



野村不動産マスターファンド投資法人

12th

2021年8月期決算説明資料

October 13, 2021

MASTER FUND

1. 決算ハイライト		8. APPENDIX	
• 2021年8月期（第12期）決算ハイライト	4	• 各種指標の推移	40
2. 外部成長		• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	41
• 第12期・第13期の取得物件	7	• 貸借対照表	42
• 資産入替えの実施	8	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	43
• 外部成長方針	9	• 外部成長のドライバー ～スポンサーが開発する主な4ブランド～	44
3. 内部成長		• 設立以降の成長の軌跡	45
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	11	• 主要指標の推移	46
4. 鑑定評価		• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	47
• 鑑定評価の状況	23	• オフィスセクターの運用状況	48
5. ファイナンス		• 物流セクターの運用状況	49
• ファイナンスの状況	25	• 住宅セクターの運用状況	50
6. 業績予想		• 商業セクターの運用状況	51
• 2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想	27	• 主要テナントの状況	52
7. ESGへの取り組み		• ポートフォリオサマリー（2021年8月期末時点）	53
• ESGへの取り組み（活動の軌跡）	30	• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	54
• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	31	• 有利子負債調達の分散状況	61
• ESGへの取り組み（E：環境）	32	• 投資主の状況	62
• ESGへの取り組み（S：社会）	33	• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	63
• ESGへの取り組み（G：ガバナンス）	34	• マーケットレビュー ～売買マーケット～	65
• ESGへの取り組み（本投資法人の取り組み）	35	• 運用体制及びIR活動実績	66
• ESGへの取り組み（資産運用会社の取り組み）	36		
• ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）	37		

1 決算ハイライト



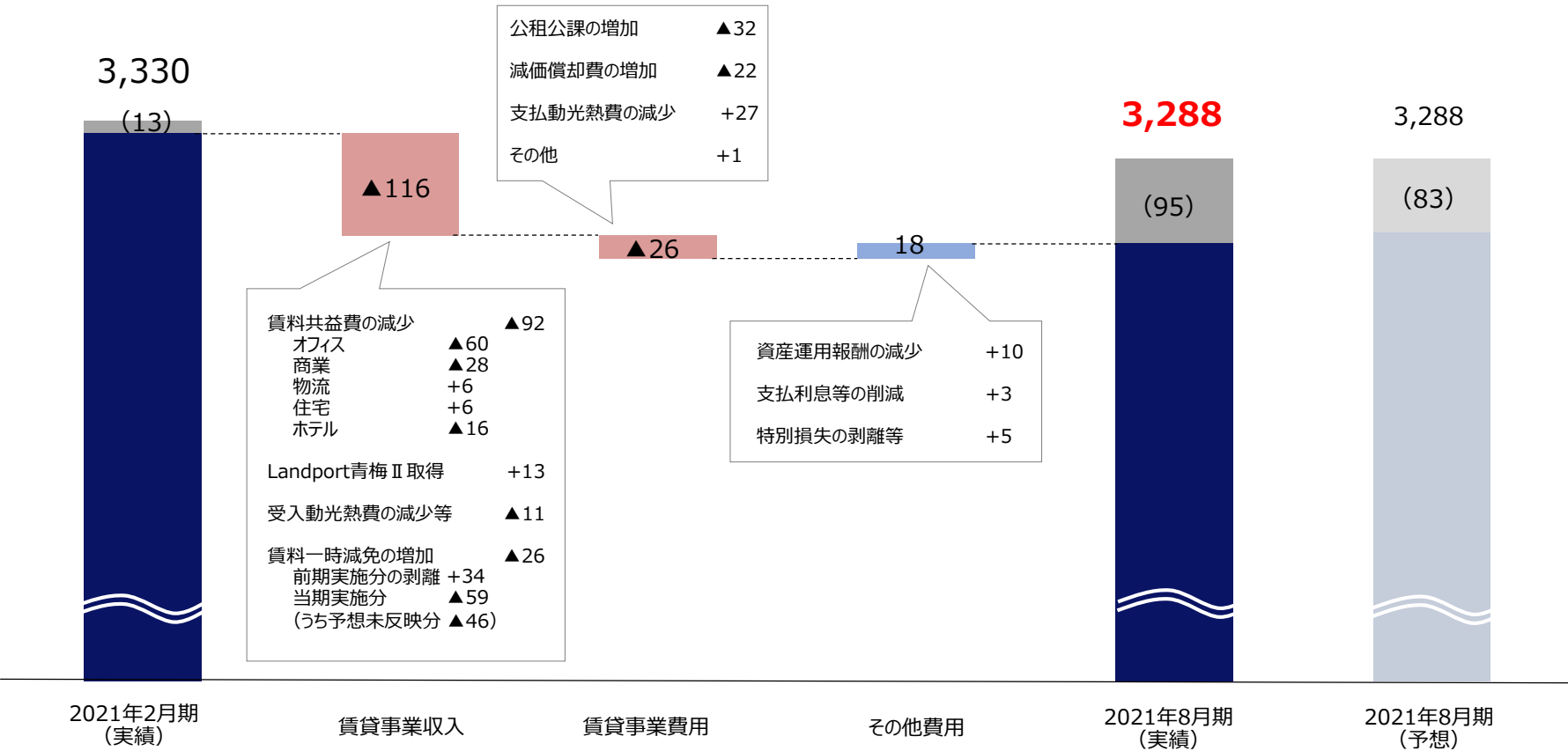
2021年8月期（第12期）決算ハイライト

オフィス・商業の稼働低下等により前期比では減配となるも、内部留保の取崩し等で業績予想を維持

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ : 内部留保の取崩し ■ : 増配要因 ■ : 減配要因

2021年8月期実績



2021年8月期（第12期）決算ハイライト

(単位：百万円)

	2021年2月期 (第11期)	2021年8月期 (第12期)	差異	2021年8月期 (第12期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	38,064	37,519	-545	37,627	-107
賃貸事業収入	35,172	34,679	-493	34,993	-314
その他賃貸事業収入	2,892	2,839	-52	2,633	206
営業費用	22,693	22,777	84	22,830	-52
賃貸事業費用	15,973	16,097	123	16,117	-20
うち修繕費	1,510	1,531	20	1,287	244
うち公租公課	3,110	3,263	153	3,287	-23
うち減価償却費	5,482	5,586	103	5,576	10
うちその他賃貸事業費用	5,869	5,715	-154	5,967	-251
不動産等売却損	6	-	-6	-	0
資産運用報酬	3,441	3,394	-47	3,397	-3
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	649	663	14	693	-29
営業利益	15,370	14,741	-629	14,796	-55
営業外収益	2	4	1	-	4
営業外費用	2,324	2,310	-14	2,307	3
支払利息その他融資関連費用	2,312	2,297	-14	2,294	3
その他営業外費用	12	12	-0	12	-0
経常利益	13,048	12,435	-613	12,489	-54
特別損益	-31	-	31	-	-
当期純利益	13,016	12,434	-582	12,488	-54
(売却損益除く当期純利益)	(13,022)	(12,434)	(-588)	(12,488)	(-54)
利益分配金 a	13,018	12,433	-584	12,481	-47
利益超過分配金 b	2,682	3,069	386	3,022	47
分配総額 a+ b	15,701	15,503	-198	15,503	-
内部留保	-62	-447	-384	-393	-53
(内部留保総額)	(3,138)	(2,691)	(-447)	(2,745)	(-53)
一口当たり分配金 (円)	3,330	3,288	-42	3,288	-
うち利益分配 (円)	2,761	2,637	-124	2,647	-10
うち一時差異等調整引当額 (円)	374	387	13	390	-3
うちその他の利益超過分配 (円)	195	264	69	251	13
総資産	1,196,357	1,192,507	-3,850	1,194,826	-2,318
有利子負債	517,841	517,798	-42	517,798	-
LTV	43.3%	43.4%	0.1%	43.3%	0.1%
時価総額	752,074	800,169	48,095	-	-
NOI	27,573	27,008	-565	27,085	-77
FFO	21,167	20,651	-515	20,695	-43

第12期実績－第11期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲545
賃貸事業収入	▲493
賃料共益費	▲556
(内、前期の賃料減免の剥離+159、当期の賃料減免▲280)	
物件取得による影響	63
その他賃貸事業収入	▲52
受入動光熱費の増加	▲217
解約違約金の増加等	165
営業費用	84
賃貸事業費用	123
支払動光熱費の減少	▲129
減価償却費の増加	103
公租公課の増加	153
その他費用の増加	▲3
資産運用報酬・その他営業費用	▲39
営業外費用	▲14
支払利息その他融資関連費用	▲14
特別損益	31
前期特別損失の剥離	31
当期純利益	▲582
前期中部留保取り崩しの剥離	▲62
当期中部留保取り崩し (2021年4月公表済業績予想の前提)	393
(飲食テナントに対する一時的減免の一部補填)	53



2 外部成長



第12期・第13期の取得物件

Landport青梅Ⅲ 取得価格 170億円 NOI利回り 4.5% 築年数1.1年



取得予定価格	17,000百万円
鑑定評価額	18,300百万円
取得予定日	2022年1月6日
所在地	東京都青梅市
延床面積	73,087.15㎡
竣工年月	2020年11月



首都圏全域へ配送可能な好立地

首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.9km、国道16号線近傍に位置しており、首都圏全域への広域配送が可能

良好な雇用環境での24時間稼働

最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩10分の西東京工業団地内に立地しており、24時間365日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能

「カテゴリーマルチ型物流施設」

高い作業効率性を確保した汎用スペックに加え、全館LED照明の採用により環境面へも配慮しており、さらにターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計



ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地の追加取得）



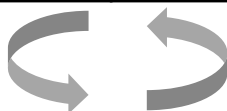
取得価格	2,139百万円
鑑定評価額	2,210百万円
取得日	2021年7月30日
所在地	大阪府大阪市
土地面積	8,788.67㎡

資産入替えの実施

地方圏オフィスとスポンサーが開発した東京圏・築浅の物流施設との資産入替えを実施



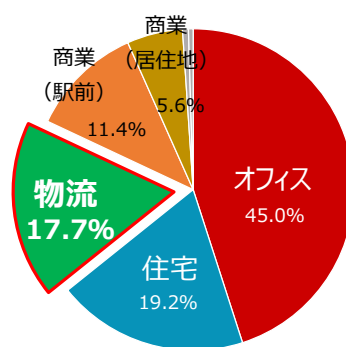
Landport青梅Ⅲ（物流施設）	
取得予定価格	17,000百万円
鑑定評価額	18,300百万円
所在地	東京都青梅市
NOI利回り（償却後）	4.5%（3.7%）
築年数（取得日時点）	1.1年



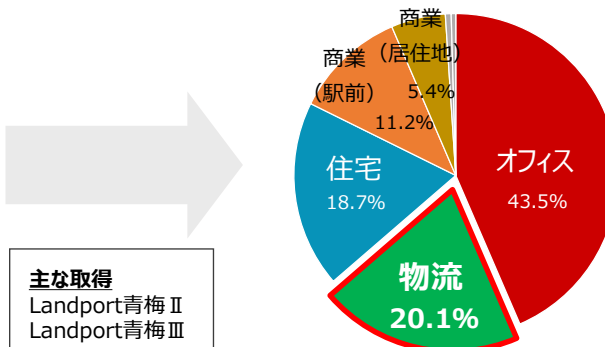
NMF宇都宮ビル（オフィス）	
売却予定価格	2,720百万円
鑑定評価額	2,390百万円
想定帳簿価額	2,445百万円
NOI利回り（償却後）	5.6%（2.9%）
築年数（売却日時点）	21.8年

入替えによる効果

- ① 新規物件取得によるキャッシュフローの積み上げ
（売却及び手元資金により、LTV借入余力を維持しつつ外部成長を実現）
- ② ポートフォリオのクオリティ向上
 - ・ 連続した物流施設の取得により、物流ポートフォリオ比率が第2位（20%超）へ拡大
 - ・ 収益性の向上（償却後NOI利回り：売却物件2.9% ⇒ 取得物件3.7%）
 - ・ NAVの向上（一口当たり +231円/口）
 - ・ 東京圏比率の向上（82.8% ⇒ 83.2%）
 - ・ 築年数の改善（入替完了時点）（20.2年 ⇒ 19.8年）
 - ・ マテリアリティにおける環境認証割合向上（56.3% ⇒ 57.8%）



2020年8月期末



取得売却後

主な取得
Landport青梅Ⅱ
Landport青梅Ⅲ

主な売却
NMF宇都宮ビル

- ③ 売却益を投資主還元することで分配金を底上げ（22年2月期 +34円/口）

（注1） NOI利回りについて、取得予定資産は取得予定価格、売却予定資産は売却予定価格を元に算出しています。

（注2） NAVについては、取得予定資産は取得時想定帳簿価額と鑑定評価額、売却予定資産は売却時想定帳簿価額と鑑定評価額から算出した含み益を元に算出しています。

（注3） 環境認証割合は、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上の取得割合を示しています。

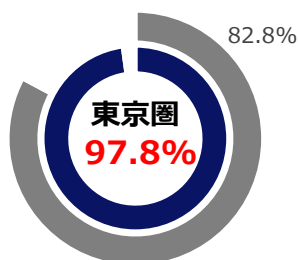
スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、適宜売却も行うことで分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

【取得】

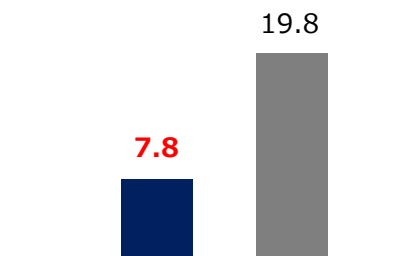
高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資
(商業・ホテルセクターはコロナ禍影響を踏まえて慎重に判断)

＜ スポンサー開発物件 (注) のクオリティ ＞ ■ スポンサー開発物件 ■ ポートフォリオ全体

① 東京圏比率



② 平均築年数



【売却】

将来的な競争優位性（収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等）を勘案して売却検討

分配金成長

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)



ポートフォリオクオリティ向上

(注) 「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します



内部成長

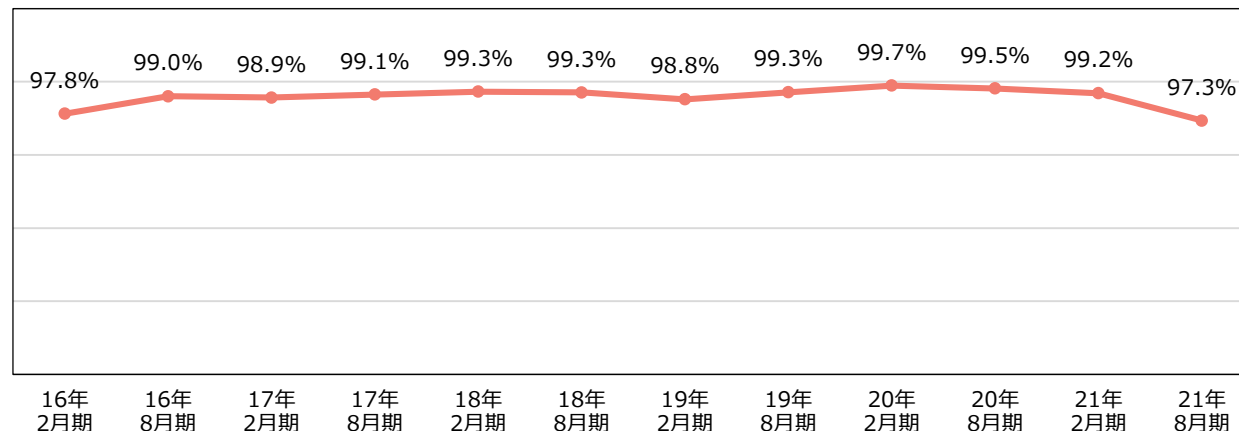


内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

緊急事態宣言下において稼働率は低下するも、賃料水準はレントギャップを活かして引き上げ継続

期中平均稼働率推移

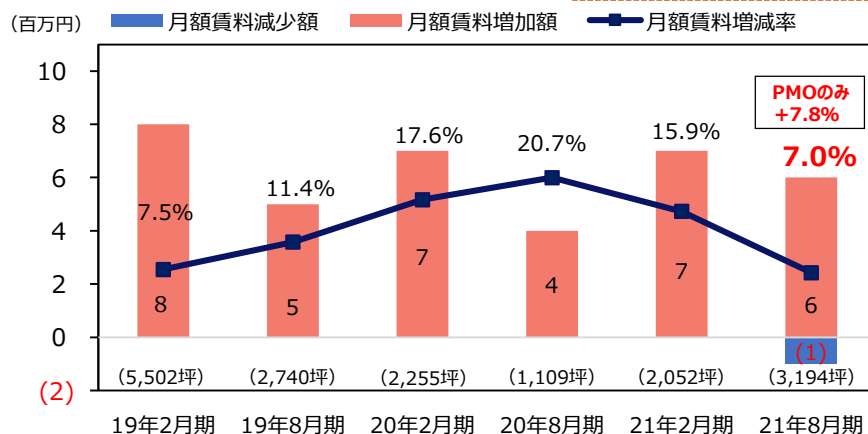


賃料ギャップ (注1)

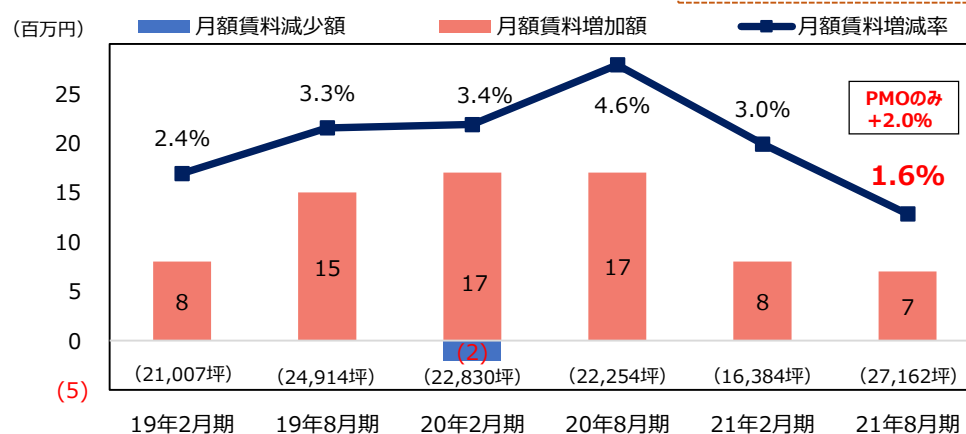
2021年8月期末時点

+5.1% (前期比▲3.0pt)

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。

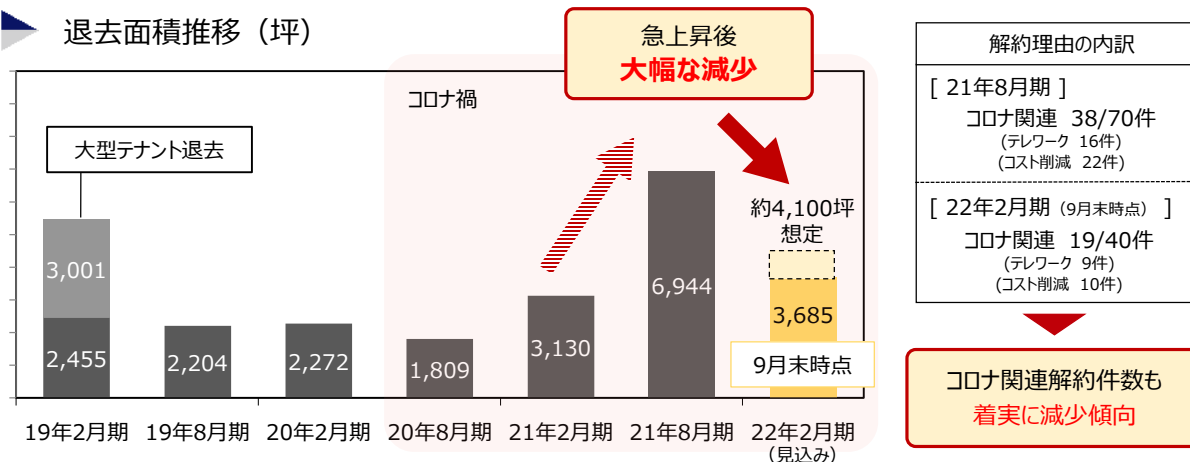
(注2) グラフ下部の () 内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

