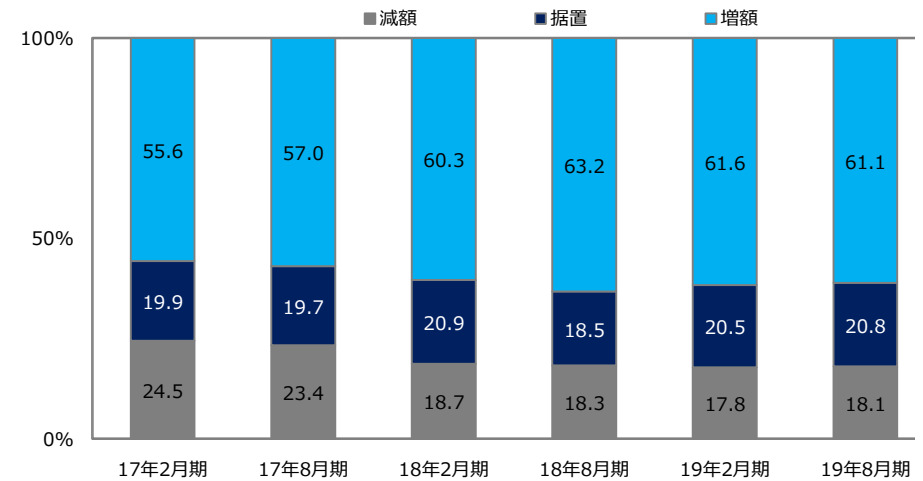
物件名称	テナント名	賃料形態	2020年		2021年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
Landport八王子	日本図書輸送 他2件	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示 他1件	固定					協議中

住宅セクターの運用状況

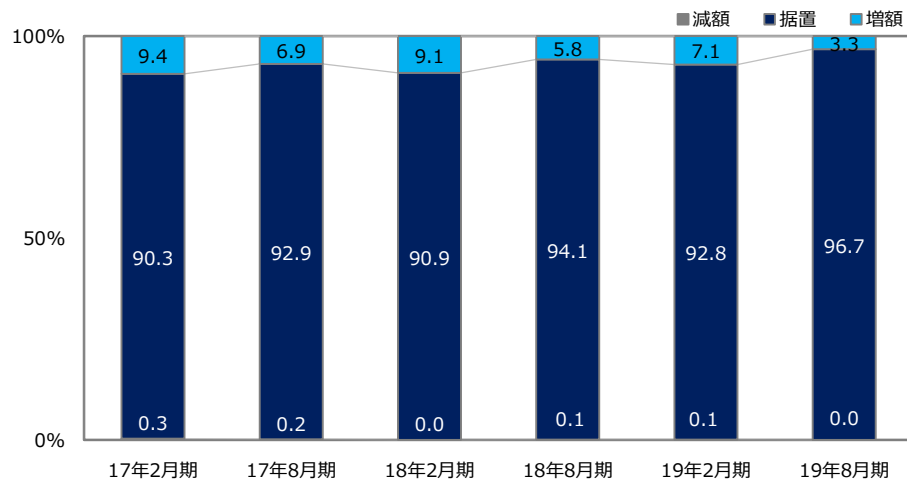
入退去戸数の推移（戸）



入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）



エリア別平均稼働率の推移

	17年2月期	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期
全体	97.0%	96.7%	97.2%	97.0%	97.2%	96.8%
東京圏	97.5%	97.0%	97.3%	97.6%	98.1%	97.1%
札幌	97.5%	96.4%	98.2%	96.7%	96.6%	96.3%
仙台	97.0%	93.1%	96.6%	95.0%	96.5%	97.3%
名古屋	94.9%	95.9%	97.2%	96.3%	92.1%	94.9%
大阪	92.2%	95.7%	94.1%	93.0%	91.7%	96.2%
福岡	96.6%	96.9%	99.0%	96.3%	97.4%	96.2%

ESGへの取り組み（マテリアリティ）

本投資法人が取り組むべき重要なESG課題（マテリアリティ）

SDGs（持続可能な開発目標）を踏まえたマテリアリティの設定

マテリアリティ	方針・目標及び主要指標 (KPI)	SDGsとの関連
環境 E	投資ポートフォリオのグリーン化 方針・目標 保有物件のグリーン認証取得割合を 2030年度までに70% まで向上させることを目指します。 KPI グリーン認証取得割合	
	気候変動への対応 方針・目標 ポートフォリオの温室効果ガス(GHG)における床面積当たり排出量(原単位)を 2030年度までに25%削減 (2016年基準)することを目指します。 KPI 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)	
	テナントの安心・安全の確保／快適性の向上 方針・目標 社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施とテナント支援サービスの拡充を通じてテナント満足度の向上を目指します。	
社会 S	公正で働きがいのある職場づくり 方針・目標 公正な評価・報酬制度と公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足度の向上を目指します。	
	人材育成とタレントマネジメント 方針・目標 継続的な従業員研修の提供及び資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指す。	
ガバナンス G	ガバナンスの充実 方針・目標 - 第三者性及び透明性の確保と、顧客本位の業務運営を通じた実効性の高いガバナンス体制の構築を目指す。 - 当期利益に運動した資産運用報酬の導入を通じた投資主と本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体制の構築を目指す。	
	コンプライアンス／リスクマネジメントの徹底 方針・目標 法令の遵守状況の確認、利害関係人等との取引に関する利益相反の排除等の取組みを通じた適切なリスク管理によって、経営の健全性の確保を目指す。	
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示 方針・目標 財務情報／非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指す。	

GRIスタンダード（国際開示基準）に基づく開示

GRIスタンダード対照表		
GRIスタンダード対照表		
I 共通スタンダード		
項目	開示項目	掲載箇所
102 一般開示事項	1 組織の名称	投資法人概要（概要・沿革）
56 外部保証	-	-
103 環境・社会・ガバナンス	1 マテリアルな課題とその具体数値の開示	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	2 マテリアルな課題とその数値	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	3 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	4 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	5 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	6 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	7 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	8 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	9 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	10 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	11 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	12 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	13 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	14 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	15 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	16 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	17 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	18 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	19 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	20 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	21 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	22 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	23 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	24 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	25 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	26 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	27 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	28 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	29 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	30 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	31 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	32 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	33 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	34 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	35 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	36 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	37 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	38 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	39 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	40 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	41 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	42 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	43 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	44 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	45 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	46 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	47 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	48 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	49 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	50 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	51 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	52 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	53 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	54 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	55 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	56 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	57 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	58 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	59 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	60 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	61 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	62 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	63 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	64 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	65 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	66 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	67 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	68 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	69 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	70 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	71 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	72 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	73 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	74 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	75 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	76 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	77 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	78 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	79 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	80 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	81 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	82 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	83 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	84 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	85 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	86 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	87 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	88 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	89 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	90 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	91 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	92 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	93 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	94 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	95 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	96 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	97 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	98 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	99 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ
103 環境・社会・ガバナンス	100 マテリアルな課題の削減	マテリアリティ

※「GRIスタンダード」とは、UNEP（国連環境計画）の公認団体であり、サステナビリティ報告の作成と普及を使命とする非営利団体であるGRIが策定したサステナビリティ報告に関する国際基準です。

ESGへの取組み（第三者評価等）

▶ 本投資法人の取組み

<MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数>



MSCI社によるESG格付けは、
昨年の「BB」から2ランクアップし、「A」を取得

<GRESB評価>



リアルエステイト評価
3年連続最高位「5 Star」



開示評価
3年連続最高位「A」

<DBJ Green Building 認証>



- ・合計**79**物件
- ・取得率**63.9%** (注)

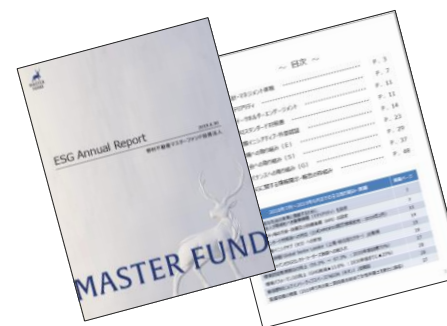
<BELS 認証>



- ・合計**26**物件
- ・取得率**19.8%** (注)

