



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

9th

2020年2月期決算説明資料

April 14, 2020

MASTER FUND



1. Topics ①		8. ESGへの取り組み	
• ポートフォリオ構成から見るコロナウイルス関連の影響	4	• ESGの取り組み（外部評価）	29
• コロナウイルス関連に起因する業績への影響	5	• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	30
2. Topics ②		• ESGへの取り組み（E：環境）	31
• 第3回公募増資の概要と効果	7	• ESGへの取り組み（S：社会 G:ガバナンス）	32
3. 決算ハイライト		9. APPENDIX	
• 2020年2月期（第9期）決算ハイライト	9	• 各種指標の推移	34
4. 業績予想		• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	35
• 2020年8月期（第10期）、2021年2月期（第11期）業績予想	12	• 貸借対照表	36
• 各種指標の推移	13	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	37
5. 外部成長		• 第3回公募増資 取得物件一覧	38
• 第3回公募増資 取得物件一覧	15	• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	43
• 良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進	16	• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	45
• 戦略的資産入替の概要（再開発・再取得型SPR）	17	• オフィスセクターの運用状況	46
• 設立以降の成長の軌跡	18	• 商業セクターの運用状況	47
6. 内部成長		• 物流セクターの運用状況	48
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	20	• 住宅セクターの運用状況	49
• 鑑定評価の状況	25	• ESGへの取り組み（第三者評価等）	50
7. ファイナンス		• 主要テナントの状況	51
• ファイナンスの状況	27	• ポートフォリオサマリー（2020年2月期末時点）	52
		• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	53
		• 有利子負債調達の分散状況	60
		• 投資主の状況	61
		• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	62
		• マーケットレビュー ～売買マーケット～	64
		• 運用体制及びIR活動実績	65



Topics ①



ポートフォリオ構成から見るコロナウイルス関連の影響

8割を超えるセクターには大きな影響なし。賃料収入に占める変動賃料の割合は0.7%程度

セクター	保有割合	
オフィス	45.5%	82.3% (注)
居住用施設	19.3%	
物流施設	16.9%	
駅前立地商業施設	11.4%	17.7%
居住地立地商業施設	5.7%	
宿泊施設	0.6%	

(注) その他セクターも含めた割合を記載しています。

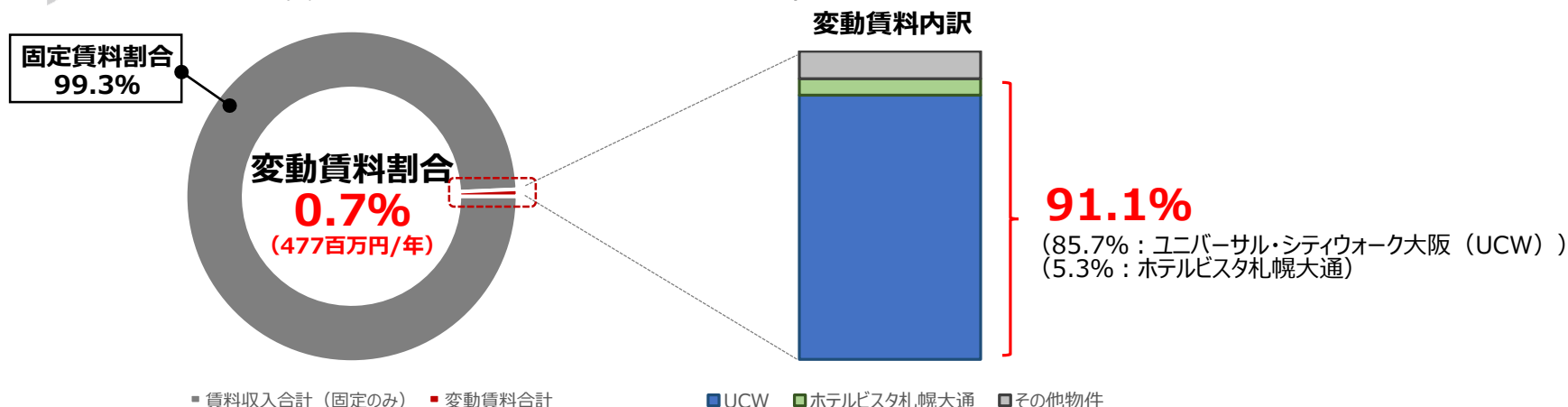
コロナウイルス関連の影響

足元のリーシング、改定等の物件運用面において、コロナウイルス関連による大きな影響はなし。

商業・宿泊施設の売上減少に伴う変動賃料の減少

- ・ 外出自粛に伴い、飲食系テナントを中心に売上減少。（但し、GEMSは固定賃料）
- ・ ユニバーサル・シティウォーク大阪では、USJ休園（2月29日～5月中旬予定）に伴い、一部店舗を除き、大部分の店舗が休業中
- ・ 外出自粛及び訪日外国人の大幅減少に伴い、宿泊需要が減少（稼働率、ADRの低下）

賃料収入に占める変動賃料割合（第7期・第8期実績合計ベース）



コロナウイルス関連に起因する業績への影響

第10期：コロナウイルスの影響が一部あるが、その他内部成長等の進捗により、1口当たり分配金は変更なし
 第11期：2020年9月以降は、コロナウイルスによる大きな影響がないことを前提に業績予想を策定

前提条件

- ・ユニバーサル・シティウォーク大阪（UCW）
5月末まで店舗休業が継続（売歩発生なし）。6月から営業開始、売上が順次回復し、7月以降は通常稼働。
- ・ホテルビスタ札幌大通
5月末まで低稼働率が継続。6月以降、回復基調を見込むものの、第11期までは変動賃料は見込まない。
- ・中座くだおれビル
コロナウイルスによる商業テナントのリーシング影響等を鑑み、リニューアル時期（ダウNTAム発生時期）を半年後ろ倒し。
（第1期リニューアルオープン：（当初）2020年冬（見直し後）2021年春）

▶ 第10期業績予想（一口当たり分配金）への影響

第10期予想（2019年12月5日付公表）		3,317円
コロナウイルス 関連	ユニバーサル・シティウォーク大阪 変動賃料減少（▲112百万円）	▲23円
	ホテルビスタ札幌大通 変動賃料減少（▲24百万円）	▲5円
	中座くだおれビル ダウNTAム発生時期の後ろ倒し（+81百万円）	+17円
その他 内部成長	その他保有物件の運用実績反映（+41百万円）	+8円
	財務コストの実績反映等（+13百万円）	+3円
第10期修正後予想（2020年4月14日付公表）		3,317円

＜コロナウイルス関連の業績への影響に対する方針＞

今後、追加でコロナウイルス関連による一過性の減収が発生する場合には、
内部留保残高（注）を上限に、分配金の安定化を目的として利益超過分配を実施

内部留保残高（2020年2月期末時点）

34.2億円（725円/口）

（注）過去の物件売却で生じた売却益相当額の内部留保を指します。



Topics ②



第3回公募増資の概要と効果

約290億円のエクイティを調達。資本コストを意識した機動的な公募増資を実施。

▶ 本公募増資のポイント

ハイライト

- ・ **アップサイドが期待できる東京圏所在のオフィス、居住用施設**を中心に、
スポンサーが開発する築浅のブランドシリーズ9物件404億円の物件を取得
- ・ 総合型REITの特性とスポンサーの多様な開発力を活かした**戦略的資産入替え**
- ・ 良好な不動産マーケット環境を捉えた積極的なアップサイドの追求
- ・ 第10期予想分配金 **+3.4%**（第8期実績比）、LTV **▲0.8pt**（第8期末比）

マーケット評価

- ・ 国内外投資家より**約9.5倍の旺盛な需要を獲得**
（前回公募増資時（グローバル）：約8.3倍）

▶ 公募増資（PO）概要

オファリング形態	国内募集（旧臨報方式）
募集投資口数（第三者割当含む）	167,900口
発行済投資口数	4,715,200口
発行価格	179,830円
発行価額	174,141円
発行決議日	2019年12月5日
条件決定日	2019年12月16日
払込日（第三者割当）	2019年12月20日（2020年1月21日）
発行価額総額（第三者割当含む）	292億円

▶ 各種指標の変化

	前期末（2019年8月末）
資産規模	10,112億円
物件数	289物件
平均築年数	18.8年
東京圏比率	82.0%
平均NOI利回り	5.1%
含み益 （一口あたり含み益）	1,240億円 (27,277円/口)
LTV	43.9%
一口当たり分配金	2019年8月期実績 3,209円/口

取得
404億円
9物件
1.1年
100.0%
4.5%
58億円 (35,098円/口)

PO後（2020年3月末）
10,516億円
298物件
18.6年
82.7%
5.2%（注1）
1,412億円（注2） (29,948円/口)
43.1%（▲0.8%）（注3）

2020年2月期実績 3,279円/口（+2.2%）	2020年8月期予想 3,317円/口（+3.4%）
-------------------------------	-------------------------------

（注1）2020年2月期実績（PO時取得物件は鑑定評価上のNOI）をもとに算出しています。（注2）2020年2月期に取得した継続鑑定評価の含み益増加も含まれます。（注3）2020年2月期のBSを反映しています。



決算ハイライト



2020年2月期（第9期）決算ハイライト

一口当たり分配金：3,279円、前期実績比+70円（+2.2%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異	2020年2月期 (第9期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	36,617	36,927	310	36,878	48
賃貸事業収入	33,388	33,877	489	33,889	-11
その他賃貸事業収入	3,222	3,049	-173	2,989	59
不動産等売却益	6	-	-6	-	-
営業費用	22,351	22,253	-97	22,328	-75
賃貸事業費用	15,887	15,720	-166	15,765	-44
修繕費	1,727	1,658	-69	1,674	-16
公租公課	2,982	2,976	-6	2,969	6
減価償却費	5,135	5,151	15	5,135	15
その他賃貸事業費用	6,041	5,934	-107	5,985	-51
資産運用報酬	3,224	3,291	66	3,281	9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	617	619	1	659	-39
営業利益	14,265	14,673	408	14,550	123
営業外収益	5	8	2	-	8
営業外費用	2,578	2,506	-72	2,518	-12
支払利息その他融資関連費用	2,514	2,439	-74	2,444	-4
投資口交付費	55	55	-0	61	-5
その他営業外費用	8	10	2	13	-2
経常利益	11,692	12,175	482	12,031	143
特別損益	-	16	16	-	16
当期純利益	11,690	12,188	498	12,030	158
利益分配金 a	11,691	12,188	497	12,023	165
利益超過分配金 b	2,901	3,272	371	3,291	-18
分配総額 a + b	14,592	15,461	868	15,314	146
内部留保	-282	-654	-372	-665	(10)
(内部留保総額)	(4,074)	(3,420)	(-654)	(3,409)	(10)
一口当たり分配金 (円)	3,209	3,279	70	3,248	31
うち利益分配(円)	2,571	2,585	14	2,550	35
うち一時差異等調整引当額(円)	342	368	26	366	2
うちその他の利益超過分配(円)	296	326	30	332	-6
総資産	1,164,767	1,193,471	28,704	1,195,121	-1,649
取得価格	1,011,279	1,031,039	19,760	1,031,039	-
有利子負債	510,770	510,727	-42	510,727	-
LTV	43.9%	42.8%	-1.1%	42.7%	0.1%
時価総額	843,524	807,713	-35,810	-	-
NOI	25,859	26,357	498	26,249	108
FFO	19,447	19,953	505	19,796	157

第9期実績－第8期実績 主な差異要因（百万円）

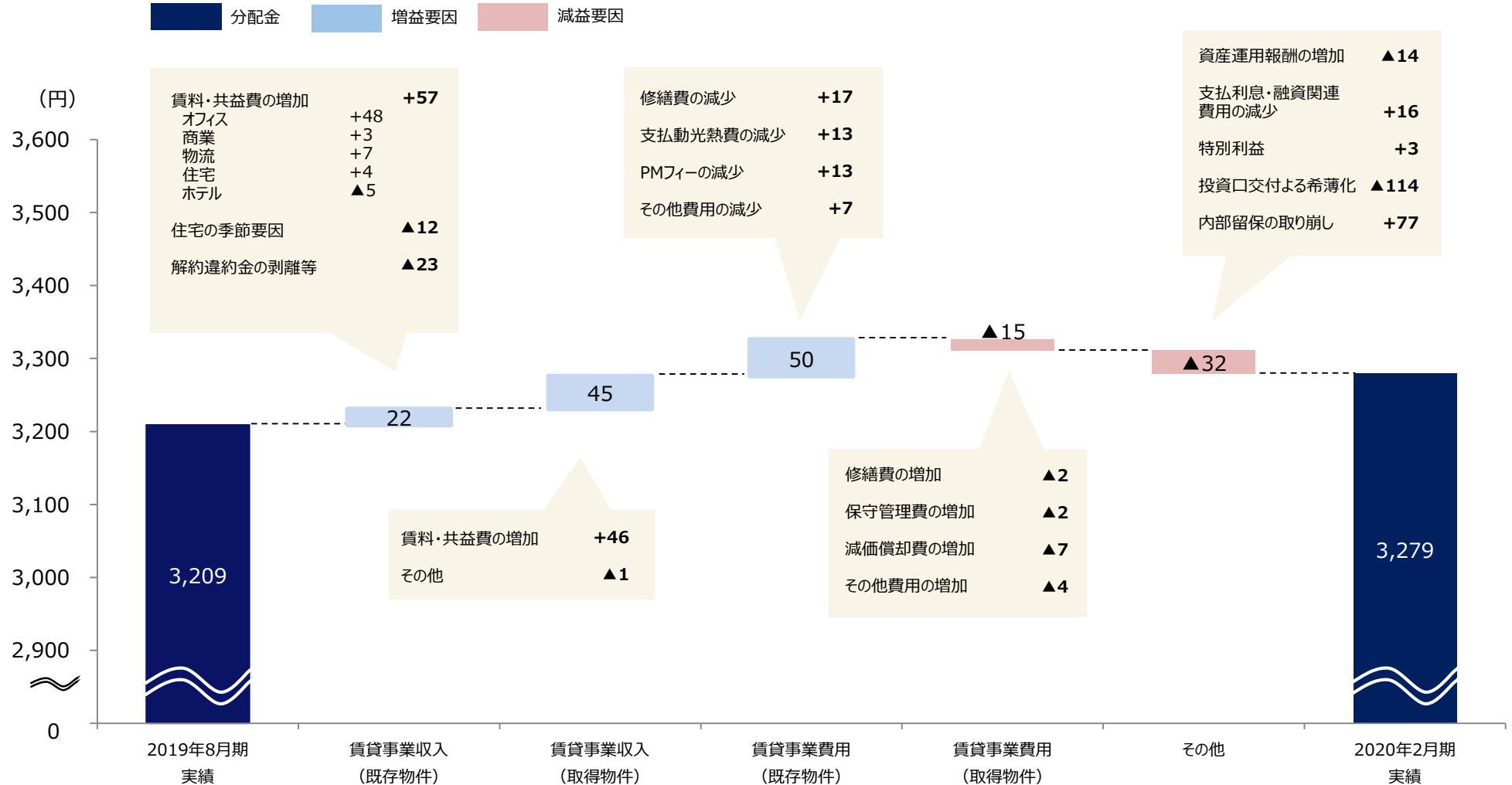
営業収益	310
賃貸事業収入	489
既存物件の賃料共益費（LP岩槻の入替影響除く）	346
LP岩槻の入替の影響	▲76
物件取得による影響	219
その他賃貸事業収入	▲173
居住用施設の季節要因（礼金、更新料）	▲56
解約違約金の剥離等	▲116
不動産等売却益（PF新宿河田町の一部土地）の剥離等	▲6
営業費用	▲97
賃貸事業費用	▲166
支払動光熱費の季節変動等	▲54
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲178
物件取得による影響（支払動光熱費除く）	65
資産運用報酬・その他営業費用	68
営業外費用	▲72
支払利息その他融資関連費用	▲74
その他営業外費用	2
特別損益	16
自然災害による特別利益（保険金収入>復旧費用）	16
当期純利益	498

内部留保取り崩し	654百万円(138円/口)
LP浦安、LP岩槻の入替による影響相当額	164百万円(34円/口)
期中増資による希薄化相当額	490百万円(104円/口)

2020年2月期（第9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）

2020年2月期実績





業績予想



2020年8月期（第10期）、2021年2月期（第11期）業績予想

2020年8月期：3,317円（前期比+1.2%）、2021年2月期：3,328円（前期比+0.3%）

（単位：百万円）

	2020年2月期 (第9期)	2020年8月期 (第10期)	差異	2021年2月期 (第11期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	36,927	38,452	1,525	38,289	-163
賃貸事業収入	33,877	35,296	1,418	35,233	-62
その他賃貸事業収入	3,049	3,156	107	3,055	-101
営業費用	22,253	23,001	747	22,845	-155
賃貸事業費用	15,720	16,261	541	16,113	-148
修繕費	1,658	1,530	-128	1,412	-118
公租公課	2,976	3,109	133	3,095	-14
減価償却費	5,151	5,375	224	5,436	60
その他賃貸事業費用	5,934	6,246	311	6,170	-76
資産運用報酬	3,291	3,433	141	3,431	-1
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	619	683	64	678	-4
営業利益	14,673	15,451	778	15,443	-8
営業外収益	8	-	-8	-	-
営業外費用	2,506	2,432	-73	2,369	-63
支払利息その他融資関連費用	2,439	2,419	-19	2,356	-63
投資口交付費	55	-	-55	-	-
その他営業外費用	10	12	1	13	0
経常利益	12,175	13,019	843	13,074	54
特別損益	16	-	-16	-	-
当期純利益	12,188	13,018	829	13,073	54
利益分配金 a	12,188	13,009	820	13,070	61
利益超過分配金 b	3,272	2,631	-641	2,621	-9
分配総額 a + b	15,461	15,640	179	15,692	51
内部留保	-654	-	654	-	-
(内部留保総額)	(3,420)	(3,420)	-	(3,420)	-
一口当たり分配金 (円)	3,279	3,317	38	3,328	11
うち利益分配(円)	2,585	2,759	174	2,772	13
うち一時差異等調整引当額(円)	368	377	9	384	7
うちその他の利益超過分配(円)	326	181	-145	172	-9
総資産	1,193,471	1,198,873	5,401	1,196,046	-2,827
取得価格	1,031,039	1,051,686	20,647	1,051,686	-
有利子負債	510,727	517,884	7,157	517,841	-42
LTV	42.8%	43.2%	0.4%	43.3%	0.1%
時価総額	807,713	-	-	-	-
NOI	26,357	27,566	1,208	27,611	45
FFO	19,953	21,025	1,071	21,141	116

第10期予想－第9期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	1,525
賃貸事業収入	1,418
既存物件の賃料共益費	420
第9期・第10期取得による影響	997
その他賃貸事業収入	107
受入動光熱費の季節変動等	55
居住用施設の季節要因（礼金、更新料）等	53
営業費用	747
賃貸事業費用	541
支払動光熱費の季節変動等	113
公租公課（2019年取得物件）	133
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費、公租公課を除く）	43
第9期・第10期取得物件の賃貸事業費用（支払動光熱費を除く）	251
資産運用報酬・その他営業費用	205
営業外費用	▲73
支払利息その他融資関連費用	▲19
投資口交付費の剥離	▲55
当期純利益	829

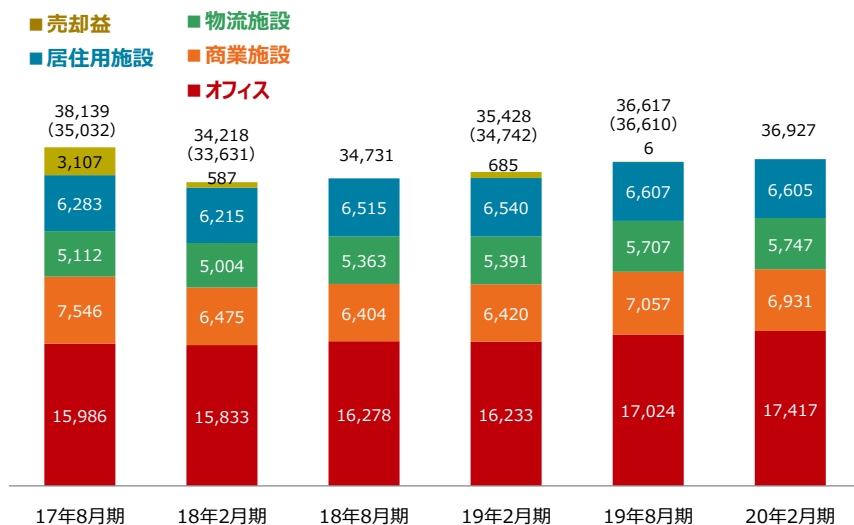
第11期予想－第10期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	▲163
賃貸事業収入	▲62
その他賃貸事業収入	▲101
営業費用	▲155
賃貸事業費用	▲148
営業外費用	▲63
支払利息その他融資関連費用	▲63
当期純利益	54

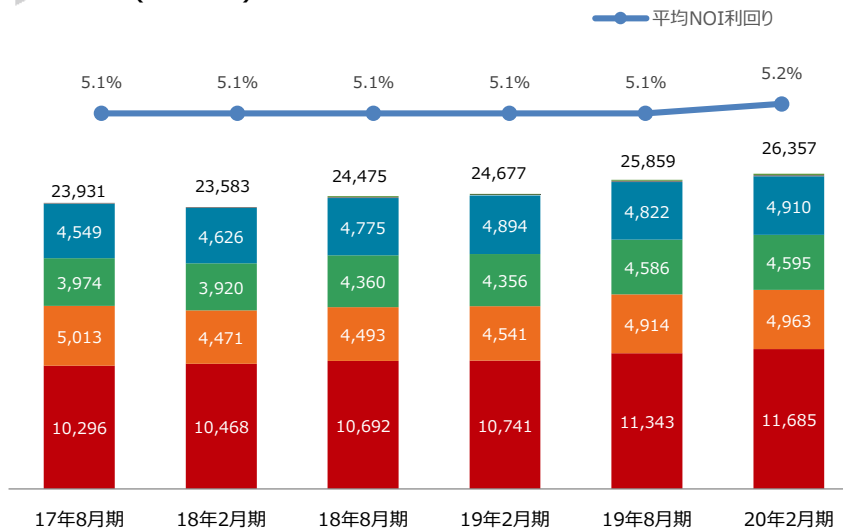
各種指標の推移

営業収益(百万円)