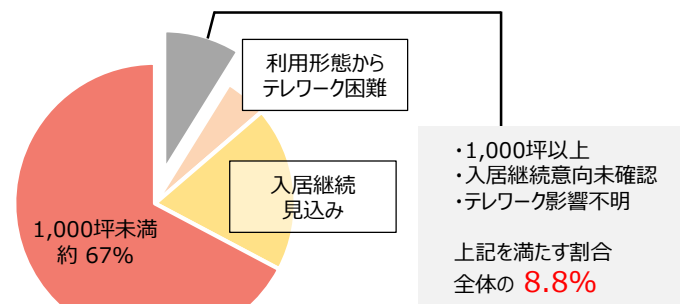
Office

退去：退去面積は大幅に減少傾向、今後懸念される大規模区画の退去リスクも限定的
入居：コロナ禍・緊急事態宣言の影響を受けつつも、近年最高水準の新規契約を獲得

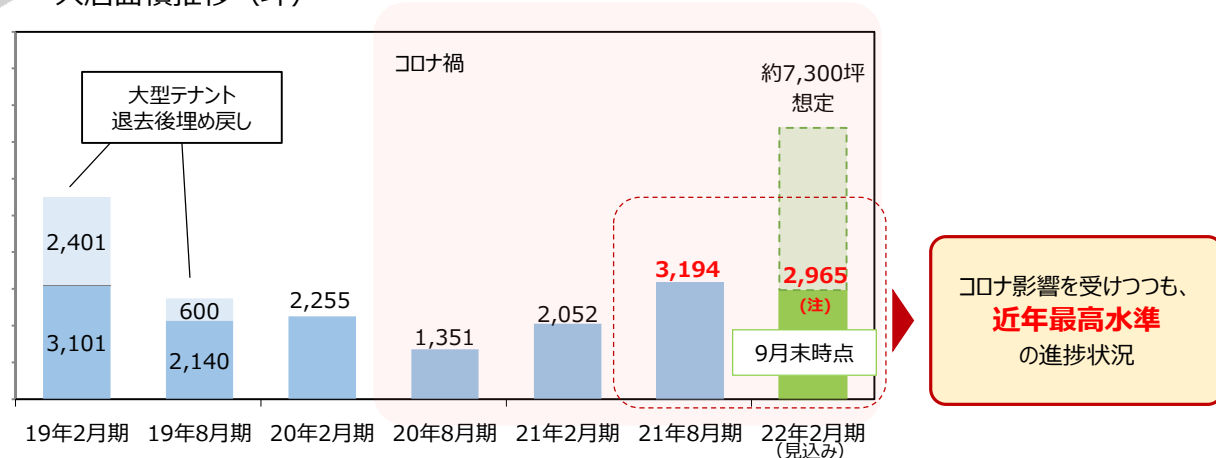
退去面積推移（坪）



大型区画割合とテレワーク要因の退去リスク見通し



入居面積推移（坪）



入居理由（21年8月期）

新規入居テナントのうち、約85%が前向きな理由

21年8月期入居合計	47件	3,194坪
うち、前向き理由 (増床、拠点新設、立地・スペック改善)	40件	2,723坪
うち、その他	7件	470坪

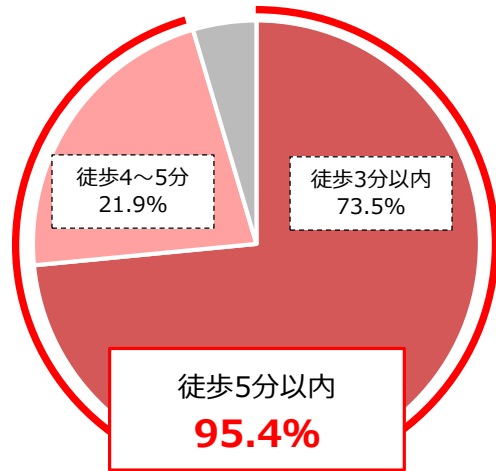
(注) 契約済、または入居申込書を受領した区画

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

交通利便性が高く、コロナ禍においても需要の底堅い賃料帯を中心としたポートフォリオ構成

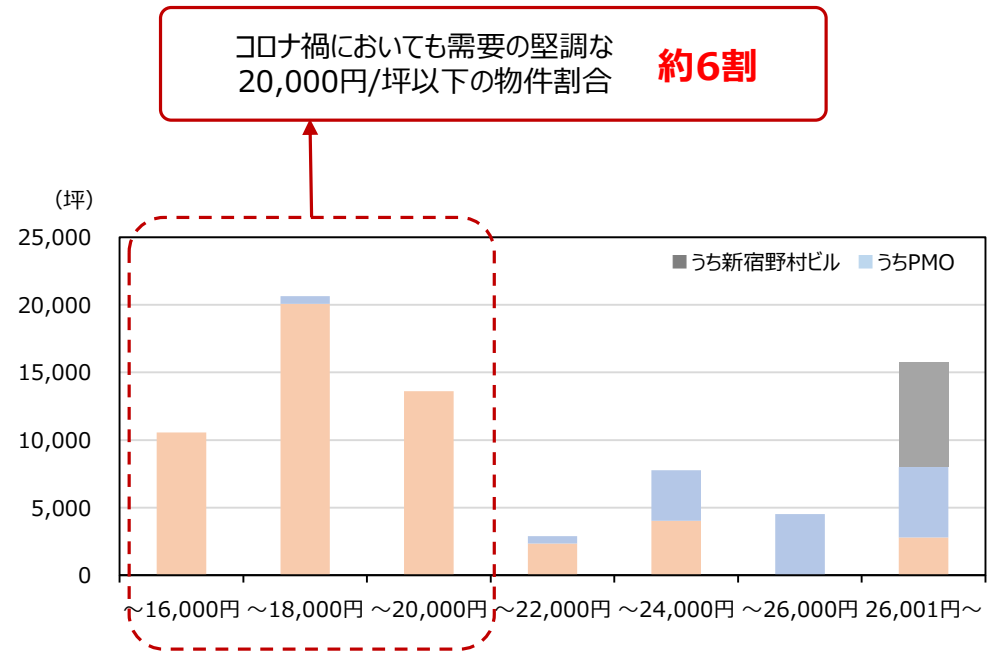
▶ 最寄り駅迄の徒歩分数（東京圏）（注1）



徒歩5分以内
95.4%

うち、**7割超**が
徒歩5分以内にて複数路線利用可能

▶ 東京圏賃料単価分布（注2）



増加傾向にあるテナントの前向きなニーズを取り込み、物件競争力と柔軟なリーシング実施により稼働率の向上を目指す

（期中平均稼働率 21年8月期:97.3%（実績）⇒ 22年2月期想定:97.4%（期末稼働率98.3%））（注3）

レントギャップを活かすことで、平均賃料もプラス成長を目指す

（注1）賃貸可能面積割合にて算出しています。（注2）保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。

（注3）期中平均稼働率は業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

<PMO> 高い商品性を背景とした着実な契約進捗と賃料増額の実現

▶ 21年8月期リーシング実績

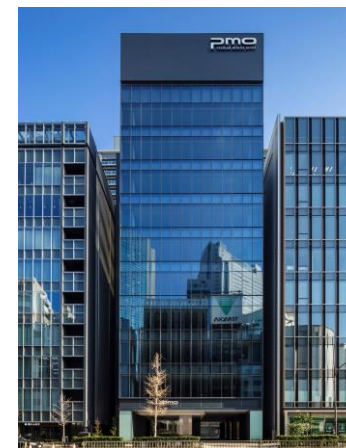
新規入居 ... 975坪

賃料増減率 ... **+7.8%**

▶ 22年2月期リーシング進捗状況

新規入居（予定）... **764坪**
※申込済含む9月末時点

賃料増減率 ... **+16.1%**
※契約済区画のみ



PMO田町Ⅱ

▶ PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例

- テレワーク導入に伴う縮小移転先検討にあたり、採用強化/グレード改善を目的に入居決定
⇒ PMO日本橋茅場町 / PMO日本橋大伝馬町
- PMOシリーズを内覧後、別PMOに入居決定
⇒ PMO芝大門 / PMO日本橋三越前 / PMO東新橋 2 件

セキュリティゲート



アメニティスペース



エントランス



光で演出されたロビー

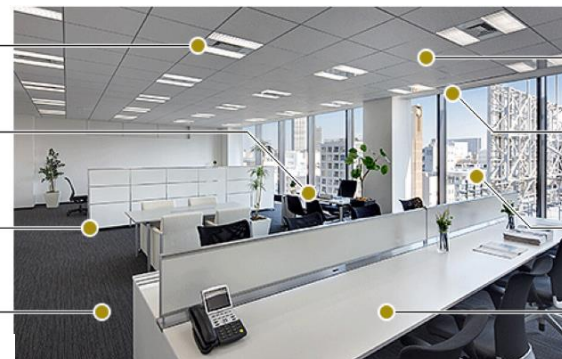
PMOスタンダードスเปック

細かく分割された個別空調

60VA/m²の電気容量
(75VA/m²まで増強可)

500mg/m²の床に荷重
(ヘビーデューティーゾーン
は1000kg/m²)

高さ100mmのOAフロア



天井高2.70m以上のグリッド天井

ブラインド

Low-Eペアガラスの
カーテンウォール

自動調光で750ルクスの
机上照度を確保

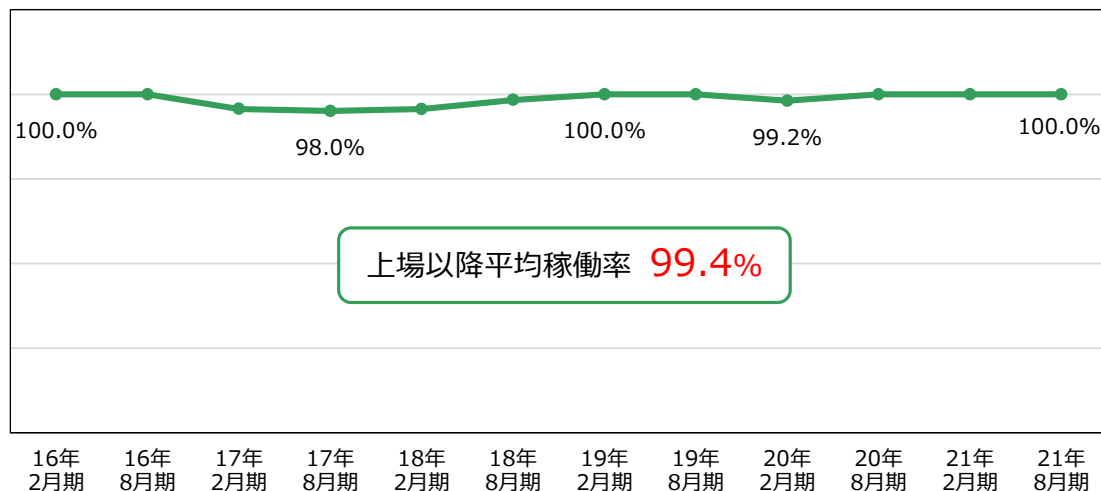
※PMO公式HPより

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Logistics

コロナ禍でも旺盛な物流需要を背景に高稼働を継続、再契約においても賃料増額を実現

期中平均稼働率の推移



契約満了区画のリーシング進捗状況

21年8月期契約満了区画：18,273坪

100%契約済

22年2月期契約満了区画：15,970坪

100%契約済又は内定済

契約時賃料増額事例

> 21年8月期満了テナント

Landport柏沼南 I：約14,800坪

契約満了2テナントのうち、1テナントと経済条件を改善させたうえで1棟貸し再契約

賃料増額率 **+6.8%**

※FR期間縮小を考慮しない表面賃料単価比較



> 22年2月期満了テナント

Landport板橋：約4,600坪

契約満了テナントと経済条件を改善させたうえで再契約

賃料増額率 **+4.0%**



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Logistics

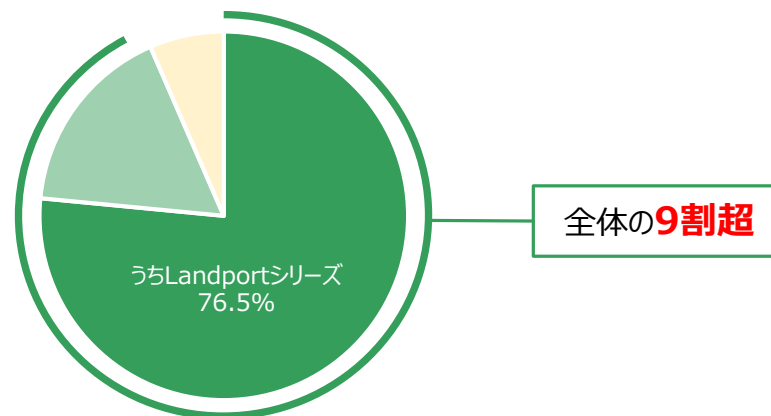
立地、商品性など保有物件の高い競争力を活かし、引き続き良好なパフォーマンスの維持を目指す

▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

物流ポートフォリオは需要の底堅い国道16号線、外環道エリアに概ね分布



▶ 先進的物流施設（注）割合（取得価格ベース）



▷ マーケットにおけるエリア別空室率推移

	17年3月	18年3月	19年3月	20年3月	21年3月
外環道エリア	2.6%	2.5%	0.7%	0.4%	1.6%
16号線エリア	4.1%	4.4%	4.0%	0.3%	0.0%
圏央道エリア	19.8%	18.9%	12.2%	0.6%	3.1%

（注）延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5 t /㎡以上を満たす物件をいいます。

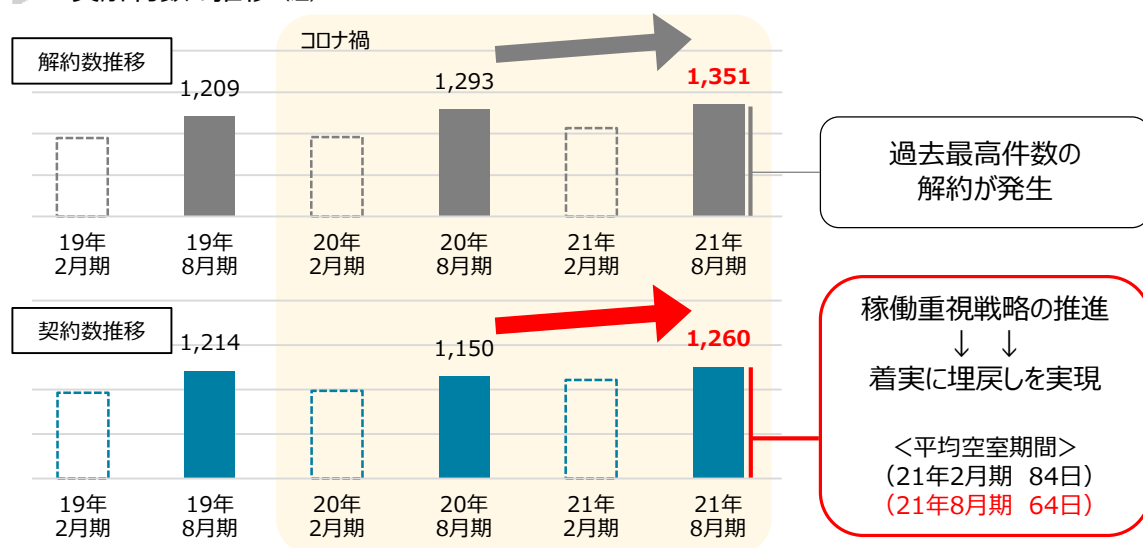
出所：CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

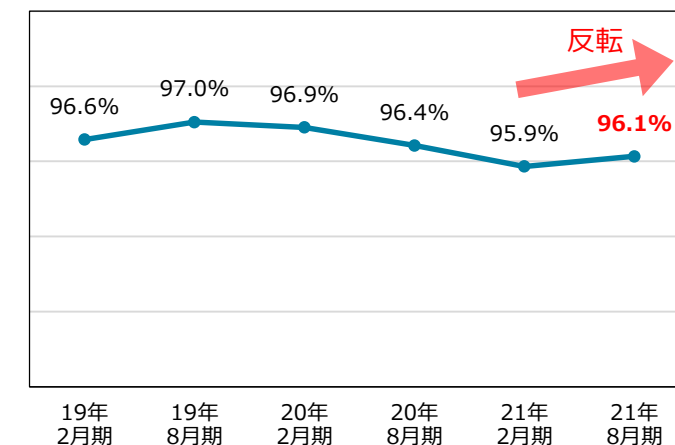
Residential

解約数は増加するも柔軟なリーシング戦略により稼働率を引き上げ、入替・更新通算では賃料増減率プラス圏を確保

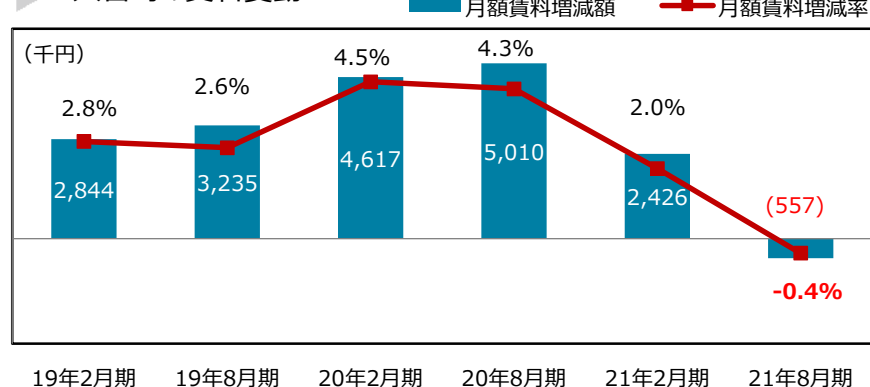
契解約数の推移 (注)



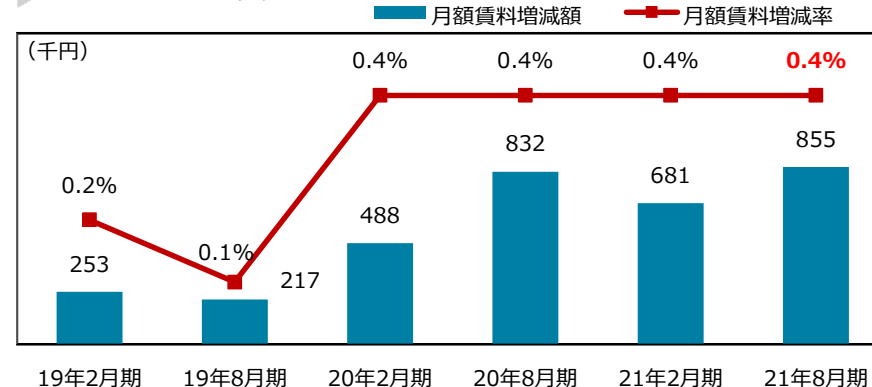
期中平均稼働率の推移



入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



(注) 契解約数は季節影響を受けるため、各年8月期の数値を記載しています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Residential

**重点課題としていた都心シングル系物件（注1）の稼働率引き上げに成功
相対的に好調な23区外周辺部、ファミリータイプなどでは入替時賃料上昇も継続**

▶ 23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率と入替時賃料増減率

	18・19・20年 2月期平均	21年2月期 期中平均	21年8月期 期中平均	稼働率 差異	21年8月期 入替時 賃料増減率	
都心5区	97.9%	↓ 94.8%	↑ 95.8%	+1.0%	▲0.3%	稼働重視のリーシング戦略により 大きく稼働率を改善
城南エリア	97.4%	↓ 95.5%	↑ 96.2%	+0.7%	▲0.7%	
その他23区	97.5%	→ 96.4%	→ 96.2%	▲0.2%	+0.4%	賃料と稼働率の両輪を目指すも、 コロナ影響波及に伴い稼働率が低下

シングル系物件についてはその他23区についても稼働率重視に切り替え、キャッシュフローの最大化を目指す
（期中平均稼働率 21年8月期：96.1%（実績）⇒ 22年2月期：96.2%（見込み））

（参考）稼働率向上と入替時賃料減少がキャッシュフローに与える影響度合いイメージ（注2）

< 稼働率+1.0% > +100	+	<入替時賃料▲1.0%> ▲ 18	=	< 合計 > + 82
---	---	---	---	-------------------------------------

（注1）戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。（注2）稼働率90%を基準とし、入替は戸数の20%が計算期間当初に発生する前提での一年間のキャッシュフロー

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

テナント売上における影響は継続するも、商業セクター収入に対する影響は限定的

施設タイプごとの売上状況

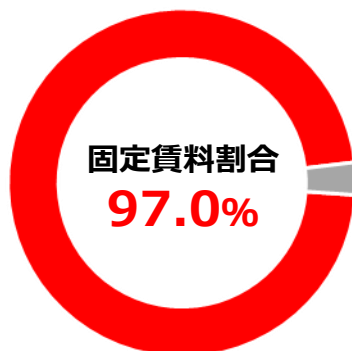
- ・ 居住地立地型施設の売上については依然として堅調
- ・ 駅前立地型商業施設の売上については、時短営業要請の長期化等により、飲食系テナントを中心に売上は低迷

<売上状況（2019年同月比）>

物件名	種別	2021年（2019年実績比）						主なテナント
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
サミットストア本天沼店	居住地	113%	119%	138%	136%	132%	135%	食品スーパー
サミットストア向台町店（サミットのみ）	居住地	95%	98%	101%	97%	108%	110%	食品スーパー
Recipe SHIMOKITA	駅前	89%	95%	98%	85%	88%	91%	物販、サービス
nORBESA	駅前	57%	56%	40%	33%	61%	33%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	46%	26%	1%	21%	39%	28%	飲食、物販
GEMS合計	駅前	43%	40%	33%	31%	34%	27%	飲食

商業ポートフォリオ全体の賃料構成（注1）

■ 固定賃料 ■ 変動賃料



商業セクター全体： **97.9%**

うち、駅前立地型商業： **93.7%**

固定賃料のベースである
稼働率は高位の水準を維持

コロナ禍前後の賃料収入比較

（コロナ禍前）20年2月期： 6,103百万円

（内訳）	
一時的減免	▲280（▲4.6%）
変動賃料減少	▲151（▲2.5%）
解約等	▲150（▲2.5%）

▲582百万円
（▲9.5%）

21年8月期： 5,520百万円

一時的減免及び変動賃料減少を除く
解約等の影響は極めて限定的

（注1） 20年2月期の賃料を基に算出しています。（注2） 20年2月期時点で保有していた50物件をベースとしています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