(注) 底地物件を除く延床面積ベース、2019年8月31日時点

<「ESG Annual Report」の作成>



ESGに関する1年間の取組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介。

第1号となる2019年6月版を、公式HPにて公開。

▶ 資産運用会社の取組み

責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。アナン元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を実現させるための投資家のネットワーク。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブへの署名

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



21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針。



主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	物流施設	Landport川越 Landport八王子Ⅱ	89,812.56	4.6
2	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	3.1
3	非開示	物流施設 オフィス	Landport青梅Ⅰ 新宿野村ビル	58,383.71	3.0
4	福山通運株式会社	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	3.0
5	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.6
6	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.5
7	非開示	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.2
8	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	1.9
9	エイチ・ツー・オー・アセットマネジメント株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店 イズミヤ小林店	36,113.48	1.9
10	大塚倉庫株式会社	物流施設	Landport浦安	35,104.40	1.8
上位10社 合計				516,614.88	26.5%

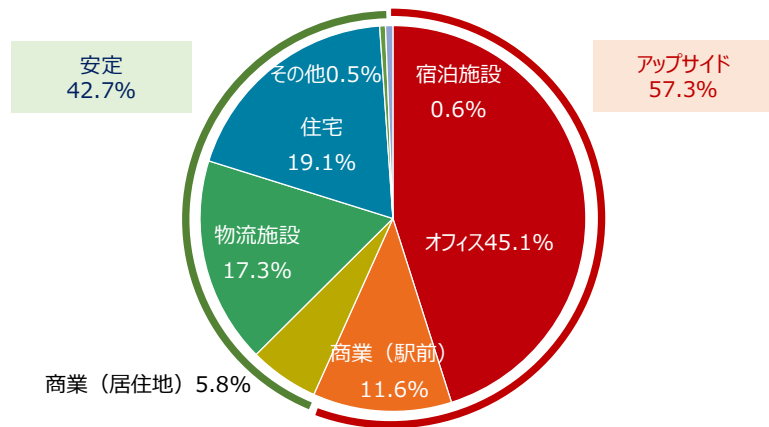
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

ポートフォリオサマリー（2019年8月期末時点）

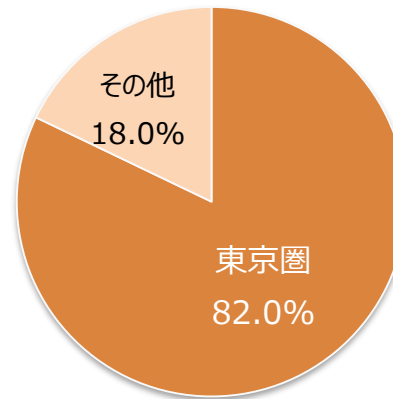
▶ ポートフォリオ概要

	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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	289	1,011,279	1,123,089	18.8	2,420,050.57	1,947,127.03
オフィス	65	456,025	503,810	24.9	806,893.79	482,500.77
商業施設	50	176,527	202,154	17.1	465,055.63	367,257.98
商業施設（駅前立地）	23	117,641	132,650	16.5	242,922.12	121,184.98
商業施設（居住地立地）	27	58,886	69,504	18.5	222,133.51	246,073.00
物流施設	20	174,690	202,470	10.3	775,570.71	777,037.51
居住用施設	151	192,887	202,715	13.7	364,831.35	298,123.20
宿泊施設	2	6,250	6,560	11.3	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,380	-	-	14,431.35