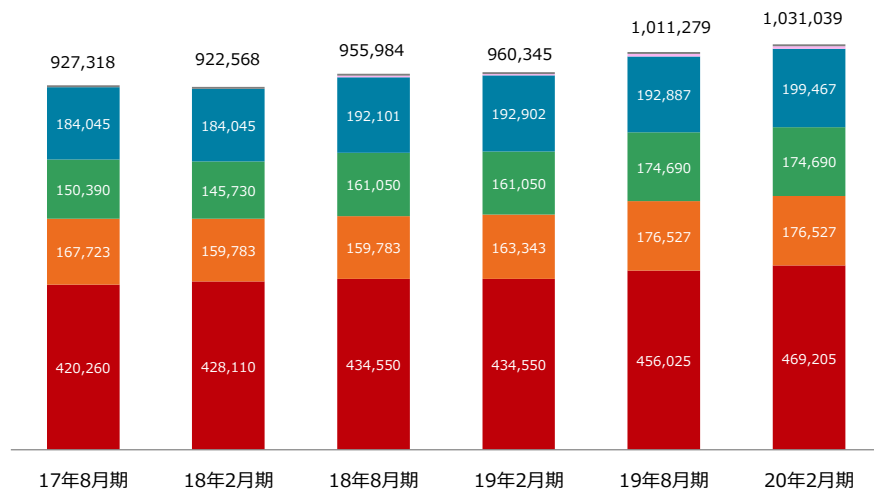
※ ()内は売却益を除いた合計値



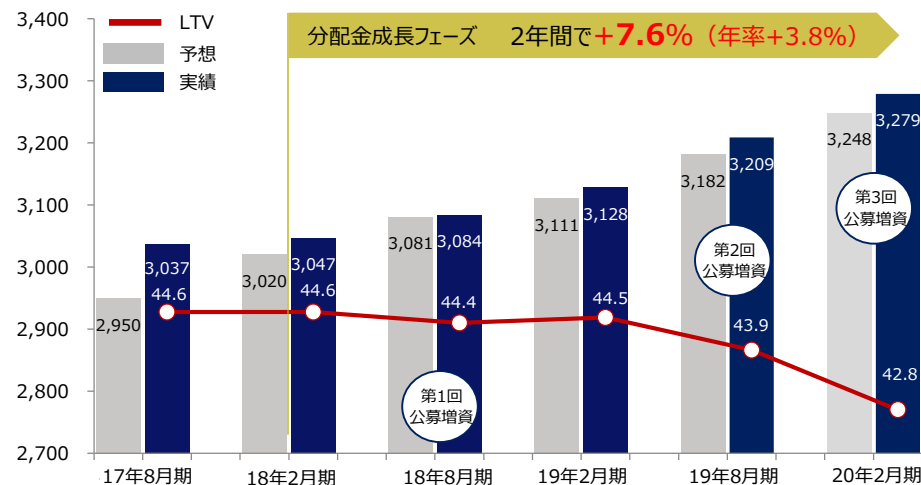
NOI(百万円)



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。



5

外部成長



第3回公募増資 取得物件一覧

東京圏かつ築浅のスポンサーが開発するブランドシリーズである良質な9物件を取得

取得価格
合計 **404** 億円

鑑定評価額
との差異 **58** 億円

平均NOI
利回り(注1) **4.5** %

東京圏
比率 **100** %

平均
築年数(注2) **1.1** 年

オフィス

■PMO秋葉原北



84億円 NOI利回り3.8%

■PMO東新橋



47億円 NOI利回り3.8%

■PMO浜松町



43億円 NOI利回り3.7%

物流施設

■Landport東習志野



118億円 NOI利回り5.7%

再開発・再取得型

SPR (注3)



従前：イトーヨーカドー東習志野店

商業施設

■GEMS三軒茶屋



18億円 NOI利回り4.0%

居住用施設

■プライドフラット戸越公園



25億円 NOI利回り4.3%

■プライドフラット宮崎台



13億円 NOI利回り4.7%

■プライドフラット浅草橋Ⅲ



12億円 NOI利回り4.4%

■プライドフラット渋谷富ヶ谷



39億円 NOI利回り4.6%

再開発・再取得型

SPR (注3)



従前：三菱自動車渋谷店（底地）

(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。

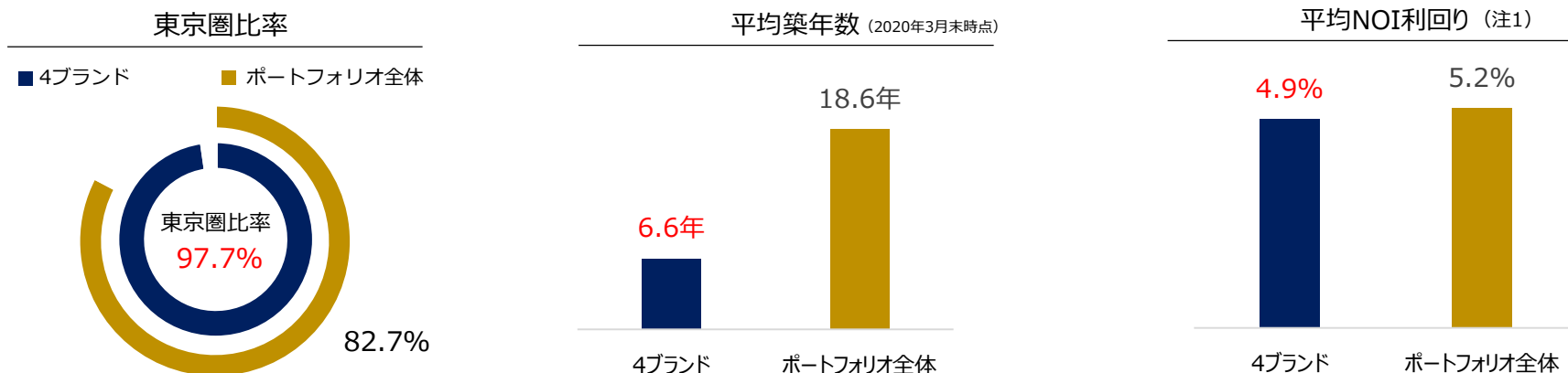
(注2) 平均築年数は、取得日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

(注3) SPR=戦略的資産入れ替え(Strategic Property Replacement)

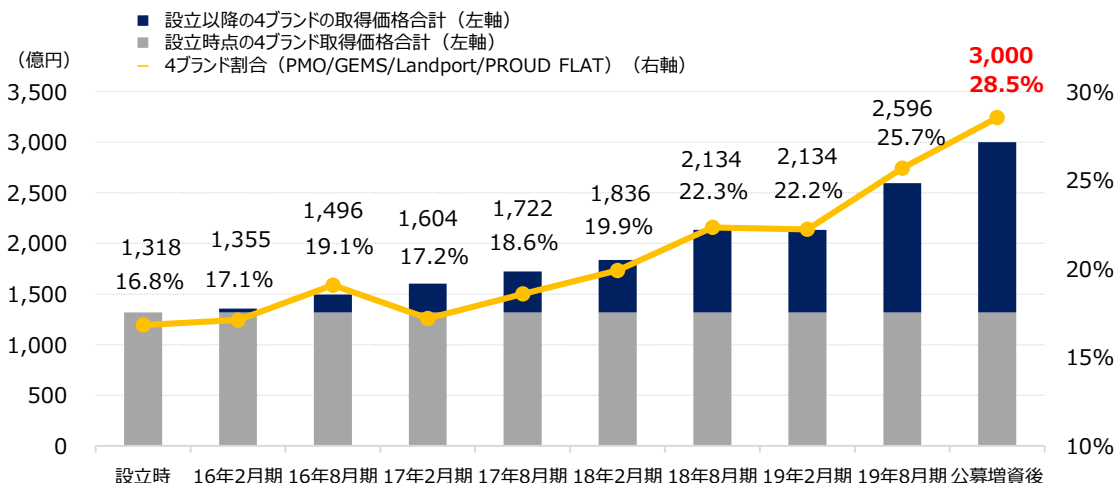
良質なスポンサー開発物件の取得を中心とした外部成長の推進

賃貸バリューチェーン契約締結以降、良質なスポンサー開発物件を継続的に取得

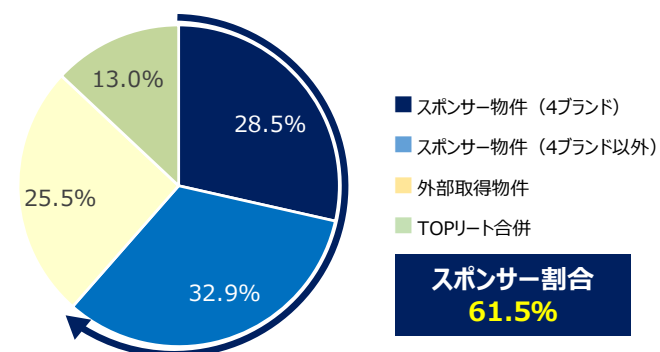
▶ 良質なスポンサー開発物件（第3回公募増資の取得資産取得後）



▶ スポンサー開発物件の取得実績 (注2)



▶ 第3回公募増資後保有物件の取得先 (注3)



(注1) 「平均NOI利回り」は、第3回公募増資取得物件については鑑定NOIを、それ以外の物件については2020年2月期のNOIを年換算した金額の合計額を各対象物件の取得価格合計で除した数値をそれぞれ記載しています。

(注2) 「4ブランド割合」は、各時点における取得価格合計に占める4ブランドの物件の割合を示しています。

(注3) 「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。

戦略的資産入替の概要（再開発・再取得型SPR）

総合型REITの特性とスポンサーの多様な開発力を活かした戦略的資産入替え

スポンサーへの資産売却の概要 (テナント退去に伴い2017年6月に売却)

■旧三菱自動車渋谷店（底地）



商業施設（底地）

売却価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,720百万円
売却益	122百万円

■旧イトーヨーカドー東習志野店



商業施設

売却価格	664百万円
鑑定評価額	649百万円
売却益	15百万円
築年数	22.6年

再開発・再取得

SPRの効果

テナント退去に伴う
収益低下リスクの排除

売却時の利益実現

再開発によるセクター転換
を伴うバリューアップ

優先交渉権付売買契約による
外部成長機会の確保

再開発後の資産取得の概要

■プライドフラット渋谷富ヶ谷



居住用施設

取得価格	3,960百万円
鑑定評価額	4,440百万円
NOI利回り	4.6%
含み益（注） （含み益率）	480百万円 (12.1%)

■Landport東習志野



物流施設

取得価格	11,872百万円
鑑定評価額	15,700百万円
NOI利回り	5.7%
含み益（注） （含み益率）	3,828百万円 (32.2%)

（注）取得時鑑定評価額と取得価格との差額です。

立地特性等を踏まえた最適用途への転換を伴う再開発・再取得



野村不動産

総合デベロッパーとしての
多様な開発力



MASTER FUND

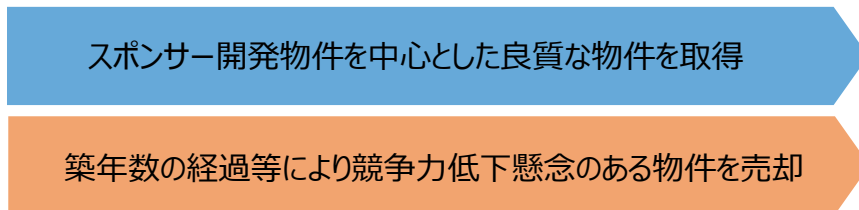


用途を限定しない
総合型REIT

設立以降の成長の軌跡

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

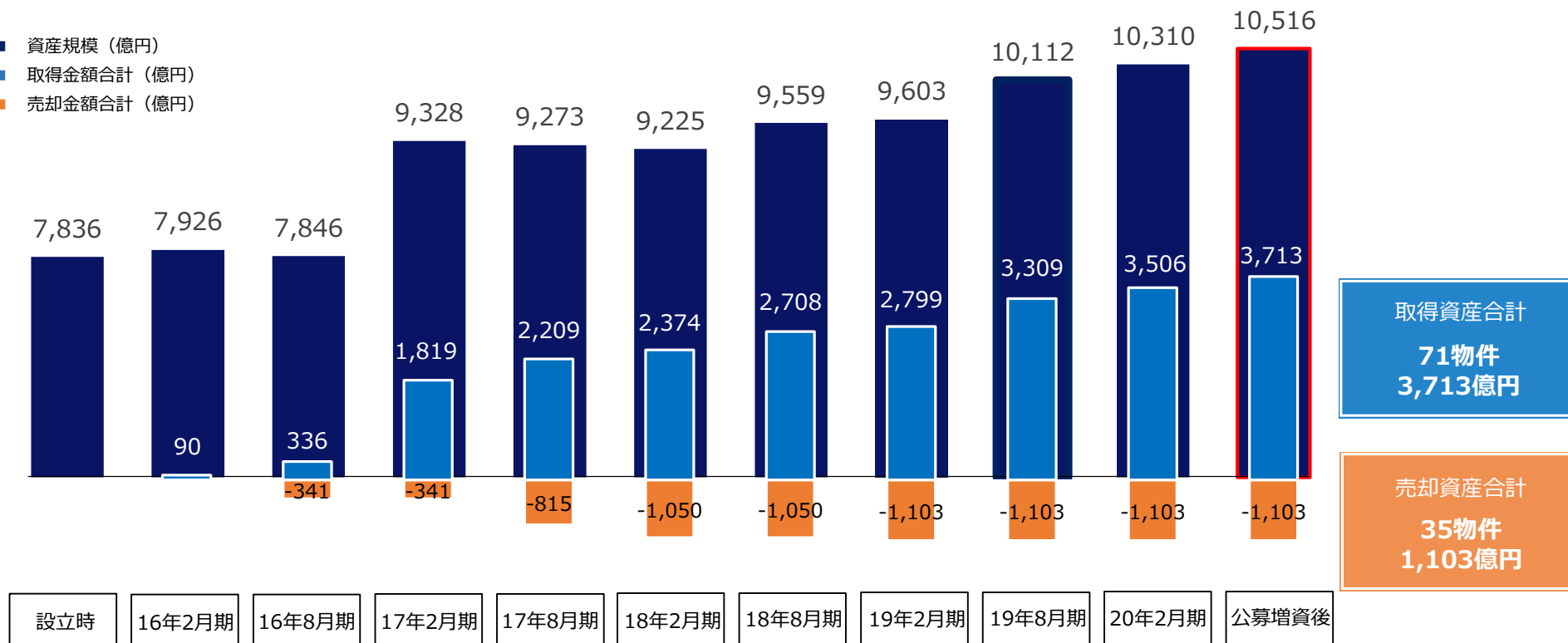
	設立時
物件数	257物件
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 (注1)	2,656円



20年2月期	公募増資後 (注2)
294物件	298物件
22.7%	22.3%
82.4%	82.7%
18.9年	18.6年
3,279円 (+23.5%)	

(注3) (入替無し→23.8年)

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



(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。(注2) 公募増資後は、2020年3月末日時点と言えます。

(注3) 設立時のポートフォリオから、2020年3月末日まで物件の物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。



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：18,060円/坪→18,214円/坪（+0.9%））

2020年2月期 運用ハイライト

▶ テナント入替による賃料増減率：+17.6%

（増額入替のみの賃料増額率：+18.5%）

▶ 賃料改定による賃料増減率：+3.4%

（増額改定のみの賃料増額率：+5.8%）

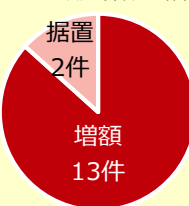
▶ PMO賃料改定による賃料増減率：+4.7%

（再契約含む）

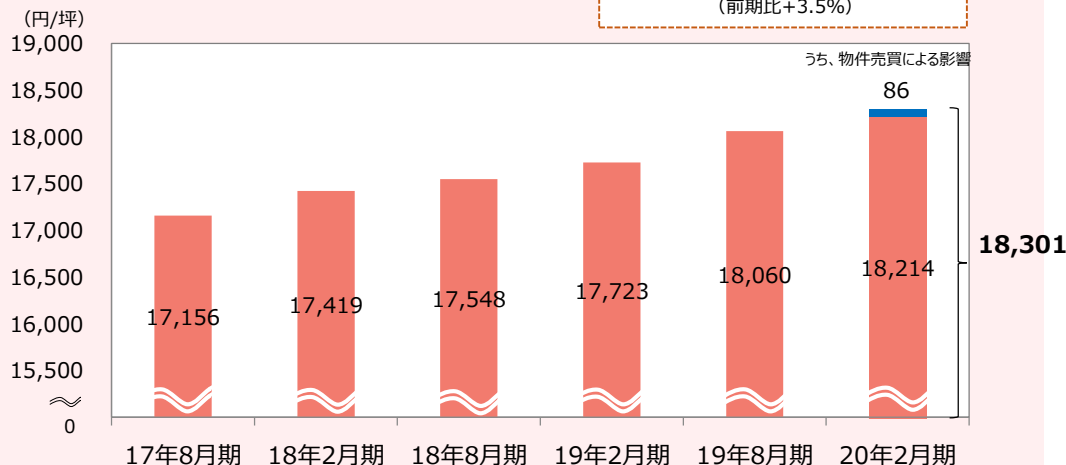
▶ レントギャップは引き続き拡大傾向（注1）

2020年2月期末時点：+9.9%（前期比+3.5%拡大）

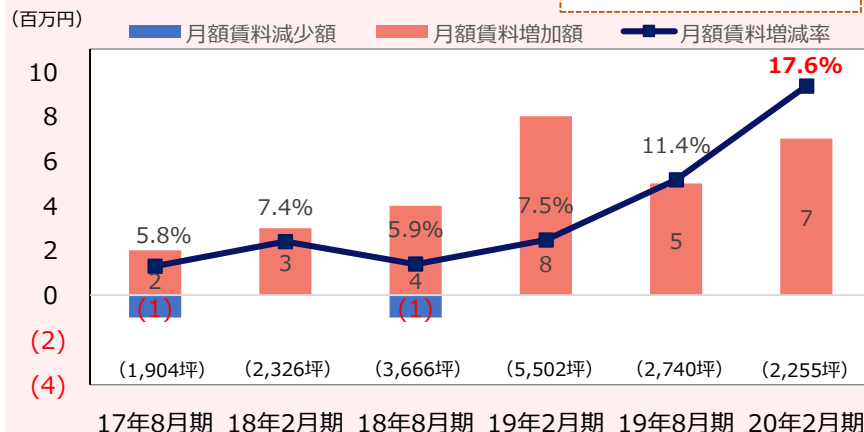
PMO改定件数内訳



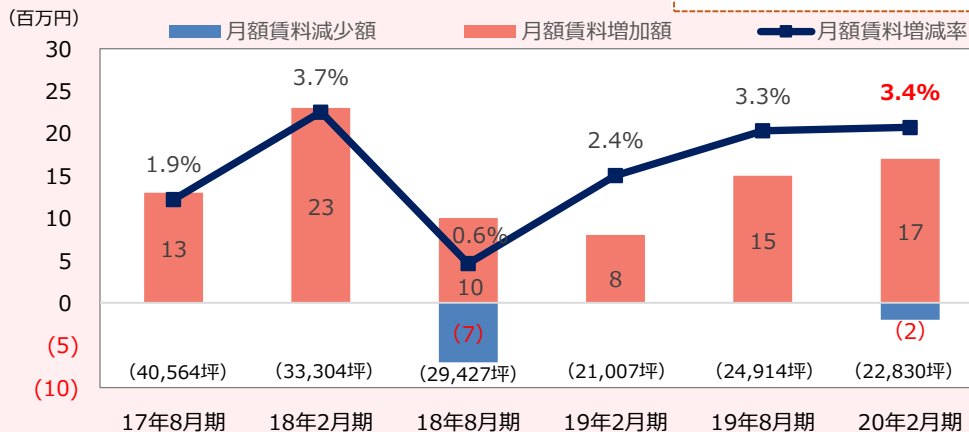
平均賃料単価推移



テナント入替による賃料増減（注2）



賃料改定による賃料増減（注2）



（注1）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

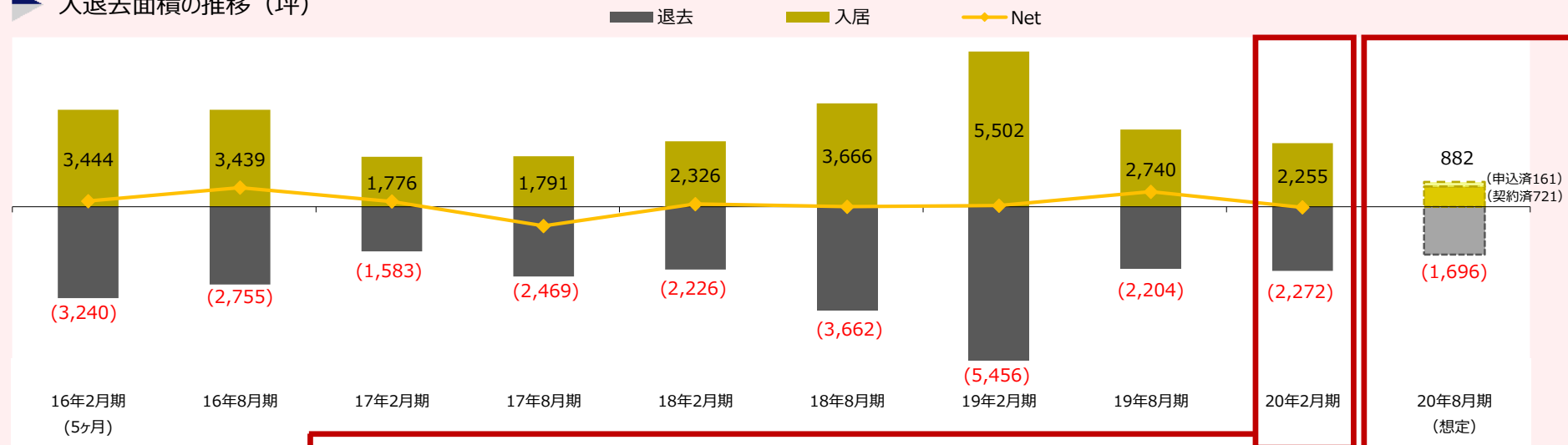
（注2）グラフ下部の（）内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