コロナ禍においても現下のマーケットを出店好機と捉えるテナントの取り込みに成功

物件競争力と柔軟なリーシング戦略により飲食系テナントでも成果を実現

▶ 新規リーシング状況（駅前立地型施設）

21年8月期の新規契約数はサービス系テナント取込みにより前期比5件増加

	2021年2月期	2021年8月期
新規契約数	3 件	8 件 (+5件)
	事務所1件 物販1件 飲食1件	サービス4件 物販2件 飲食2件

▷ 業績堅調なサービス系テナントのリーシング事例



nORBESA 3階 68.57坪

飲食系テナント（もんじゃ焼き）

サービス系テナント（エステ）

入替賃料増加率：+4.7%

▶ 飲食系テナントの動向（事例：GEMS市ヶ谷 定借満了）



（定借満了テナントとの交渉状況）

2022年2月期定借満了予定：計8フロア

再契約意向あり（賃料据置予定）
+
再契約テナント関連会社の入居要望
：計7フロア

（上記のテナント意向の背景）

物件が備える高い競争優位性

- ・「市ヶ谷」駅徒歩3分、「麹町」駅徒歩5分の好アクセス立地
- ・「日本テレビ通り」沿いの角地に立地する高い視認性

+

コロナ禍影響をカバーする一時的な負担軽減

- ・賃料据置を前提に、当面の賃料負担を軽減する
経済的サポート（フリーレント、段階賃料等）の提案

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Hotels

コロナ禍終息後の安定運用・収益確保を見据えたリブランド等を完了

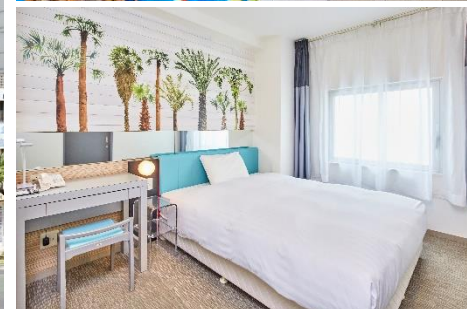
コンフォートイン那覇泊港（旧レッドプラネット沖縄那覇）

オペレーター変更及びリブランドを実施し、2021年7月5日にリニューアルオープン

オペレーター	株式会社グリーンズ
契約期間	10年（定借）
契約形態	1～2年目：固定賃料のみ 3年目以降：固定賃料+変動賃料（GOP連動）

▼

コロナ禍前の需要に回復後は、
従前同程度以上となる見込み



ホテルビスタ札幌大通

- ▶ 民事再生の進捗
- ・ 2021年9月14日付で再生計画の認可確定（効力発生）
 - ・ 2021年10月末までに再生債権弁済を完了し、全手続きが完了予定

オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント
契約形態	固定賃料+変動賃料（GOP連動）

▼

一定期間は段階的な賃料減額を実施する一方、
需要回復後の回収を見据えて変動賃料の利率を引き上げ



鑑定評価



鑑定評価の状況

含み益が1,696億円に拡大（前期比+130億円）

用途別鑑定評価額の状況

	21年2月期			21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	68	532,200	53,937	68	534,410	55,862
商業	51	201,629	24,787	51	203,725	25,232
物流	22	240,550	50,794	22	246,130	57,543
住宅	155	219,509	26,940	155	222,392	30,827
宿泊施設	2	6,240	-113	2	6,250	-124
その他	1	5,430	293	1	5,440	303
合計	299	1,205,558	156,640	299	1,218,347	169,644

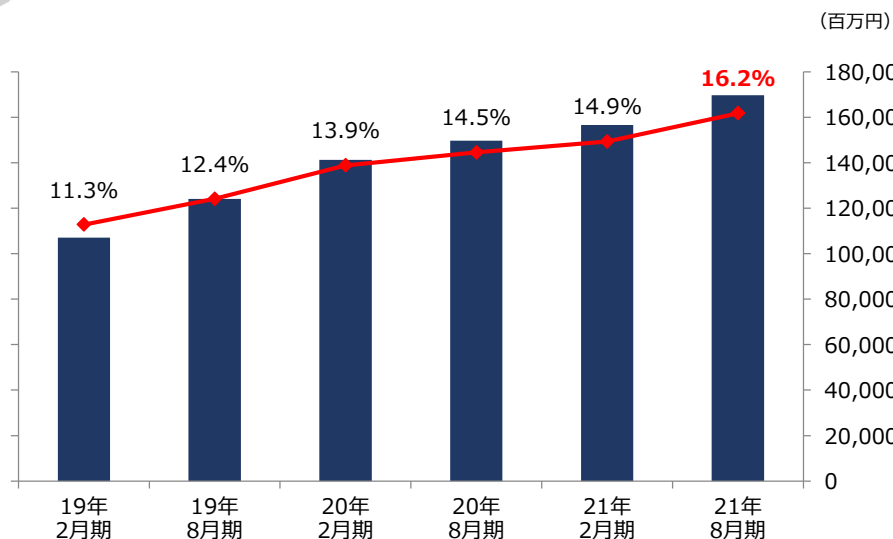
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	21年2月期	21年8月期
低下	85 物件	148 物件
維持	206 物件	149 物件
上昇	7 物件	2 物件

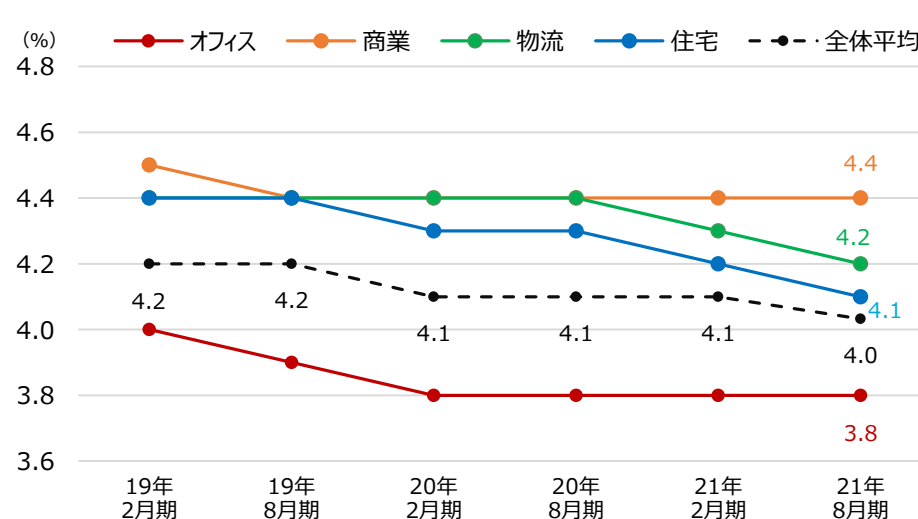
鑑定価格	21年2月期	21年8月期
上昇	142 物件	196 物件
維持	96 物件	53 物件
下落	60 物件	50 物件

（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。

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

2021年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	28,650百万円
平均金利	1.19%
平均借入年数	6.7年



調達概要 (注2)	
総額	28,650百万円
平均金利	0.49%
平均借入年数	8.1年

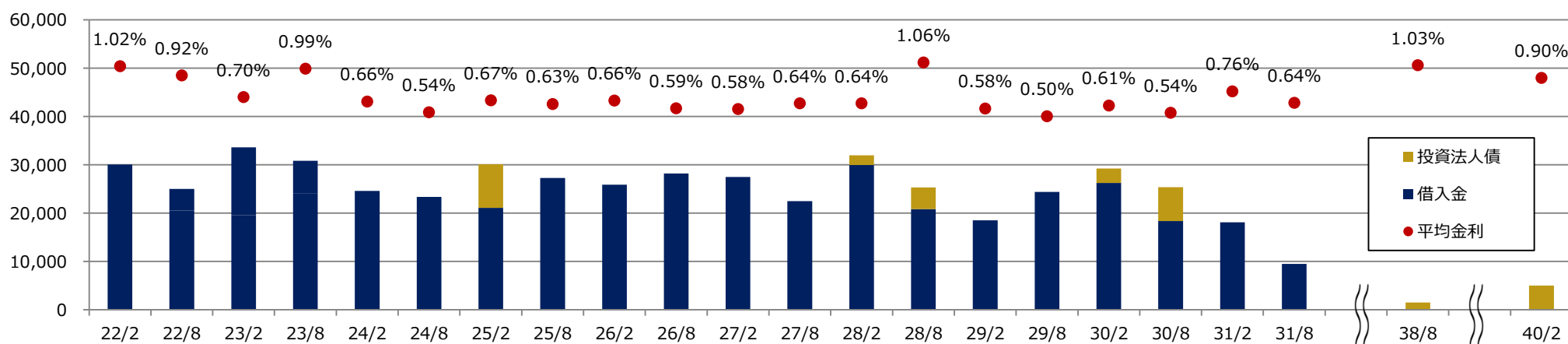
2022年2月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	30,025百万円
平均金利	1.02%
平均借入年数	6.6年

有利子負債の状況 (期末時点)

	18年2月期 (第5期)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)
有利子負債の残高	486,198 百万円	497,155 百万円	497,112 百万円	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円
平均残存年数	4.52 年	4.61 年	4.52 年	4.64 年	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年
平均借入金利	0.91 %	0.88 %	0.87 %	0.83 %	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %
長期借入比率	88.0 %	87.2 %	86.9 %	86.0 %	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %
固定金利比率	95.4 %	95.4 %	95.4 %	94.1 %	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %
LTV水準	44.6 %	44.4 %	44.5 %	43.9 %	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %

返済期限の分散化 (期末時点)



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

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2021年8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。



業績予想



2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想

第13期：外部成長での底上げ、売却益の還元等により従前予想比47円（+1.5%）増配を想定

第14期：オフィスの稼働改善等により、第13期予想比増配を想定

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

内部留保の取崩し 増配要因 減配要因 売却益による分配



2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想

(単位：百万円)

	2021年8月期 (第12期)	2022年2月期 (第13期)	差異	2022年8月期 (第14期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	37,519	37,466	-52	37,833	367
賃貸事業収入	34,679	34,767	88	35,184	416
その他賃貸事業収入	2,839	2,536	-303	2,649	112
不動産等売却益	-	162	162	-	-162
営業費用	22,777	22,653	-124	22,972	318
賃貸事業費用	16,097	15,927	-170	16,250	323
うち修繕費	1,531	1,218	-312	1,299	81
うち公租公課	3,263	3,244	-19	3,317	72
うち減価償却費	5,586	5,613	26	5,732	118
うちその他賃貸事業費用	5,715	5,850	135	5,901	50
資産運用報酬	3,394	3,398	4	3,407	9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	663	705	41	692	-13
営業利益	14,741	14,812	71	14,861	48
営業外収益	4	-	-4	-	-
営業外費用	2,310	2,216	-94	2,193	-22
支払利息その他融資関連費用	2,297	2,205	-92	2,183	-22
その他営業外費用	12	10	-2	10	-0
経常利益	12,435	12,596	161	12,667	70
当期純利益	12,434	12,595	161	12,666	70
(売却損益除当期純利益)	(12,434)	(12,433)	(-0)	(12,666)	(233)
利益分配金 a	12,433	12,584	150	12,660	75
利益超過分配金 b	3,069	2,631	-438	2,626	-4
分配総額 a + b	15,503	15,215	-287	15,286	70
内部留保	-447	-	447	-	-
(内部留保総額)	(2,691)	(2,691)	-	(2,691)	-
一口当たり分配金 (円)	3,288	3,227	-61	3,242	15
うち利益分配(円)	2,637	2,669	32	2,685	16
うち一時差異等調整引当額(円)	387	430	43	407	-23
うちその他の利益超過分配(円)	264	128	-136	150	22
総資産	1,192,507	1,190,911	-1,596	1,190,176	-734
有利子負債	517,798	517,756	-42	517,713	-42
LTV	43.4%	43.5%	0.1%	43.5%	0.0%
時価総額	800,169	-	-	-	-
NOI	27,008	26,990	-17	27,315	324
FFO	20,651	20,677	26	21,029	351

第13期予想－第12期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲52
賃貸事業収入	88
既存物件の賃料共益費	20
(内、前期の賃料減免の剥離+280、当期の賃料減免▲46)	
物件取得・売却による影響	67
その他賃貸事業収入	▲303
居住用施設の季節要因等 (礼金、更新料)	▲57
解約違約金の剥離等	▲245
不動産等売却益	162
営業費用	▲124
賃貸事業費用	▲170
修繕費の減少	▲312
賃貸手数料の増加	82
その他費用の増加	60
資産運用報酬・その他営業費用	45
営業外費用	▲94
支払利息その他融資関連費用	▲92
当期純利益	161
前期内部留保取り崩しの剥離	▲447

第14期予想－第13期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	367
賃貸事業収入 (内、前期の賃料減免の剥離+46)	416
その他賃貸事業収入	112
不動産等売却益	▲162
営業費用	318
賃貸事業費用	323
営業外費用	▲22
支払利息その他融資関連費用	▲22
当期純利益	70

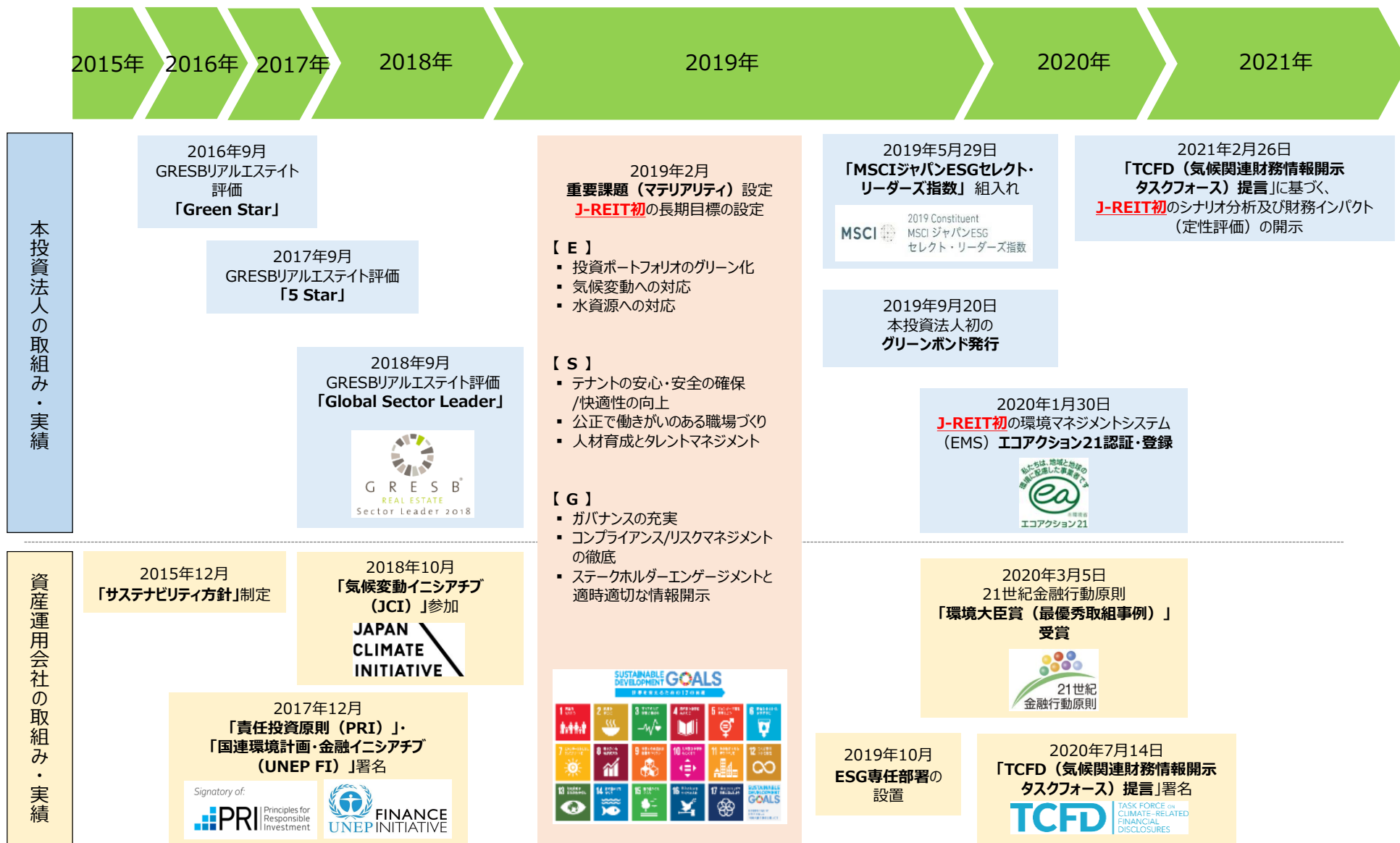


ESGへの取り組み



ESGへの取り組み（活動の軌跡）

2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取組みを積極的に推進



ESGへの取り組み（マテリアリティ）

ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針

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（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

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）

水資源への対応

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

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

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

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

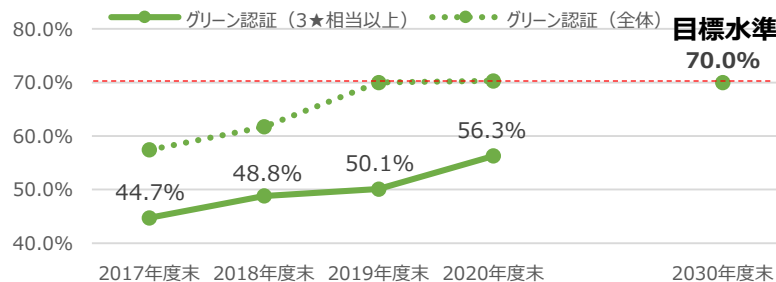
マテリアリティ及び方針					
ガバナンス (G)	ガバナンスの充実				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 - 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 - 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 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 </td></tr></table>	方針 目標	- 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	- 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
	方針 目標	- 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	- 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				
<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 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。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 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） </td></tr></table>	方針 目標	- 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	- 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）	
方針 目標	- 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	- 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					
<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 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。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - IR件数 - ESG格付け評価 </td></tr></table>	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します。	KPI	- IR件数 - ESG格付け評価	
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します。				
KPI	- IR件数 - ESG格付け評価				

ESGへの取り組み (E : 環境)

環境指標推移

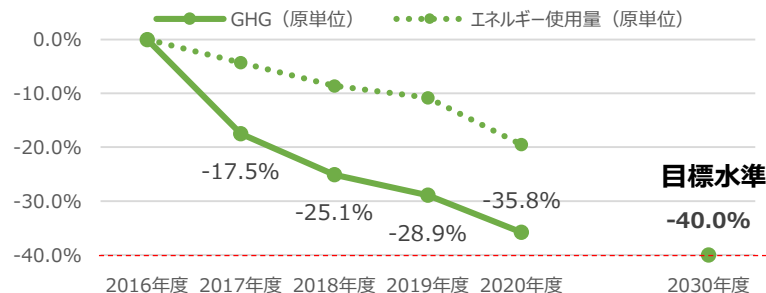
グリーン認証

[目標] 2030年度までに70%へ向上 (延床面積ベース)



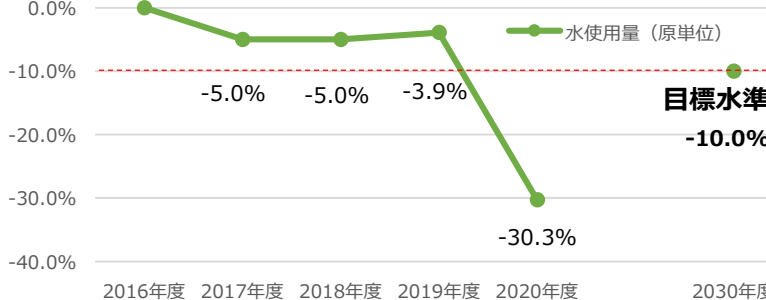
温室効果ガス

[目標] 2030年度までに40%削減 (2016年度比)



水使用量

[目標] 2030年度までに10%削減 (2016年度比)



環境負荷軽減への具体的取り組み

① 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

- ・野村不動産四ツ橋ビル
- ・PMO東日本橋
- ・野村不動産西梅田ビル
- ・川口ロジスティクスセンターA棟
- ・Landport八王子
- ・横須賀モアーズシティ
- ・プライムアーバン品川西
- ・プライムアーバン豊洲 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲446Mwh/年の削減 (約▲39.0%)



野村不動産四ツ橋ビル

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・NMF新宿EASTビル
- ・NMF博多駅前ビル
- ・川口領家ロジスティクスセンター
- ・横須賀モアーズシティ 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲854Mwh/年の削減 (約▲13.9%)

③ トイレ機器更新による節水

- ・野村不動産大阪ビル

<当期実施工事 水使用量削減>

▲4,262Kl/年の削減 (約▲54.0%)

④ 省エネ診断の実施

省エネ診断の結果等を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率 (2021年2月28日時点)

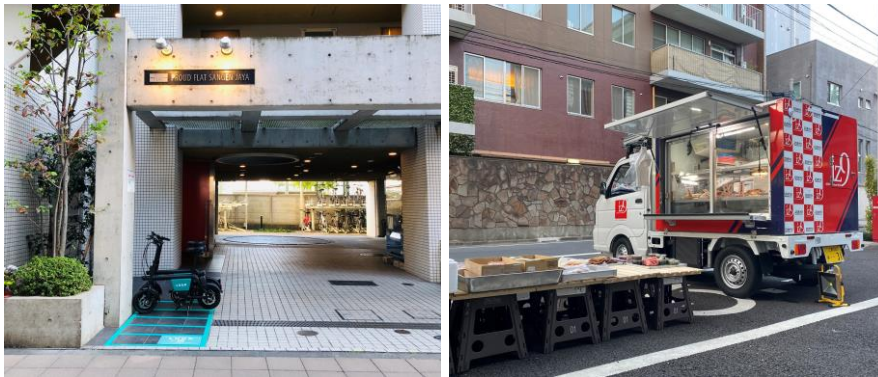
64.2%
(延床面積ベース)