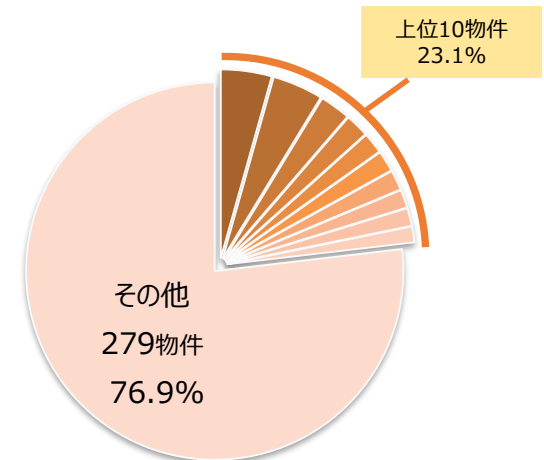
▶ ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年2月期末				2019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)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額		
													変化率(%)	差異	
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,437	49,700	3.6	3,262	46,403	49,800	3.6	3,396	100	0.2	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,486	22,000	4.1	1,513	20,708	22,000	4.1	1,291	0	0.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,452	27,800	3.9	1,347	26,410	27,600	3.8	1,189	-200	-0.7	-0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,142	11,900	3.6	1,757	10,131	12,300	3.5	2,168	400	3.4	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,447	10,900	3.7	452	10,457	11,000	3.7	542	100	0.9	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,843	11,600	3.9	756	10,805	12,000	3.8	1,194	400	3.4	-0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,050	7,280	4.2	229	7,066	7,360	4.2	293	80	1.1	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,138	8,050	4.3	-88	8,130	8,050	4.3	-80	0	0.0	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,311	5,770	3.7	458	5,302	5,770	3.7	467	0	0.0	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,055	4,610	3.8	554	4,057	4,750	3.7	692	140	3.0	-0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,675	5,560	3.7	884	4,681	5,590	3.7	908	30	0.5	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,162	4,940	3.6	777	4,134	4,840	3.5	705	-100	-2.0	-0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,852	5,930	3.6	1,077	4,828	6,120	3.5	1,291	190	3.2	-0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,640	5,090	4.4	449	4,630	5,110	4.4	479	20	0.4	0.0
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,594	3,590	4.2	-4	3,609	4,150	4.1	540	560	15.6	-0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,081	5,130	3.8	1,048	4,067	5,490	3.7	1,422	360	7.0	-0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,451	2,530	3.8	78	2,452	2,530	3.8	77	0	0.0	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,218	4,230	4.0	11	4,225	4,340	3.9	114	110	2.6	-0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,824	3,010	4.1	185	2,831	3,320	4.0	488	310	10.3	-0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,760	3,340	3.8	579	2,745	3,510	3.7	764	170	5.1	-0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,129	2,630	4.0	500	2,132	2,720	3.9	587	90	3.4	-0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,606	1,960	4.1	353	1,590	2,020	4.0	429	60	3.1	-0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,511	6,810	3.9	298	6,531	6,980	3.8	448	170	2.5	-0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,858	5,070	4.5	211	4,848	5,040	4.5	191	-30	-0.6	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,352	3,370	4.7	17	3,343	3,370	4.7	26	0	0.0	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,857	2,060	4.5	202	1,851	2,110	4.4	258	50	2.4	-0.1
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファースト立川センタースクエア	3,850	3,823	4,490	4.4	666	3,810	4,610	4.3	799	120	2.7	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,946	9,300	4.7	1,353	7,936	9,310	4.7	1,373	10	0.1	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,646	7,100	4.1	1,453	5,639	7,330	4.0	1,690	230	3.2	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,803	3,070	4.7	266	2,798	3,080	4.7	281	10	0.3	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,179	7,310	3.4	1,130	6,153	7,540	3.3	1,386	230	3.1	-0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,959	4,690	3.3	730	3,946	4,900	3.2	953	210	4.5	-0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,876	4,570	3.5	693	3,859	5,170	3.4	1,310	600	13.1	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,198	45,300	3.8	1,101	44,357	45,300	3.8	942	0	0.0	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,083	18,500	3.9	416	18,011	18,700	3.9	688	200	1.1	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,469	12,800	3.3	2,330	10,461	13,500	3.2	3,038	700	5.5	-0.1
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,287	8,850	3.8	562	8,267	8,880	3.8	612	30	0.3	0.0
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,090	8,650	3.9	559	8,084	8,750	3.9	665	100	1.2	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,110	7,020	4.1	909	6,091	7,200	4.0	1,108	180	2.6	-0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,680	6,210	3.9	529	5,657	6,280	3.9	622	70	1.1	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,777	4,020	3.8	242	3,785	4,120	3.7	334	100	2.5	-0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,883	2,060	3.5	176	1,891	2,300	3.5	408	240	11.7	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーストビル	1,850	1,863	2,010	4.4	146	1,887	2,090	4.3	202	80	4.0	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2019年2月期末				2019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)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,446	4,920	3.6	473	4,429	5,050	3.5	620	130	2.6	-0.1
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,423	3,750	3.4	326	3,412	4,140	3.3	727	390	10.4	-0.1
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,362	4,780	3.1	417	4,348	4,900	3.0	551	120	2.5	-0.1
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,154	2,310	3.5	155	2,148	2,370	3.4	221	60	2.6	-0.1
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町東	10,900	-	-	-	-	11,019	11,700	3.3	680	-	-	-
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	-	-	-	-	3,849	4,130	3.6	280	-	-	-
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO京橋東	2,880	-	-	-	-	2,916	3,090	3.5	173	-	-	-
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	-	-	-	-	3,930	4,200	3.4	269	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,315	7,600	4.6	1,284	6,350	7,760	4.5	1,409	160	2.1	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,845	4,910	4.7	1,064	3,807	4,550	4.6	742	-360	-7.3	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,203	2,510	5.4	306	2,201	2,560	5.4	358	50	2.0	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,543	2,380	5.3	-163	2,524	2,390	5.3	-134	10	0.4	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,089	2,420	4.4	330	2,064	2,540	4.3	475	120	5.0	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,345	2,190	4.9	-155	2,340	2,220	4.9	-120	30	1.4	0.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,053	18,600	4.7	546	18,033	19,000	4.6	966	400	2.2	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,943	12,300	4.5	356	11,968	11,100	4.3	-868	-1,200	-9.8	-0.2
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,141	6,390	4.5	-751	7,201	6,410	4.5	-791	20	0.3	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,496	3,670	4.3	173	3,519	3,680	4.3	160	10	0.3	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,065	4,270	4.4	204	4,071	4,350	4.4	278	80	1.9	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,281	2,690	5.5	408	2,289	2,740	5.5	450	50	1.9	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,170	5,200	4.6	1,029	4,175	5,560	4.5	1,384	360	6.9	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,115	2,370	4.7	254	2,100	2,440	4.6	339	70	3.0	-0.1
				456,025	437,624	474,070	-	36,445	459,326	503,810	-	44,483	6,620	1.4	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,814	15,900	4.8	2,085	13,775	15,700	4.8	1,924	-200	-1.3	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,478	11,100	4.0	621	10,436	11,200	4.0	763	100	0.9	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,819	8,750	4.1	1,930	6,776	8,710	4.1	1,933	-40	-0.5	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,307	4,950	3.8	642	4,311	5,150	3.8	838	200	4.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,051	4,480	4.2	428	4,042	4,490	4.2	447	10	0.2	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,792	4,280	4.6	487	3,791	4,380	4.2	588	100	2.3	-0.4
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,791	3,890	4.8	1,098	2,764	3,890	4.7	1,125	0	0.0	-0.1
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,574	3,350	5.1	775	2,565	3,350	5.1	784	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,332	3,380	5.0	1,047	2,308	3,400	4.9	1,091	20	0.6	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,412	2,650	4.4	237	2,402	2,920	4.3	517	270	10.2	-0.1
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,539	2,040	5.0	500	1,524	2,080	4.9	555	40	2.0	-0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,606	2,050	5.0	443	1,598	2,490	4.8	891	440	21.5	-0.2
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	965	1,510	5.4	544	960	1,540	5.3	579	30	2.0	-0.1
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	3,250	5.3	485	2,764	3,270	5.3	505	20	0.6	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）（注1）	1,760	1,776	1,760	5.2	-16	1,776	1,760	5.2	-16	0	0.0	0.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店（底地）（注1）	1,240	1,251	1,400	5.5	148	1,251	1,400	5.5	148	0	0.0	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,220	6.1	260	959	1,260	6.1	300	40	3.3	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）（注1）	850	859	880	5.1	20	859	879	5.1	19	-1	-0.1	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）（注1）	800	808	885	5.3	76	808	885	5.3	76	0	0.0	0.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店（底地）（注1）	800	808	889	6.3	80	808	892	6.3	83	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)	2019年2月期末				2019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)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	989	5.3	209	779	1,020	5.3	240	31	3.1	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	691	5.5	84	606	696	5.5	89	5	0.7	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	531	7.6	75	455	532	7.6	76	1	0.2	0.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	388	6.0	12	375	396	5.9	20	8	2.1	-0.1
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店（底地）（注1）	350	355	392	5.3	36	355	399	5.3	43	7	1.8	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	183	5.5	-21	204	182	5.5	-22	-1	-0.5	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	181	7.9	17	163	182	7.9	18	1	0.6	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,315	11,100	4.0	784	10,284	11,300	3.9	1,015	200	1.8	-0.1
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,068	2,110	3.9	41	2,061	2,170	3.8	108	60	2.8	-0.1
Rt-T-033	東京圏	商業施設	相模原ショッピングセンター	6,840	6,849	6,960	5.6	110	6,882	6,960	5.6	77	0	0.0	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	2,628	2,870	6.9	241	2,609	2,920	6.8	310	50	1.7	-0.1
Rt-T-036	東京圏	商業施設	サミット成田東店（底地）	700	747	779	3.8	31	747	801	3.7	53	22	2.8	-0.1
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,057	2,110	3.9	52	2,047	2,140	3.8	92	30	1.4	-0.1
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,500	1,530	4.0	29	1,493	1,560	3.9	66	30	2.0	-0.1
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	5,125	5,190	4.4	64	5,111	5,180	4.4	68	-10	-0.2	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	-	-	-	-	2,848	2,870	3.7	21	-	-	-
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	-	-	-	-	2,617	2,730	4.1	112	-	-	-
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	-	-	-	-	2,179	2,880	4.5	700	-	-	-
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	-	-	-	-	1,833	1,890	5.1	56	-	-	-
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,392	18,300	4.6	2,907	15,304	18,100	4.5	2,795	-200	-1.1	-0.1
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,472	11,300	4.8	2,827	8,449	11,500	4.7	3,050	200	1.8	-0.1
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,095	5,590	5.1	1,494	4,072	5,600	5.1	1,527	10	0.2	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,222	4,120	5.1	897	3,210	4,120	5.1	909	0	0.0	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町steat	4,700	4,520	5,650	4.2	1,129	4,513	5,660	4.2	1,146	10	0.2	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,406	1,970	4.8	563	1,383	2,000	4.8	616	30	1.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,052	1,200	5.2	147	1,054	1,200	5.2	145	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,552	8,540	4.7	-12	8,630	8,540	4.7	-90	0	0.0	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,150	11,100	3.5	-1,050	12,139	11,100	3.5	-1,039	0	0.0	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,601	3,600	4.5	-1	3,598	3,610	4.5	11	10	0.3	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	-	-	-	-	3,838	4,270	3.9	431	-	-	-
			176,527	163,414	185,988	-	22,573	176,340	202,154	-	25,813	1,526	0.8	-	
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,381	22,000	3.9	5,618	16,347	22,200	3.9	5,852	200	0.9	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,812	19,800	4.1	4,987	14,749	19,400	4.1	4,650	-400	-2.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	12,310	16,600	4.6	4,289	12,193	16,600	4.6	4,406	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,547	12,000	4.2	1,452	10,463	12,000	4.2	1,536	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	10,004	12,400	4.7	2,395	9,912	12,700	4.6	2,787	300	2.4	-0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,039	11,100	4.6	3,060	7,996	11,200	4.6	3,203	100	0.9	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,500	9,840	4.5	2,339	7,447	9,880	4.5	2,432	40	0.4	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,527	8,620	4.6	2,092	6,452	8,610	4.6	2,157	-10	-0.1	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,256	5,730	4.3	1,473	4,218	5,730	4.3	1,511	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	3,477	4,400	5.1	922	3,432	4,490	5.0	1,057	90	2.0	-0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,637	4,630	4.6	992	3,618	4,370	4.6	751	-260	-5.6	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	2,781	3,510	4.8	728	2,769	3,510	4.8	740	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)	2019年2月期末				2019年8月期末				差額		
				貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
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	2,560	3,440	4.3	879	2,548	3,440	4.3	891	0	0.0	0.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設 川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,509	13,200	4.2	2,690	10,447	13,200	4.2	2,752	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,720	11,400	4.7	679	10,668	11,500	4.7	831	100	0.9	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,896	10,100	4.8	203	9,851	10,100	4.8	248	0	0.0	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設 Landport八王子Ⅱ	9,230	9,284	9,330	4.4	45	9,286	9,290	4.4	3	-40	-0.4	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設 Landport岩槻	6,090	6,153	6,110	4.6	-43	6,127	6,080	4.6	-47	-30	-0.5	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設 Landport青梅Ⅰ	13,640	-	-	-	-	13,813	14,200	4.5	386	-	-	-
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	3,385	3,890	4.8	504	3,363	3,970	4.7	606	80	2.1	-0.1
			174,690	152,787	188,100	-	35,312	165,708	202,470	-	36,761	170	0.1	-
Rs-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,283	3,450	4.1	166	3,264	3,540	4.0	275	90	2.6	-0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	989	970	946	4.2	-24	965	971	4.1	5	25	2.6	-0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	713	691	771	4.3	79	689	789	4.2	99	18	2.3	-0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	750	722	694	4.2	-28	720	710	4.1	-10	16	2.3	-0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	746	714	785	4.2	70	710	805	4.1	94	20	2.5	-0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	939	903	1,020	4.2	116	898	1,020	4.1	121	0	0.0	-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	2,162	2,510	4.2	347	2,145	2,530	4.1	384	20	0.8	-0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅 ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,520	1,740	4.2	219	1,510	1,770	4.1	259	30	1.7	-0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅 ブラウドフラット早稲田	1,110	1,056	1,210	4.2	153	1,052	1,140	4.1	87	-70	-5.8	-0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅 ブラウドフラット新宿河田町	932	904	937	4.2	32	885	961	4.1	75	24	2.6	-0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,133	1,260	4.3	126	1,126	1,200	4.2	73	-60	-4.8	-0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田	1,160	1,089	1,250	4.4	160	1,081	1,220	4.3	138	-30	-2.4	-0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,141	3,390	4.2	248	3,115	3,390	4.2	274	0	0.0	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅 ブラウドフラット新大塚	623	585	547	4.4	-38	580	560	4.3	-20	13	2.4	-0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅 ブラウドフラット清澄白河	928	877	937	4.4	59	872	957	4.3	84	20	2.1	-0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	619	605	4.4	-14	618	619	4.3	0	14	2.3	-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	970	955	4.4	-15	961	978	4.3	16	23	2.4	-0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅 ブラウドフラット富士見台	1,470	1,400	1,660	4.7	259	1,390	1,710	4.6	319	50	3.0	-0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,803	2,170	4.2	366	1,789	2,240	4.1	450	70	3.2	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅 ブラウドフラット横浜	2,090	1,971	2,210	4.6	238	1,955	2,280	4.5	324	70	3.2	-0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅 ブラウドフラット上大岡	2,710	2,559	2,690	4.8	130	2,535	2,750	4.7	214	60	2.2	-0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅 ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,554	1,780	4.5	225	1,539	1,820	4.5	280	40	2.2	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅 プライムアーバン麻布十番	1,100	1,102	991	4.2	-111	1,102	1,010	4.1	-92	19	1.9	-0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅 プライムアーバン赤坂	938	929	947	4.1	17	927	970	4.0	42	23	2.4	-0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅 プライムアーバン田町	972	946	960	4.4	13	942	977	4.3	34	17	1.8	-0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅 プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,762	1,960	4.2	197	1,749	1,960	4.2	210	0	0.0	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅 プライムアーバン代々木	359	347	333	4.3	-14	346	339	4.2	-7	6	1.8	-0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅 プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,125	1,310	3.9	184	1,122	1,400	3.7	277	90	6.9	-0.2
Rs-T-030	東京圏	住宅 プライムアーバン番町	1,090	1,069	1,110	4.3	40	1,069	1,140	4.2	70	30	2.7	-0.1
Rs-T-031	東京圏	住宅 プライムアーバン千代田富士見	679	661	662	4.3	0	660	677	4.2	16	15	2.3	-0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅 プライムアーバン飯田橋	2,040	1,973	1,820	4.3	-153	1,962	1,860	4.2	-102	40	2.2	-0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅 プライムアーバン恵比寿	1,260	1,251	1,280	4.4	28	1,251	1,300	4.3	48	20	1.6	-0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅 プライムアーバン中目黒	1,410	1,388	1,380	4.2	-8	1,387	1,410	4.1	22	30	2.2	-0.1
Rs-T-035	東京圏	住宅 プライムアーバン学芸大学	775	754	810	4.2	55	749	830	4.1	80	20	2.5	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