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）



<2020年2月期>テナント入替の効果

計**2,255**坪

入替による賃料増減率 **+17.6%**

<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



PMO秋葉原
131坪
(+27.0%)



野村不動産東日本橋ビル
506坪
(+20.0%)



野村不動産西梅田ビル
56坪
(+70.5%)

<2020年8月期>テナント入替の進捗 (2020年3月31日時点)

解約(予定)面積：計**1,696**坪

入居(予定)面積

契約済… 721坪
申込済… 161坪 (注)
合計… **882**坪

入替による賃料増減率

+24.2%

<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



NMF五反田
駅前ビル
213坪
(+51.8%)



PMO日本橋
三越前
68坪
(+20.0%)



NMF天神南ビル
62坪
(+35.5%)

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Residential

東京都心を中心に入替を通じた賃料上昇を継続推進

2020年2月期 運用ハイライト

入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動

733件/978件（74.9%）の増額入替

月額賃料増減率 **+4.5%** （+4,617千円/月）

② 更新時の賃料変動

93件/1,194件（7.8%）の増額更新

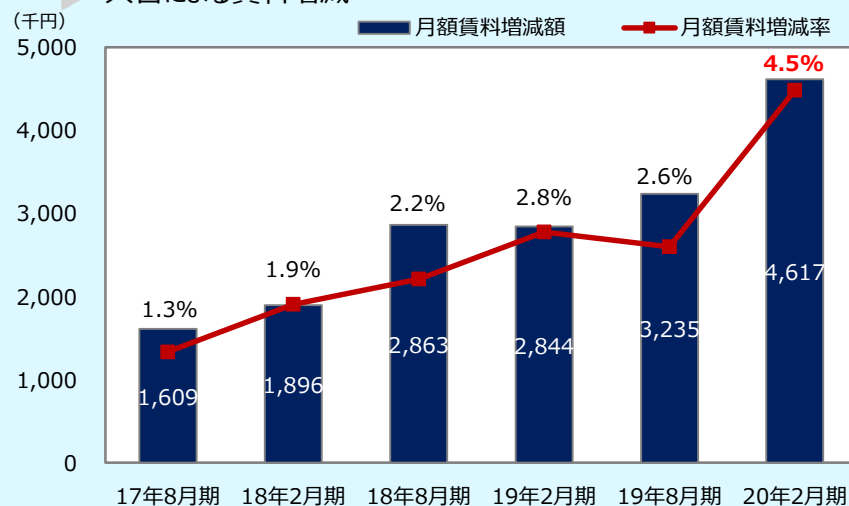
月額賃料増減率 **+0.4%** （+488千円/月）

都心物件を中心に、入替によるアップサイドを実現

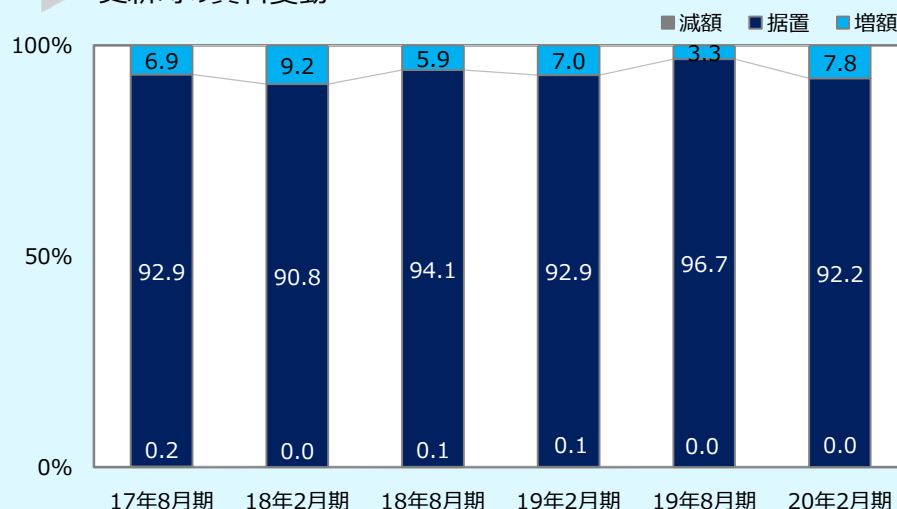
東京23区 入替賃料増額： **+5.4%** （前期比+1.7%）

物件名称	入替戸数	賃料増減額	賃料増減率	タイプ
麹町ミレニアムガーデン	2	211,000円	34.1%	ファミリー
プライムアーバン新川	9	425,400円	25.4%	ファミリー
プライムアーバン日本橋茅場町	12	143,000円	10.1%	シングル
プライムアーバン恵比寿	2	39,000円	10.0%	コンパクト

入替による賃料増減



更新時の賃料変動



(注) 2020年2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、対象を店舗区画を除く住戸とするため、過去決算期実績も含め再集計のうえ、修正しています。

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収益を下支えとしながら、入替・改定における賃料増額を積極推進

2020年2月期 運用ハイライト

テナント入替による賃料増減

入替対象面積：865坪
賃料増減率 **+19.7%**
(+3,355千円/月)

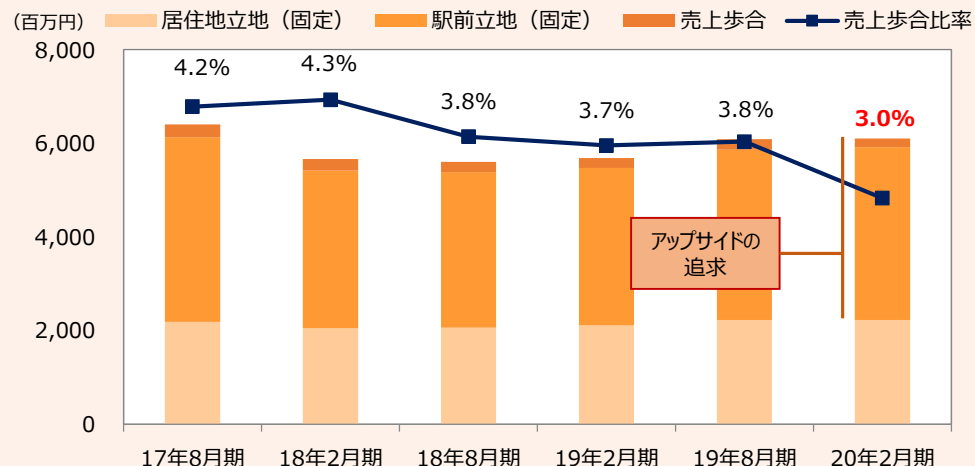
< テナント入替事例 >
EQUINIA青葉台
479坪 (+26.5%)

賃料改定による賃料増減

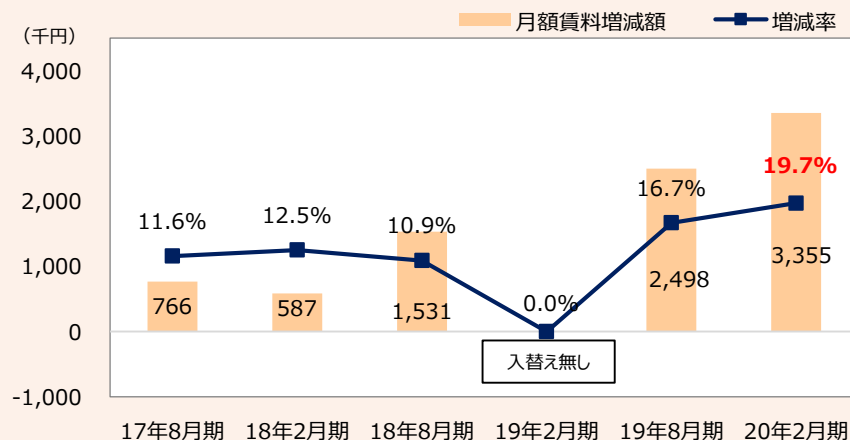
改定対象面積：4,048坪
賃料増減率 **+5.0%**
(+1,801千円/月)

< 賃料改定事例 >
Recipe SHIMOKITA
65坪 (+59.4%)

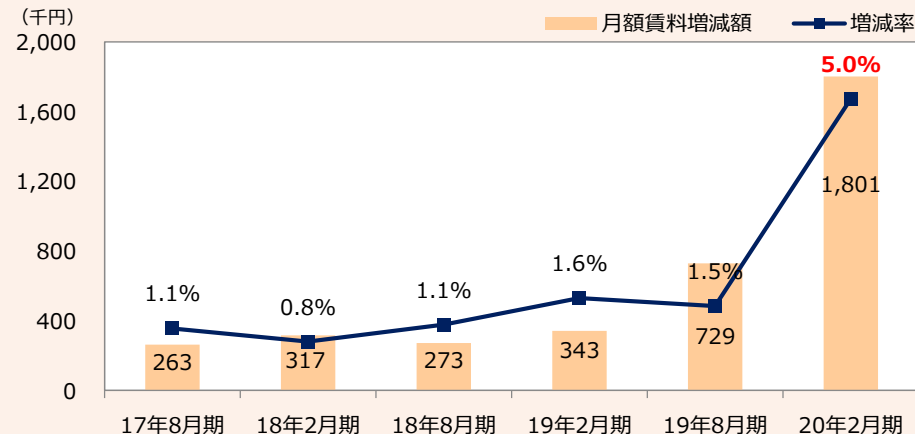
賃料収入の内訳（商業全体）



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）



Logistics

LP岩槻のリースアップに目途をつけるとともに、グリーンリース契約を活用した環境負荷低減と収益向上の両立

2020年2月期 運用ハイライト

> LP岩槻 リースアップ

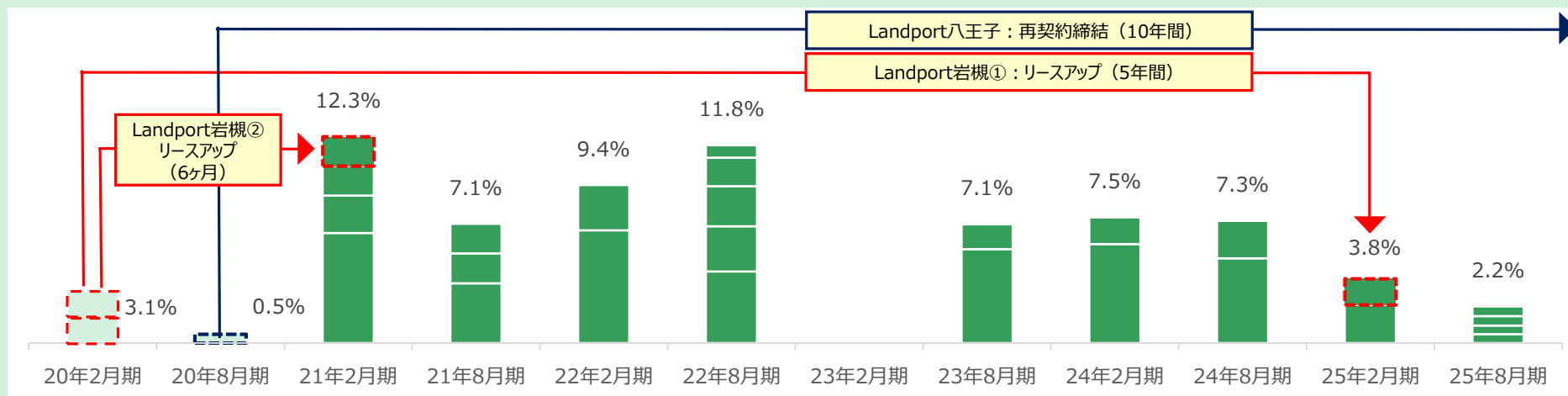
2019年12月1日付で1棟借テナント退去（7,287坪）

- 1/2区画において、新規テナント（契約期間5年間）の
早期リースアップ（ダウンタイムなし）を実現
- 残区画においては、別の新規テナントと将来の継続利用を見据え、
短期利用（6ヶ月）にて契約締結
（従前テナント比 +12.1%増額）

> LP八王子 LED工事实施に伴うグリーンリース契約の締結

- 3テナント（3,781坪）とグリーンリース契約を通じて賃料増額を実現
 - テナント A（20年8月期契約満了テナント）
2030年6月迄の延長再契約のうえ、従前比 + 13.2%増額
 - テナント B・C
期中改定により、従前比平均 + 3.3%増額
- 工事改修費用については、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56%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）



（注）年間電力削減量は、LED機器の設置交換対象区画における想定削減量です。

鑑定評価の状況

含み益が1,412億円に拡大（前期比+171億円）

用途別鑑定評価額の状況

	19年8月期			20年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	503,810	44,483	67	525,030	52,193
商業	50	202,154	25,813	50	203,205	27,270
物流	20	202,470	36,761	20	204,180	39,410
住宅	151	202,715	16,606	154	213,847	21,904
宿泊施設	2	6,560	131	2	6,550	149
その他	1	5,380	243	1	5,420	283
合計	289	1,123,089	124,039	294	1,158,232	141,212

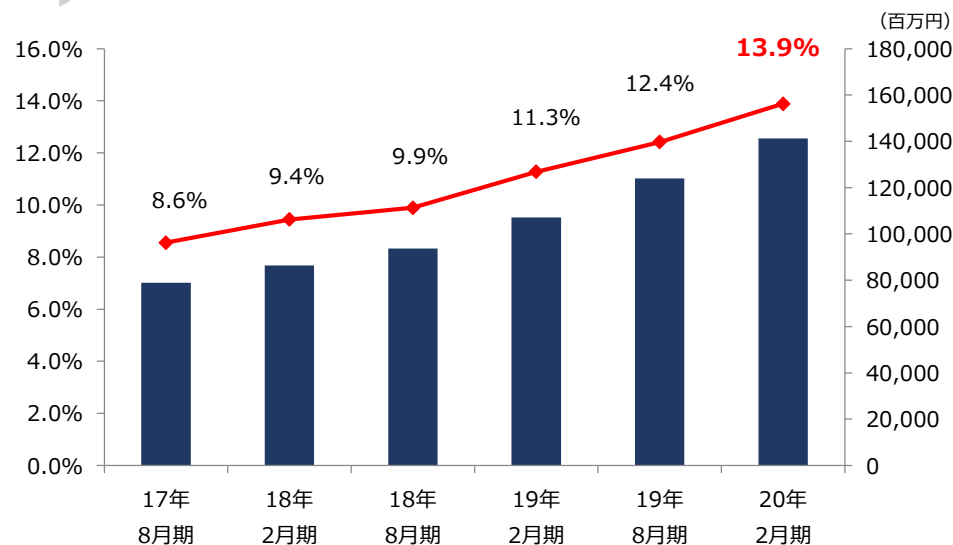
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	19年8月期	20年2月期
低下	164 物件	223 物件
維持	114 物件	65 物件
上昇	0 物件	1 物件

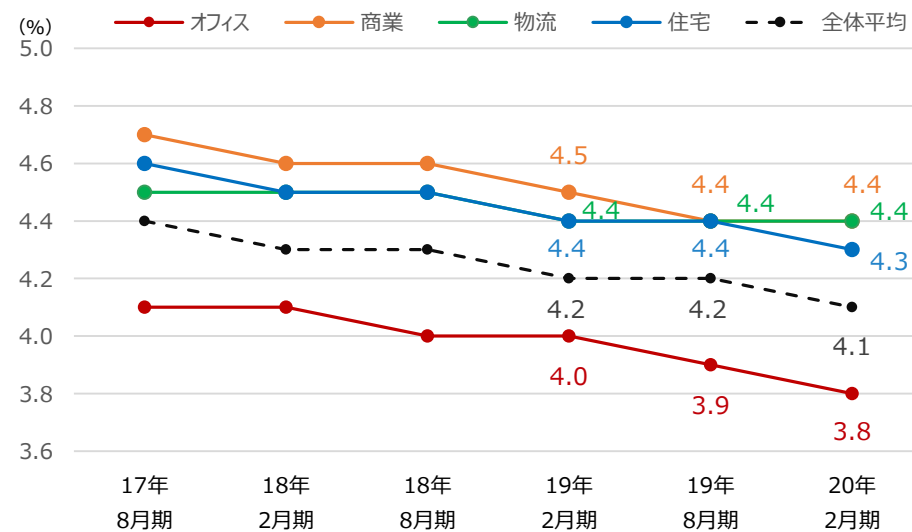
鑑定価格	19年8月期	20年2月期
上昇	203 物件	227 物件
維持	44 物件	30 物件
下落	31 物件	32 物件

（注1）期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



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

7 ファイナンス



ファイナンスの状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進し、R&Iの発行体格付がAA-に格上げ

2020年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.58%
平均借入年数	3.7年



調達概要 (注2)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.47%
平均借入年数	9.3年

2020年8月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	33,400百万円
平均金利	1.33%
平均借入年数	7.8年

有利子負債の状況 (期末時点)

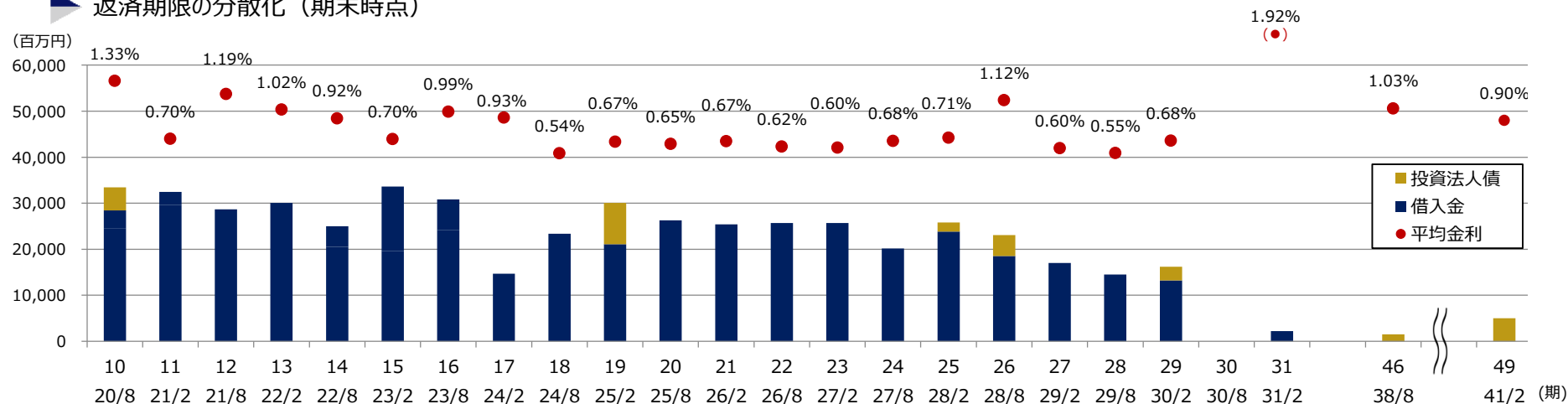
	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)
有利子負債の残高	497,155 百万円	497,112 百万円	510,770 百万円	510,727 百万円
平均残存年数	4.61 年	4.52 年	4.64 年	4.82 年
平均借入金利	0.88 %	0.87 %	0.83 %	0.82 %
長期借入比率	87.2 %	86.9 %	86.0 %	87.1 %
固定金利比率	95.4 %	95.4 %	94.1 %	95.6 %
LTV水準	44.4 %	44.5 %	43.9 %	42.8 %

格付けの状況

2020年1月、R&Iの発行体格付けがAA-へ格上げ

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

返済期限の分散化 (期末時点)



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

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2020年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。



ESGへの取り組み



J-REIT初の環境マネジメントシステム（EMS）認証取得により、環境大臣賞を受賞

▶ 21世紀金融行動原則 2019年度 最優良取組事例環境大臣賞（総合部門）受賞

J-REIT初となる環境マネジメントシステム（EMS）エコアクション21認証の取得が、2019年度の最優良取組事例として「環境大臣賞（総合部門）」を受賞しました。



（授賞式 左：野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 安部 憲生（注）、右：小泉 進次郎 環境大臣）（注）2020年4月1日付で代表取締役会長に就任しています。

- 21世紀金融行動原則とは
持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月にまとめられた「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則」。
資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、環境省が提唱する本原則の考え方に賛同し、2019年7月に署名しています。

署名金融機関：284機関
(2019年11月28日時点)



▶ J-REIT初となる環境マネジメントシステム（EMS）「エコアクション21」認証取得



[認証・登録対象範囲]

オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理

- エコアクション21とは
エコアクション21認証・登録制度は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度

※「環境マネジメントシステム（EMS）」とは

組織が、その運営や経営の中で自主的に環境保全に関する取組を進めるにあたり、環境に関する方針や目標を自ら設定し、これらの達成に向けて取り組んでいくことを「環境マネジメント」といい、このための体制・手続き等の仕組みを「環境マネジメントシステム」（EMS - Environmental Management System）といいます。