ESGへの取り組み（S：社会）

▶ テナント満足度向上のための施策

保有物件（住宅）において、居住者向けの新たなサービスを展開

- ・シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供し、より豊かなおうち時間の演出



▶ 新型コロナウイルスワクチン職域接種への会場提供

野村不動産ホールディングス株式会社が実施したグループ役職員及び新宿野村ビル入居テナント（その家族含む）を対象とする職域接種の接種会場として、当ビル2階のコンファレンスプラザを提供



▶ 災害等からの復旧力の取り組み

① 推定震度情報配信システム

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、NMF保有物件の被害推定情報とともにメール配信
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

<仕組みイメージ>



② 内水氾濫リスクアラートメール配信システム

株式会社建設技術研究所が行政機関から収集した降水情報、標高データや排水能力情報等とNMF保有物件の位置情報をもとに、内水氾濫を予測し、リスク情報をメール配信
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

<仕組みイメージ>

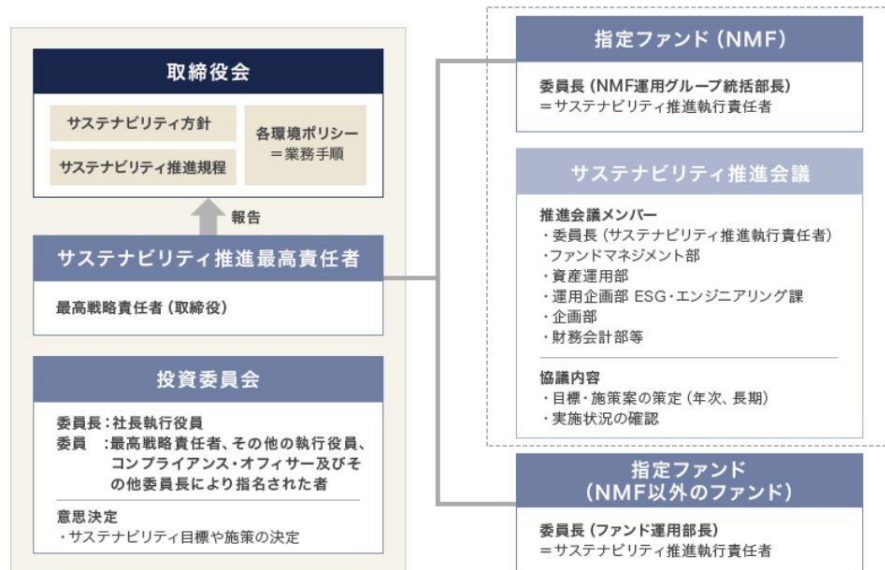


ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

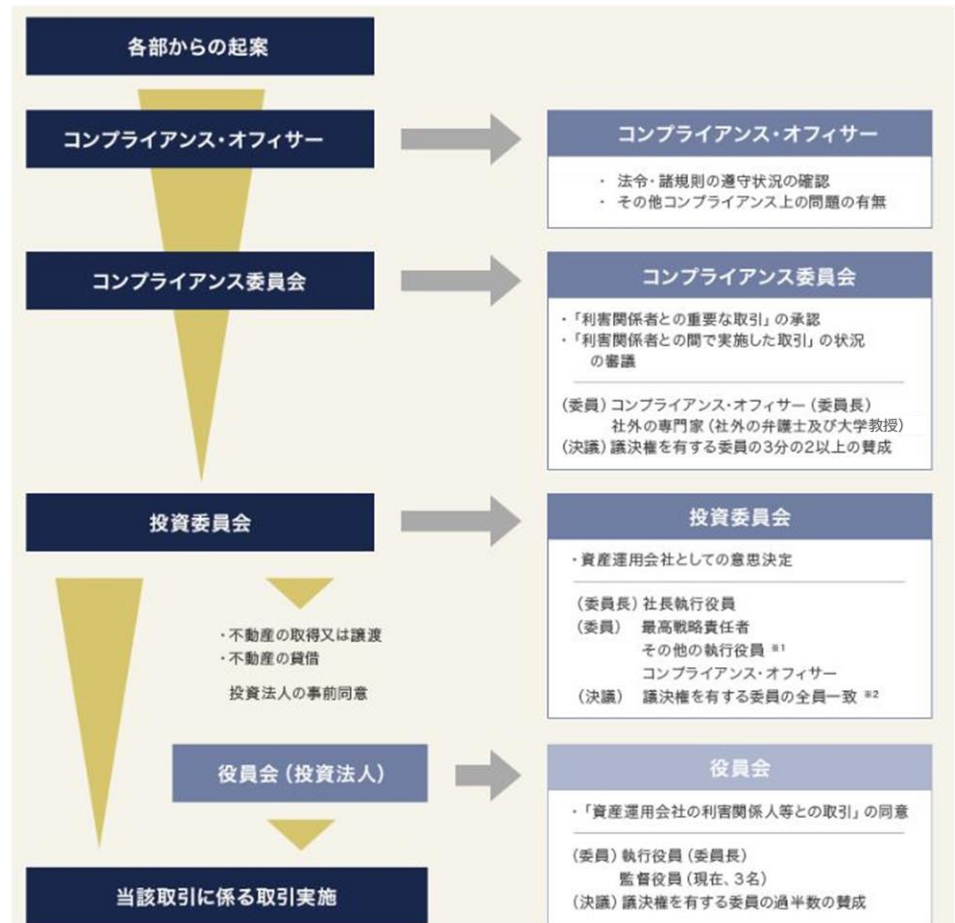
実効性あるサステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備

- 取締役会：原則、年1回
方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督
- 投資委員会：原則、年2回（目標及び施策の決定）
サステナビリティ（目標及び施策等）に関する意思決定機関
- サステナビリティ推進会議：原則、四半期に1回
サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認
- サステナビリティ推進最高責任者：投資委員会における意思決定に関与
年に1回以上、取締役会に対して報告を実施
- サステナビリティ推進執行責任者：サステナビリティ推進委員会の開催
投資委員会への付議、報告を実施



利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



※1 ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員は除く

※2 コンプライアンス・オフィサー並びに管理部門を担当する執行役員は議決権を有しない

ESGへの取り組み（本投資法人の取り組み）

▶ GRESB評価



リアルエステイト評価
5年連続最高位「Green Star」



開示評価
4年連続最高位「A」

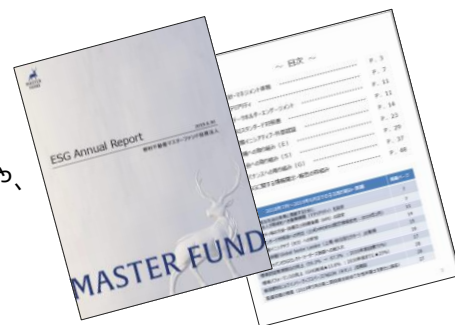
▶ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI社によるESG格付け：「A」

▶ 「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



▶ DBJ Green Building 認証



- ・合計**83**物件
- ・取得率**66.5%**（注）

▶ BELS 認証



- ・合計**32**物件
- ・取得率**24.7%**（注）

（注）底地物件を除く延床面積ベース、2021年8月末日時点

【Landport青梅ⅡでDBJ Green Building 認証を新規取得】



▶ 「エコアクション21」認証・登録 （環境マネジメントシステム）

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



ESGへの取り組み（資産運用会社の取り組み）

▶ 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



▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



▶ 21世紀金融行動原則への署名

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



▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク



ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施



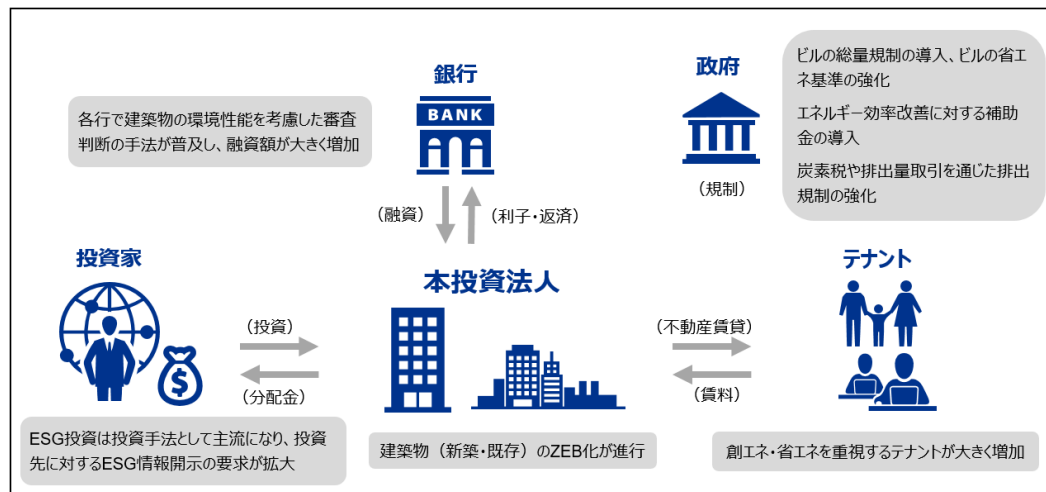
（TCFDが推奨する開示項目）

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

本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- ・気候変動関連リスク及び機会を識別
- ・IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオを設定
- ・3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

（2℃シナリオの世界観）



（気候変動リスクと機会の識別）

分類	リスクと機会の要因	財務的影響	区分	
移行 リスク	政策	建築物の炭素排出量規制、省エネ基準の強化、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービル）技術の進化による創エネ・省エネビルの低コスト化	① レトロフィット（エネルギー効率を高めるための既存建物の改修）費用の発生	リスク
			② ZEB化による動光熱費の削減	機会
		炭素税の導入、排出量取引制度の導入	③ 炭素税の負担増加	リスク
			④ 再エネクレジット購入費用の発生	
		建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化	⑤ 認証費用等の発生	
	市場	ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化		
		カーボンニュートラルを目指す企業の増加	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	
	評判	企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	
		企業・入居者による防災性を重視の物件選び		
物理 リスク	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加	リスク	
	慢性	海面上昇		

ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）

（シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証）

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します

分類			財務的影響	区分	財務的影響額の程度					
					4℃		2℃		1.5℃	
					2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)
移行 リスク	政策	①	レトロフィット費用の発生	リスク						
		②	ZEBによる動光熱費の削減	機会						
		③	炭素税の負担増加	リスク						
		④	再エネクレジット購入費用の発生	リスク						
		⑤	認証費用等の発生	リスク						
	市場	⑥	グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会						
		⑦	創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会						
	評判	⑧	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク						
物理 リスク	急性※	⑨	建築物の浸水による営業機会の損失	リスク						
		⑩	建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク						

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターン
のシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証

各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的影響）における影響を検証

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



APPENDIX



各種指標の推移

項目		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業収益	百万円	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519
うち、不動産等売却益	百万円	-	3,107	587	-	685	6	-	-	-	-
賃貸NOI	百万円	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0
インプライドキャップレート	%	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2
営業利益	百万円	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741
当期純利益	百万円	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434
分配総額	百万円	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503
1口当たり分配金	円/口	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288
うち、利益分配等	円/口	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637
うち、一時差異等調整引当額	円/口	646	-	284	306	361	342	368	377	374	387
うち、その他の利益超過分配	円/口	309	-	139	300	144	296	326	226	195	264
FFO	百万円	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651
1口当たりFFO	円/口	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379
FFO配当性向	%	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1
資本的支出	百万円	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105
AFFO	百万円	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546
1口当たりAFFO	円/口	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721
AFFO配当性向	%	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4
EBITDA	百万円	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504
総資産	百万円	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507
有利子負債総額	百万円	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798
純資産	百万円	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901
LTV	%	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	129,911	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	145,600	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159
総資産経常利益率（ROA）	%	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1
純資産当期利益率（ROE）	%	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0
物件数	物件	272	268	271	281	278	289	294	298	299	299
取得価格合計	百万円	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409
貸借対照表計上額	百万円	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702
鑑定価格合計	百万円	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347
含み損益	百万円	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644

NOI利回り＝期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
インプライドキャップレート＝NOI/（時価総額＋有利子負債-現金・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11期	第12期
物件数	68	68
取得価格（百万円）	473,585	473,585

区 分	第11期実績 (B) 自2020年9月1日 至2021年2月28日 金 額 (百万円)	第12期実績 (B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日 金 額 (百万円)	(B) - (A) 増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,778	17,658	▲ 119
賃貸事業収入	16,445	16,143	▲ 302
その他収入	1,332	1,515	183
不動産賃貸事業費用	7,652	7,719	67
外注委託費	1,066	1,069	3
プロ/パティ・マネジメント報酬	363	345	▲ 18
公租公課	1,724	1,763	38
水道光熱費	938	925	▲ 13
保険料	20	29	8
修繕費	839	807	▲ 32
支払地代	101	101	▲ 0
減価償却費	1,984	2,070	86
その他費用	612	606	▲ 5
賃貸事業損益	10,125	9,939	▲ 186
NOI	12,110	12,010	▲ 99

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲186
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	▲302
(うち、賃料の一時減免)	▲18)
・違約金・原状回復収入増加等	210
・動光熱収支の悪化	▲40
・修繕費の減少	32
・公租公課の増加	▲38
・減価償却費の増加	▲86
・その他	38

商業施設

	第11期	第12期
物件数	51	51
取得価格（百万円）	178,304	180,444

区 分	第11期実績 (B) 自2020年9月1日 至2021年2月28日 金 額 (百万円)	第12期実績 (B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日 金 額 (百万円)	(B) - (A) 増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,605	6,175	▲ 430
賃貸事業収入	5,779	5,545	▲ 234
その他収入	826	629	▲ 196
不動産賃貸事業費用	2,561	2,519	▲ 41
外注委託費	264	261	▲ 2
プロ/パティ・マネジメント報酬	122	149	27
公租公課	497	493	▲ 4
水道光熱費	377	321	▲ 56
保険料	6	6	0
修繕費	92	91	▲ 1
支払地代	104	100	▲ 4
減価償却費	792	794	2
その他費用	302	299	▲ 2
賃貸事業損益	4,044	3,655	▲ 388
NOI	4,836	4,450	▲ 386

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲388
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	▲234
(うち、賃料の一時減免)	▲102)
・違約金・原状回復収入等剥離	▲120
・動光熱収支の悪化	▲23
・PMフィーの増加	▲27
・その他	16

物流施設

	第11期	第12期
物件数	22	22
取得価格（百万円）	201,182	201,182

区 分	第11期実績 (B) 自2020年9月1日 至2021年2月28日 金 額 (百万円)	第12期実績 (B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日 金 額 (百万円)	(B) - (A) 増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,654	6,663	8
賃貸事業収入	6,380	6,473	92
その他収入	274	189	▲ 84
不動産賃貸事業費用	2,606	2,548	▲ 58
外注委託費	280	273	▲ 6
プロ/パティ・マネジメント報酬	171	91	▲ 79
公租公課	524	630	105
水道光熱費	167	108	▲ 59
保険料	10	10	0
修繕費	109	87	▲ 22
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,307	1,313	6
その他費用	36	33	▲ 2
賃貸事業損益	4,048	4,115	66
NOI	5,355	5,428	73

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	82
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	29
・動光熱収支の悪化	▲25
・修繕費の減少	23
・公租公課の増加	▲46
・PMフィーの減少	80
・その他	21
＜取得物件賃貸事業損益＞	▲15

居住用施設

	第11期	第12期
物件数	155	155
取得価格（百万円）	202,047	202,047

区 分	第11期実績 (B) 自2020年9月1日 至2021年2月28日 金 額 (百万円)	第12期実績 (B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日 金 額 (百万円)	(B) - (A) 増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,784	6,879	95
賃貸事業収入	6,351	6,380	28
その他収入	432	499	67
不動産賃貸事業費用	3,088	3,169	80
外注委託費	225	226	1
プロ/パティ・マネジメント報酬	353	384	31
公租公課	346	359	13
水道光熱費	77	75	▲ 2
保険料	7	7	0
修繕費	457	458	1
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,370	1,378	7
その他費用	250	277	26
賃貸事業損益	3,695	3,710	15
NOI	5,065	5,089	23

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	15
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費	28
・礼金・更新料等の増加等	67
(季節要因)	
・PMフィー・広告費の増加	▲52
(季節要因)	
・公租公課の増加	▲13
・その他	▲15

(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11期 2021年2月28日現在		第12期 2021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	66,057	5.5	65,116	5.5
現金及び預金	50,887	4.3	50,213	4.2
信託現金及び信託預金	12,952	1.1	12,898	1.1
その他の流動資産	2,216	0.2	2,004	0.2
固定資産	1,130,142	94.5	1,127,241	94.5
有形固定資産	1,039,960	86.9	1,039,744	87.2
不動産	450,171	37.6	450,715	37.8
建物	139,152	11.6	137,518	11.5
土地	311,019	26.0	313,197	26.3
信託不動産	589,731	49.3	588,904	49.4
信託建物	166,857	13.9	166,030	13.9
信託土地	422,871	35.3	422,871	35.5
信託リース資産	3	0.0	3	0.0
建設仮勘定	56	0.0	124	0.0
無形固定資産	86,738	7.3	84,107	7.1
のれん	77,720	6.5	75,098	6.3
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,626	0.6	7,625	0.6
その他の無形固定資産	60	0.0	51	0.0
投資その他の資産	3,444	0.3	3,389	0.3
長期前払費用	1,976	0.2	1,979	0.2
長期預け金	542	0.0	478	0.0
敷金及び保証金	925	0.1	925	0.1
デリバティブ債権	-	-	6	0.0
繰延資産	157	0.0	149	0.0
投資法人債発行費	157	0.0	149	0.0
資産合計	1,196,357	100.0	1,192,507	100.0

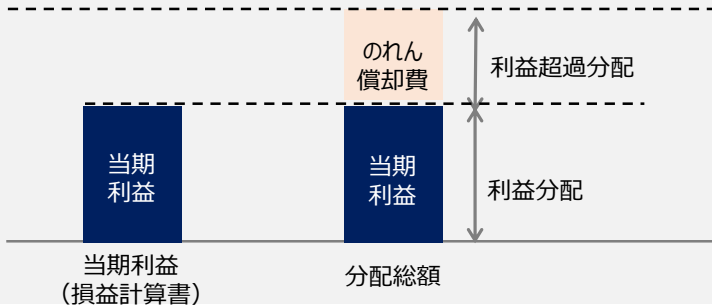
負債及び純資産の部

区 分	第11期 2021年2月28日現在		第12期 2021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	71,436	6.0	67,577	5.7
営業未払金	2,482	0.2	2,588	0.2
1年内返済予定の長期借入金	58,760	4.9	55,090	4.6
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	3,432	0.3	2,763	0.2
未払費用	314	0.0	357	0.0
未払法人税等	1	0.0	1	0.0
未払消費税等	552	0.0	957	0.1
前受金	5,641	0.5	5,655	0.5
前受収益	94	0.0	60	0.0
災害損失引当金	31	0.0	30	0.0
デリバティブ債務	106	0.0	61	0.0
その他	18	0.0	11	0.0
固定負債	501,906	42.0	505,029	42.4
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	427,081	35.7	430,708	36.1
信託リース債務	2	0.0	2	0.0
長期前受収益	34	0.0	14	0.0
預り敷金及び保証金	14,049	1.2	14,203	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,492	2.4	27,957	2.3
デリバティブ債務	245	0.0	141	0.0
負債合計	573,343	47.9	572,606	48.0
投資主資本	623,366	52.1	620,098	52.0
出資総額	244,606	20.4	244,739	20.5
剰余金	378,759	31.7	375,358	31.5
出資剰余金	394,012	32.9	394,012	33.0
一時差異等調整引当額	▲ 14,994	▲ 1.3	▲ 16,624	▲ 1.4
その他の出資剰余金控除額	▲ 13,763	▲ 1.2	▲ 14,815	▲ 1.2
出資剰余金控除額合計	▲ 28,757	▲ 2.4	▲ 31,440	▲ 2.6
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	13,503	1.1	12,786	1.1
評価・換算差額等	▲ 351	▲ 0.0	▲ 197	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 351	▲ 0.0	▲ 197	▲ 0.0
純資産合計	623,014	52.1	619,901	52.0
負債純資産合計	1,196,357	100.0	1,192,507	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について

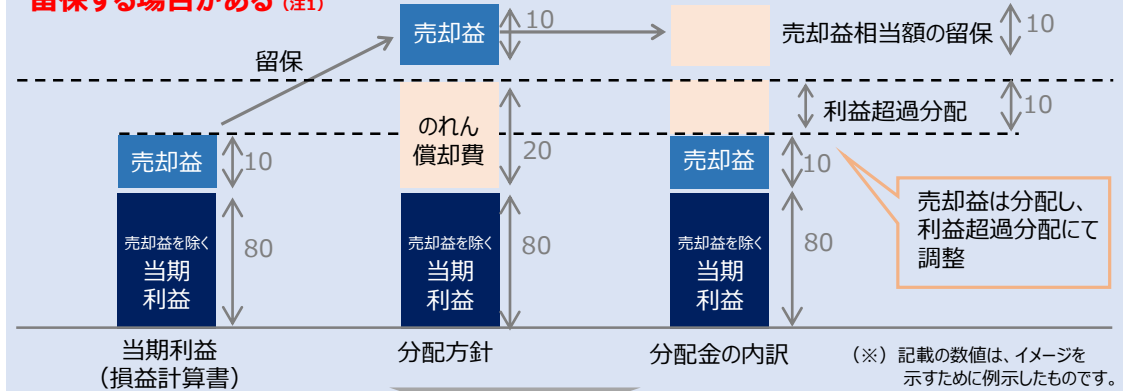
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