RS-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	取得価格 (百万円)	2019年2月期末				2019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)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額		還元利回り
													(百万円)	変化率(%)	
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	466	471	4.3	4	463	474	4.2	10	3	0.6	-0.1
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	394	441	4.2	46	391	400	4.1	8	-41	-9.3	-0.1
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,863	3,140	4.1	276	2,850	3,140	4.1	289	0	0.0	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,279	1,550	3.9	270	1,277	1,630	3.7	352	80	5.2	-0.2
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,054	1,230	3.9	175	1,049	1,270	3.8	220	40	3.3	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,828	3,160	4.0	331	2,822	3,260	3.8	437	100	3.2	-0.2
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,589	2,430	4.5	-159	2,586	2,440	4.4	-146	10	0.4	-0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,075	2,300	4.4	224	2,091	2,300	4.4	208	0	0.0	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,025	4,560	4.2	534	4,003	4,570	4.2	566	10	0.2	0.0
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,505	1,770	4.1	264	1,498	1,820	4.0	321	50	2.8	-0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷杏岐坂	557	535	610	4.2	74	531	616	4.2	84	6	1.0	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	818	961	4.1	142	810	965	4.1	154	4	0.4	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	1,470	1,400	4.2	-70	1,469	1,420	4.1	-49	20	1.4	-0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,063	1,160	4.3	96	1,055	1,200	4.2	144	40	3.4	-0.1
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	857	879	4.0	21	850	879	4.0	28	0	0.0	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	431	430	4.2	-1	430	441	4.1	10	11	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	398	451	4.2	52	395	454	4.1	58	3	0.7	-0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	596	637	4.6	40	595	635	4.6	39	-2	-0.3	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,396	1,590	4.2	193	1,392	1,630	4.1	237	40	2.5	-0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,784	3,230	4.0	445	2,767	3,310	3.9	542	80	2.5	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	721	632	4.7	-89	718	645	4.6	-73	13	2.1	-0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	738	634	4.7	-104	735	640	4.6	-95	6	0.9	-0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	702	710	4.3	7	697	726	4.2	28	16	2.3	-0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	635	759	4.4	123	630	758	4.4	127	-1	-0.1	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	523	574	4.4	50	519	587	4.3	67	13	2.3	-0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	324	357	4.4	32	322	365	4.3	42	8	2.2	-0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	716	733	4.3	16	711	734	4.3	22	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	1,337	1,580	4.0	242	1,336	1,610	3.9	273	30	1.9	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	488	403	4.7	-85	486	412	4.6	-74	9	2.2	-0.1
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,825	1,840	4.2	14	1,814	1,880	4.1	65	40	2.2	-0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,075	1,020	4.6	-55	1,083	1,060	4.5	-23	40	3.9	-0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	945	736	4.7	-209	943	752	4.6	-191	16	2.2	-0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	863	852	4.3	-11	868	865	4.2	-3	13	1.5	-0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	734	719	4.4	-15	728	721	4.4	-7	2	0.3	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	1,674	1,790	4.1	115	1,673	1,800	4.0	126	10	0.6	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	471	543	4.5	71	468	543	4.5	74	0	0.0	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,057	789	4.8	-268	1,054	806	4.7	-248	17	2.2	-0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	402	422	4.4	19	402	426	4.3	23	4	0.9	-0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,755	1,920	4.0	164	1,749	1,950	3.9	200	30	1.6	-0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	703	685	4.4	-18	698	700	4.3	1	15	2.2	-0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	434	391	4.8	-43	435	399	4.7	-36	8	2.0	-0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,653	4,160	4.1	506	3,632	4,270	4.0	637	110	2.6	-0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,330	2,440	4.4	109	2,317	2,480	4.3	162	40	1.6	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