ESGの取組み（マテリアリティ）

重要なESG課題（マテリアリティ）の見直しに加え、KPI目標をより高い水準へ再設定

ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針					
環境 (E)	投資ポートフォリオのグリーン化				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）</td></tr></table>	方針 目標	・ 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。	KPI	・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）
	方針 目標	・ 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。			
	KPI	・ グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・ （グリーン認証取得割合）			
	気候変動への対応				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）</td></tr></table>	方針 目標	・ ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。	KPI	・ 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）
	方針 目標	・ ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。			
	KPI	・ 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）			
	NEW 水資源への対応				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 水における床面積当たり使用量（原単位）</td></tr></table>	方針 目標	・ ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。	KPI	・ 水における床面積当たり使用量（原単位）
方針 目標	・ ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。				
KPI	・ 水における床面積当たり使用量（原単位）				
テナントの安心・安全の確保/快適性の向上					
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施</td></tr></table>	方針 目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。	KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施	
方針 目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。				
KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施				
公正で働きがいのある職場づくり					
社会 (S)	<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果</td></tr></table>	方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。	KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果
方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。				
KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） ・ 従業員満足度調査の結果				
人材育成とタレントマネジメント					
<table><tr><td>方針 目標</td><td>・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。</td></tr><tr><td>KPI</td><td>・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数</td></tr></table>	方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。	KPI	・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数	
方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。				
KPI	・ 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） ・ 資格保有者数				

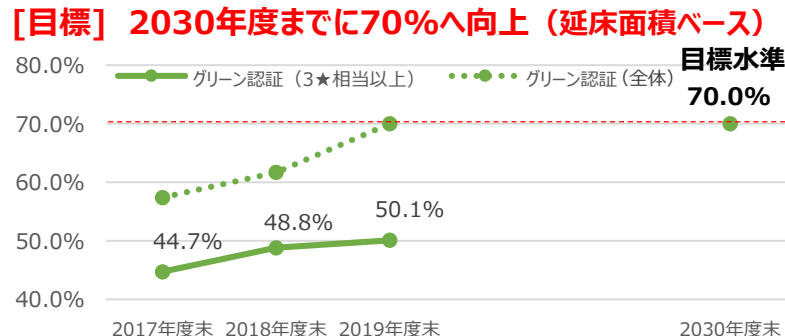
< 主な変更点 >

- ・ 「水資源への対応」のマテリアリティ追加と定量目標の設定
- ・ 「投資ポートフォリオのグリーン化」の対象物件を「グリーン認証（3★相当以上）」へ変更（従前：評価レベル基準なし）
- ・ 「気候変動への対応」のKPI目標を▲40.0%へ引き上げ（従前：▲25%）
- ・ 「社会」「ガバナンス」マテリアリティのKPI及びKPI目標（一部）を設定

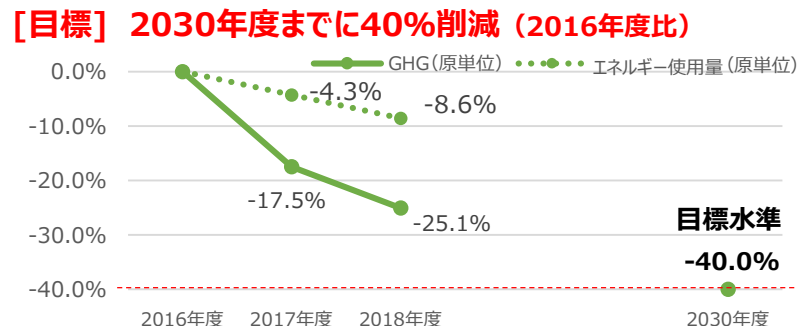
マテリアリティ及び方針	
ガバナンスの充実	
方針 目標	<ul style="list-style-type: none">・ 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。・ 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
KPI	<ul style="list-style-type: none">・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価
実効性のある内部統制システムの構築	
ガバナンス (G)	
方針 目標	<ul style="list-style-type: none">・ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。・ 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。・ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。
KPI	<ul style="list-style-type: none">・ コンプラ研修受講率（目標：100%）・ リスク評価実施回数（目標：1回/年）・ BCP研修実施回数（目標：1回/年）・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年）・ 内部監査実施回数（目標：1回/年）
ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示	
方針 目標	<ul style="list-style-type: none">・ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。
KPI	<ul style="list-style-type: none">・ IR件数・ ESG格付け評価

環境指標推移

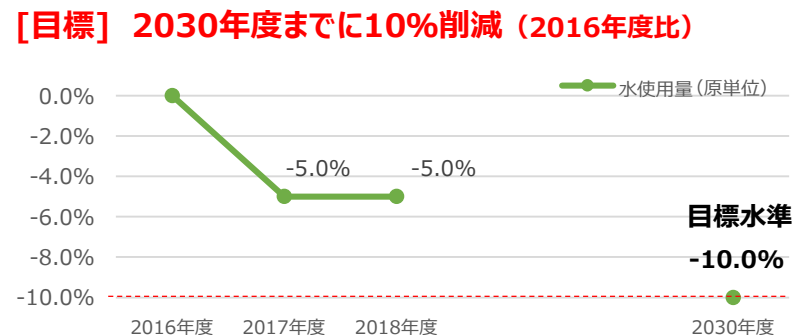
グリーン認証



温室効果ガス



水使用量



環境負荷軽減への具体的取り組み

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

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・NMF五反田駅前ビル
- ・武蔵浦和ショッピングスクエア
- ・EQUINIA新宿
- ・川口ロジスティクスセンターA棟
- ・プラウドフラット代々木上原
- ・プラウドフラット富士見台 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞

▲1,992Mwh/年の削減（約▲61.1%）



川口ロジスティクスセンターA棟



NMF五反田駅前ビル

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・NMF新宿EASTビル
- ・ユニバーサル・シティウォーク大阪
- ・イズミヤ千里丘店
- ・厚木南ロジスティクスセンターA棟 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞

▲344Mwh/年の削減（約▲20.3%）

③ トイレ機器更新による節水

- ・Landport厚木

＜当期期実施工事 水使用量削減＞

▲39KI/年の削減（約▲42.4%）

＞ 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（2020年2月29日時点）

64.0%
（延床面積ベース）

ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）

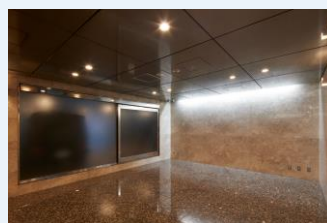
社会「S」への取り組み

テナント満足度調査を踏まえた対応

NMF銀座四丁目ビルでは、テナント満足度調査で寄せられたテナントのご意見・要望を踏まえ、1階エントランスホールにラウンジを設置しました。



After



Before

国連難民支援キャンペーンへの協力

国連の難民支援機関UNHCR（国連UNHCR協会）に、難民支援キャンペーンの活動の場として、NMF保有物件の共用スペース等を提供しました。



武蔵浦和ショッピングセンター



オムロン京都センタービル

有給休暇の取得推進

資産運用会社では、有給休暇等を18日/年取得することを目標としています。

項目	2017年度	2018年度	2019年度
有給休暇等取得日数	16日間	17日間	19日間

ガバナンス「G」への取り組み

資産運用会社のコンプライアンス研修実績

コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指し、月1回研修を実施しています。

実施月	テーマ
2019年3月	コンプライアンスに関するまとめ（今年度の振り返りと新年度に向けて）
2019年4月	2019年度コンプライアンス活動計画について
2019年5月	反社会的勢力排除の取組み
2019年6月	マネー・ロンダリング防止体制について
2019年7月	インサイダー取引規制と情報管理について
2019年8月	インサイダー取引規制と情報管理について（web研修）
2019年9月	民法改正の概要
2019年10月	情報管理について
2019年11月	情報管理について（web研修）
2019年12月	利害関係者取引規制について
2020年1月	利害関係者取引規制について（web研修）
2020年2月	金融商品取引業者等に対する証券検査における主な指摘事項

サステナビリティ研修（年1回）を通じたサステナビリティ推進体制の強化

資産運用会社役員職員及びPM会社向けのサステナビリティ研修を実施しました。



役職員の安否確認

野村不動産グループは、災害発生時に役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメールを通じた安否確認のシステムを導入しています。全役職員を対象に、安否確認訓練を実施しています。

2019年度 訓練実施回数：4回



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	第9期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927
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	26,357
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	5.2
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	4.2
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	4.2
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461
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	3,279
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306	361	342	368
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300	144	296	326
FFO	百万円	11,812	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953
1口当たりFFO	円/口	3,173	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231
FFO配当性向	%	69.9	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5
資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781
AFFO	百万円	9,477	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171
1口当たりAFFO	円/口	2,546	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641
AFFO配当性向	%	87.1	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0
EBITDA	百万円	13,518	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979
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	1,193,471
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	510,727
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8
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	129,879
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	159,827
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	2.1
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	4.0
物件数	物件	261	252	272	268	271	281	278	289	294
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	1,031,039
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	1,017,019
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	1,158,232
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212

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8期	第9期
物件数	65	67
取得価格（百万円）	456,025	469,205

区 分	第8期実績 (A) 自2019年3月 1日 至2019年8月31日	第9期実績 (B) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,024	17,417	392
賃貸事業収入	15,554	15,899	344
その他収入	1,469	1,517	47
不動産賃貸事業費用	7,442	7,527	85
外注委託費	1,031	1,053	21
プロパティ・マネジメント報酬	383	388	4
公租公課	1,677	1,672	▲ 5
水道光熱費	1,132	1,089	▲ 42
保険料	19	19	▲ 0
修繕費	771	863	92
支払地代	106	99	▲ 7
減価償却費	1,760	1,795	34
その他費用	557	545	▲ 12
賃貸事業損益	9,582	9,889	307
NOI	11,343	11,685	341

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **221**

うち、主な要因

- ・晴海トリトンZ棟 DT・FR解消 99
- ・晴海トリトンZ棟を除く保有物件の賃料・共益費 126
- ・新宿野村ビル 違約金等 80
- ・修繕費の増加 ▲75

＜取得物件賃貸事業損益＞ **85**

商業施設

	第8期	第9期
物件数	50	50
取得価格（百万円）	176,527	176,527

区 分	第8期実績 (A) 自2019年3月 1日 至2019年8月31日	第9期実績 (B) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	7,057	6,931	▲ 125
賃貸事業収入	6,088	6,103	14
その他収入	968	827	▲ 140
不動産賃貸事業費用	2,930	2,762	▲ 168
外注委託費	259	268	9
プロパティ・マネジメント報酬	168	141	▲ 26
公租公課	468	467	▲ 0
水道光熱費	478	469	▲ 8
保険料	6	6	0
修繕費	289	151	▲ 137
支払地代	104	104	▲ 0
減価償却費	788	793	5
その他費用	367	356	▲ 10
賃貸事業損益	4,126	4,169	42
NOI	4,914	4,963	48

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **68**

うち、主な要因

- ・covirna machida リースアップ 17
- ・nORBESA DT 解消等 14
- ・修繕費の減少 139
- ・違約金等の剥離 ▲124

＜取得物件賃貸事業損益＞ **▲25**

物流施設

	第8期	第9期
物件数	20	20
取得価格（百万円）	174,690	174,690

区 分	第8期実績 (A) 自2019年3月 1日 至2019年8月31日	第9期実績 (B) 自2019年9月 1日 至2020年2月29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	5,707	5,747	39
賃貸事業収入	5,424	5,460	35
その他収入	282	286	3
不動産賃貸事業費用	2,326	2,342	15
外注委託費	207	217	10
プロパティ・マネジメント報酬	87	84	▲ 3
公租公課	475	475	▲ 0
水道光熱費	187	182	▲ 4
保険料	8	8	▲ 0
修繕費	125	136	11
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,206	1,191	▲ 15
その他費用	29	46	17
賃貸事業損益	3,380	3,404	23
NOI	4,586	4,595	8

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **23**

うち、主な要因

- ・LP浦安 FR解消 110
- ・LP岩槻 DT ▲76

居住用施設

	第8期	第9期
物件数	151	154
取得価格（百万円）	192,887	199,467

区 分	第8期実績 (A) 自2019年3月 1日 至2019年8月31日	第9期実績 (B) 自2019年9月 1日 至2020年2月29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	6,607	6,605	▲ 2
賃貸事業収入	6,109	6,189	79
その他収入	498	416	▲ 82
不動産賃貸事業費用	3,143	3,037	▲ 105
外注委託費	218	219	1
プロパティ・マネジメント報酬	364	333	▲ 30
公租公課	348	347	▲ 0
水道光熱費	84	87	2
保険料	7	7	0
修繕費	540	504	▲ 36
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,357	1,342	▲ 14
その他費用	222	195	▲ 27
賃貸事業損益	3,464	3,567	103
NOI	4,822	4,910	88

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞ **56**

うち、主な要因

- ・賃料・共益費の増加 19
- ・礼金・更新料等の減少 (季節要因) ▲56
- ・PMフィー・広告費の減少 (季節要因) 61
- ・修繕費の減少 36

＜取得物件賃貸事業損益＞ **47**

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

貸借対照表

資産の部

区 分	第8期 2019年8月31日現在		第9期 2020年2月29日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	76,448	6.6	89,798	7.5
現金及び預金	60,371	5.2	75,057	6.3
信託現金及び信託預金	13,049	1.1	12,541	1.1
その他の流動資産	3,027	0.3	2,199	0.2
固定資産	1,088,262	93.4	1,103,550	92.5
有形固定資産	990,090	85.0	1,008,072	84.5
不動産	414,521	35.6	429,180	36.0
建物	131,889	11.3	134,582	11.3
土地	282,632	24.3	294,597	24.7
信託不動産	575,557	49.4	578,866	48.5
信託建物	161,943	13.9	162,065	13.6
信託土地	413,608	35.5	416,796	34.9
信託リース資産	4	0.0	4	0.0
建設仮勘定	12	0.0	24	0.0
無形固定資産	94,581	8.1	91,956	7.7
のれん	85,586	7.3	82,964	7.0
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,627	0.7	7,626	0.6
その他の無形固定資産	35	0.0	32	0.0
投資その他の資産	3,590	0.3	3,521	0.3
長期前払費用	2,131	0.2	2,065	0.2
長期預け金	508	0.0	519	0.0
敷金及び保証金	946	0.1	936	0.1
デリバティブ債権	3	0.0	-	0.0
繰延資産	56	0.0	123	0.0
投資法人債発行費	56	0.0	123	0.0
資産合計	1,164,767	100.0	1,193,471	100.0

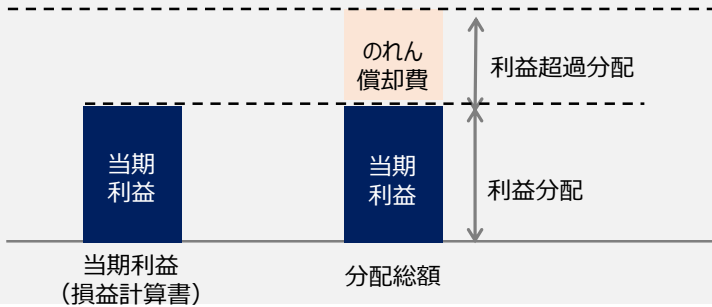
負債及び純資産の部

区 分	第8期 2019年8月31日現在		第9期 2020年2月29日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	82,584	7.1	78,383	6.6
営業未払金	2,820	0.2	2,559	0.2
短期借入金	8,000	0.7	-	-
1年内償還予定の投資法人債	5,000	0.4	5,000	0.4
1年内返済予定の長期借入金	58,385	5.0	60,885	5.1
信託リース債務	1	0.0	0	0.0
未払金	2,535	0.2	2,827	0.2
未払費用	344	0.0	364	0.0
未払法人税等	1	0.0	2	0.0
未払消費税等	-	-	1,158	0.1
前受金	5,260	0.5	5,380	0.5
前受収益	159	0.0	132	0.0
災害損失引当金	-	-	20	0.0
デリバティブ債務	65	0.0	39	0.0
その他	9	0.0	10	0.0
固定負債	481,271	41.3	487,220	40.8
投資法人債	17,000	1.5	25,000	2.1
長期借入金	422,384	36.3	419,841	35.2
信託リース債務	4	0.0	3	0.0
長期前受収益	187	0.0	129	0.0
預り敷金及び保証金	12,755	1.1	13,389	1.1
信託預り敷金及び保証金	28,096	2.4	28,110	2.4
デリバティブ債務	843	0.1	745	0.1
負債合計	563,856	48.4	565,603	47.4
投資主資本	601,816	51.7	628,651	52.7
出資総額	214,855	18.4	244,185	20.5
剰余金	386,961	33.2	384,466	32.2
出資剰余金	394,012	33.8	394,012	33.0
一時差異等調整引当額	▲ 10,439	▲ 0.9	▲ 11,903	▲ 1.0
その他の出資剰余金控除額	▲ 9,301	▲ 0.8	▲ 10,738	▲ 0.9
出資剰余金控除額合計	▲ 19,740	▲ 1.7	▲ 22,641	▲ 1.9
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	12,688	1.1	13,094	1.1
評価・換算差額等	▲ 905	▲ 0.1	▲ 783	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 905	▲ 0.1	▲ 783	▲ 0.1
純資産合計	600,910	51.6	627,868	52.6
負債純資産合計	1,164,767	100.0	1,193,471	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について

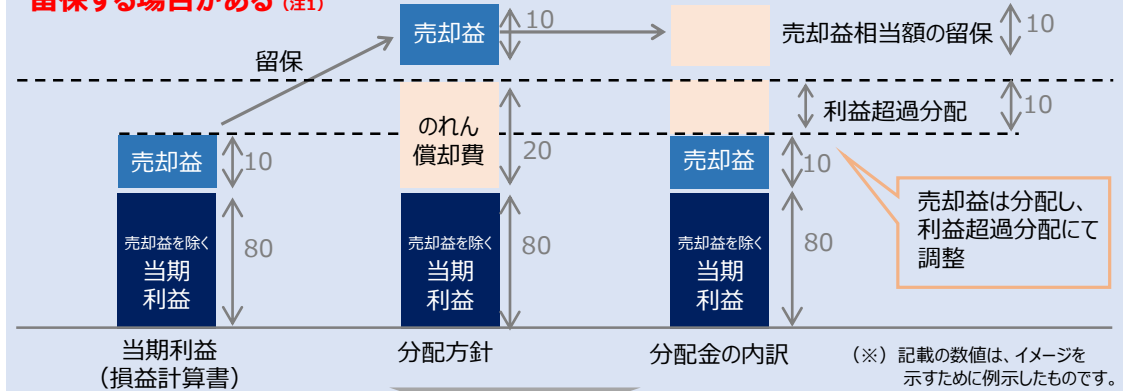
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



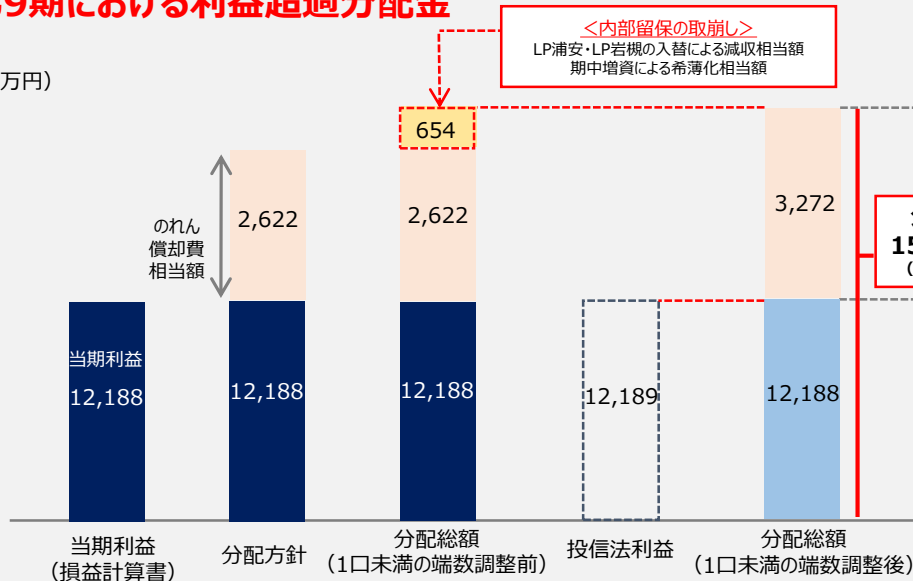
売却益が生じた場合の分配方針

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

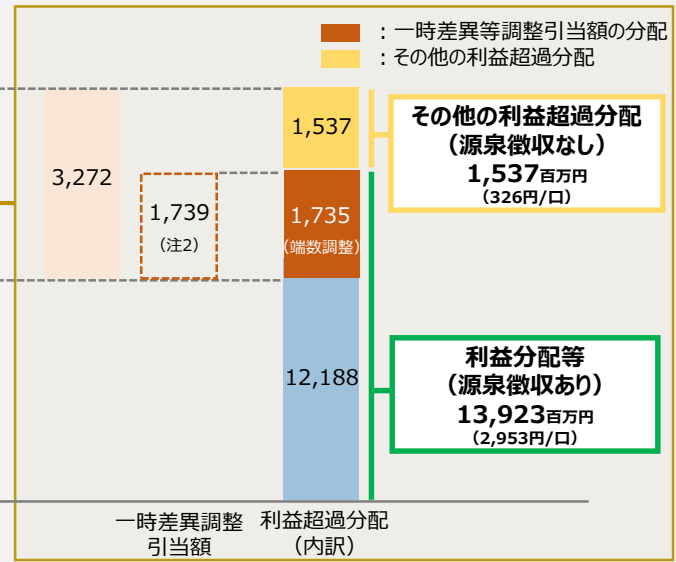


第9期における利益超過分配金

(百万円)



＜利益超過分配について＞



(注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

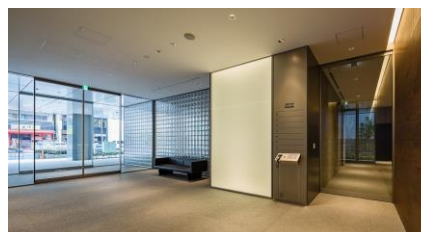
(注2) のれん償却費等 (引当加算項目) から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等 (引当減算項目) を控除した金額です。