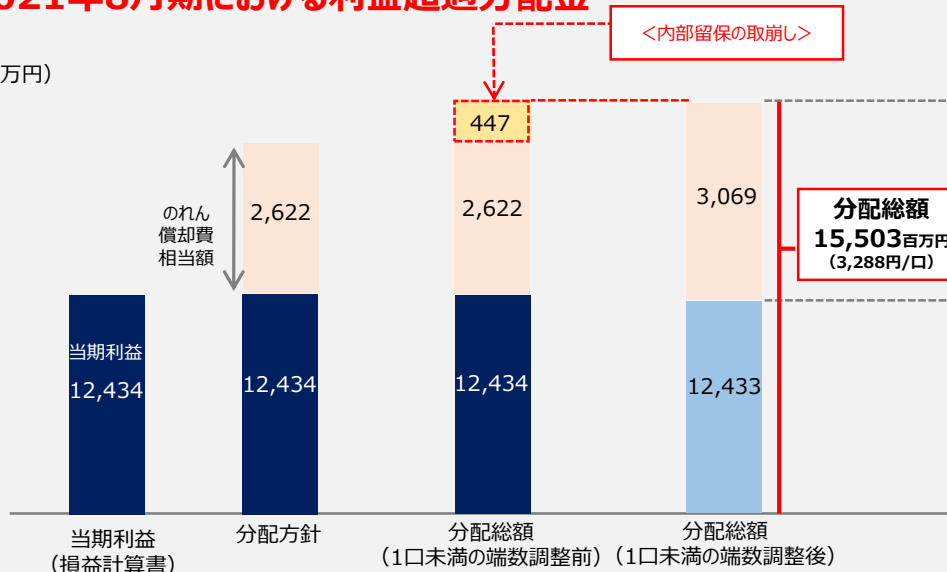
▶ **売却益**が生じた場合の分配方針

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)

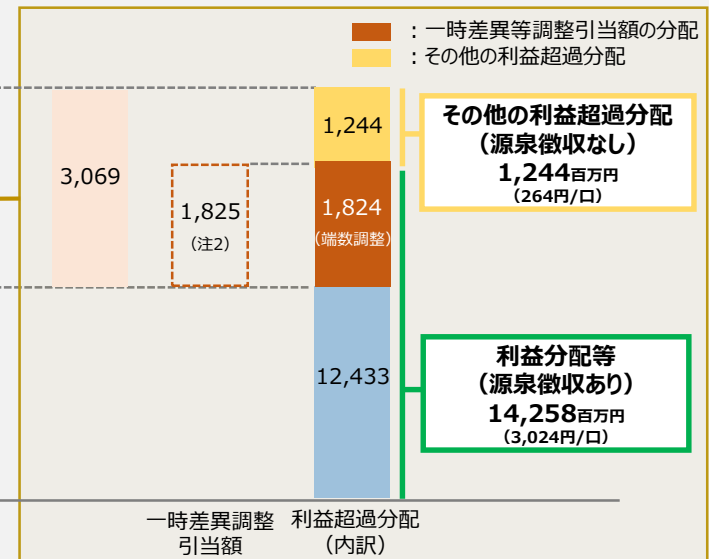


2021年8月期における利益超過分配金

(百万円)



＜利益超過分配について＞



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

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

外部成長のドライバー ～スポンサーが開発する主な4ブランド～

竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約7,700億円のスポンサーパイプライン



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



PMO秋葉原北



近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ



Landport東習志野



都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心に店舗構成

周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案



GEMS三軒茶屋



野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



プロウドフラット渋谷富ヶ谷

設立以降の成長の軌跡

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

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

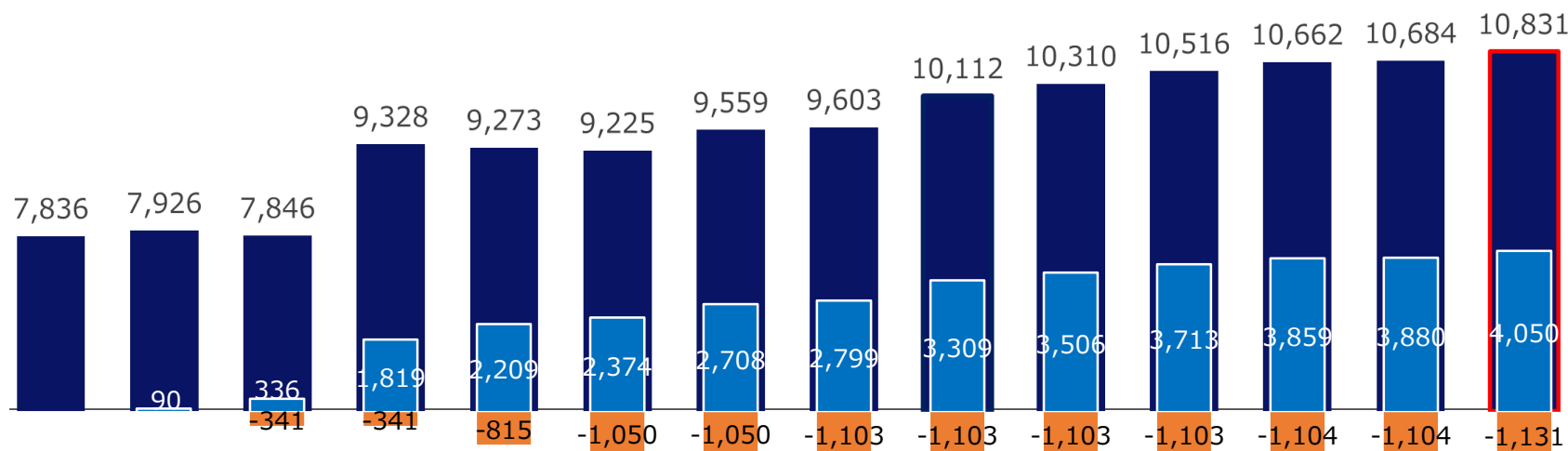
スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却

21年8月期末	物件入替後 (注2)
299物件	299物件
22.2%	22.1%
82.8%	83.2%
19.8年	19.8年
3,288円 (+23.8%)	

(注3)
(入替無し→ 25.6年)

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



取得資産合計
77物件
4,050億円

売却資産合計
37物件
1,131億円

設立時	16年2月期	16年8月期	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	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	入替後
-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----

(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）2022年1月6日時点の数値を記載しています。

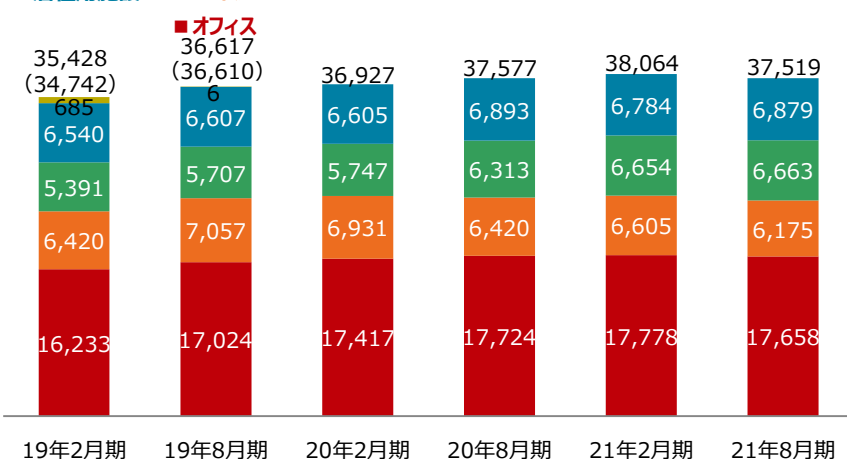
(注3) 設立時のポートフォリオから、2022年1月6日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

主要指標の推移

営業収益(百万円)

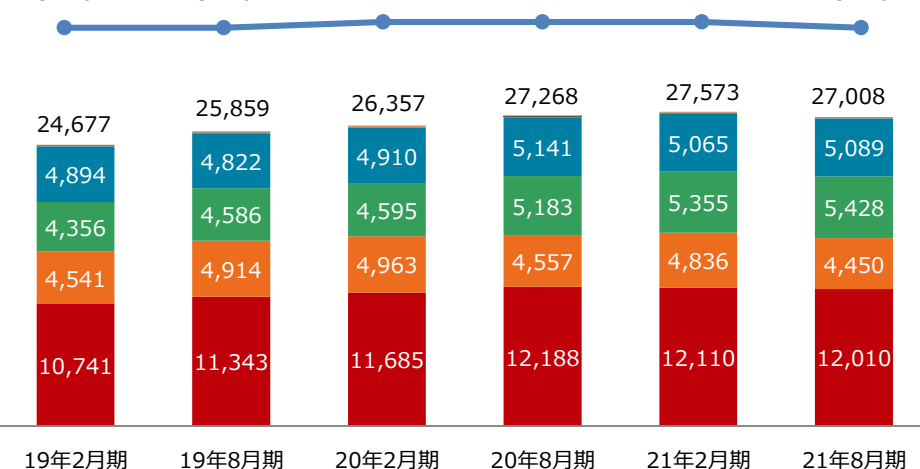
※ ()内は売却益を除いた合計値

■売却益 ■物流施設
■居住用施設 ■商業施設

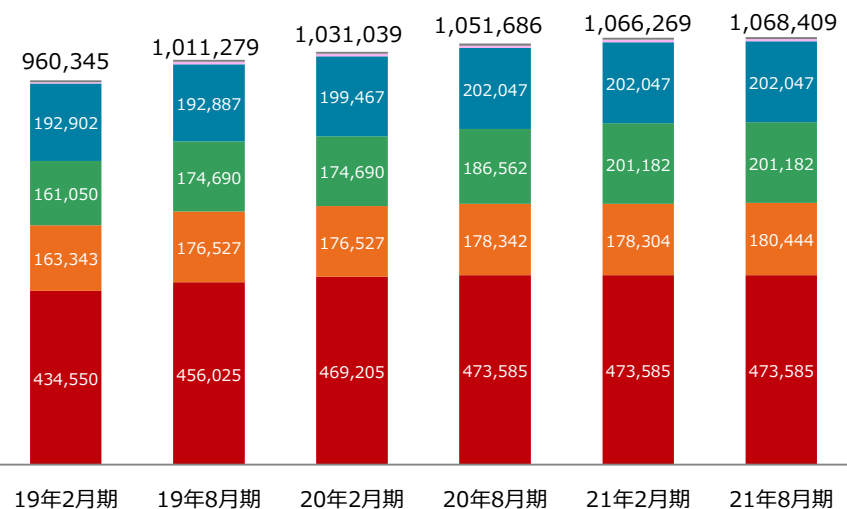


NOI(百万円)

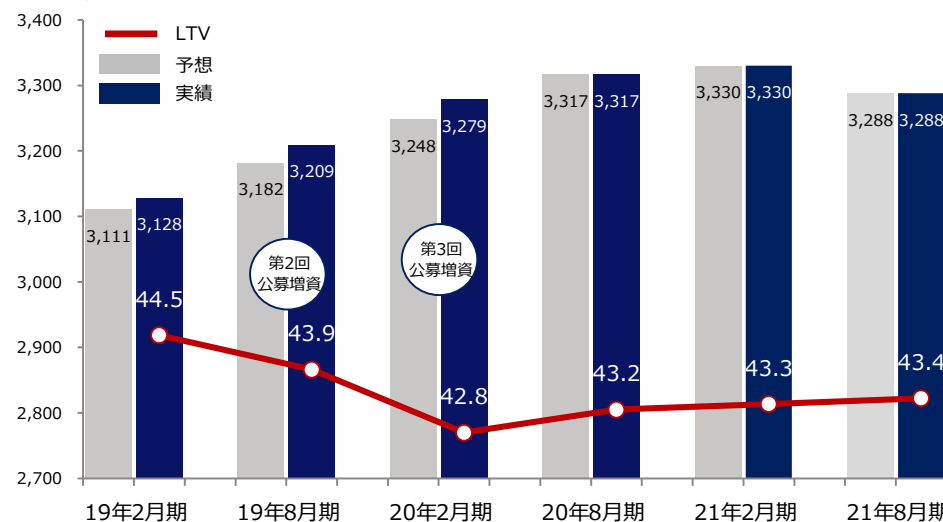
平均NOI利回り
5.1% 5.1% 5.2% 5.2% 5.2% 5.1%



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。

ポートフォリオの稼働率・賃料単価

▶ 期末稼働率 (%)

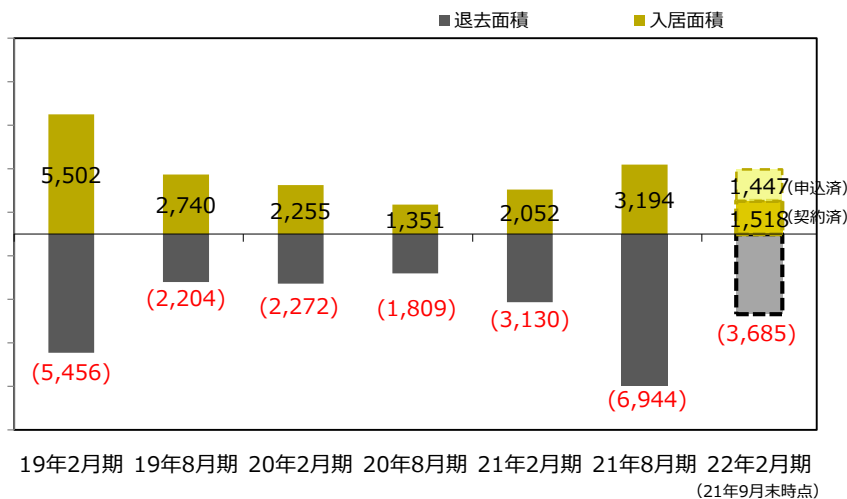
	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期
オフィス	99.4	99.8	99.8	99.4	98.9	96.4
商業施設	99.6	99.1	99.2	99.5	98.8	97.9
物流施設	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0
居住用施設	97.2	96.8	97.3	95.9	96.5	95.8
宿泊施設	100.0	100.0	100.0	100.0	56.9	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.3	99.3	98.8	99.1	98.8	98.1

▶ 期末賃料単価 (円/坪)

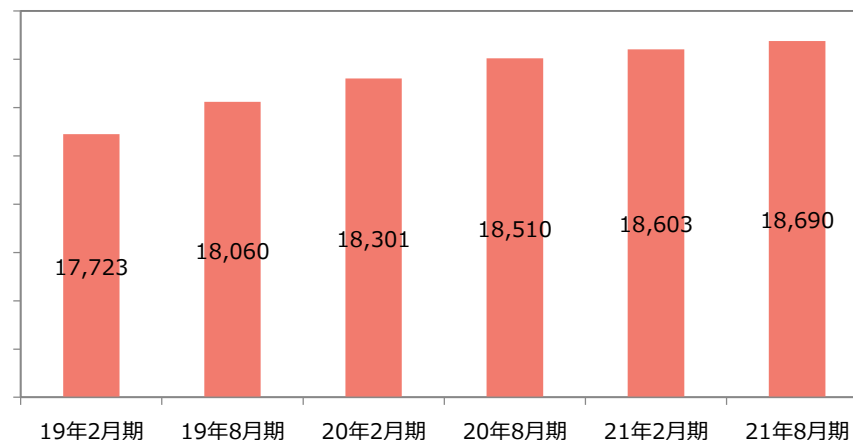
	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期
オフィス	17,723	18,060	18,301	18,510	18,603	18,691
商業施設	8,255	8,642	8,693	8,727	8,566	8,437
物流施設	3,936	3,983	3,999	4,003	3,975	3,975
居住用施設	11,327	11,358	11,520	11,602	11,606	11,589

オフィスセクターの運用状況

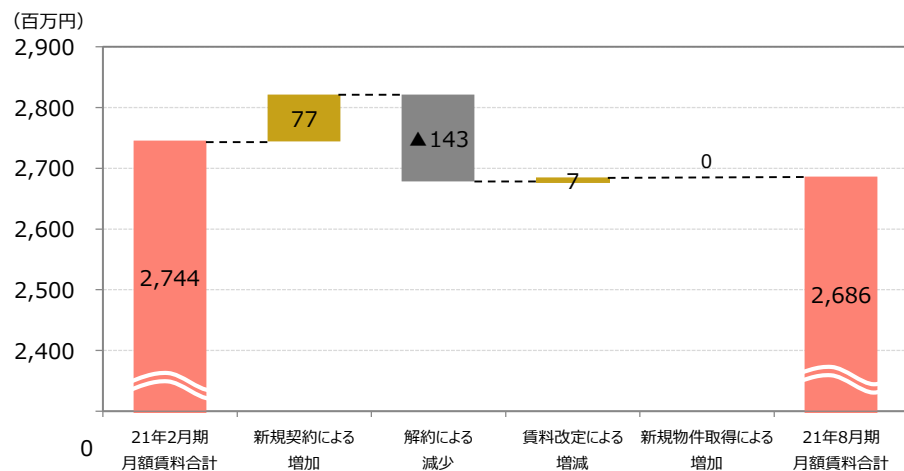
入退去面積（坪）



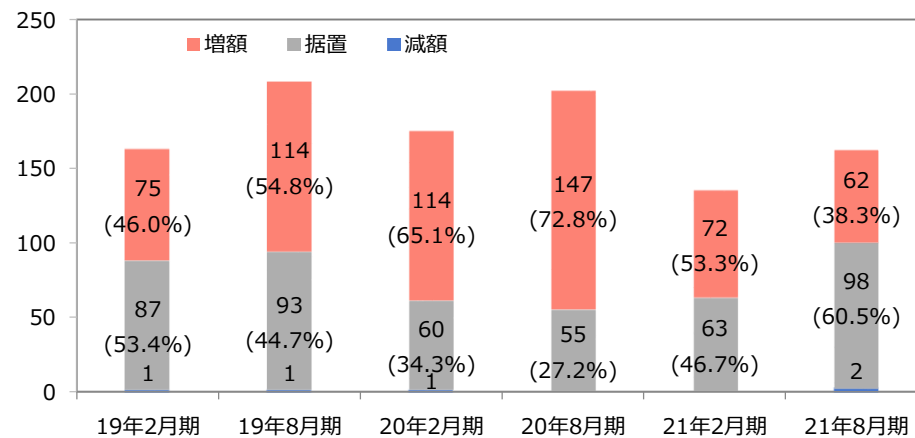
平均賃料単価（円/坪）



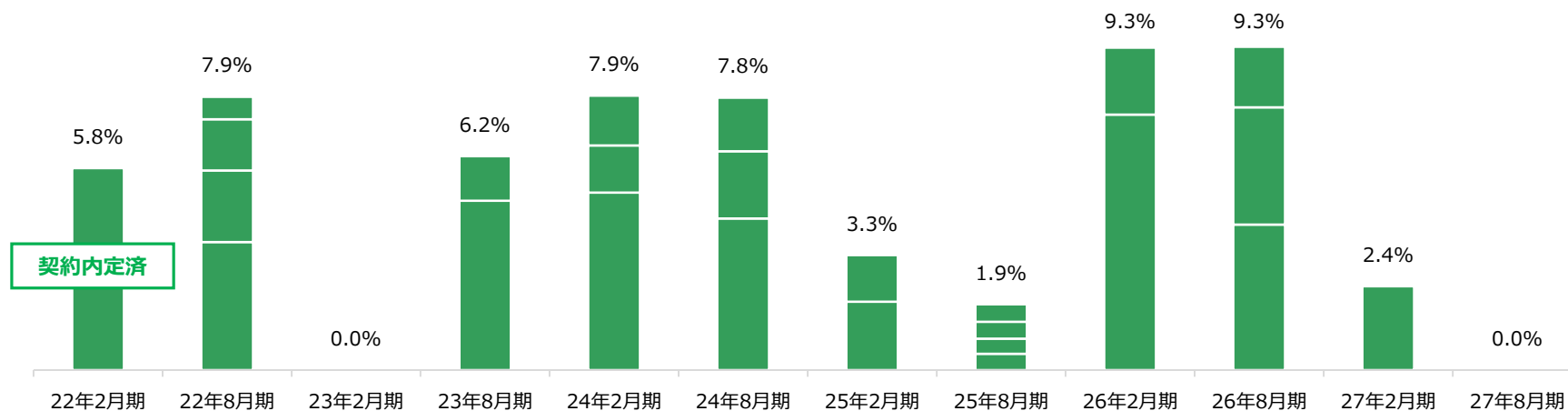
月額契約賃料の増減



賃料改定（件数）の状況



▶ 契約満了テナントの分散状況（注）（賃料ベース）



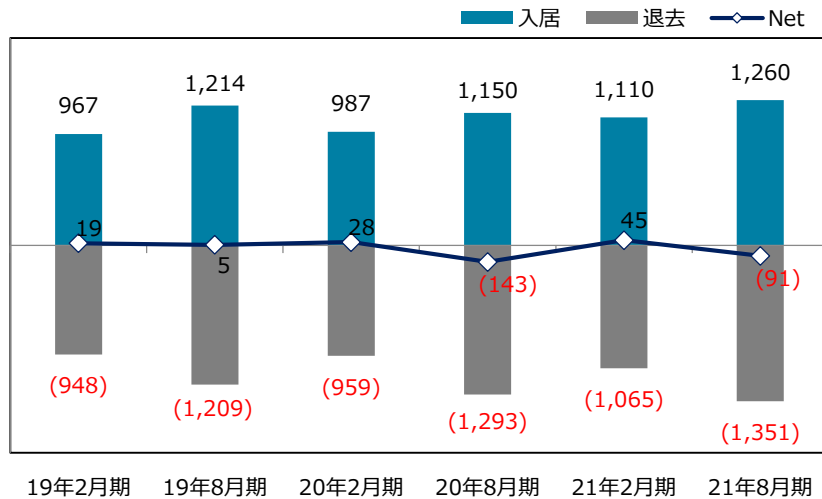
▶ 契約改定の状況

改定対象期	物件名称	テナント名	備考
2021年8月期	Landport八王子	非開示	据置
2021年8月期	枚方樟葉ロジスティクスセンター	非開示	公租公課・保険料連動
2022年2月期	Landport柏沼南Ⅱ	非開示	協議中
2022年2月期	Landport柏沼南Ⅱ	非開示	協議中