取得価格 (百万円)					2019年2月期末				2019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)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額		還元利回り
													(百万円)	変化率(%)	
エリア	用途	物件名称													
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	736	758	4.7	21	729	769	4.6	39	11	1.5	-0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	597	609	4.6	11	593	616	4.5	22	7	1.1	-0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	526	465	4.8	-61	522	482	4.7	-40	17	3.7	-0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,208	1,220	4.6	11	1,202	1,240	4.5	37	20	1.6	-0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	722	720	4.9	-2	715	735	4.8	19	15	2.1	-0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	678	692	4.7	13	671	707	4.6	35	15	2.2	-0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	606	617	4.7	10	600	628	4.6	27	11	1.8	-0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西II	981	924	900	4.7	-24	914	915	4.6	0	15	1.7	-0.1
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,077	1,230	4.6	152	1,067	1,250	4.5	182	20	1.6	-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	1,021	1,170	4.6	148	1,012	1,180	4.6	167	10	0.9	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	385	301	4.8	-84	384	305	4.7	-79	4	1.3	-0.1
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,858	1,980	4.9	121	1,849	2,020	4.8	170	40	2.0	-0.1
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,910	2,010	5.0	99	1,909	2,010	5.0	100	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	1,277	1,340	4.9	62	1,275	1,350	4.9	74	10	0.7	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	763	853	4.8	89	758	869	4.8	110	16	1.9	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン米川	1,520	1,412	1,500	5.2	87	1,396	1,530	5.1	133	30	2.0	-0.1
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,962	2,200	4.7	237	1,964	2,210	4.7	245	10	0.5	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	941	1,060	4.7	118	941	1,060	4.7	118	0	0.0	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	967	1,220	4.6	252	960	1,220	4.6	259	0	0.0	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	398	5.0	-91	489	406	4.9	-83	8	2.0	-0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	767	765	4.6	-2	763	803	4.5	39	38	5.0	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	607	588	4.7	-19	602	625	4.6	22	37	6.3	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	695	691	4.7	-4	693	719	4.6	25	28	4.1	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	464	461	4.6	-3	460	477	4.5	16	16	3.5	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	453	506	4.7	52	454	525	4.6	70	19	3.8	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	730	811	4.7	80	726	845	4.6	118	34	4.2	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	709	732	4.7	22	703	768	4.6	64	36	4.9	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,512	1,710	5.0	197	1,503	1,710	5.0	206	0	0.0	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	ブラウドフラット八丁堀	920	934	1,050	3.9	115	930	1,090	3.8	159	40	3.8	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	ブラウドフラット板橋本町	720	728	828	4.2	99	722	853	4.1	130	25	3.0	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,124	1,110	4.1	-14	1,122	1,110	4.1	-12	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスH棟	7,140	7,055	7,530	4.2	474	7,056	7,670	4.1	613	140	1.9	-0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,150	5,440	4.4	289	5,121	5,650	4.3	528	210	3.9	-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	2,802	2,900	4.3	97	2,793	3,020	4.2	226	120	4.1	-0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,293	1,330	4.1	36	1,286	1,330	4.1	43	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	1,275	1,420	4.4	144	1,271	1,420	4.4	148	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	1,387	1,310	4.2	-77	1,382	1,340	4.1	-42	30	2.3	-0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	ブラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,142	1,250	4.0	107	1,136	1,290	3.9	153	40	3.2	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	ブラウドフラット錦糸町	785	809	920	4.0	110	804	948	3.9	143	28	3.0	-0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,832	2,930	4.0	97	2,820	3,000	3.9	179	70	2.4	-0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	ブラウドフラット外神田	2,280	2,365	2,500	3.9	134	2,354	2,560	3.8	205	60	2.4	-0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	ブラウドフラット登戸	1,216	1,272	1,320	4.6	47	1,263	1,350	4.5	86	30	2.3	-0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木八幡	966	999	1,060	3.9	60	995	1,090	3.8	94	30	2.8	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

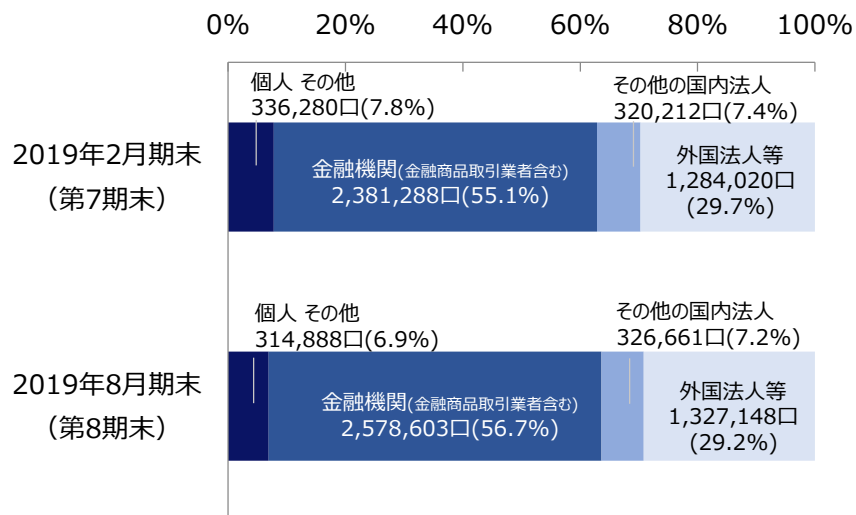
エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2019年2月期末				2019年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第8期末算定価格と 第7期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Rs-T-128	東京圏	住宅	ブラウドフラット中落合	844	879	892	4.1	12	874	892	4.1	17	0	0.0	0.0
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	597	711	5.2	113	590	682	5.1	91	-29	-4.1	-0.1
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	668	677	5.2	8	658	692	5.1	33	15	2.2	-0.1
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,488	1,730	4.8	241	1,468	1,770	4.7	301	40	2.3	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	255	267	4.9	11	253	267	4.8	13	0	0.0	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	502	466	476	5.0	9	461	485	4.9	23	9	1.9	-0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園II	334	312	293	5.0	-19	309	298	4.9	-11	5	1.7	-0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	502	603	5.2	100	496	605	5.2	108	2	0.3	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	434	504	5.3	69	428	504	5.3	75	0	0.0	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	364	431	5.3	66	360	430	5.3	69	-1	-0.2	0.0
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	226	279	5.2	52	223	279	5.2	55	0	0.0	0.0
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	209	233	5.2	23	206	232	5.2	25	-1	-0.4	0.0
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	400	471	5.3	70	394	469	5.3	74	-2	-0.4	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	566	654	5.2	87	559	651	5.2	91	-3	-0.5	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	4,145	4,650	5.3	504	4,100	4,650	5.3	549	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	1,586	1,860	5.2	273	1,569	1,870	5.2	300	10	0.5	0.0
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,062	1,080	5.3	17	1,051	1,080	5.3	28	0	0.0	0.0
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバンハ乙女中央	466	426	442	5.4	15	420	445	5.4	24	3	0.7	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通南宮	949	941	942	5.3	0	936	953	5.2	16	11	1.2	-0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	678	666	5.0	-12	672	671	4.9	-1	5	0.8	-0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	510	604	4.9	93	503	603	4.9	99	-1	-0.2	0.0
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	937	1,090	4.9	152	924	1,080	4.9	155	-10	-0.9	0.0
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,479	1,660	4.9	180	1,464	1,670	4.9	205	10	0.6	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,517	4,030	4.8	512	3,479	4,010	4.8	530	-20	-0.5	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,689	1,890	4.6	200	1,672	1,940	4.5	267	50	2.6	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	547	620	5.1	72	542	595	5.0	52	-25	-4.0	-0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	245	282	5.0	36	242	282	4.9	39	0	0.0	-0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	364	342	5.3	-22	359	344	5.2	-15	2	0.6	-0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	572	527	5.2	-45	566	534	5.1	-32	7	1.3	-0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	567	566	5.2	-1	561	571	5.1	9	5	0.9	-0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,814	5,630	4.2	-184	5,778	5,650	4.1	-128	20	0.4	-0.1
				192,887	187,145	199,676	-	12,530	186,108	202,715	-	16,606	3,039	1.5	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,758	3,850	4.5	91	3,742	3,860	4.5	117	10	0.3	0.0
Ht-S-002	その他	宿泊施設	レッドプラネット沖縄那覇	2,650	-	-	-	-	2,686	2,700	4.9	13	-	-	-
				6,250	3,758	3,850	-	91	6,428	6,560	-	131	10	0.3	-
Of-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,310	3.9	173	5,136	5,380	3.9	243	70	1.3	-
				4,900	5,136	5,310	-	173	5,136	5,380	-	243	70	1.3	-
				1,011,279	949,867	1,056,994	-	107,126	999,049	1,123,089	-	124,039	11,435	1.1	