第3回公募増資 取得物件一覧

取得物件一覧

物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	竣工年月	取得日
PMO 秋葉原北	オフィス	東京都 台東区	8,450	8,930	3.8	6,367.04	2018年12月	2020年1月7日
PMO 東新橋	オフィス	東京都 港区	4,730	5,180	3.8	3,430.06	2018年4月	2020年1月7日
PMO 浜松町	オフィス	東京都 港区	4,380	4,830	3.7	2,872.41	2018年11月	2020年3月25日
GEMS 三軒茶屋	駅前立地 商業	東京都 世田谷区	1,815	1,840	4.0	1,176.76	2018年4月	2020年3月25日
Landport 東習志野	物流施設	千葉県 習志野市	11,872	15,700	5.7	61,573.49	2019年7月	2020年3月2日
ブラウドフラット 渋谷富ヶ谷	居住用 施設	東京都 渋谷区	3,960	4,440	4.6	5,079.46	2019年2月	2020年1月7日
ブラウドフラット 宮崎台	居住用 施設	神奈川県 川崎市	1,390	1,490	4.7	2,473.04	2018年2月	2020年1月7日
ブラウドフラット 浅草橋Ⅲ	居住用 施設	東京都 台東区	1,230	1,260	4.4	1,575.38	2018年7月	2020年1月7日
ブラウドフラット 戸越公園	居住用 施設	東京都 品川区	2,580	2,630	4.3	3,354.13	2018年11月	2020年3月10日
合計			40,407	46,300	4.5	87,901.77		

PMO秋葉原北



「秋葉原」所在の基準階200坪超の大型PMO

本物件は、JR山手線・総武線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及び首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分に所在し、2駅6路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。本物件の所在する「秋葉原」駅を中心とするエリアは、大企業の本社やグループ会社のほか、地方企業の東京支社や、化学企業、繊維業を営む企業等が集積する一方、2005年以降、再開発により大規模オフィスが供給され、IT関連企業の転入が進んだことを受け、オフィスエリアとしての評価が向上しており、幅広く安定したテナント需要が期待できる。

取得価格	8,450百万円
取得日	2020年1月7日
所在地	東京都台東区台東一丁目31番7号
基準階面積	713.57㎡
延床面積	6,367.04㎡
竣工年月	2018年12月



第3回公募増資 取得物件一覧

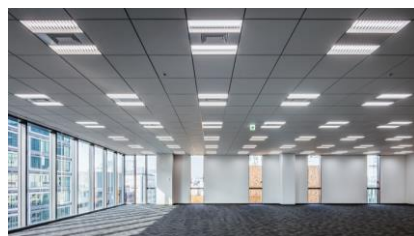
PMO東新橋



**港区所在。第一京浜に面した高い視認性と
4駅6路線のマルチアクセス**

本物件は、第一京浜（国道15号）に面する優れた視認性を有していることに加え、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩5分、都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩6分に所在し、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅を含む4駅6路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。また、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及び「品川」駅に至近であり、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めることに加え、羽田空港へのアクセスにも優れていることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できる。

取得価格	4,730百万円
取得日	2020年1月7日
所在地	東京都港区東新橋二丁目12番1号
基準階面積	345.56㎡
延床面積	3,430.06㎡
竣工年月	2018年4月



PMO浜松町



**港区所在。再開発が進む「浜松町」エリアで
駅徒歩1分の好立地に所在**

本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩1分に所在し、東京モノレール「モノレール浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅を含む3駅5路線が利用可能であり、都心の主要ビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。また、新幹線停車駅であるJR「東京」駅及び「品川」駅に至近であり、メーカーや地方に本社を置く企業の東京支店をはじめとしたテナント需要が見込めることに加え、羽田空港へのアクセスにも優れていることから、外資系企業の需要も高く、安定的なテナント需要が期待できる。「浜松町」駅周辺では、様々な再開発プロジェクトが進行中であり、今後、ビジネスの利便性が一層高まることが期待できる。

取得価格	4,380百万円
取得日	2020年3月25日
所在地	東京都港区浜松町二丁目5番5号
基準階面積	187.95㎡
延床面積	2,872.41㎡
竣工年月	2018年11月



第3回公募増資 取得物件一覧

GEMS三軒茶屋



平日・休日を問わず安定した飲食ニーズが期待できる
「三軒茶屋」に所在

本物件は、東急電鉄田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩2分に所在し、繁华性の高い茶沢通り沿いの角地立地にあることから優れた視認性を有していることに加え、「渋谷」駅まで2駅5分と、優れた交通利便性を有している。「三軒茶屋」駅周辺には、沿線居住者が利用する商業エリアが形成されており、生活利便性も高いことから居住地としての評価も高く、平日・休日を問わず、安定した需要が期待できる。テナント構成は、三軒茶屋ゆかりの繁盛店や本格的な専門店、エリア初出店といったバリエーションに富んだ店舗構成となっており、多様なニーズへの対応が可能である。

取得価格	1,815百万円
取得日	2020年3月25日
所在地	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号
テナント数	9
延床面積	1,176.76㎡
竣工年月	2018年4月



Landport東習志野



「物流機能、立地性、セキュリティ、雇用環境」の
全方位を満たすパフォーマンス

本物件は、東京都心部へ約30km圏内に所在し、首都圏広域配送が可能であることに加え、成田国際空港、羽田空港等へのアクセスも可能であり、多様な物流ニーズに対応できる物流適地に所在している。本物件周辺には多くの生産労働人口を抱え、京成電鉄本線「八千代台」駅から徒歩通勤が可能であることから、労働力確保の観点において高い優位性を有している。本物件は、延床面積60,000㎡超の大規模物件であり、ランプウェイの採用等、オペレーション効率を高めた設計になっていることに加え、ICカードを活用したセキュリティゲートを採用し、セキュリティも強化されている。



取得価格	11,872百万円
取得日	2020年3月2日
所在地	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号
タイプ	マルチテナント型
延床面積	61,573.49㎡
竣工年月	2019年7月

第3回公募増資 取得物件一覧

プラウドフラット渋谷富ヶ谷



「渋谷」を徒歩圏に捉えた新緑に寄り添う閑静な住宅地

本物件は、日本を代表する商業集積地である渋谷エリアから徒歩圏内に所在し、小田急電鉄小田原線「代々木八幡」駅、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅等を利用して、新宿、渋谷、赤坂、大手町といった主要なビジネス・商業エリアへの優れた交通利便性を有している。最寄り駅である「代々木八幡」駅及び「代々木公園」駅から動線上には飲食・物販店舗が立地し、山手通りの東側には商店街が広がる等、高い生活利便性を有する一方で、本物件北東には「代々木公園」があり、緑を感じられるエリアに所在していることから、都市型の生活利便性に加え、優れた住環境を求める単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

取得価格	3,960百万円
取得日	2020年1月7日
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号
戸数	109戸
中心タイプ	1LDK
竣工年月	2019年2月



プラウドフラット宮崎台



緑豊かな美しい街並みと利便性に富んだ「宮崎台」に所在

本物件は、東急電鉄田園都市線「宮崎台」駅徒歩2分に所在し、二子玉川や渋谷をはじめとして、直通運転が行われている東京メトロ半蔵門線を利用することで表参道や大手町へもダイレクトアクセスが可能であり、通勤・通学、休日の外出にも優れた交通利便性を有している。本物件周辺は、豊かな緑に恵まれているほか、近隣にはスーパーマーケットやドラッグストアといった暮らしに必要な生活利便施設が充実しており、「東急多摩田園都市」ならではの計画的な街づくりによる高い生活利便性と閑静な住環境を有することから、単身社会人層からの需要が期待できる。

取得価格	1,390百万円
取得日	2020年1月7日
所在地	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1
戸数	82戸
中心タイプ	1K
竣工年月	2018年2月



第3回公募増資 取得物件一覧

プラウドフラット浅草橋Ⅲ



古き良き下町情緒が息づく、都心近接の街
「浅草橋」に所在

本物件は、JR総武線及び都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩2分、JR総武線快速「馬喰町」駅徒歩7分に所在しており、秋葉原、東京、日本橋、新橋といったビジネスエリアへの優れた交通利便性を有している。本物件が所在する浅草橋エリアは、JR「東京」駅から約2.5km圏内に位置する都心近接の街であり、都心を身近に感じながら高い生活利便性を有する一方で、江戸情緒の色合いを残し、隅田川テラスや水上バスから水辺の潤いを感じる優れた住環境も有しており、職住近接を好む単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

取得価格	1,230百万円
取得日	2020年1月7日
所在地	東京都台東区柳橋一丁目25番2号
戸数	41戸
中心タイプ	1K・1LDK
竣工年月	2018年7月



プラウドフラット戸越公園



由緒ある城南の街「戸越公園」、徒歩2分の好立地に所在
～2019年度グッドデザイン賞受賞～

本物件は、東急電鉄大井町線「戸越公園」駅徒歩2分、都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩8分に所在し、これらの駅を利用して品川、新橋、五反田といったビジネスエリアに加えて、自由が丘や二子玉川等の洗練された商業エリアへの優れた交通利便性を有している。最寄り駅の南北に広がる「戸越公園中央商店街」には、生活利便施設が充実している一方で、駅から近いエリアにありながら低層住宅街に立地している。加えて、本物件周辺には、肥後藩の下屋敷の庭園跡を利用して造られた「戸越公園」があり、優れた住環境も有していることから、生活利便性と優れた住環境を求める単身社会人及びDINKS層からの需要が期待できる。

取得価格	2,580百万円
取得日	2020年3月10日
所在地	東京都品川区戸越六丁目8番4号
戸数	99戸
中心タイプ	1K
竣工年月	2018年11月



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



8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



34物件

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浜松町大門前



PMO渋谷三丁目



PMO神田万世橋計画

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西新宿	新宿区西新宿	2019/6	稼働中
4 PMO神田万世橋計画	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	工事中
5 PMO浜松町大門前	港区芝公園	2020/7 (予定)	工事中
6 PMO渋谷三丁目	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	工事中
7 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
8 PMO麹町	千代田区麹町	2021/3 (予定)	計画中
9 港区計画①	港区	2022/9 (予定)	計画中
10 中央区計画①	中央区	2023/3 (予定)	計画中
11 港区計画②	港区	2025/9 (予定)	計画中
12 千代田区計画	千代田区	2022/5 (予定)	計画中
13 PMO本町西計画	大阪府大阪市西区	2022/2 (予定)	計画中
14 中央区計画②	中央区	2023/4 (予定)	計画中
15 PMO目黒計画	目黒区	2023/10 (予定)	計画中
16 PMO池袋計画	豊島区	2023/11 (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3四半期決算説明資料」に基づき、2020年4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青梅Ⅱ

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前



GEMS栄



GEMS川崎計画

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市	2020/2 (予定)	工事中
2 Landport習志野	千葉県習志野市	2020/3 (予定)	工事中
3 Landport厚木愛川町 (注2)	神奈川県厚木市	2020/3 (予定)	工事中
4 Landport東雲	東京都江東区	2020/5 (予定)	工事中
5 Landport越谷	埼玉県越谷市	2021/5 (予定)	工事中
6 Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市	2021/5 (予定)	工事中
7 Landport上尾	埼玉県上尾市	2022/1 (予定)	計画中
8 Landport多摩	東京都八王子市	未定	計画中
9 新規計画①	首都圏	未定	計画中
10 新規計画②	首都圏	未定	計画中
11 新規計画③	首都圏	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栄	名古屋市中区	2019/10	稼働中
3 GEMS川崎計画	川崎市	2020/10 (予定)	工事中
4 GEMS中目黒区計画	目黒区	2021/1 (予定)	工事中
5 GEMS六本木計画	港区	2021/4 (予定)	工事中
6 千代田区計画	千代田区	2022/8 (予定)	計画中
7 新宿計画	新宿区	未定	計画中
8 GEMS名駅三丁目計画	名古屋市	2022/2 (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3四半期決算説明資料」に基づき、
2020年4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。

ポートフォリオの稼働率・賃料単価

稼働率の推移（％）

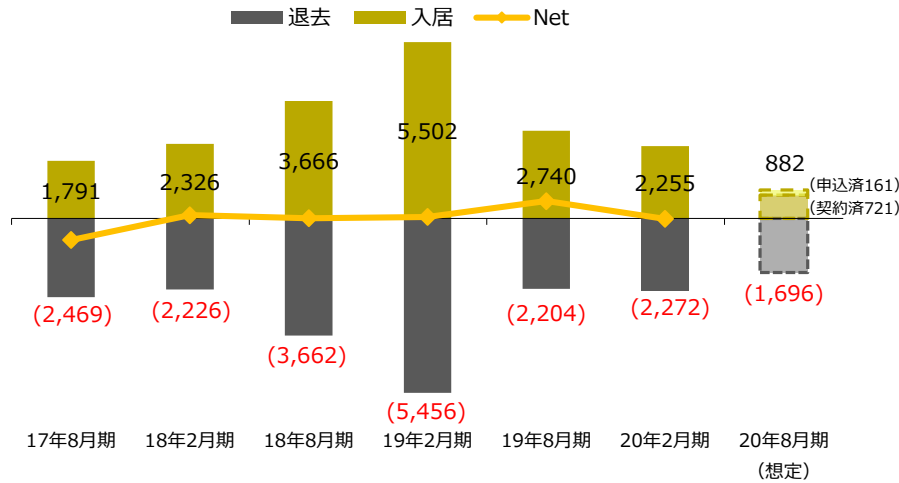
	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期
オフィス	99.2	99.4	99.4	99.4	99.8	99.8
商業施設	99.1	99.3	99.6	99.6	99.1	99.2
物流施設	98.2	98.3	100.0	100.0	100.0	98.5
居住用施設	96.7	97.2	97.0	97.2	96.8	97.3
宿泊施設	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.4	98.6	99.3	99.3	99.3	98.8

賃料単価の推移（円/坪）

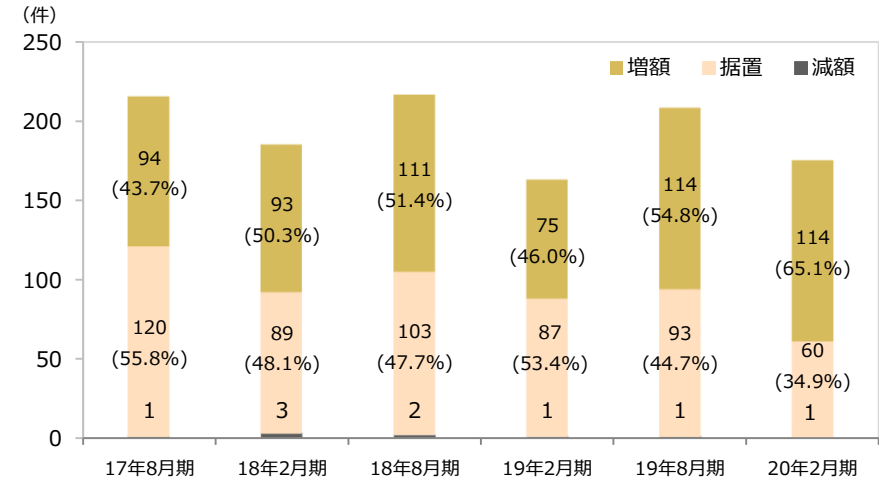
	17年8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期
オフィス	17,156	17,419	17,548	17,723	18,060	18,301
商業	8,731	8,471	8,461	8,255	8,642	8,696
物流	3,887	3,915	3,922	3,936	3,983	3,940
住宅	11,106	11,107	11,234	11,327	11,358	11,520

オフィスセクターの運用状況

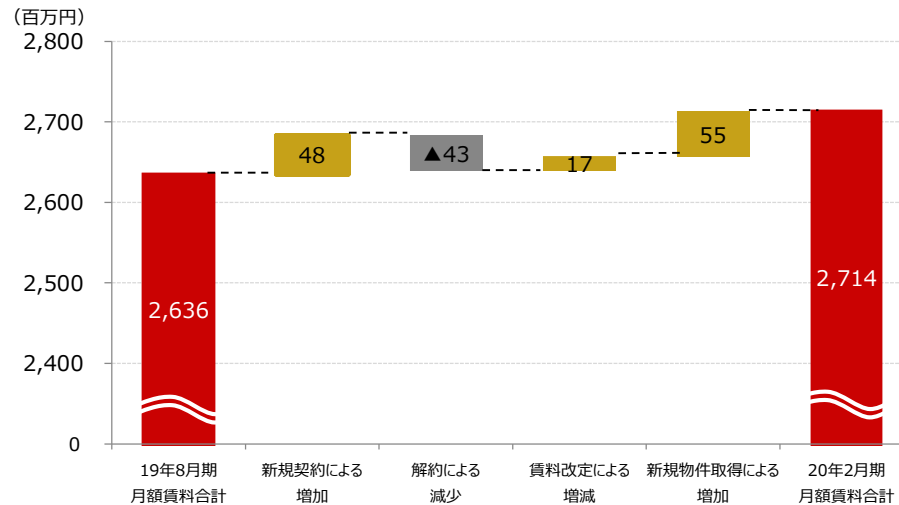
入退去面積の推移（坪）



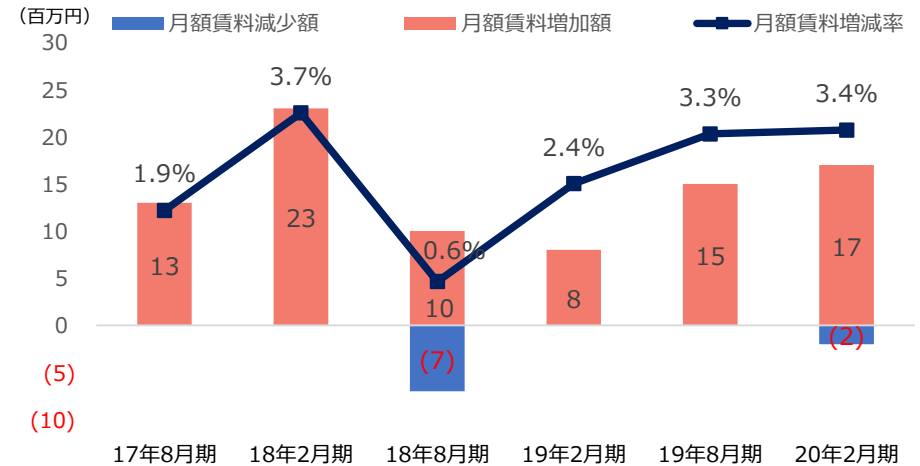
賃料改定（件数）の状況



月額契約賃料の増減



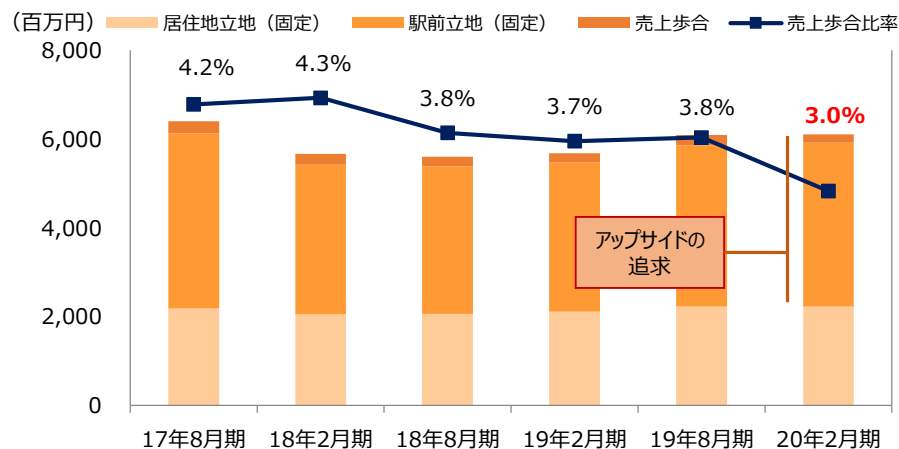
賃料改定（金額）の状況



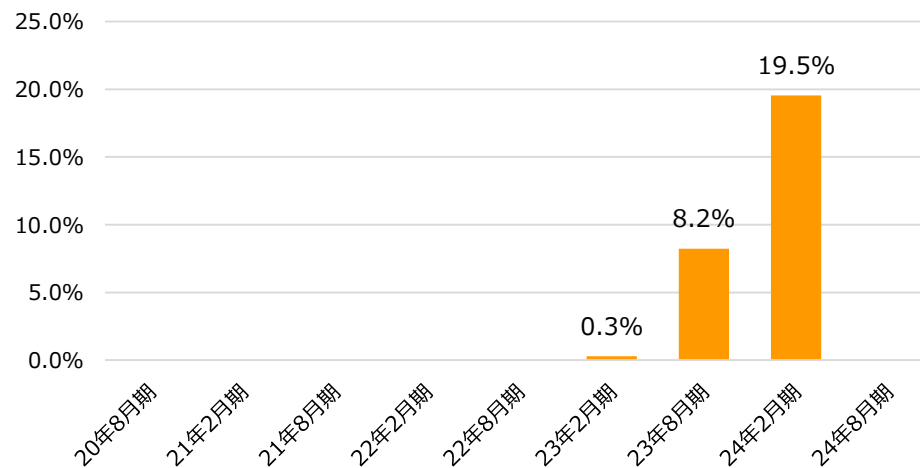
(※) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