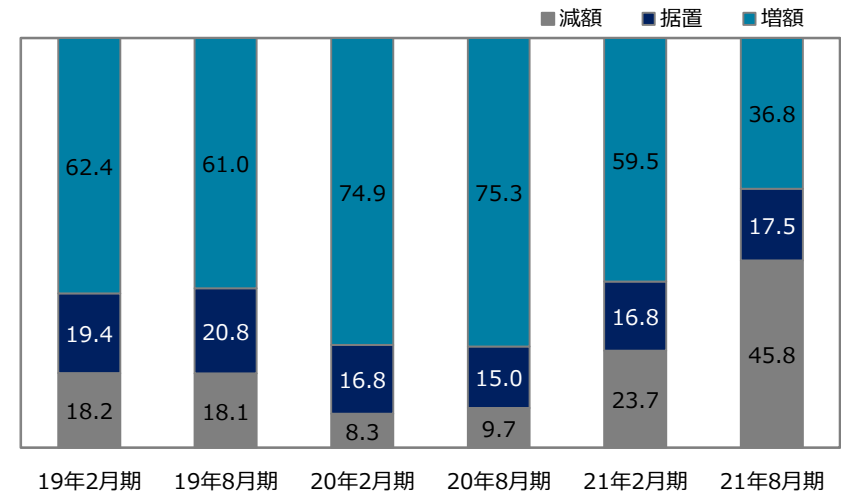
（注）本日時点までに再契約締結済の区画は、新たな契約における契約満了時期として記載しています。

住宅セクターの運用状況

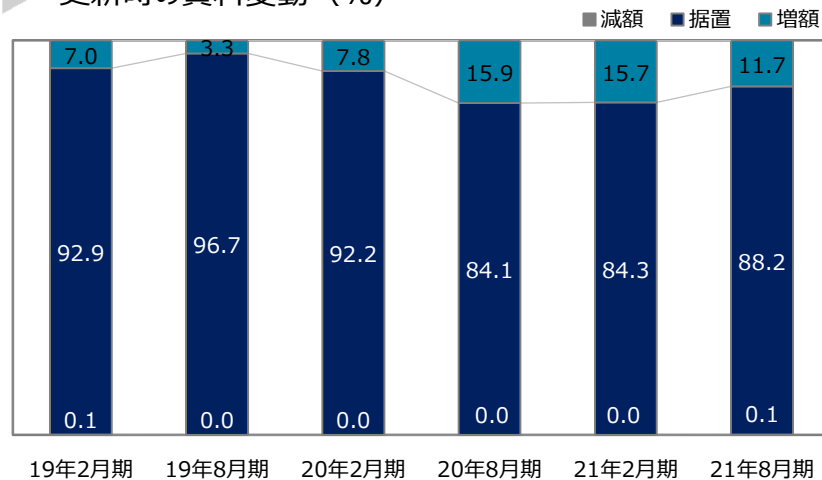
入退去戸数（戸）



入替時の賃料変動（%）



更新時の賃料変動（%）

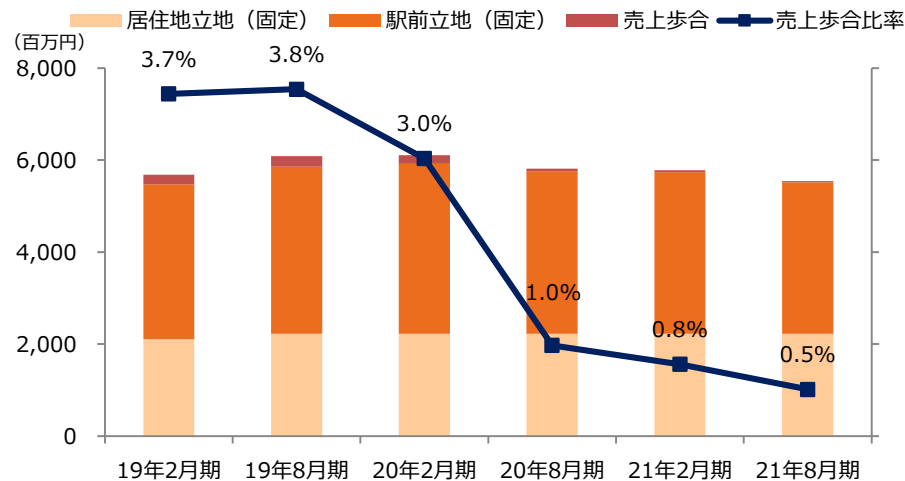


エリア別期末稼働率

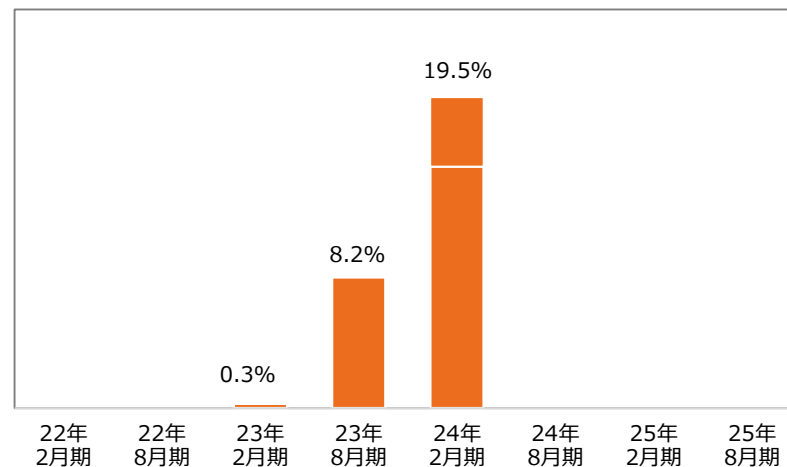
	19年2月末	19年8月末	20年2月末	20年8月末	21年2月末	21年8月末
全体	97.2%	96.8%	97.3%	95.9%	96.5%	95.8%
東京圏	98.1%	97.1%	98.1%	96.5%	97.1%	95.8%
札幌	96.6%	96.3%	95.5%	94.6%	95.7%	95.9%
仙台	96.5%	97.3%	93.8%	91.1%	98.1%	98.4%
名古屋	92.1%	94.9%	95.0%	94.4%	92.3%	96.5%
大阪	91.7%	96.2%	94.9%	95.1%	90.9%	92.5%
福岡	97.4%	96.2%	98.8%	97.2%	99.3%	96.6%

商業セクターの運用状況

賃料収入の内訳（商業全体）

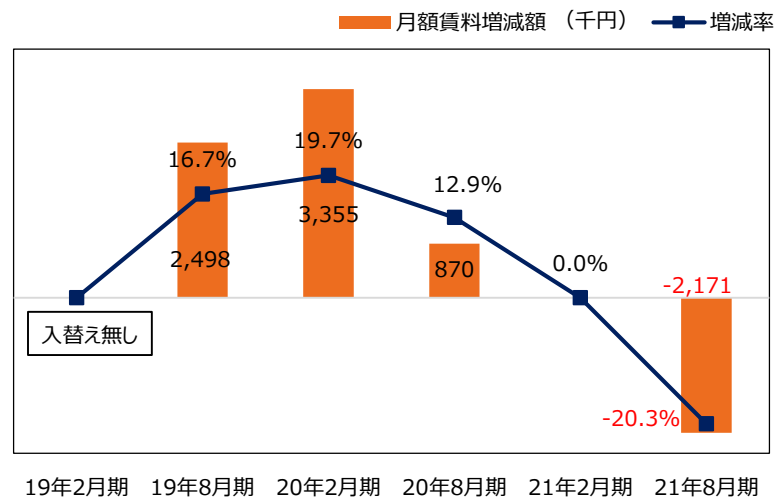


契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）

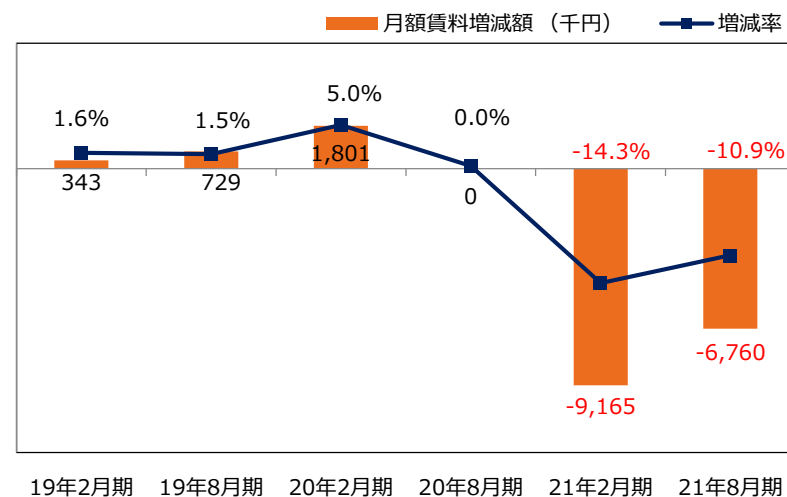


（注）契約期間の定めのない契約（法定更新）は表示していません。

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）



主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	物流施設	Landport川越	106,002.67	5.1
			Landport八王子Ⅱ		
2	鴻池運輸株式会社	物流施設	Landport青梅Ⅱ	88,637.52	4.3
			羽生ロジスティクスセンター		
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport東習志野	61,088.01	3.0
4	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	3.0
5	非開示	オフィス	新宿野村ビル	58,383.71	2.8
		物流施設	Landport青梅Ⅰ		
6	福山通運株式会社	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.8
7	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.4
8	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.3
			川崎モアーズ		
9	非開示	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.1
10	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	1.8
上位10社 合計				611,312.64	29.6

(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

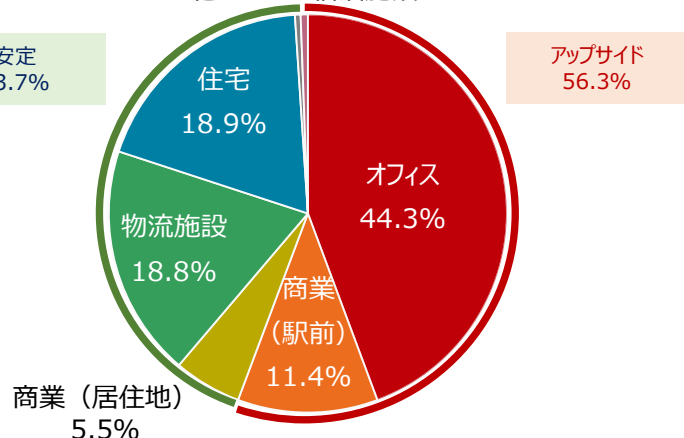
ポートフォリオサマリー (2021年8月期末時点)

▶ ポートフォリオ概要

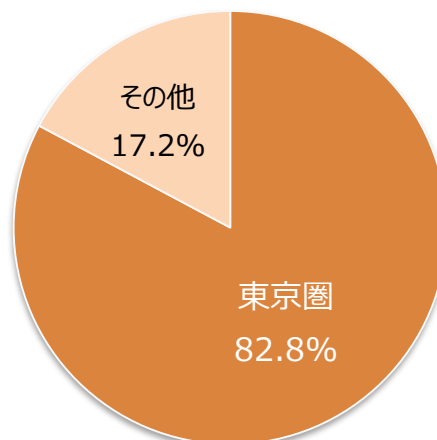
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	299	1,068,409	1,218,347	19.8	2,492,680.36	2,067,096.37
オフィス	68	473,585	534,410	26.0	816,899.89	475,071.54
商業施設	51	180,444	203,725	18.9	389,743.84	363,042.25
商業施設 (駅前立地)	24	121,595	132,720	18.3	167,610.33	117,059.29
商業施設 (居住地立地)	27	58,848	71,005	20.5	222,133.51	245,982.96
物流施設	22	201,182	246,130	10.9	901,024.18	902,305.12
居住用施設	155	202,047	222,392	15.1	377,313.36	304,469.89
宿泊施設	2	6,250	6,250	13.3	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,440	-	-	14,431.35