（注1） 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。

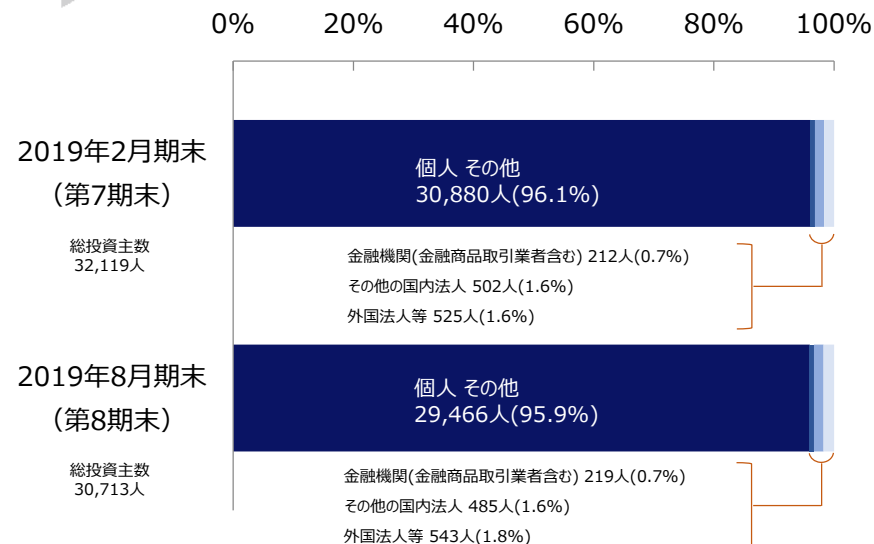
（注2） 算定価格の変化率は、2019年8月期取得物件を除く対比です。

投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	2019年2月期末 (第7期末)		2019年8月期末 (第8期末)	
銀行	168,552	3.9%	148,610	3.3%
信託銀行	1,892,109	43.8%	2,043,788	44.9%
生命保険会社	26,754	0.6%	24,874	0.5%
損害保険会社	14,371	0.3%	29,993	0.7%
その他金融機関、金融商品取引業者	279,502	6.5%	331,338	7.3%
合計	2,381,288	55.1%	2,578,603	56.7%

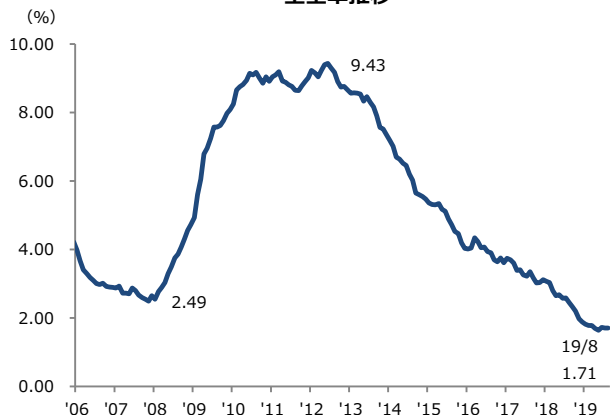
上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	957,549	21.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	681,352	15.0%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.6%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	175,745	3.9%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	132,204	2.9%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	122,613	2.7%
7	JPMorgan証券株式会社	94,765	2.1%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	55,382	1.2%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	54,336	1.2%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	51,794	1.1%
合 計		2,536,411	55.8%

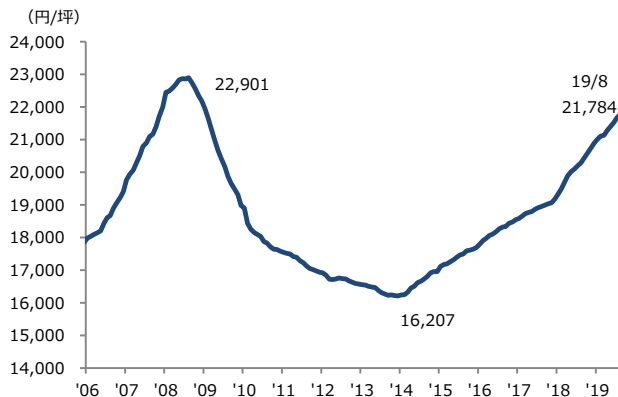
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

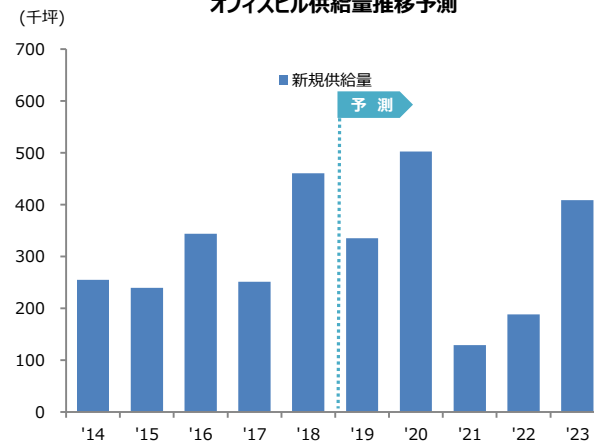
東京都心5区
空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料