商業セクターの運用状況

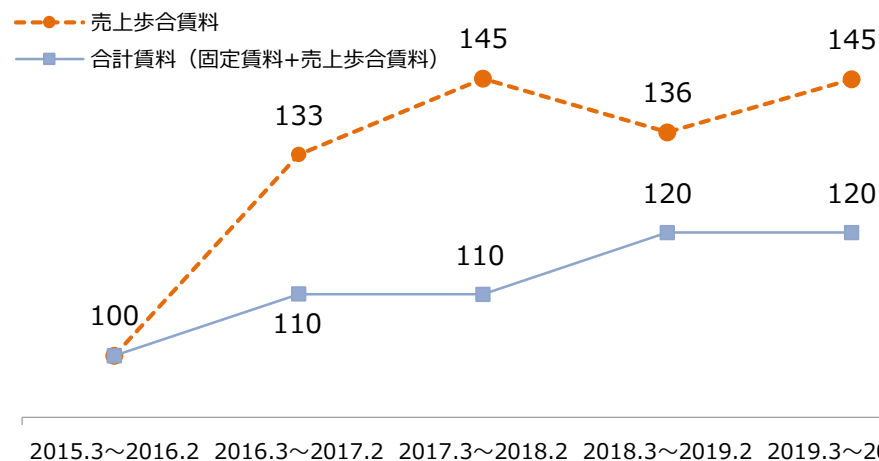
賃料収入の内訳（商業全体）



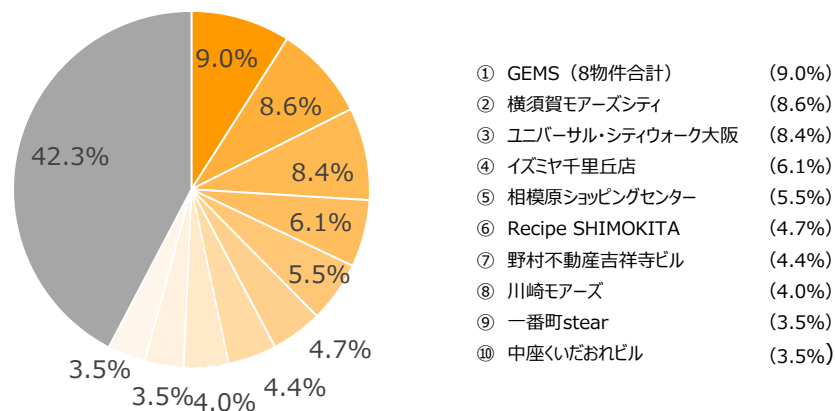
居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）



ユニバーサル・シティウォーク大阪の賃料推移（指数）



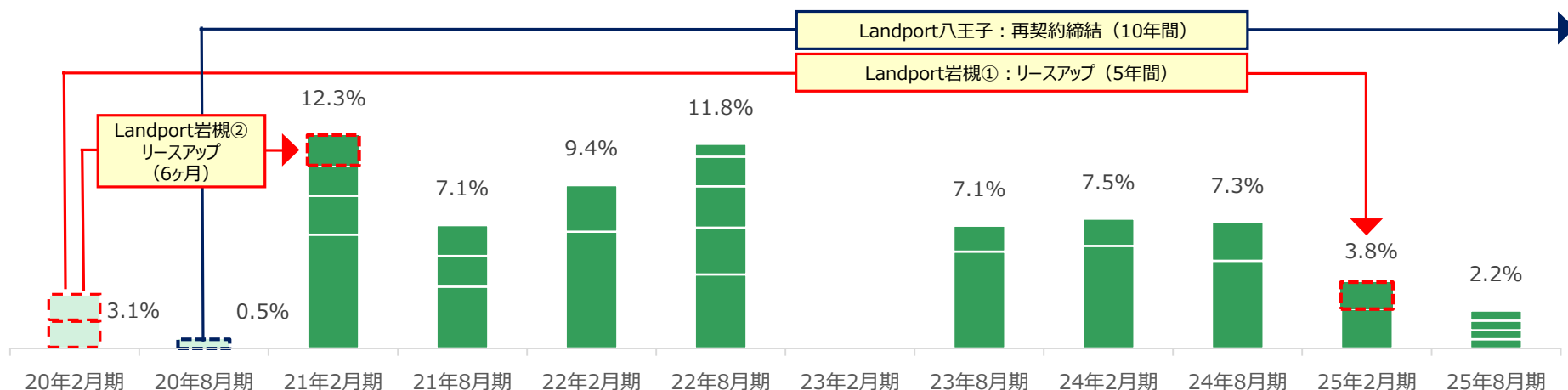
2020年2月期末保有物件NOI割合



(注) 2015.3～2016.2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）

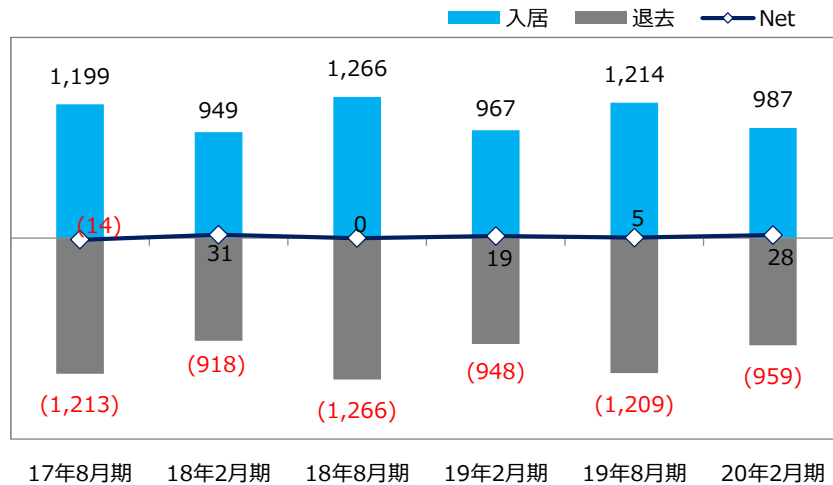


賃料改定の状況

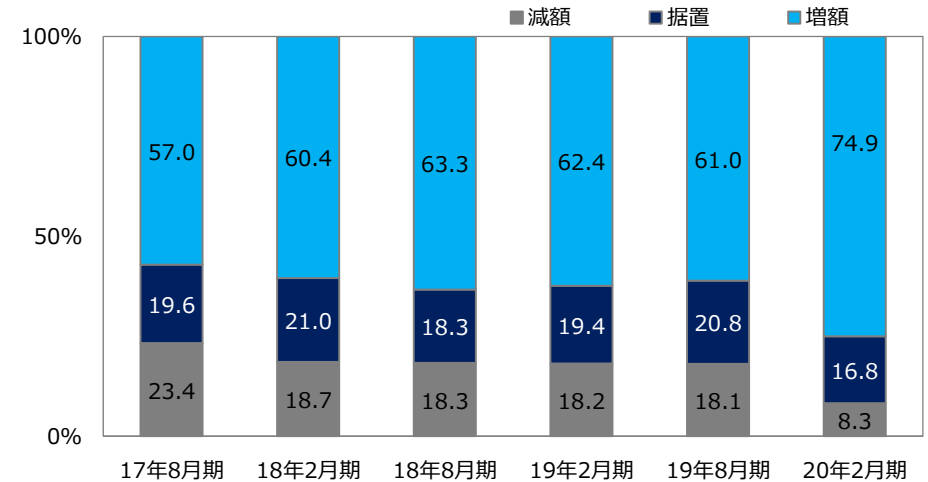
物件名称	テナント名	賃料形態	2020年	2021年		2022年	備考
			8月期	2月期	8月期	2月期	
Landport八王子	日本図書輸送	固定					協議中
Landport八王子	オリエンタル・スタンダード・ジャパン	固定					契約締結済
Landport八王子	神奈川エルシー	固定					契約締結済
Landport八王子	ナカノ商会	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示 他1件	固定					協議中
Landport厚木	加藤産業	固定					協議中

住宅セクターの運用状況

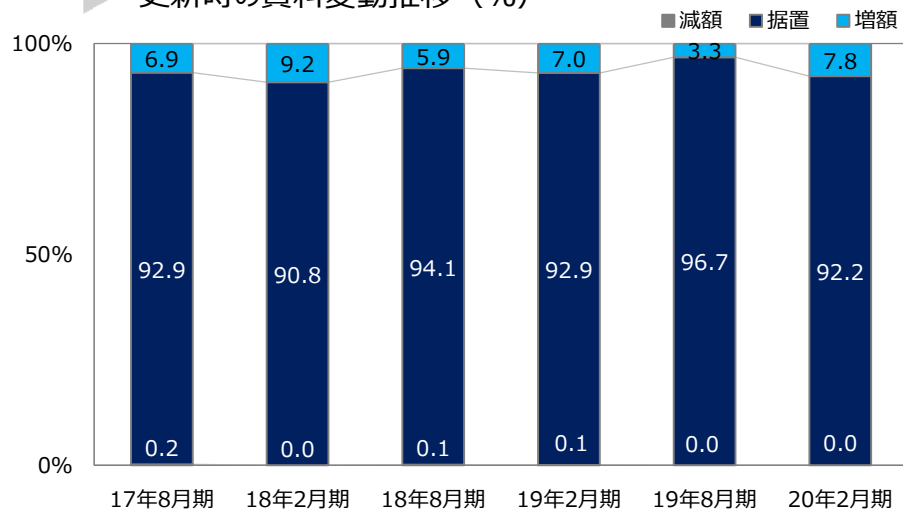
入退去戸数の推移（戸）



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8月期	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期
全体	96.7%	97.2%	97.0%	97.2%	96.8%	97.3%
東京圏	97.0%	97.3%	97.6%	98.1%	97.1%	98.1%
札幌	96.4%	98.2%	96.7%	96.6%	96.3%	95.5%
仙台	93.1%	96.6%	95.0%	96.5%	97.3%	93.8%
名古屋	95.9%	97.2%	96.3%	92.1%	94.9%	95.0%
大阪	95.7%	94.1%	93.0%	91.7%	96.2%	94.9%
福岡	96.9%	99.0%	96.3%	97.4%	96.2%	98.8%

(注) 2020年2月期決算説明資料より対象を店舗区画を除く住戸とするため、過去決算期実績も含め再集計のうえ、修正しています。

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**63.3%** (注)

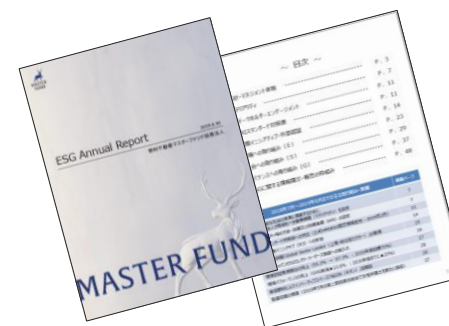
<BELS 認証>



- ・合計**28**物件
- ・取得率**20.0%** (注)

(注) 底地物件を除く延床面積ベース、2020年2月29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	2.9
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

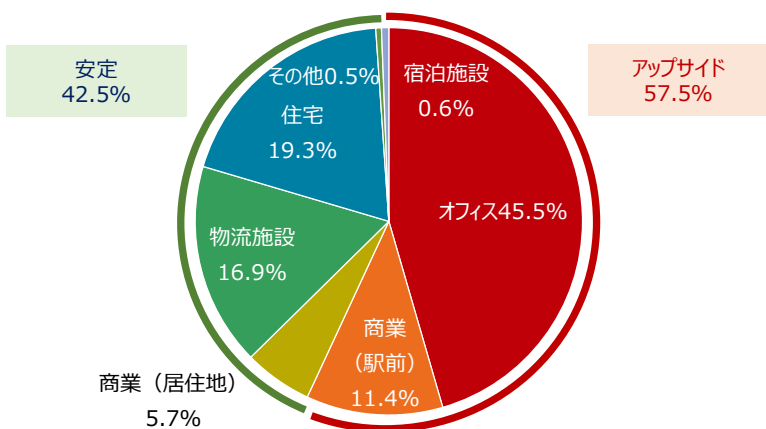
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

ポートフォリオサマリー (2020年2月期末時点)

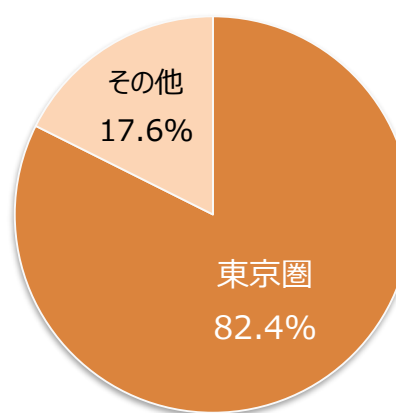
▶ ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	294	1,031,039	1,158,232	18.9	2,359,823.59	1,951,125.98
オフィス	67	469,205	525,030	24.7	814,027.48	490,294.12
商業施設	50	176,527	203,205	17.6	388,567.08	367,404.85
商業施設 (駅前立地)	23	117,641	133,310	17.0	166,433.57	121,331.85
商業施設 (居住地立地)	27	58,886	69,895	19.0	222,133.51	246,073.00
物流施設	20	174,690	204,180	10.8	775,570.71	764,634.17
居住用施設	154	199,467	213,847	13.8	373,959.23	306,585.27
宿泊施設	2	6,250	6,550	11.8	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,420	-	-	14,431.35