▶ ポートフォリオデータ

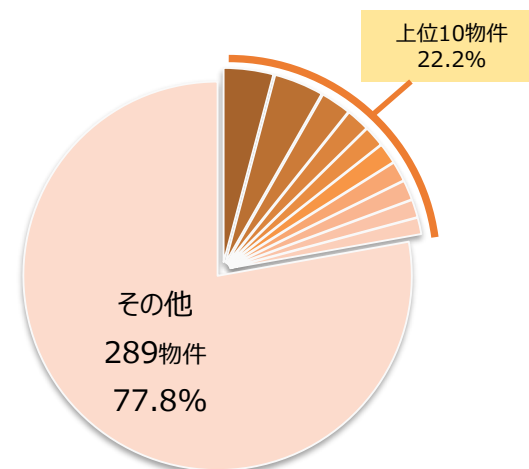
安定 43.7% その他 0.5% 宿泊施設 0.6%



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第12期末算定価格と 第11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	46,761	49,500	3.6	2,738	46,706	49,900	3.6	3,193	400	0.8	0.0
OF-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,703	21,600	4.0	896	20,664	21,600	4.0	935	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	26,462	28,000	3.7	1,537	26,507	28,100	3.7	1,592	100	0.4	0.0
OF-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,134	12,500	3.4	2,365	10,136	12,600	3.4	2,463	100	0.8	0.0
OF-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,516	10,700	3.6	183	10,514	10,800	3.6	285	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	10,684	12,200	3.7	1,515	10,652	12,200	3.7	1,547	0	0.0	0.0
OF-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,103	7,150	4.1	46	7,096	7,160	4.1	63	10	0.1	0.0
OF-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,211	8,050	4.2	-161	8,201	8,050	4.2	-151	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	5,340	5,800	3.6	459	5,345	5,770	3.6	424	-30	-0.5	0.0
OF-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,021	4,950	3.6	928	4,104	4,840	3.6	735	-110	-2.2	0.0
OF-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,678	5,600	3.7	921	4,682	5,200	3.7	517	-400	-7.1	0.0
OF-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,091	4,900	3.4	808	4,072	4,940	3.4	867	40	0.8	0.0
OF-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,785	6,210	3.4	1,424	4,766	6,320	3.4	1,553	110	1.8	0.0
OF-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,633	5,280	4.4	646	4,613	5,330	4.4	716	50	0.9	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	3,708	4,320	4.0	611	3,724	4,350	4.0	625	30	0.7	0.0
OF-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,042	5,810	3.6	1,767	4,041	5,810	3.6	1,768	0	0.0	0.0
OF-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,435	2,540	3.7	104	2,429	2,540	3.7	110	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	4,188	4,510	3.8	321	4,185	4,520	3.8	334	10	0.2	0.0
OF-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,846	3,290	3.9	443	2,870	3,350	3.9	479	60	1.8	0.0
OF-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,706	3,430	3.6	723	2,696	3,430	3.6	733	0	0.0	0.0
OF-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,111	2,960	3.8	848	2,099	2,960	3.8	860	0	0.0	0.0
OF-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,575	1,960	3.9	384	1,564	1,960	3.9	395	0	0.0	0.0
OF-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,572	7,040	3.7	467	6,593	7,060	3.7	466	20	0.3	0.0
OF-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,909	5,150	4.4	240	4,914	5,150	4.4	235	0	0.0	0.0
OF-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,323	3,370	4.6	46	3,313	3,370	4.6	56	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	1,840	2,180	4.3	339	1,834	2,180	4.3	345	0	0.0	0.0
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	3,839	4,340	4.2	500	3,835	4,430	4.2	594	90	2.1	0.0
OF-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,041	9,350	4.6	1,308	8,035	9,430	4.6	1,394	80	0.9	0.0
OF-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,603	7,640	3.9	2,036	5,585	7,770	3.9	2,184	130	1.7	0.0
OF-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,793	2,870	4.6	76	2,769	2,870	4.6	100	0	0.0	0.0
OF-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,115	8,360	3.2	2,244	6,091	8,400	3.2	2,308	40	0.5	0.0
OF-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,928	5,130	3.1	1,201	3,914	5,140	3.1	1,225	10	0.2	0.0
OF-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,839	5,210	3.3	1,370	3,831	5,210	3.3	1,378	0	0.0	0.0
OF-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,377	46,600	3.7	2,222	44,512	46,800	3.7	2,287	200	0.4	0.0
OF-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	17,919	17,800	3.8	-119	17,952	17,800	3.8	-152	0	0.0	0.0
OF-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,501	13,900	3.1	3,398	10,550	13,600	3.1	3,049	-300	-2.2	0.0
OF-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,446	8,950	3.7	503	8,476	8,950	3.7	473	0	0.0	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	8,039	8,470	3.8	430	8,026	8,470	3.8	443	0	0.0	0.0
OF-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,086	7,910	3.9	1,823	6,065	7,900	3.9	1,834	-10	-0.1	0.0
OF-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,727	6,370	3.8	642	5,828	6,440	3.8	611	70	1.1	0.0
OF-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,786	4,290	3.6	503	3,782	4,420	3.6	637	130	3.0	0.0
OF-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,912	2,310	3.5	397	1,920	2,230	3.5	309	-80	-3.5	0.0
OF-T-053	東京圏	オフィス	ファースリストビル	1,850	1,852	2,110	4.2	257	1,841	2,130	4.2	288	20	0.9	0.0
OF-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,382	5,170	3.4	787	4,371	5,190	3.4	818	20	0.4	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)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				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12期末算定価格と 第11期末算定価格との差額		還元割引
					(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
OF-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,388	4,230	3.2	841	3,375	4,250	3.2	874	20	0.5	0.0
OF-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,318	5,480	2.9	1,161	4,308	5,490	2.9	1,181	10	0.2	0.0
OF-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,140	2,420	3.3	279	2,141	2,440	3.3	298	20	0.8	0.0
OF-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,926	12,000	3.2	1,073	10,890	12,300	3.2	1,409	300	2.5	0.0
OF-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,810	4,240	3.5	429	3,800	4,260	3.5	459	20	0.5	0.0
OF-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,898	3,180	3.4	281	2,889	3,160	3.4	270	-20	-0.6	0.0
OF-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,904	4,310	3.3	405	3,891	4,410	3.3	518	100	2.3	0.0
OF-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,490	9,130	3.4	639	8,457	9,160	3.4	702	30	0.3	0.0
OF-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,788	5,250	3.3	461	4,772	5,250	3.3	477	0	0.0	0.0
OF-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,424	4,930	3.2	505	4,409	4,930	3.2	520	0	0.0	0.0
OF-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,414	8,280	4.4	1,865	6,481	8,550	4.4	2,068	270	3.3	0.0
OF-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,773	4,980	4.5	1,206	3,743	4,980	4.5	1,236	0	0.0	0.0
OF-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,219	2,690	5.4	470	2,204	2,610	5.4	405	-80	-3.0	0.0
OF-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,473	2,380	5.3	-93	2,457	2,390	5.3	-67	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	2,004	2,300	4.2	295	1,989	2,380	4.2	390	80	3.5	0.0
OF-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,375	2,260	4.8	-115	2,375	2,270	4.8	-105	10	0.4	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	18,034	19,200	4.5	1,165	18,050	19,200	4.5	1,149	0	0.0	0.0
OF-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,012	12,000	4.2	-12	12,006	12,200	4.2	193	200	1.7	0.0
OF-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,757	7,320	4.5	-437	7,827	7,430	4.5	-397	110	1.5	0.0
OF-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,569	3,820	4.2	250	3,600	3,840	4.2	239	20	0.5	0.0
OF-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,283	4,720	4.3	436	4,377	4,880	4.3	502	160	3.4	0.0
OF-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,377	2,740	5.4	362	2,463	2,740	5.4	276	0	0.0	0.0
OF-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,230	5,760	4.4	1,529	4,258	5,770	4.4	1,511	10	0.2	0.0
OF-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,060	2,800	4.5	739	2,047	2,850	4.5	802	50	1.8	0.0
				473,585	478,262	532,200	-	53,937	478,547	534,410	-	55,862	2,210	0.4	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,714	15,600	4.8	1,885	13,762	15,700	4.8	1,937	100	0.6	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,319	11,500	3.9	1,180	10,270	11,000	3.9	729	-500	-4.3	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,658	8,630	4.1	1,971	6,619	8,520	4.1	1,900	-110	-1.3	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,294	5,240	3.7	945	4,282	5,280	3.7	997	40	0.8	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,025	4,540	4.1	514	4,016	4,540	4.1	523	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,788	4,140	4.2	351	3,765	4,090	4.2	324	-50	-1.2	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ帯張店	3,080	2,691	3,960	4.6	1,268	2,665	3,960	4.6	1,294	0	0.0	0.0
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,543	3,350	5.0	806	2,535	3,390	5.0	854	40	1.2	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,238	3,590	4.8	1,351	2,215	3,580	4.8	1,364	-10	-0.3	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,369	2,780	4.3	410	2,357	2,750	4.3	392	-30	-1.1	0.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,478	2,120	4.8	641	1,463	2,120	4.8	656	0	0.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,581	2,580	4.7	998	1,572	2,580	4.7	1,007	0	0.0	0.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	948	1,550	5.2	601	944	1,550	5.2	605	0	0.0	0.0
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店（底地）（注1）	2,740	2,764	3,340	5.3	575	2,764	3,460	5.1	695	120	3.6	-0.2
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	1,740	5.2	-36	1,776	1,740	5.2	-36	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	1,420	5.5	168	1,251	1,450	5.3	198	30	2.1	-0.2
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,300	6.1	340	959	1,300	6.1	340	0	0.0	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）（注1）	850	859	873	5.1	13	859	858	5.1	-1	-15	-1.7	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）（注1）	762	770	854	5.3	83	770	859	5.2	88	5	0.6	-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)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第12期末算定価格と 第11期末算定価格との差額			
												還元 利回り (%)	差額 還元利回り		
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店（底地）（注1）	800	808	895	6.3	86	808	903	6.2	94	8	0.9	-0.1
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	1,090	5.3	310	779	1,130	5.1	350	40	3.7	-0.2
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	701	5.5	94	606	724	5.3	117	23	3.3	-0.2
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	536	7.6	80	455	536	7.6	80	0	0.0	0.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	403	5.9	27	375	409	5.9	33	6	1.5	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越神明店(底地)（注1）	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	180	5.5	-24	204	180	5.5	-24	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	186	7.9	22	163	187	7.9	23	1	0.5	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産 吉祥寺ビル	10,410	10,188	11,500	3.8	1,311	10,158	11,500	3.8	1,341	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,038	2,150	3.8	111	2,032	2,150	3.8	117	0	0.0	0.0
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	6,836	6,920	5.6	83	6,809	7,580	5.8	770	660	9.5	0.2
Rt-T-034	東京圏	商業施設	武蔵浦和とショッピングスクエア	2,720	2,563	2,900	6.8	336	2,546	2,830	6.8	283	-70	-2.4	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	793	3.6	45	747	801	3.6	53	8	1.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,018	2,080	3.8	61	2,009	2,070	3.8	60	-10	-0.5	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,474	1,480	3.9	5	1,467	1,480	3.9	12	0	0.0	0.0
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	5,073	5,320	4.3	246	5,060	5,330	4.3	269	10	0.2	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,823	2,700	3.8	-123	2,815	2,690	3.8	-125	-10	-0.4	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,582	2,660	4.1	77	2,572	2,660	4.1	87	0	0.0	0.0
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	2,166	2,900	4.5	733	2,162	2,890	4.5	727	-10	-0.3	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,802	1,840	5.1	37	1,790	1,830	5.1	39	-10	-0.5	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,827	1,790	3.9	-37	1,822	1,780	3.9	-42	-10	-0.6	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪（注2）	17,639	15,163	16,400	4.4	1,236	17,234	18,600	4.3	1,365	2,200	13.4	-0.1
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,547	11,500	4.7	2,952	8,517	11,500	4.7	2,982	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,025	5,610	5.1	1,584	4,005	5,610	5.1	1,604	0	0.0	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,176	4,120	5.1	943	3,160	4,130	5.1	969	10	0.2	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stea	4,700	4,439	5,270	4.2	830	4,434	5,270	4.2	835	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,324	1,830	4.8	505	1,312	1,810	4.8	497	-20	-1.1	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,046	1,200	5.1	153	1,043	1,200	5.2	156	0	0.0	0.1
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,645	8,870	4.6	224	8,653	8,850	4.6	196	-20	-0.2	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くだおれビル	11,600	12,152	10,300	3.4	-1,852	12,152	9,950	3.4	-2,202	-350	-3.4	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,582	3,650	4.4	67	3,583	3,680	4.4	96	30	0.8	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,809	4,310	3.8	500	3,795	4,300	3.8	504	-10	-0.2	0.0
				180,444	176,841	201,629	-	24,787	178,492	203,725	-	25,232	2,096	1.0	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,059	22,400	3.8	6,340	15,953	23,000	3.7	7,046	600	2.7	-0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,547	19,700	4.0	5,152	14,478	20,300	3.9	5,821	600	3.0	-0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,844	18,100	4.5	6,255	11,720	18,500	4.4	6,779	400	2.2	-0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,130	12,200	4.1	2,069	10,005	12,400	4.0	2,394	200	1.6	-0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,733	13,200	4.4	3,466	9,647	13,400	4.3	3,752	200	1.5	-0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,064	11,600	4.4	3,535	8,049	11,900	4.3	3,850	300	2.6	-0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,283	10,400	4.4	3,116	7,206	10,600	4.3	3,393	200	1.9	-0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,235	8,800	4.5	2,564	6,164	8,990	4.4	2,825	190	2.2	-0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンター-B棟	4,590	4,115	6,030	4.2	1,914	4,084	6,180	4.1	2,095	150	2.5	-0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,313	4,670	4.8	1,356	3,274	4,770	4.7	1,495	100	2.1	-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	3,568	4,540	4.4	971	3,549	4,650	4.3	1,100	110	2.4	-0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第12期末算定価格と 第11期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,752	3,630	4.6	877	2,749	3,710	4.5	960	80	2.2	-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	2,522	3,520	4.2	997	2,511	3,620	4.1	1,108	100	2.8	-0.1
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,261	13,900	4.0	3,638	10,250	14,100	3.9	3,849	200	1.4	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼Ⅱ	10,800	10,640	11,700	4.6	1,059	10,583	11,800	4.5	1,216	100	0.9	-0.1
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼Ⅰ	9,900	9,708	11,000	4.7	1,291	9,665	11,200	4.6	1,534	200	1.8	-0.1
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,163	9,520	4.3	356	9,121	9,750	4.2	628	230	2.4	-0.1
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,072	6,500	4.5	427	6,045	6,620	4.4	574	120	1.8	-0.1
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,708	14,200	4.4	491	13,645	14,500	4.3	854	300	2.1	-0.1
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,885	15,700	4.3	3,814	11,814	16,100	4.2	4,285	400	2.5	-0.1
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,834	15,100	4.3	265	14,769	15,800	4.2	1,030	700	4.6	-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	3,310	4,140	4.5	829	3,295	4,240	4.4	944	100	2.4	-0.1
			201,182	189,755	240,550	-	50,794	188,586	246,130	-	57,543	5,580	2.3	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,215	3,550	3.9	334	3,198	3,650	3.8	451	100	2.8	-0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	959	994	4.0	34	954	1,020	3.9	65	26	2.6	-0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	681	717	4.1	35	680	734	4.0	53	17	2.4	-0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	709	725	4.0	15	707	713	3.9	5	-12	-1.7	-0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	699	844	4.0	144	694	865	3.9	170	21	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	883	1,050	4.0	166	879	1,060	3.9	180	10	1.0	-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	2,104	2,600	4.0	495	2,086	2,670	3.9	583	70	2.7	-0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,477	1,660	4.0	182	1,466	1,700	3.9	233	40	2.4	-0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,028	1,170	4.0	141	1,020	1,200	3.9	179	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	868	1,000	4.0	131	862	1,030	3.9	167	30	3.0	-0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,101	1,220	4.1	118	1,092	1,250	4.0	157	30	2.5	-0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,049	1,250	4.2	200	1,039	1,280	4.1	240	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	3,041	3,530	4.0	488	3,015	3,400	3.9	384	-130	-3.7	-0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	565	579	4.2	13	562	554	4.1	-8	-25	-4.3	-0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	850	976	4.2	125	843	1,000	4.1	156	24	2.5	-0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	604	643	4.2	38	599	627	4.1	27	-16	-2.5	-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	939	1,010	4.2	70	931	972	4.1	40	-38	-3.8	-0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,360	1,870	4.6	509	1,350	1,910	4.5	559	40	2.1	-0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,740	2,300	3.9	559	1,724	2,360	3.8	635	60	2.6	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,911	2,350	4.4	438	1,896	2,400	4.3	503	50	2.1	-0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,475	2,830	4.6	354	2,463	2,870	4.5	406	40	1.4	-0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,499	1,950	4.3	450	1,489	2,010	4.2	520	60	3.1	-0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,095	1,030	4.0	-65	1,096	1,030	3.9	-66	0	0.0	-0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	921	1,000	3.9	78	922	1,020	3.8	97	20	2.0	-0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	928	1,020	4.2	91	923	1,040	4.1	116	20	2.0	-0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,719	2,060	4.1	340	1,706	2,040	4.1	333	-20	-1.0	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	342	345	4.1	2	342	341	4.0	-1	-4	-1.2	-0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,110	1,520	3.5	409	1,110	1,560	3.4	449	40	2.6	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,053	1,160	4.1	106	1,051	1,130	4.0	78	-30	-2.6	-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	650	698	4.1	47	651	715	4.0	63	17	2.4	-0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,929	1,890	4.1	-39	1,918	1,910	4.0	-8	20	1.1	-0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,245	1,320	4.2	74	1,244	1,340	4.1	95	20	1.5	-0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,372	1,430	4.0	57	1,366	1,450	3.9	83	20	1.4	-0.1

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)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				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12期末算定価格と 第11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-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	738	849	4.0	110	732	870	3.9	137	21	2.5	-0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	456	483	4.1	26	453	494	4.0	40	11	2.3	-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	386	412	4.0	25	383	423	3.9	39	11	2.7	-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	2,812	3,270	4.0	457	2,797	3,270	4.0	472	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	1,263	1,730	3.5	466	1,258	1,780	3.4	521	50	2.9	-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	1,038	1,350	3.6	311	1,034	1,380	3.5	345	30	2.2	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,813	3,450	3.6	636	2,809	3,480	3.5	670	30	0.9	-0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,599	2,450	4.3	-149	2,594	2,430	4.3	-164	-20	-0.8	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,117	2,520	4.3	402	2,115	2,520	4.3	404	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	3,943	4,790	4.1	846	3,922	4,790	4.1	867	0	0.0	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	1,480	1,940	3.8	459	1,473	2,000	3.7	526	60	3.1	-0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷杵岐坂	557	522	630	4.1	107	519	630	4.1	110	0	0.0	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	787	930	4.0	142	779	930	4.0	150	0	0.0	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	1,449	1,460	4.0	10	1,441	1,490	3.9	48	30	2.1	-0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,035	1,250	4.1	214	1,028	1,280	4.0	251	30	2.4	-0.1
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	831	917	3.8	85	824	936	3.7	111	19	2.1	-0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	427	451	4.0	23	425	460	3.9	34	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	387	463	4.0	75	384	470	3.9	85	7	1.5	-0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	595	592	4.5	-3	594	604	4.5	9	12	2.0	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,376	1,710	3.9	333	1,368	1,730	3.8	361	20	1.2	-0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,719	3,550	3.7	830	2,702	3,670	3.6	967	120	3.4	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	711	658	4.5	-53	708	673	4.4	-35	15	2.3	-0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	729	652	4.5	-77	727	670	4.4	-57	18	2.8	-0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	686	745	4.1	58	680	756	4.0	75	11	1.5	-0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	622	760	4.3	137	617	762	4.3	144	2	0.3	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	513	579	4.2	65	509	593	4.1	83	14	2.4	-0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	316	357	4.2	40	314	366	4.1	51	9	2.5	-0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	699	761	4.2	61	694	762	4.2	67	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	1,312	1,700	3.7	387	1,306	1,750	3.6	443	50	2.9	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	510	434	4.5	-76	508	444	4.4	-64	10	2.3	-0.1
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,781	1,930	4.0	148	1,769	1,980	3.9	210	50	2.6	-0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,090	1,080	4.4	-10	1,113	1,120	4.3	6	40	3.7	-0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	937	785	4.5	-152	935	800	4.4	-135	15	1.9	-0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	848	892	4.1	43	842	910	4.0	67	18	2.0	-0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	714	743	4.3	28	708	674	4.3	-34	-69	-9.3	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	1,653	1,900	3.8	246	1,646	1,940	3.7	293	40	2.1	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	458	535	4.4	76	454	539	4.4	84	4	0.7	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,045	820	4.6	-225	1,041	837	4.5	-204	17	2.1	-0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	397	436	4.2	38	396	445	4.1	48	9	2.1	-0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,734	2,030	3.7	295	1,729	2,080	3.6	350	50	2.5	-0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	682	714	4.2	31	677	730	4.1	52	16	2.2	-0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	440	412	4.6	-28	439	418	4.5	-21	6	1.5	-0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,572	4,590	3.8	1,017	3,550	4,710	3.7	1,159	120	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	2,271	2,560	4.2	288	2,255	2,620	4.1	364	60	2.3	-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)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第12期末算定価格と 第11期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	706	776	4.5	69	700	797	4.4	96	21	2.7	-0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	576	632	4.4	55	574	649	4.3	74	17	2.7	-0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	522	490	4.6	-32	518	492	4.5	-26	2	0.4	-0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,164	1,290	4.4	125	1,152	1,310	4.3	157	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	696	751	4.7	54	692	767	4.6	74	16	2.1	-0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	653	725	4.5	71	652	739	4.4	86	14	1.9	-0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	583	644	4.5	60	578	657	4.4	78	13	2.0	-0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	886	934	4.5	47	875	956	4.4	80	22	2.4	-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	1,038	1,280	4.4	241	1,028	1,320	4.3	291	40	3.1	-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	989	1,280	4.5	290	980	1,310	4.5	329	30	2.3	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	379	318	4.6	-61	378	320	4.5	-58	2	0.6	-0.1
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,835	2,180	4.6	344	1,826	2,220	4.5	393	40	1.8	-0.1
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,924	1,900	4.9	-24	1,926	1,900	4.9	-26	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	1,316	1,370	4.8	53	1,312	1,380	4.8	67	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	744	889	4.7	144	739	890	4.7	150	1	0.1	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,349	1,550	5.0	200	1,334	1,590	4.9	255	40	2.6	-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	1,947	2,360	4.6	412	1,938	2,360	4.6	421	0	0.0	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	949	1,070	4.6	120	951	1,060	4.6	108	-10	-0.9	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	937	1,280	4.5	342	928	1,290	4.5	361	10	0.8	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	482	416	4.7	-66	495	473	4.6	-22	57	13.7	-0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	747	888	4.3	140	741	931	4.2	189	43	4.8	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	598	685	4.4	86	595	621	4.3	25	-64	-9.3	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	690	830	4.4	139	687	848	4.3	160	18	2.2	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	448	519	4.3	70	444	541	4.2	96	22	4.2	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	451	570	4.4	118	449	593	4.3	143	23	4.0	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	722	915	4.4	192	720	961	4.3	240	46	5.0	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	674	846	4.4	171	665	887	4.3	221	41	4.8	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,477	1,720	4.9	242	1,467	1,730	4.9	262	10	0.6	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	プライムアーバン八丁堀	920	917	1,170	3.6	252	913	1,210	3.5	296	40	3.4	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋本町	720	704	915	3.9	210	698	929	3.8	230	14	1.5	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,114	1,130	4.0	15	1,112	1,130	4.0	17	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,014	7,870	4.0	855	7,027	8,060	3.9	1,032	190	2.4	-0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,033	5,800	4.2	766	5,007	5,910	4.1	902	110	1.9	-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	2,770	3,160	4.1	389	2,755	3,240	4.0	484	80	2.5	-0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,265	1,320	3.9	54	1,257	1,360	3.8	102	40	3.0	-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	1,249	1,420	4.2	170	1,238	1,460	4.1	221	40	2.8	-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	1,371	1,380	4.0	8	1,367	1,410	3.9	42	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	1,119	1,380	3.7	260	1,113	1,410	3.6	296	30	2.2	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	785	787	996	3.7	208	782	1,030	3.6	247	34	3.4	-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	2,785	3,170	3.7	384	2,774	3,260	3.6	485	90	2.8	-0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	プライムアーバン外神田	2,280	2,322	2,770	3.6	447	2,311	2,830	3.5	518	60	2.2	-0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プライムアーバン登戸	1,216	1,238	1,440	4.3	201	1,229	1,470	4.2	240	30	2.1	-0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木八幡	966	984	1,150	3.6	165	981	1,180	3.5	198	30	2.6	-0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プライムアーバン中落合	844	860	929	3.9	68	856	945	3.8	88	16	1.7	-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)	2021年2月期末（第11期）				2021年8月期末（第12期）				差額				
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第12期末算定価格と 第11期末算定価格との差額				
												変化率(%)	差異	還元利回り		
Rs-T-129	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,050	4,580	3.9	529	4,037	4,680	3.8	642	100	2.2	-0.1	
Rs-T-130	東京圏	住宅	ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,454	1,510	4.4	55	1,446	1,550	4.3	103	40	2.6	-0.1	
Rs-T-131	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,278	1,270	4.1	-8	1,272	1,300	4.0	27	30	2.4	-0.1	
Rs-T-132	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越公園	2,580	2,672	2,680	4.1	7	2,663	2,740	4.0	76	60	2.2	-0.1	
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	568	693	5.0	124	560	706	4.9	145	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	632	715	4.9	82	624	543	4.8	-81	-172	-24.1	-0.1	
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,411	1,870	4.5	458	1,395	1,910	4.4	514	40	2.1	-0.1	
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	244	274	4.6	29	242	279	4.5	36	5	1.8	-0.1	
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	446	505	4.7	58	440	516	4.6	75	11	2.2	-0.1	
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	300	311	4.7	10	297	317	4.6	19	6	1.9	-0.1	
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	479	579	5.1	99	473	577	5.1	103	-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	412	480	5.2	67	407	481	5.2	73	1	0.2	0.0	
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	348	419	5.2	70	343	417	5.2	73	-2	-0.5	0.0	
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	215	263	5.1	47	212	260	5.1	47	-3	-1.1	0.0	
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	202	219	5.1	16	199	217	5.1	17	-2	-0.9	0.0	
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	379	458	5.2	78	373	454	5.2	80	-4	-0.9	0.0	
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌区大前	616	539	630	5.1	90	533	624	5.1	90	-6	-1.0	0.0	
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,966	4,730	5.2	763	3,988	4,740	5.2	751	10	0.2	0.0	
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,526	1,920	5.1	393	1,515	1,920	5.1	404	0	0.0	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	1,019	1,100	5.2	80	1,008	958	5.2	-50	-142	-12.9	0.0	
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバンハ乙女中央	466	405	449	5.3	43	399	445	5.3	45	-4	-0.9	0.0	
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通南宮	949	931	975	5.0	43	929	975	4.9	45	0	0.0	-0.1	
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	655	672	4.8	16	650	672	4.7	21	0	0.0	-0.1	
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	489	597	4.8	107	484	591	4.8	106	-6	-1.0	0.0	
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	888	1,040	4.8	151	876	1,020	4.8	143	-20	-1.9	0.0	
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,423	1,690	4.8	266	1,410	1,650	4.8	239	-40	-2.4	0.0	
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,393	3,970	4.7	576	3,357	3,940	4.7	582	-30	-0.8	0.0	
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,623	2,090	4.3	466	1,606	2,130	4.2	523	40	1.9	-0.1	
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	526	607	4.9	80	526	622	4.8	95	15	2.5	-0.1	
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	237	288	4.8	50	235	294	4.7	58	6	2.1	-0.1	
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	346	353	5.1	6	341	353	5.0	11	0	0.0	-0.1	
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	552	550	5.0	-2	544	564	4.9	19	14	2.5	-0.1	
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	545	583	5.0	37	540	504	4.9	-36	-79	-13.6	-0.1	
Rs-S-036	その他	住宅	セレニティ斎橋グランデ	5,567	5,710	5,770	4.0	59	5,674	5,950	3.9	275	180	3.1	-0.1	
202,047				192,568	219,509	-	26,940	191,564	222,392	-	30,827	2,883	1.3	-		
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,695	3,720	4.4	24	3,681	3,720	4.4	38	0	0.0	0.0	
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,658	2,520	4.9	-138	2,693	2,530	4.9	-163	10	0.4	0.0	
6,250				6,353	6,240	-	-113	6,374	6,250	-	-124	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	5,430	3.9	293	5,136	5,440	3.9	303	10	0.2	0.0	
4,900				5,136	5,430	-	293	5,136	5,440	-	303	10	0.2	-		
1,068,409				1,048,917	1,205,558	-	156,640	1,048,702	1,218,347	-	169,644	12,789	1.1	-		

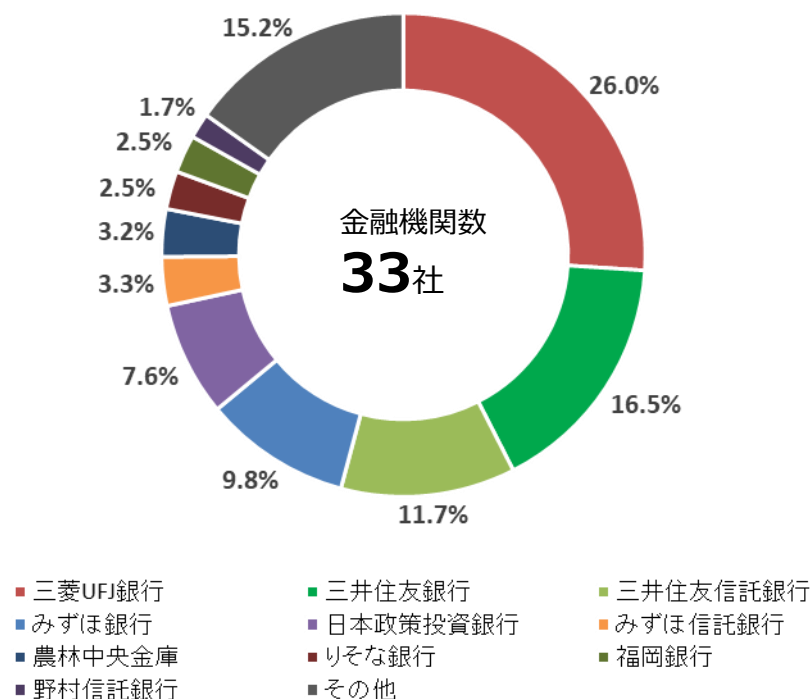
（注1） 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 （注2） ユニバーサル・シティワーク大阪の算定価格の変化率は、2021年8月期の底地取得を含む対比です。