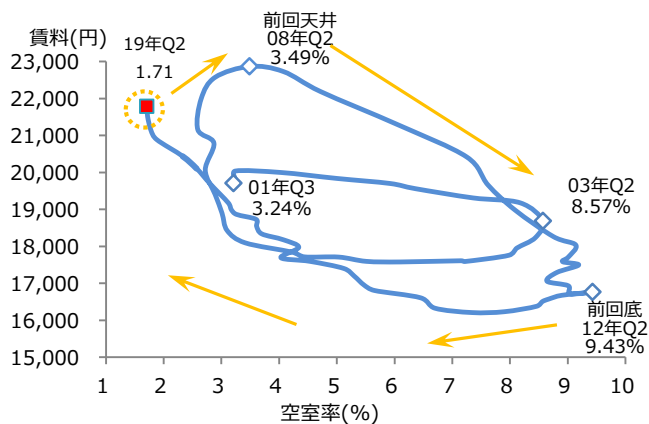


東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

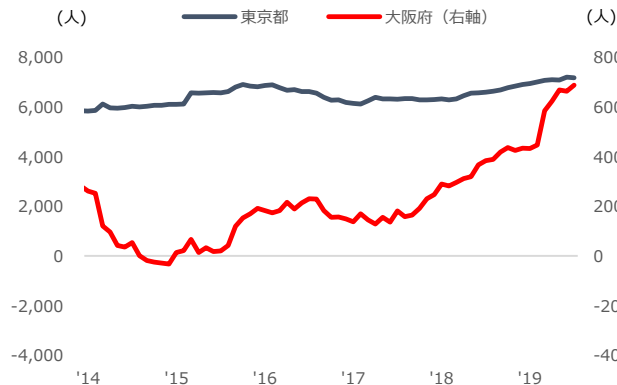
賃料・空室率マトリクス
(東京都心5区・賃料・空室率)



出所: 三鬼商事よりNREAM作成

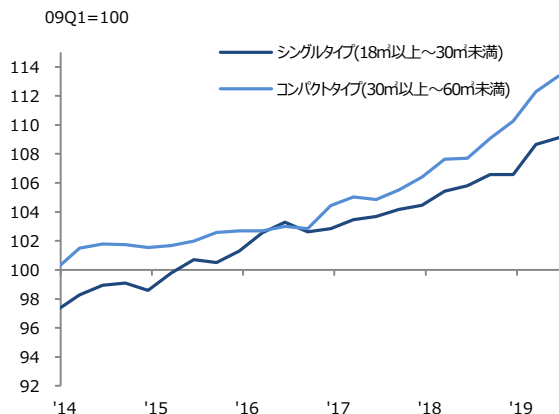
住宅

人口流入超過数 (12ヶ月移動平均)



出所: 総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

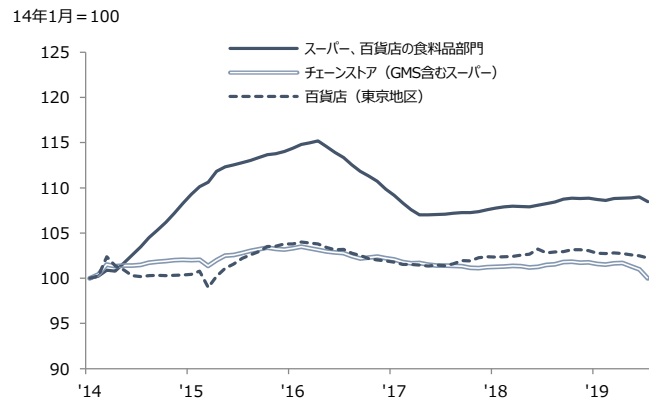


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成

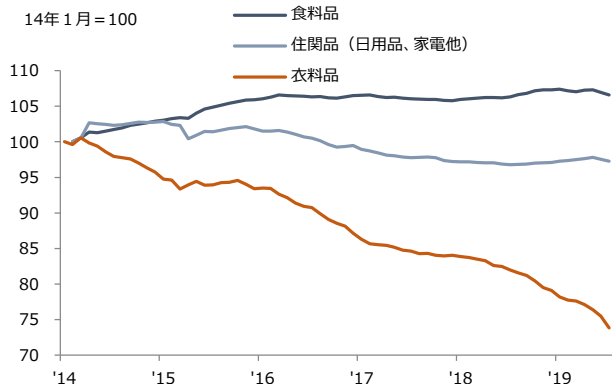
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

商業

小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜業態別＞

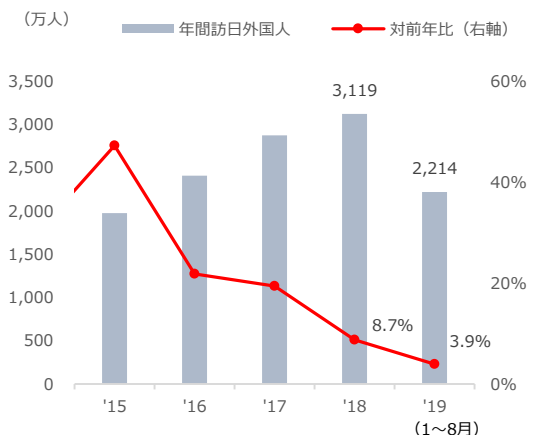


小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜品目別＞



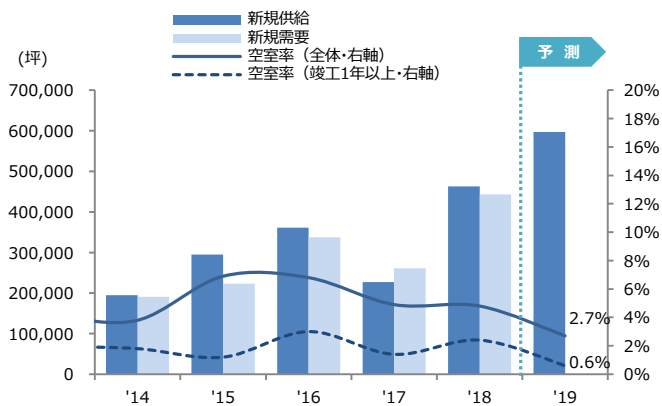
ホテル

年間訪日外国人数

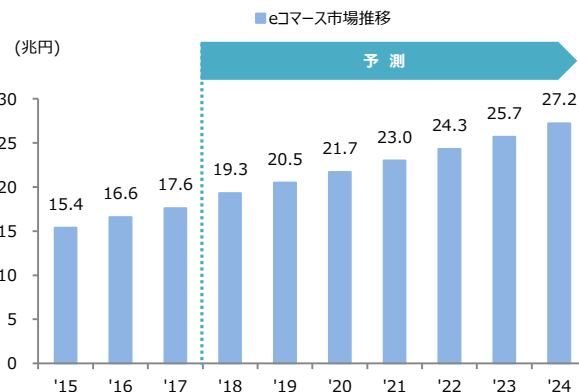


物流

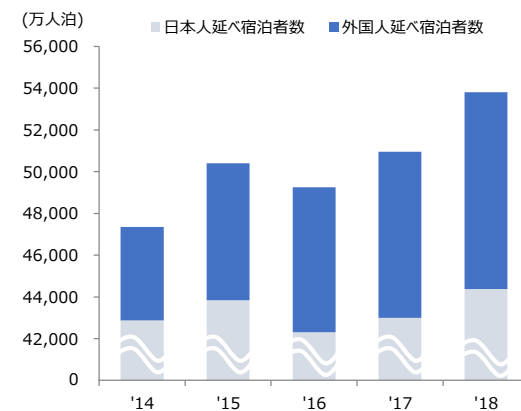
東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(2019年6月末時点)



eコマース（B2C）市場予測



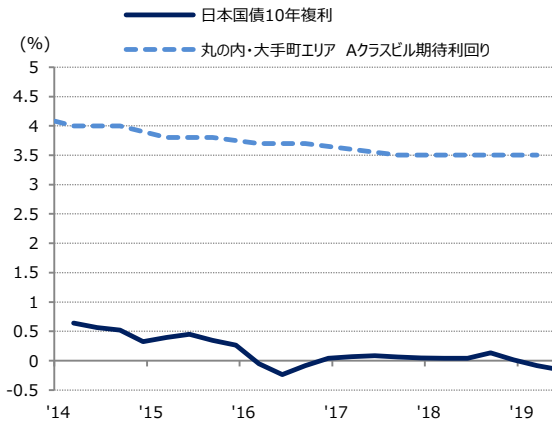
延べ宿泊者数



マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

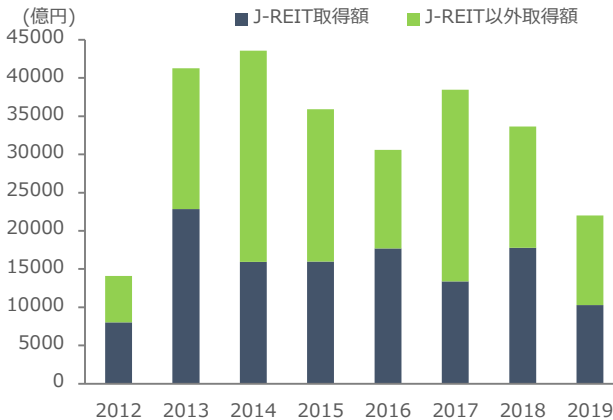
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