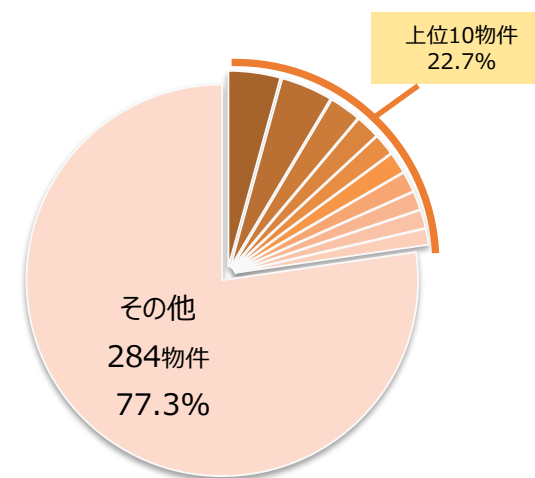
▶ ポートフォリオデータ



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8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,403	49,800	3.6	3,396	46,474	49,800	3.6	3,325	0	0.0	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,708	22,000	4.1	1,291	20,728	22,400	4.0	1,671	400	1.8	-0.1
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,410	27,600	3.8	1,189	26,363	28,100	3.7	1,736	500	1.8	-0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,131	12,300	3.5	2,168	10,133	12,400	3.4	2,266	100	0.8	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,457	11,000	3.7	542	10,480	10,700	3.6	219	-300	-2.7	-0.1
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,805	12,000	3.8	1,194	10,762	12,200	3.7	1,437	200	1.7	-0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,066	7,360	4.2	293	7,064	7,420	4.1	355	60	0.8	-0.1
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,130	8,050	4.3	-80	8,124	8,070	4.2	-54	20	0.2	-0.1
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,302	5,770	3.7	467	5,311	5,840	3.6	528	70	1.2	-0.1
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,057	4,750	3.7	692	4,047	4,800	3.6	752	50	1.1	-0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,681	5,590	3.7	908	4,677	5,630	3.7	952	40	0.7	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,134	4,840	3.5	705	4,123	5,000	3.4	876	160	3.3	-0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,828	6,120	3.5	1,291	4,805	6,210	3.4	1,404	90	1.5	-0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,630	5,110	4.4	479	4,633	5,200	4.4	566	90	1.8	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	3,609	4,150	4.1	540	3,664	4,160	4.0	495	10	0.2	-0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,067	5,490	3.7	1,422	4,068	5,580	3.6	1,511	90	1.6	-0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,452	2,530	3.8	77	2,448	2,540	3.7	91	10	0.4	-0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,225	4,340	3.9	114	4,214	4,390	3.8	175	50	1.2	-0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,831	3,320	4.0	488	2,839	3,350	3.9	510	30	0.9	-0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,745	3,510	3.7	764	2,724	3,570	3.6	845	60	1.7	-0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,132	2,720	3.9	587	2,117	2,930	3.8	812	210	7.7	-0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,590	2,020	4.0	429	1,579	2,050	3.9	470	30	1.5	-0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,531	6,980	3.8	448	6,555	7,030	3.7	474	50	0.7	-0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,848	5,040	4.5	191	4,862	5,170	4.4	307	130	2.6	-0.1
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,343	3,370	4.7	26	3,343	3,450	4.6	106	80	2.4	-0.1
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,851	2,110	4.4	258	1,846	2,130	4.3	283	20	0.9	-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	3,810	4,610	4.3	799	3,860	4,630	4.2	769	20	0.4	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,936	9,310	4.7	1,373	7,940	9,320	4.6	1,379	10	0.1	-0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,639	7,330	4.0	1,690	5,619	7,550	3.9	1,930	220	3.0	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,798	3,080	4.7	281	2,804	3,080	4.6	275	0	0.0	-0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,153	7,540	3.3	1,386	6,134	8,150	3.2	2,015	610	8.1	-0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,946	4,900	3.2	953	3,942	5,000	3.1	1,057	100	2.0	-0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,859	5,170	3.4	1,310	3,849	5,240	3.3	1,390	70	1.4	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,357	45,300	3.8	942	44,342	45,400	3.7	1,057	100	0.2	-0.1
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	18,011	18,700	3.9	688	17,974	18,800	3.8	825	100	0.5	-0.1
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,461	13,500	3.2	3,038	10,473	13,600	3.1	3,126	100	0.7	-0.1
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,267	8,880	3.8	612	8,312	8,970	3.7	657	90	1.0	-0.1
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	8,084	8,750	3.9	665	8,065	8,880	3.8	814	130	1.5	-0.1
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,091	7,200	4.0	1,108	6,100	7,530	3.9	1,429	330	4.6	-0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,657	6,280	3.9	622	5,686	6,370	3.8	683	90	1.4	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,785	4,120	3.7	334	3,792	4,280	3.6	487	160	3.9	-0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,891	2,300	3.5	408	1,922	2,300	3.5	377	0	0.0	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーストレイストビル	1,850	1,887	2,090	4.3	202	1,875	2,100	4.2	224	10	0.5	-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8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,429	5,050	3.5	620	4,414	5,150	3.4	735	100	2.0	-0.1
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,412	4,140	3.3	727	3,400	4,220	3.2	819	80	1.9	-0.1
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,348	4,900	3.0	551	4,335	5,470	2.9	1,134	570	11.6	-0.1
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,148	2,370	3.4	221	2,144	2,410	3.3	265	40	1.7	-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	10,985	12,000	3.2	1,014	300	2.6	-0.1
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	3,836	4,220	3.5	383	90	2.2	-0.1
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO京橋東	2,880	2,916	3,090	3.5	173	2,907	3,180	3.4	272	90	2.9	-0.1
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,930	4,200	3.4	269	3,918	4,300	3.3	381	100	2.4	-0.1
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	-	-	-	-	8,536	9,110	3.4	573	-	-	-
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	-	-	-	-	4,796	5,240	3.3	443	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,350	7,760	4.5	1,409	6,376	7,790	4.4	1,413	30	0.4	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,807	4,550	4.6	742	3,787	4,550	4.5	762	0	0.0	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,201	2,560	5.4	358	2,201	2,690	5.4	488	130	5.1	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,524	2,390	5.3	-134	2,513	2,370	5.3	-143	-20	-0.8	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,064	2,540	4.3	475	2,043	2,640	4.2	596	100	3.9	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,340	2,220	4.9	-120	2,356	2,190	4.8	-166	-30	-1.4	-0.1
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,033	19,000	4.6	966	18,015	19,300	4.5	1,284	300	1.6	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,968	11,100	4.3	-868	11,980	11,200	4.2	-780	100	0.9	-0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,201	6,410	4.5	-791	7,348	6,420	4.4	-928	10	0.2	-0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,519	3,680	4.3	160	3,535	3,790	4.2	254	110	3.0	-0.1
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,071	4,350	4.4	278	4,108	4,410	4.3	301	60	1.4	-0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,289	2,740	5.5	450	2,342	2,740	5.4	397	0	0.0	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,175	5,560	4.5	1,384	4,172	5,700	4.4	1,527	140	2.5	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,100	2,440	4.6	339	2,084	2,620	4.5	535	180	7.4	-0.1
				469,205	459,326	503,810	-	44,483	472,836	525,030	-	52,193	6,870	1.4	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,775	15,700	4.8	1,924	13,766	15,700	4.8	1,933	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,436	11,200	4.0	763	10,397	11,500	3.9	1,102	300	2.7	-0.1
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,776	8,710	4.1	1,933	6,734	8,580	4.1	1,845	-130	-1.5	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,311	5,150	3.8	838	4,306	5,240	3.7	933	90	1.7	-0.1
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,042	4,490	4.2	447	4,035	4,540	4.1	504	50	1.1	-0.1
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,791	4,380	4.2	588	3,787	4,380	4.2	592	0	0.0	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,764	3,890	4.7	1,125	2,743	3,960	4.6	1,216	70	1.8	-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	2,565	3,350	5.1	784	2,558	3,350	5.0	791	0	0.0	-0.1
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,308	3,400	4.9	1,091	2,285	3,470	4.8	1,184	70	2.1	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,402	2,920	4.3	517	2,390	2,900	4.2	509	-20	-0.7	-0.1
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,524	2,080	4.9	555	1,508	2,120	4.8	611	40	1.9	-0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,598	2,490	4.8	891	1,594	2,580	4.7	985	90	3.6	-0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	960	1,540	5.3	579	956	1,550	5.2	593	10	0.6	-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	3,270	5.3	505	2,764	3,330	5.3	565	60	1.8	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	1,750	5.2	-26	-10	-0.6	0.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店（底地）（注1）	1,240	1,251	1,400	5.5	148	1,251	1,420	5.5	168	20	1.4	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	1,260	6.1	300	959	1,300	6.1	340	40	3.2	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	879	5.1	19	859	877	5.1	17	-2	-0.2	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8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
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	888	5.3	79	3	0.3	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	892	6.3	83	808	894	6.3	85	2	0.2	0.0
Rt-T-023	東京圏	商業施設 三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	1,020	5.3	240	779	1,070	5.3	290	50	4.9	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	696	5.5	89	606	701	5.5	94	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	532	7.6	76	455	534	7.6	78	2	0.4	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	396	5.9	20	375	402	5.9	26	6	1.5	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設 三菱自動車 川越店（底地）（注1）	350	355	399	5.3	43	355	400	5.3	44	1	0.3	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	182	5.5	-22	204	182	5.5	-22	0	0.0	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狭山店（底地）（注1）	160	163	182	7.9	18	163	185	7.9	21	3	1.6	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,284	11,300	3.9	1,015	10,252	11,500	3.8	1,247	200	1.8	-0.1
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,061	2,170	3.8	108	2,053	2,210	3.7	156	40	1.8	-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	6,882	6,960	5.6	77	6,863	6,950	5.6	86	-10	-0.1	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	2,609	2,920	6.8	310	2,595	2,900	6.8	304	-20	-0.7	0.0
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミットストア成田東店（底地）	700	747	801	3.7	53	747	792	3.6	44	-9	-1.1	-0.1
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	2,047	2,140	3.8	92	2,038	2,150	3.7	111	10	0.5	-0.1
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS神田	1,500	1,493	1,560	3.9	66	1,487	1,570	3.8	82	10	0.6	-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	5,111	5,180	4.4	68	5,098	5,260	4.3	161	80	1.5	-0.1
Rt-T-040	東京圏	商業施設 GEMS新橋	2,810	2,848	2,870	3.7	21	2,839	2,800	3.7	-39	-70	-2.4	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設 GEMS茅場町	2,594	2,617	2,730	4.1	112	2,605	2,750	4.0	144	20	0.7	-0.1
Rt-T-042	東京圏	商業施設 サミットストア本天沼店	2,160	2,179	2,880	4.5	700	2,175	2,880	4.5	704	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設 GEMS新横浜	1,820	1,833	1,890	5.1	56	1,827	1,920	5.0	92	30	1.6	-0.1
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	15,304	18,100	4.5	2,795	15,226	17,900	4.4	2,673	-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	8,449	11,500	4.7	3,050	8,530	11,500	4.7	2,969	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤ八尾店	4,406	4,072	5,600	5.1	1,527	4,063	5,590	5.1	1,526	-10	-0.2	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤ小林店	3,020	3,210	4,120	5.1	909	3,209	4,120	5.1	910	0	0.0	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設 一番町steat	4,700	4,513	5,660	4.2	1,146	4,488	5,660	4.2	1,171	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,383	2,000	4.8	616	1,365	2,010	4.8	644	10	0.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,054	1,200	5.2	145	1,051	1,200	5.1	148	0	0.0	-0.1
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,630	8,540	4.7	-90	8,621	8,930	4.6	308	390	4.6	-0.1
Rt-S-010	その他	商業施設 中座いざおビル	11,600	12,139	11,100	3.5	-1,039	12,128	10,800	3.4	-1,328	-300	-2.7	-0.1
Rt-S-011	その他	商業施設 NMF神戸名谷ビル	3,560	3,598	3,610	4.5	11	3,593	3,640	4.4	46	30	0.8	-0.1
Rt-S-012	その他	商業施設 GEMSなんば	3,800	3,838	4,270	3.9	431	3,836	4,370	3.8	533	100	2.3	-0.1
			176,527	176,340	202,154	-	25,813	175,934	203,205	-	27,270	1,051	0.5	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	16,347	22,200	3.9	5,852	16,263	21,900	3.9	5,636	-300	-1.4	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	14,749	19,400	4.1	4,650	14,676	19,400	4.1	4,723	0	0.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	12,193	16,600	4.6	4,406	12,068	16,800	4.6	4,731	200	1.2	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	10,463	12,000	4.2	1,536	10,348	12,000	4.2	1,651	0	0.0	0.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設 相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,912	12,700	4.6	2,787	9,876	13,000	4.5	3,123	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	7,996	11,200	4.6	3,203	7,964	11,400	4.5	3,435	200	1.8	-0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,447	9,880	4.5	2,432	7,371	9,890	4.5	2,518	10	0.1	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,452	8,610	4.6	2,157	6,372	8,610	4.6	2,237	0	0.0	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンター-B棟	4,590	4,218	5,730	4.3	1,511	4,179	5,720	4.3	1,540	-10	-0.2	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	3,432	4,490	5.0	1,057	3,386	4,590	4.9	1,203	100	2.2	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Lg-T-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	3,618	4,370	4.6	751	3,606	4,450	4.5	843	80	1.8	-0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,769	3,510	4.8	740	2,777	3,560	4.7	782	50	1.4	-0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,548	3,440	4.3	891	2,535	3,440	4.3	904	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	10,447	13,200	4.2	2,752	10,386	13,600	4.1	3,213	400	3.0	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,668	11,500	4.7	831	10,614	11,600	4.6	985	100	0.9	-0.1
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,851	10,100	4.8	248	9,803	10,200	4.7	396	100	1.0	-0.1
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,286	9,290	4.4	3	9,245	9,480	4.3	234	190	2.0	-0.1
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,127	6,080	4.6	-47	6,116	6,180	4.5	63	100	1.6	-0.1
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,813	14,200	4.5	386	13,834	14,300	4.4	465	100	0.7	-0.1
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	3,363	3,970	4.7	606	3,341	4,060	4.6	718	90	2.3	-0.1
				174,690	165,708	202,470	-	36,761	164,769	204,180	-	39,410	1,710	0.8	-
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,264	3,540	4.0	275	3,247	3,540	3.9	292	0	0.0	-0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	965	971	4.1	5	962	994	4.0	31	23	2.4	-0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	689	789	4.2	99	686	716	4.1	29	-73	-9.3	-0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	720	710	4.1	-10	716	723	4.0	6	13	1.8	-0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	710	805	4.1	94	708	843	4.0	134	38	4.7	-0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	898	1,020	4.1	121	892	1,050	4.0	157	30	2.9	-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	2,145	2,530	4.1	384	2,130	2,590	4.0	459	60	2.4	-0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,510	1,770	4.1	259	1,499	1,650	4.0	150	-120	-6.8	-0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,052	1,140	4.1	87	1,045	1,170	4.0	124	30	2.6	-0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	885	961	4.1	75	879	1,020	4.0	140	59	6.1	-0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,126	1,200	4.2	73	1,118	1,220	4.1	101	20	1.7	-0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,081	1,220	4.3	138	1,071	1,240	4.2	168	20	1.6	-0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,115	3,390	4.2	274	3,090	3,460	4.1	369	70	2.1	-0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	580	560	4.3	-20	574	573	4.2	-1	13	2.3	-0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	872	957	4.3	84	864	978	4.2	113	21	2.2	-0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	618	619	4.3	0	614	634	4.2	19	15	2.4	-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	961	978	4.3	16	953	1,000	4.2	46	22	2.2	-0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,390	1,710	4.6	319	1,382	1,780	4.7	397	70	4.1	0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,789	2,240	4.1	450	1,774	2,270	4.0	495	30	1.3	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,955	2,280	4.5	324	1,938	2,310	4.4	371	30	1.3	-0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,535	2,750	4.7	214	2,514	2,810	4.6	295	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	1,539	1,820	4.5	280	1,524	1,890	4.4	365	70	3.8	-0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,102	1,010	4.1	-92	1,099	1,010	4.1	-89	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	927	970	4.0	42	924	974	4.0	49	4	0.4	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	942	977	4.3	34	937	1,000	4.3	62	23	2.4	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,749	1,960	4.2	210	1,738	2,010	4.1	271	50	2.6	-0.1
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	346	339	4.2	-7	344	340	4.2	-4	1	0.3	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,122	1,400	3.7	277	1,118	1,470	3.6	351	70	5.0	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,069	1,140	4.2	70	1,063	1,140	4.2	76	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	660	677	4.2	16	656	678	4.2	21	1	0.1	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,962	1,860	4.2	-102	1,952	1,860	4.2	-92	0	0.0	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,251	1,300	4.3	48	1,248	1,300	4.3	51	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8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8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
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,387	1,410	4.1	22	1,383	1,410	4.1	26	0	0.0	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	749	830	4.1	80	746	849	4.0	102	19	2.3	-0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	463	474	4.2	10	461	484	4.1	22	10	2.1	-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	391	400	4.1	8	390	413	4.0	22	13	3.3	-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	2,850	3,140	4.1	289	2,834	3,230	4.0	395	90	2.9	-0.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,277	1,630	3.7	352	1,272	1,690	3.6	417	60	3.7	-0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,049	1,270	3.8	220	1,047	1,300	3.7	252	30	2.4	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,822	3,260	3.8	437	2,824	3,370	3.7	545	110	3.4	-0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,586	2,440	4.4	-146	2,612	2,450	4.4	-162	10	0.4	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,091	2,300	4.4	208	2,085	2,450	4.3	364	150	6.5	-0.1
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,003	4,570	4.2	566	3,976	4,710	4.1	733	140	3.1	-0.1
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,498	1,820	4.0	321	1,496	1,870	3.9	373	50	2.7	-0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壹岐坂	557	531	616	4.2	84	527	631	4.1	103	15	2.4	-0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	810	965	4.1	154	802	974	4.0	171	9	0.9	-0.1
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,469	1,420	4.1	-49	1,463	1,460	4.0	-3	40	2.8	-0.1
Rs-T-049	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,055	1,200	4.2	144	1,049	1,230	4.1	180	30	2.5	-0.1
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	850	879	4.0	28	844	896	3.9	51	17	1.9	-0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	430	441	4.1	10	429	450	4.0	20	9	2.0	-0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	395	454	4.1	58	393	460	4.0	66	6	1.3	-0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	595	635	4.6	39	594	639	4.5	44	4	0.6	-0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,392	1,630	4.1	237	1,387	1,690	4.0	302	60	3.7	-0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,767	3,310	3.9	542	2,751	3,430	3.8	678	120	3.6	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	718	645	4.6	-73	715	659	4.5	-56	14	2.2	-0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	735	640	4.6	-95	733	650	4.5	-83	10	1.6	-0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	697	726	4.2	28	695	743	4.1	47	17	2.3	-0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	630	758	4.4	127	626	758	4.3	131	0	0.0	-0.1
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	519	587	4.3	67	519	579	4.2	59	-8	-1.4	-0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	322	365	4.3	42	320	357	4.2	36	-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	711	734	4.3	22	706	750	4.2	43	16	2.2	-0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,336	1,610	3.9	273	1,329	1,660	3.8	330	50	3.1	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	486	412	4.6	-74	485	421	4.5	-64	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	1,814	1,880	4.1	65	1,803	1,920	4.0	116	40	2.1	-0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,083	1,060	4.5	-23	1,089	1,080	4.4	-9	20	1.9	-0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	943	752	4.6	-191	941	784	4.5	-157	32	4.3	-0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	868	865	4.2	-3	862	885	4.1	22	20	2.3	-0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	728	721	4.4	-7	726	736	4.3	9	15	2.1	-0.1
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,673	1,800	4.0	126	1,665	1,860	3.9	194	60	3.3	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	468	543	4.5	74	464	528	4.4	63	-15	-2.8	-0.1
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,054	806	4.7	-248	1,050	821	4.6	-229	15	1.9	-0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	402	426	4.3	23	400	431	4.2	30	5	1.2	-0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,749	1,950	3.9	200	1,744	1,990	3.8	245	40	2.1	-0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	698	700	4.3	1	693	713	4.2	19	13	1.9	-0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	435	399	4.7	-36	434	402	4.7	-32	3	0.8	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

コード	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8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
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,632	4,270	4.0	637	3,611	4,410	3.9	798	140	3.3	-0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,317	2,480	4.3	162	2,301	2,500	4.3	198	20	0.8	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	729	769	4.6	39	721	770	4.6	48	1	0.1	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	593	616	4.5	22	587	619	4.5	31	3	0.5	0.0
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	522	482	4.7	-40	518	483	4.7	-35	1	0.2	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,202	1,240	4.5	37	1,190	1,260	4.5	69	20	1.6	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	715	735	4.8	19	709	735	4.8	25	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	671	707	4.6	35	664	709	4.6	44	2	0.3	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	600	628	4.6	27	594	629	4.6	34	1	0.2	0.0
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	914	915	4.6	0	903	915	4.6	11	0	0.0	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,067	1,250	4.5	182	1,057	1,280	4.4	222	30	2.4	-0.1
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,012	1,012	1,180	4.6	167	1,002	1,230	4.5	227	50	4.2	-0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	384	305	4.7	-79	383	310	4.7	-73	5	1.6	0.0
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	1,849	2,020	4.8	170	1,848	2,100	4.7	251	80	4.0	-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	1,909	2,010	5.0	100	1,910	2,050	4.9	139	40	2.0	-0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,275	1,350	4.9	74	1,274	1,370	4.8	95	20	1.5	-0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	758	869	4.8	110	754	886	4.7	131	17	2.0	-0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,396	1,530	5.1	133	1,380	1,530	5.1	149	0	0.0	0.0
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,964	2,210	4.7	245	1,958	2,340	4.6	381	130	5.9	-0.1
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	953	1,090	4.6	136	30	2.8	-0.1
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	960	1,220	4.6	259	951	1,250	4.5	298	30	2.5	-0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	406	4.9	-83	486	412	4.8	-74	6	1.5	-0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	763	803	4.5	39	761	843	4.4	81	40	5.0	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	602	625	4.6	22	600	654	4.5	53	29	4.6	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	693	719	4.6	25	692	791	4.5	98	72	10.0	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	460	477	4.5	16	457	493	4.4	35	16	3.4	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	454	525	4.6	70	454	553	4.5	98	28	5.3	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	726	845	4.6	118	728	889	4.5	160	44	5.2	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	703	768	4.6	64	694	806	4.5	111	38	4.9	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,503	1,710	5.0	206	1,494	1,720	4.9	225	10	0.6	-0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	プライムアーバン八丁堀	920	930	1,090	3.8	159	925	1,140	3.7	214	50	4.6	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋本町	720	722	853	4.1	130	716	893	4.0	176	40	4.7	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,122	1,110	4.1	-12	1,119	1,130	4.0	10	20	1.8	-0.1
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,056	7,670	4.1	613	7,057	7,820	4.0	762	150	2.0	-0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,121	5,650	4.3	528	5,090	5,810	4.2	719	160	2.8	-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	2,793	3,020	4.2	226	2,783	3,100	4.1	316	80	2.6	-0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,286	1,330	4.1	43	1,280	1,340	4.0	59	10	0.8	-0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,271	1,420	4.4	148	1,265	1,430	4.3	164	10	0.7	-0.1
Rs-T-121	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,382	1,340	4.1	-42	1,379	1,370	4.0	-9	30	2.2	-0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	プライムアーバン大森Ⅲ	1,110	1,136	1,290	3.9	153	1,130	1,330	3.8	199	40	3.1	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	785	804	948	3.9	143	798	974	3.8	175	26	2.7	-0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,820	3,000	3.9	179	2,809	3,090	3.8	280	90	3.0	-0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	プライムアーバン外神田	2,280	2,354	2,560	3.8	205	2,343	2,650	3.7	306	90	3.5	-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8月期末				2020年2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9期末算定価格と 第8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
Rs-T-126	東京圏	住宅	ブラウドフラット登戸	1,216	1,263	1,350	4.5	86	1,255	1,380	4.4	124	30	2.2	-0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木八幡	966	995	1,090	3.8	94	991	1,120	3.7	128	30	2.8	-0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	ブラウドフラット中落合	844	874	892	4.1	17	870	908	4.0	37	16	1.8	-0.1
Rs-T-129	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	-	-	-	-	4,075	4,440	4.0	364	-	-	-
Rs-T-130	東京圏	住宅	ブラウドフラット宮崎台	1,390	-	-	-	-	1,458	1,490	4.5	31	-	-	-
Rs-T-131	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	-	-	-	-	1,280	1,260	4.2	-20	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	590	682	5.1	91	583	695	5.0	111	13	1.9	-0.1
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	658	692	5.1	33	649	690	5.0	40	-2	-0.3	-0.1
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,468	1,770	4.7	301	1,449	1,790	4.6	340	20	1.1	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	253	267	4.8	13	250	270	4.7	19	3	1.1	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	461	485	4.9	23	456	496	4.8	39	11	2.3	-0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	309	298	4.9	-11	306	305	4.8	-1	7	2.3	-0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	496	605	5.2	108	490	573	5.1	82	-32	-5.3	-0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	428	504	5.3	75	422	476	5.2	53	-28	-5.6	-0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	360	430	5.3	69	356	405	5.2	48	-25	-5.8	-0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	223	279	5.2	55	221	259	5.1	37	-20	-7.2	-0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	206	232	5.2	25	206	218	5.1	11	-14	-6.0	-0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	394	469	5.3	74	389	447	5.2	57	-22	-4.7	-0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	559	651	5.2	91	552	625	5.1	72	-26	-4.0	-0.1
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,100	4,650	5.3	549	4,054	4,720	5.2	665	70	1.5	-0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,569	1,870	5.2	300	1,552	1,900	5.1	347	30	1.6	-0.1
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,051	1,080	5.3	28	1,040	1,100	5.2	59	20	1.9	-0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	420	445	5.4	24	414	431	5.3	16	-14	-3.1	-0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	936	953	5.2	16	934	959	5.1	24	6	0.6	-0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	672	671	4.9	-1	667	671	4.9	3	0	0.0	0.0
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	503	603	4.9	99	500	605	4.8	104	2	0.3	-0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	924	1,080	4.9	155	912	1,050	4.8	137	-30	-2.8	-0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,464	1,670	4.9	205	1,451	1,680	4.8	228	10	0.6	-0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,479	4,010	4.8	530	3,445	4,020	4.7	574	10	0.2	-0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,672	1,940	4.5	267	1,655	1,990	4.4	334	50	2.6	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	542	595	5.0	52	536	599	4.9	62	4	0.7	-0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	242	282	4.9	39	240	287	4.8	46	5	1.8	-0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	359	344	5.2	-15	356	345	5.1	-11	1	0.3	-0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	566	534	5.1	-32	559	537	5.0	-22	3	0.6	-0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	561	571	5.1	9	556	576	5.0	19	5	0.9	-0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニティ斎喬グランデ	5,567	5,778	5,650	4.1	-128	5,783	5,770	4.0	-13	120	2.1	-0.1
				199,467	186,108	202,715	-	16,606	191,942	213,847	-	21,904	3,942	1.9	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,742	3,860	4.5	117	3,725	3,860	4.4	134	0	0.0	-0.1
Ht-S-002	その他	宿泊施設	レッドプラネット沖縄那覇	2,650	2,686.0	2,700.0	4.9	13.0	2,675	2,690	4.9	14	-10	-0.4	0.0
				6,250	6,428	6,560	-	131	6,400	6,550	-	149	-10	-0.2	-
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,380	3.9	243	5,136	5,420	3.9	283	40	0.7	0.0
				4,900	5,136	5,380	-	243	5,136	5,420	-	283	40	0.7	-
				1,031,039	999,049	1,123,089	-	124,039	1,017,019	1,158,232	-	141,212	13,603	1.2	-

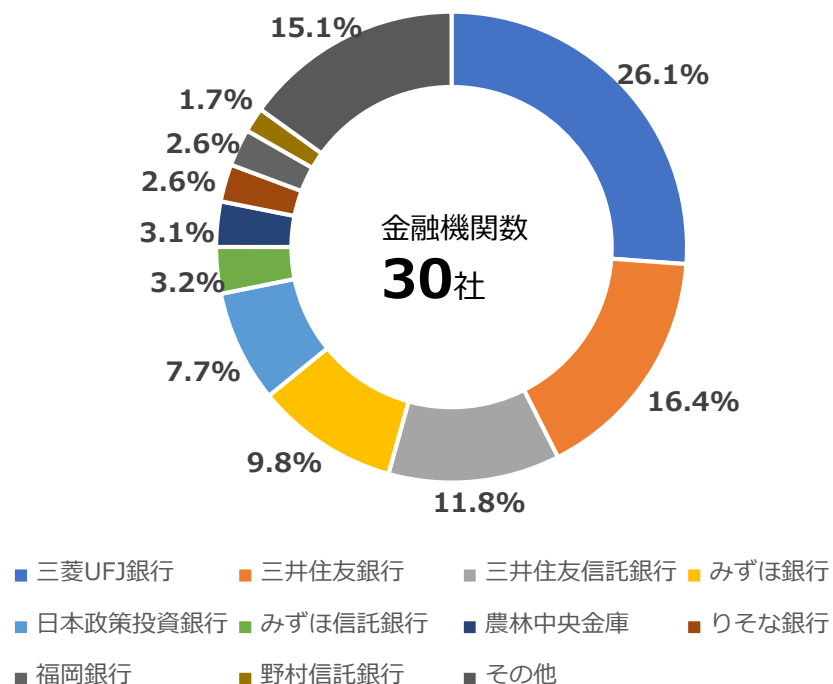
（注1） 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 （注2） 算定価格の変化率は、2020年2月期取得物件を除く対比です。

有利子負債調達の分散状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	510,727百万円
借入金	480,727百万円
投資法人債	30,000百万円

借入金調達先の分散状況

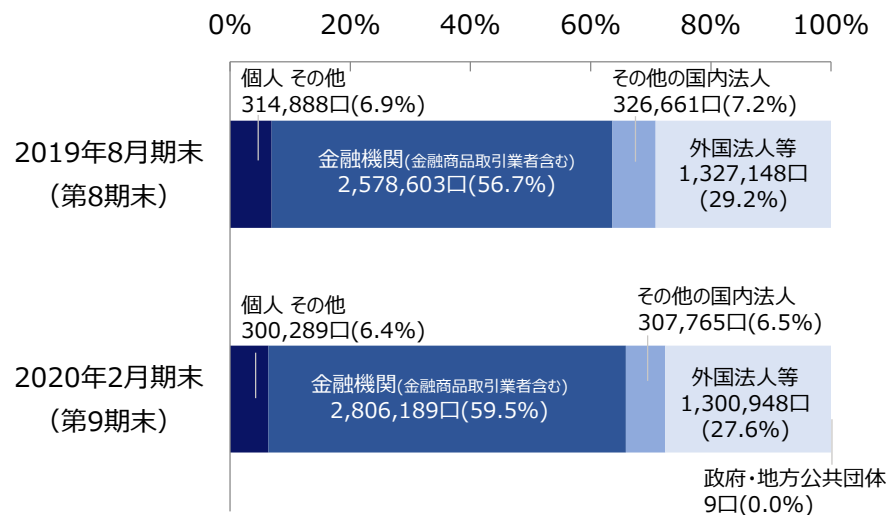


投資法人債一覧

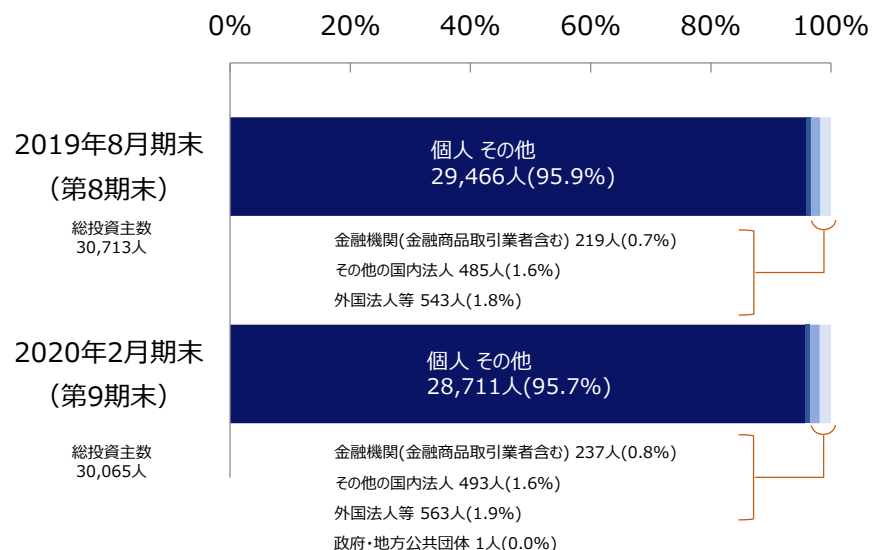
名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
旧NOF 第2回無担保投資法人債	5,000	2.47	2005/3/16	2020/3/16
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