有利子負債調達の分散状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,798百万円
借入金	485,798百万円
投資法人債	32,000百万円

借入金調達先の分散状況



投資法人債一覧

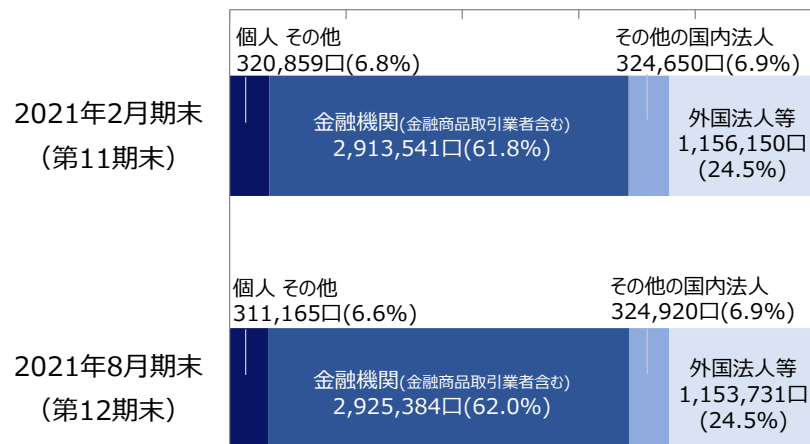
名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

格付けの状況

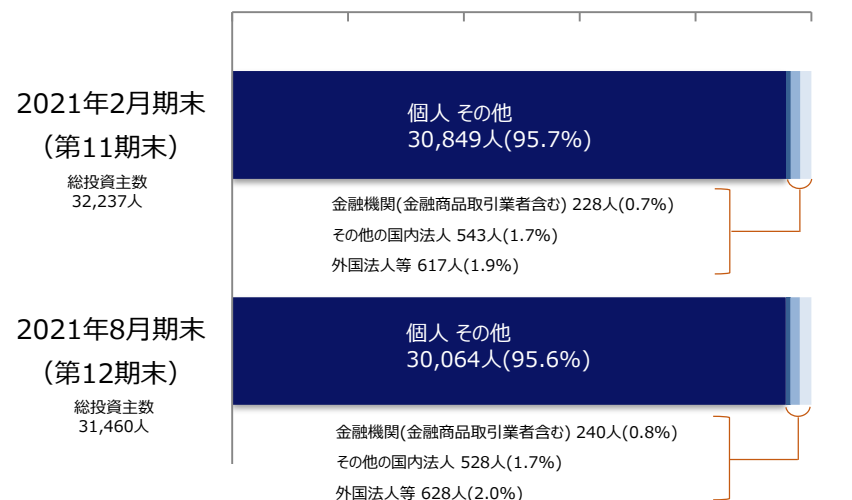
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)

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)

	2021年2月期末 (第11期末)		2021年8月期末 (第12期末)	
銀行	156,011	3.3%	145,704	3.1%
信託銀行	2,286,849	48.5%	2,257,436	47.9%
生命保険会社	50,020	1.1%	38,831	0.8%
損害保険会社	2,601	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	418,060	8.9%	480,648	10.2%
合計	2,913,541	61.8%	2,925,384	62.0%

上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,053,151	22.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	709,381	15.0%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	195,930	4.2%
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	173,946	3.7%
6	SMBC日興証券株式会社	108,809	2.3%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	82,255	1.7%
8	日本証券金融株式会社	76,128	1.6%
9	株式会社日本カストディ銀行（信託口7）	71,825	1.5%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	59,098	1.3%
	合計	2,741,194	58.1%

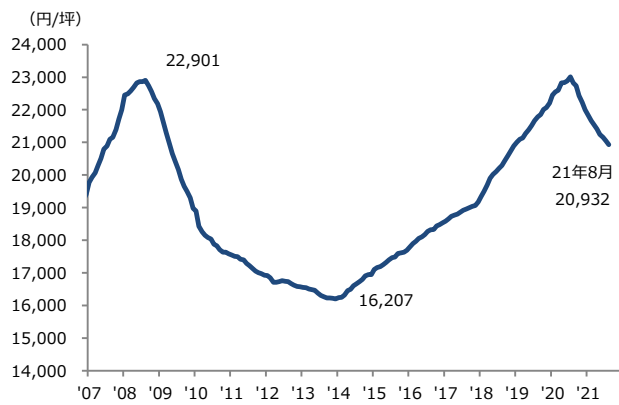
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

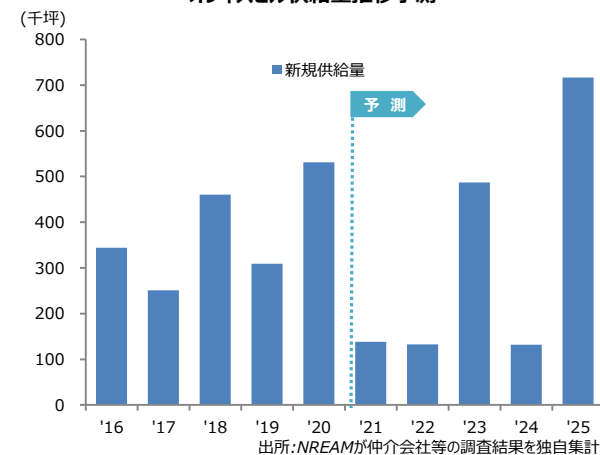
東京都心5区
平均空室率推移



東京都心5区
平均月額賃料



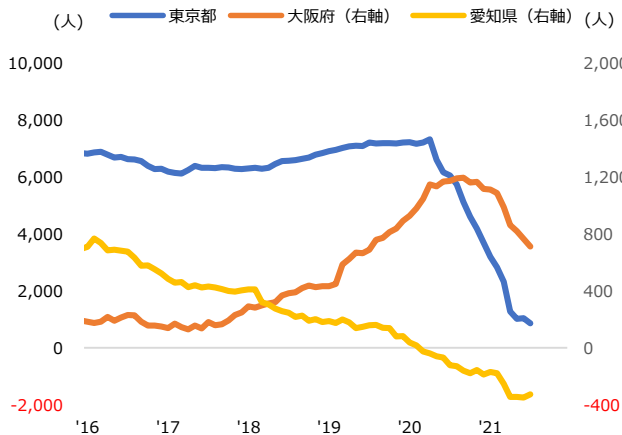
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

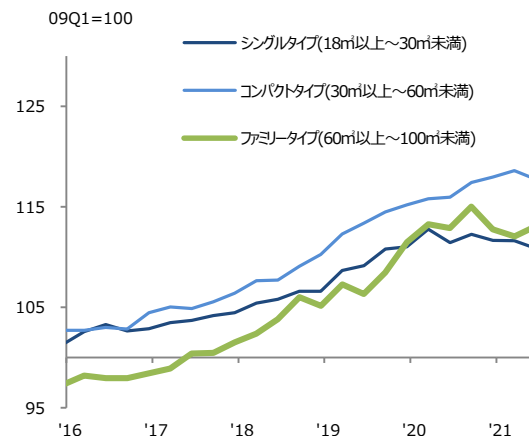
住宅

人口流入超過数 (日本人移動者) (12ヶ月移動平均)



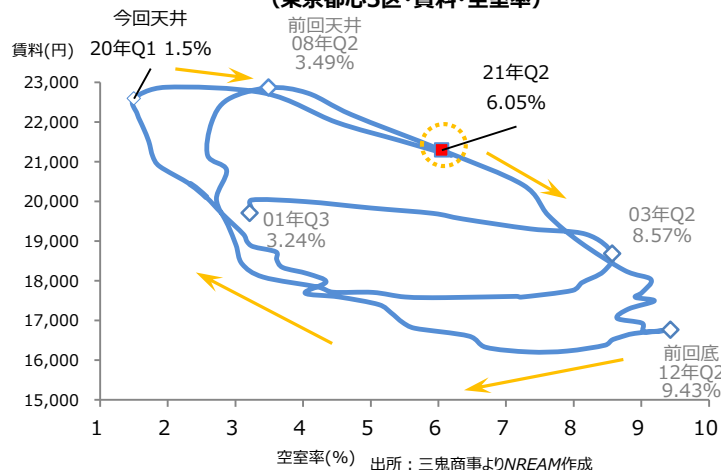
出所: 総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)



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

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)

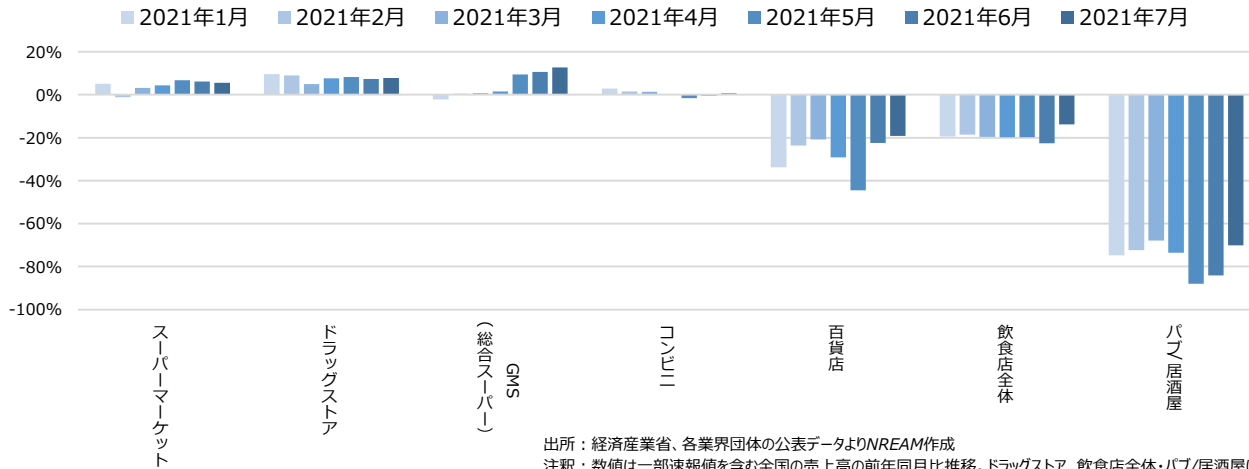


出所: 三鬼商事よりNREAM作成

マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

商業

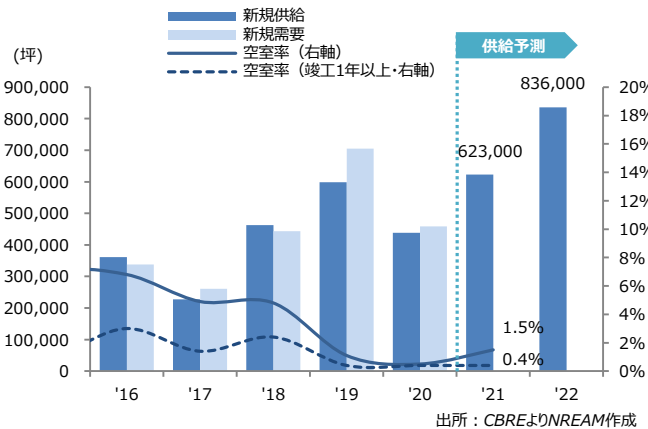
小売・飲食店・業態別の売上高 19年同月比増減率



出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
 注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の前年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・バブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

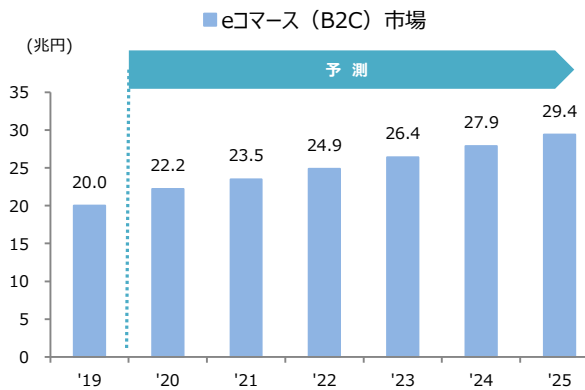
物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(2021年6月末時点)



出所：CBREよりNREAM作成

eコマース (B2C)市場予測

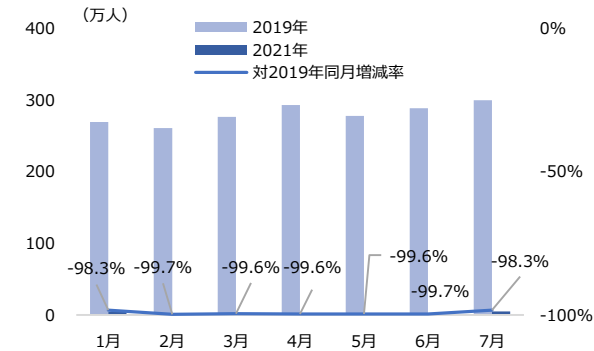


出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」よりNREAM作成

※年表示は年度を表す

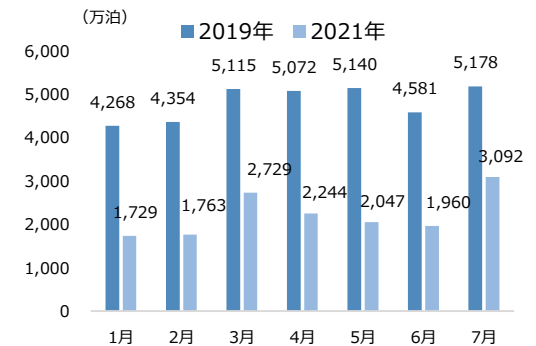
ホテル

訪日外国人数の同月比較 (2021年 vs 2019年)



出所：日本政府観光局 (JNTO)よりNREAM作成
 注釈：速報値を含む

延べ宿泊者数の19年-21年同月比較 (全国・外国人含む)



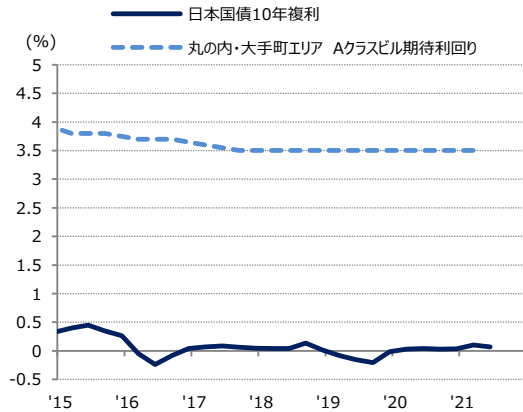
出所：観光庁よりNREAM作成

注釈：速報値含む

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

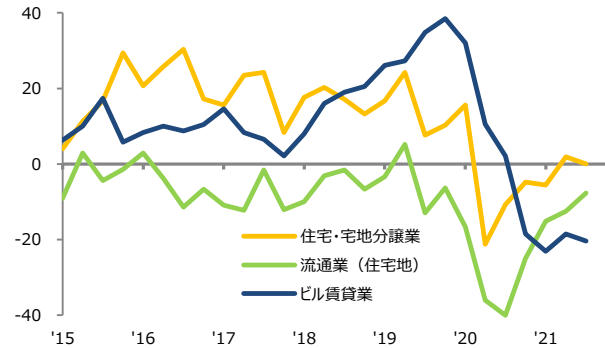


出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。

業況・取引量

不動産業業況

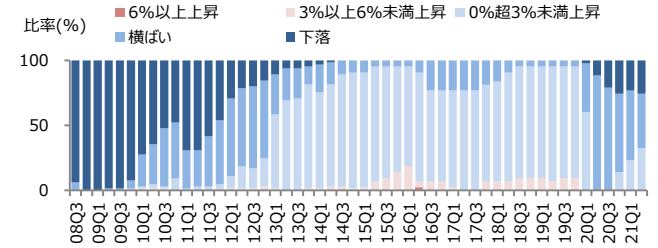
(pts) 0以上 = 良い



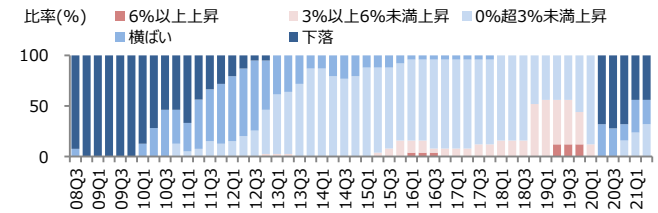
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

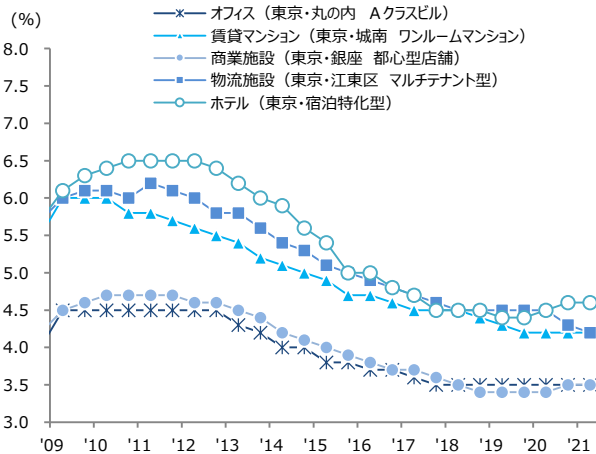


大阪府地価上昇・下落割合の推移



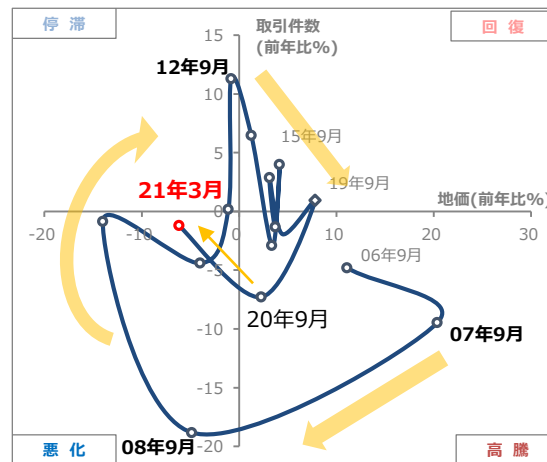
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



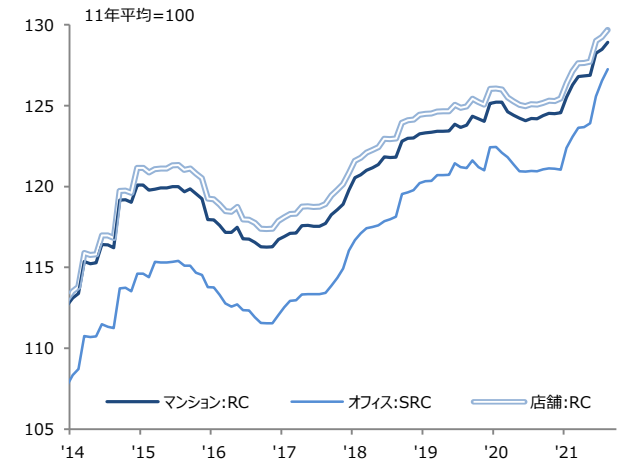
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：期待利回りは中央値

東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注：取引件数と市街地価格の前年変動率をプロット。

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成

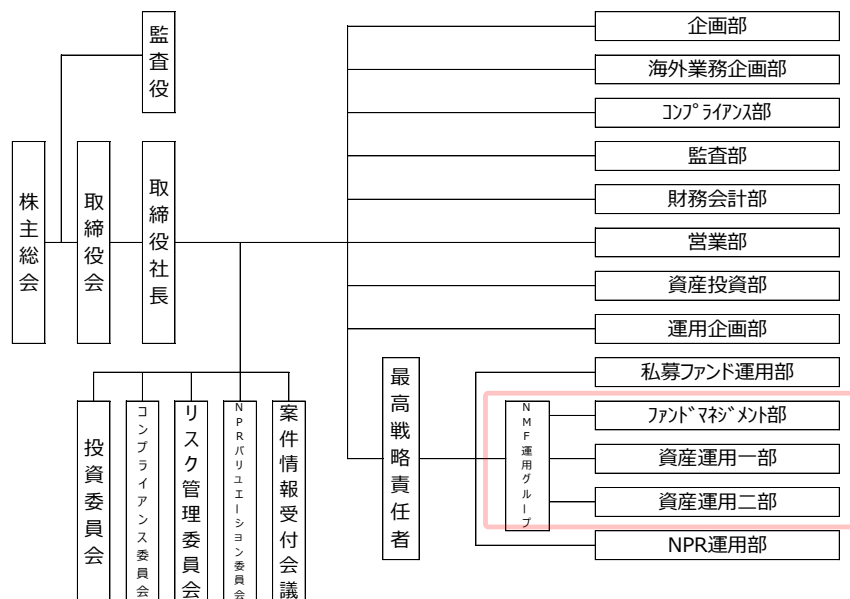
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

＜ 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	158名（うち取締役4名、監査役2名） ※2021年4月1日時点
公式HP	https://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

本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

＜ 公式HP



「ESG Annual Report」



＜ IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2021年2月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

MEMO





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。