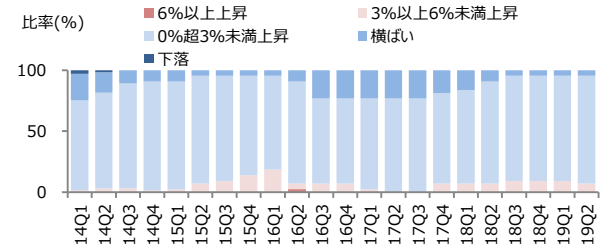
不動産売買取引額の推移



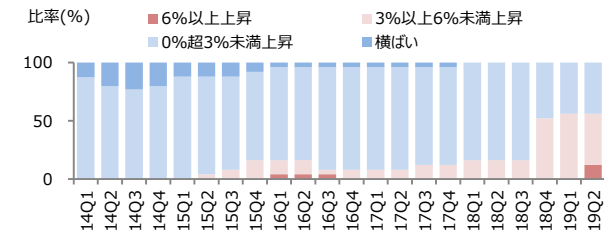
出所：ARES、開示資料等よりNREAM作成
注釈＊19年は7月末まで。J-REITは取得計上方式

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

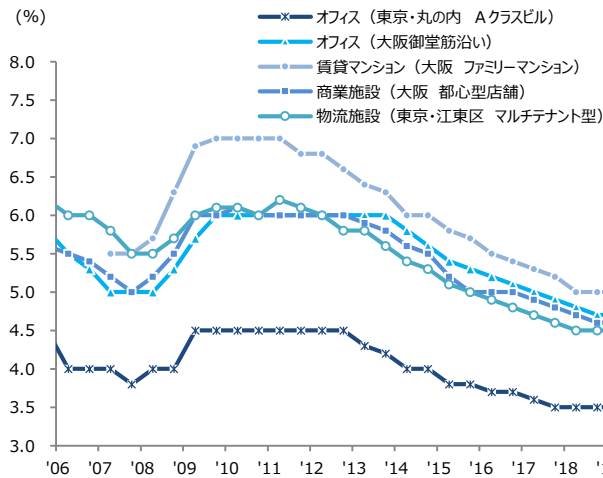


大阪府地価上昇・下落割合の推移



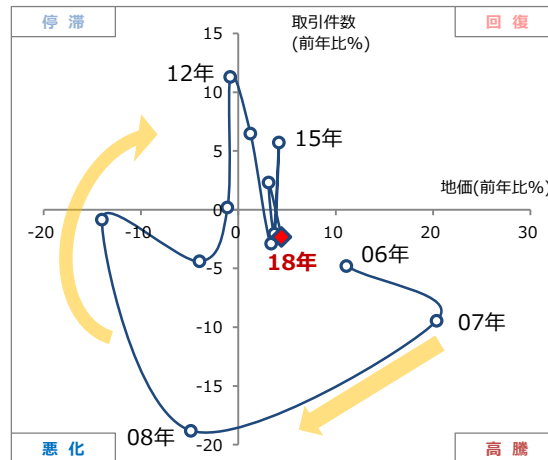
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



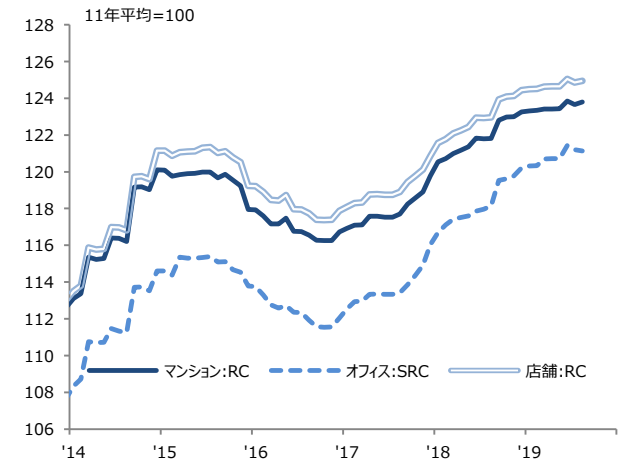
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：地価は各年12月末時点

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

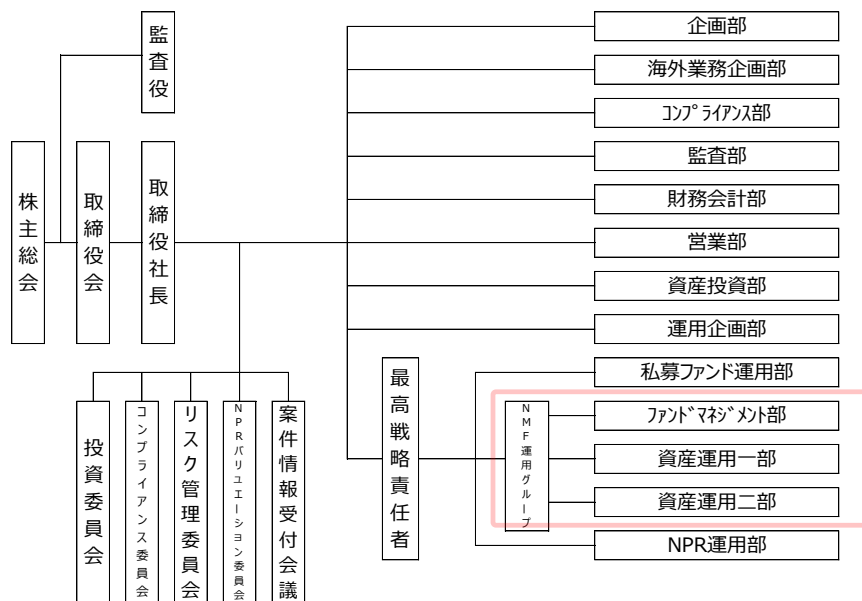
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

＞ 会社概要

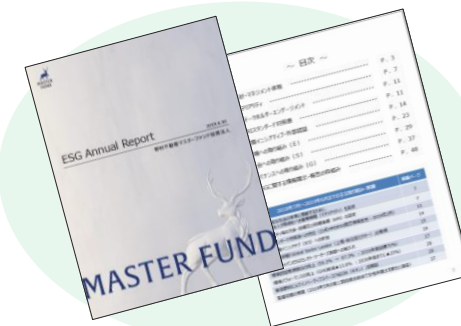
設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	153名（うち取締役6名、監査役2名）（2019年4月1日時点）
公式HP	http://www.nre-am.co.jp/index.html

＞ 組織図



野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

＞ 公式HP



「ESG Annual Report」

NMFの1年間のESG関連活動やトピックス内容を、ESGレポートとして発行。
2019年7月に第一号を公開しました。

＞ IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2019年2月期決算IR
- 「投資家向けプロパティツアー（晴海アイランドトリトンスクエア）」実施
- 海外投資家個別IR実施：イギリス、オランダ、アメリカ（テレコン含む）
- 第二回投資主総会開催にあわせ、運用状況報告会実施

MEMO



MEMO





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。