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8月期末 (第8期末)		2020年2月期末 (第9期末)	
銀行	148,610	3.3%	145,898	3.1%
信託銀行	2,043,788	44.9%	2,195,162	46.6%
生命保険会社	24,874	0.5%	29,496	0.6%
損害保険会社	29,993	0.7%	14,705	0.3%
その他金融機関、金融商品取引業者	331,338	7.3%	420,928	8.9%
合計	2,578,603	56.7%	2,806,189	59.5%

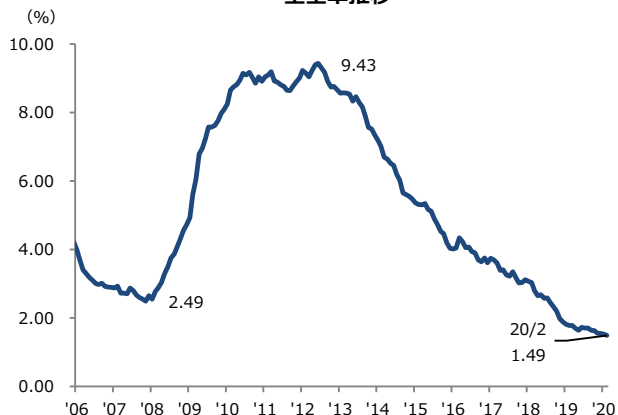
上位10投資主一覧

	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)	971,376	20.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	782,983	16.6%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	213,830	4.5%
4	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	138,301	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)	117,763	2.5%
7	JPモルガン証券株式会社	67,727	1.4%
8	日本証券金融株式会社	64,156	1.4%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,403	1.3%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	51,095	1.1%
	合計	2,677,305	56.8%

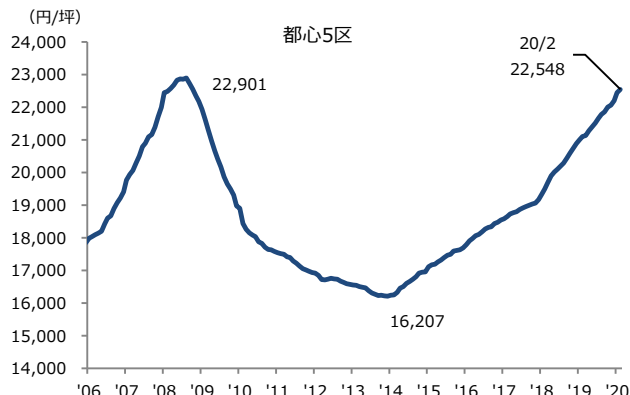
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

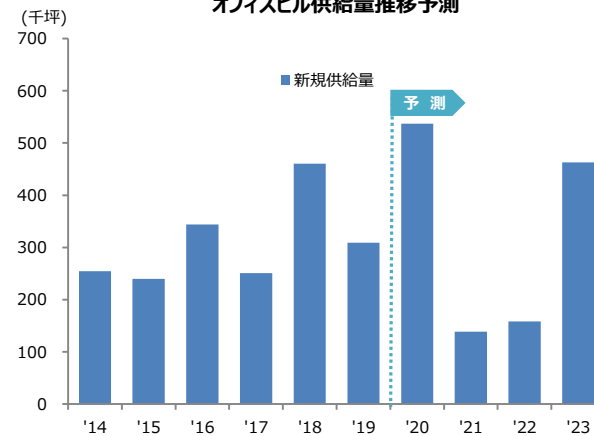
東京都心5区
空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



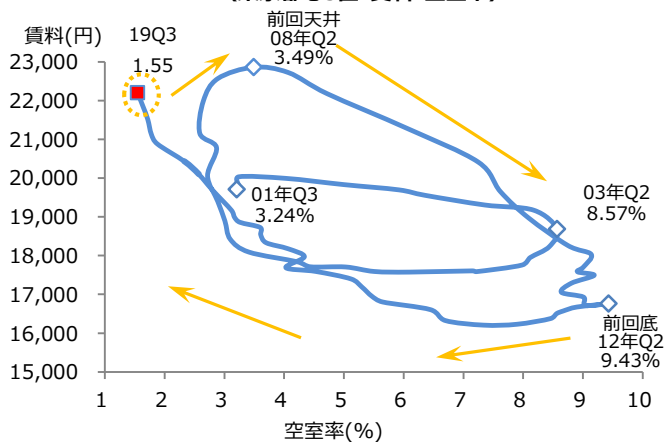
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

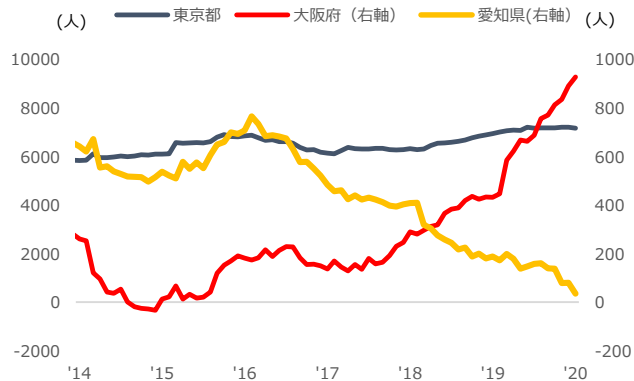
住宅

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



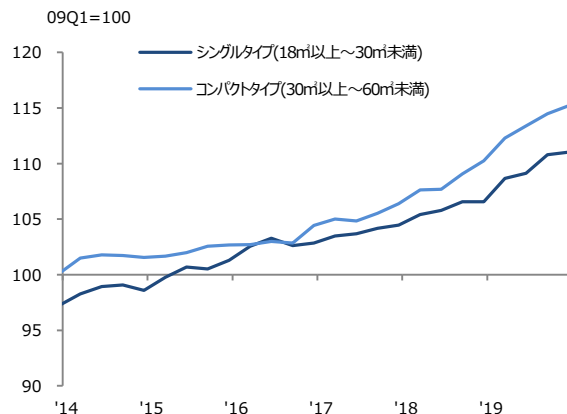
出所: 三鬼商事よりNREAM作成

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)

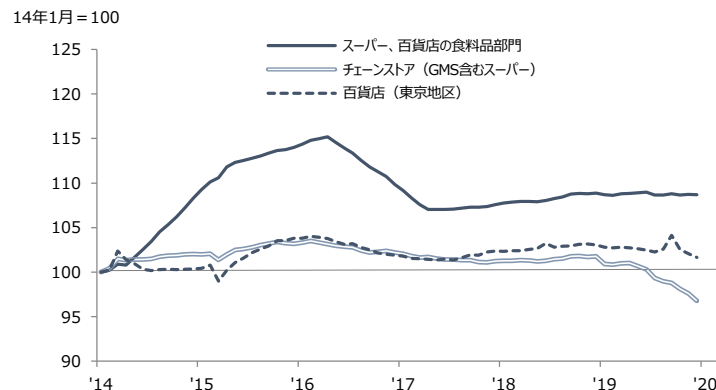


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成

マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

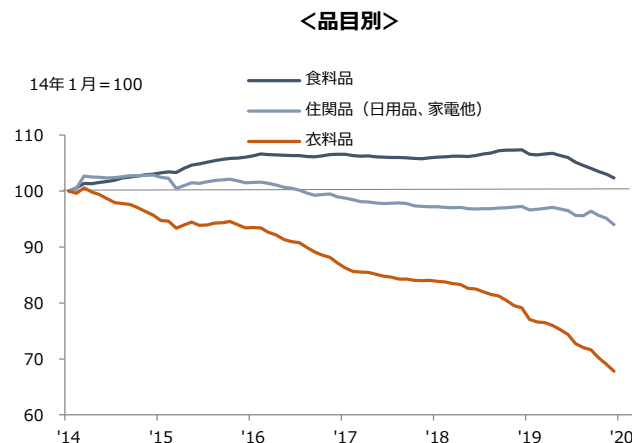
商業

小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜業態別＞



出所：経済産業省、日本チェーンストア協会、
日本百貨店協会よりNREAM作成

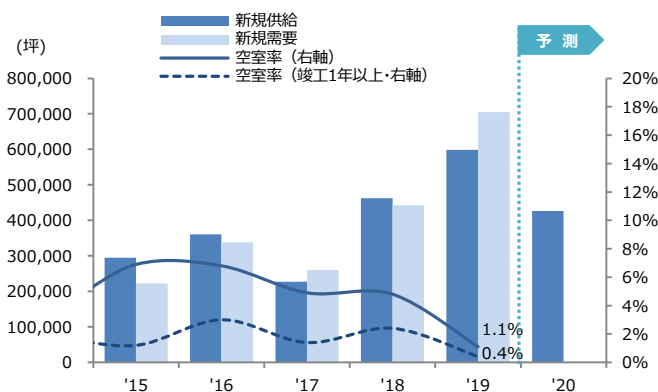
小売業販売額（12ヶ月移動平均）
＜品目別＞



出所：日本チェーンストア協会よりNREAM作成

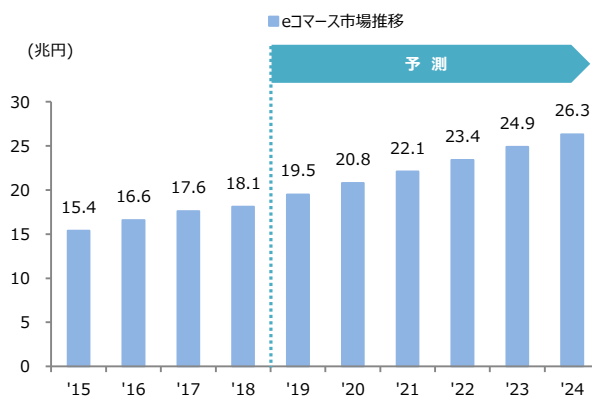
物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
（2019年12月末時点）



出所：CBREよりNREAM作成

eコマース（B2C）市場予測

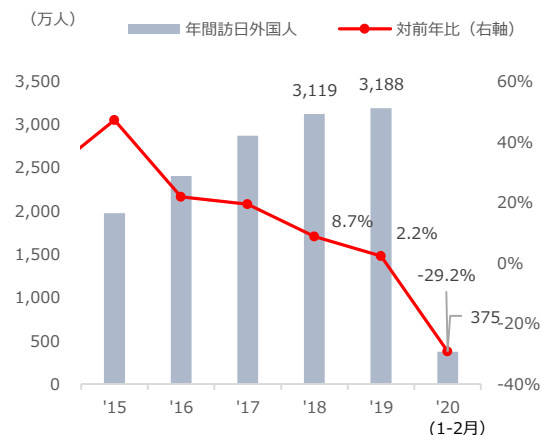


出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」よりNREAM作成

※年表示は年度を表す

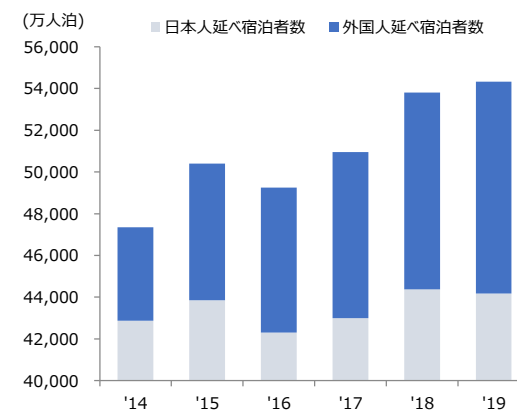
ホテル

年間訪日外国人数



出所：日本政府観光局（JNTO）よりNREAM作成
※20年は、1～2月推計値。対前年比＝対前年同月比

延べ宿泊者数



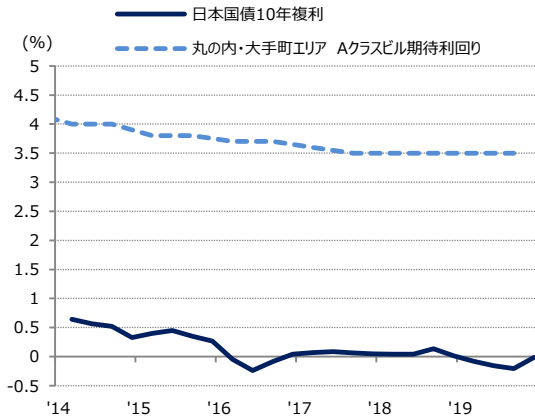
出所：観光庁よりNREAM作成

※第2次速報値

マーケットレビュー ～売買マーケット～

期待利回り

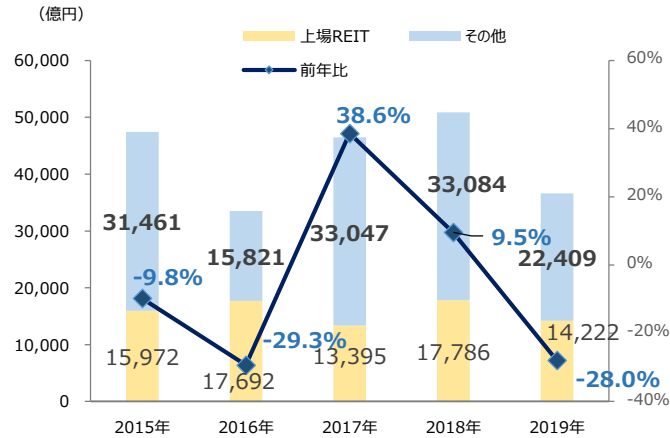
10年国債金利と期待利回り



出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：期待利回りは、中央値

取引量

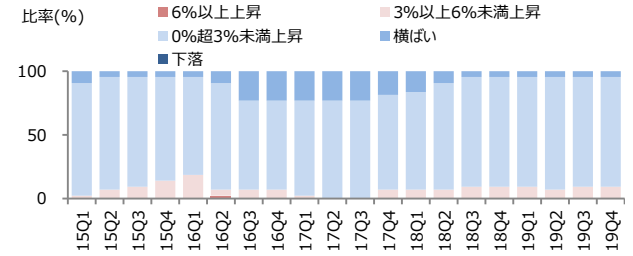
商業用不動産売買 (判明分)



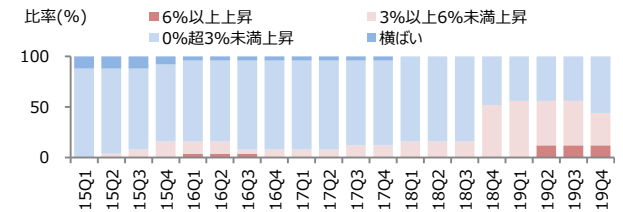
出所：RCA,ARESよりNREAM作成
注釈：原則取得日ベース、グループ内取引含む

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

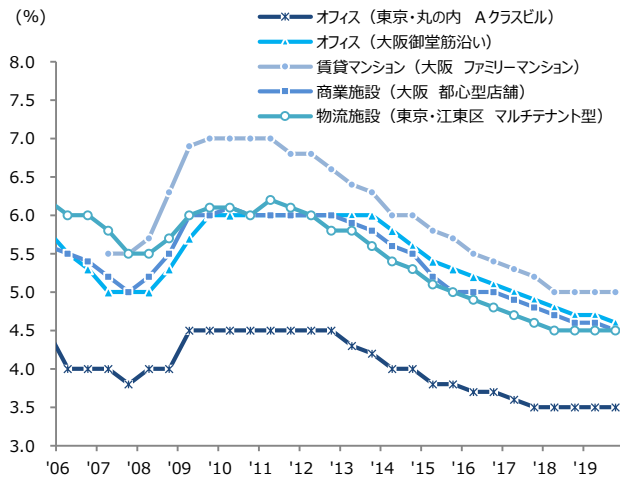


大阪府地価上昇・下落割合の推移



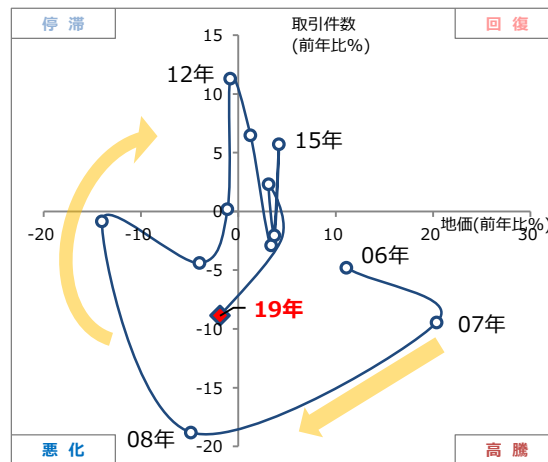
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り (セクター別)



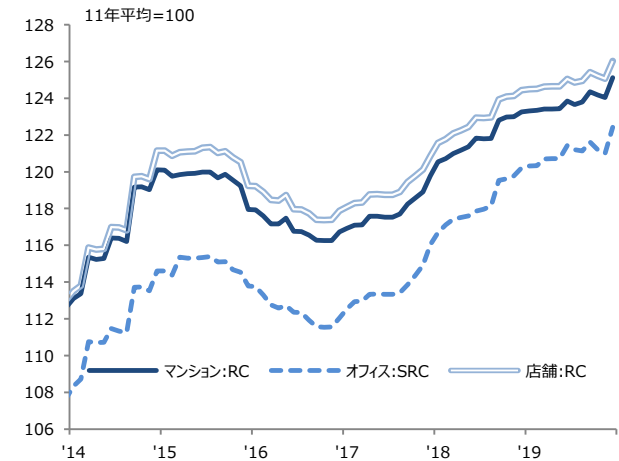
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：期待利回りは中央値

東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：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

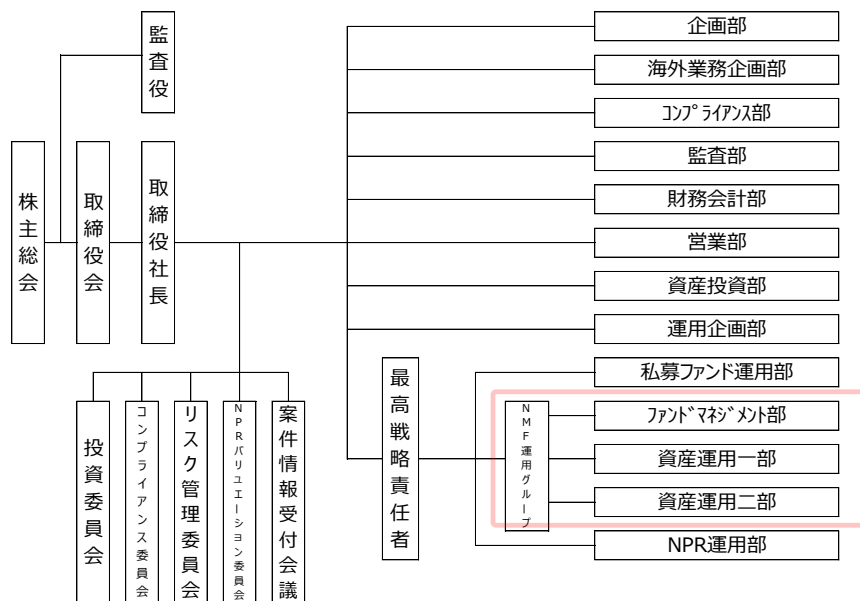
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

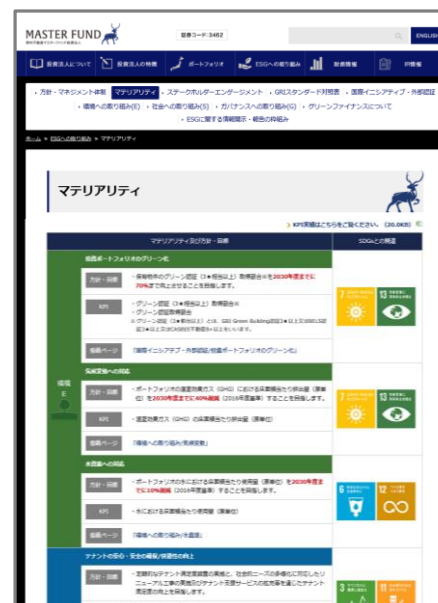
設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	163名（うち取締役7名、監査役2名）（2020年4月1日時点）
公式HP	http://www.nre-am.co.jp/

組織図



野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

公式HP



マテリアリティの見直しを行ったことに伴い Webサイトを更新しました。投資家の皆様に、分かりやすい開示に努めています。



IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2019年8月期決算IR
- SMBC日興証券主催「SMBC日興J-REITフェア2019」参加
- 海外投資家個別IR実施：欧州・アジア（テレコン含む）
- 中国REITS連盟、復旦大学主催「日中不動産証券化市場について意見交換会」



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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