

野村不動産マスターファンド投資法人

2017年8月期 決算説明資料



4th

October 17, 2017

日本一の貯水量と面積を誇る琵琶湖。その大きさもさることながら、日本最古の湖でもあります。

「急がば廻れ」という諺は、室町時代の歌人が琵琶湖の横断方法を説いた歌として誕生したと言われています。着実に、そして長期的視点を持って。揺るぎないNMFの運用理念です。

1 決算ハイライト

- 2017年8月期（第4期）決算ハイライト **4**
- 各種指標の推移 **6**

2 外部成長

- 新規取得物件の概要（2017.9.26公表）□ **8**
- 2017年3月（第4期初）以降のSPRの概要 **10**
- 設立以降（2015.10～）のSPRの成果 **11**
- 外部成長のドライバー～スポンサーパイプライン～ **14**

3 内部成長

- 内部成長の状況－各セクターの運用状況－ **17**
- 鑑定評価の状況 **20**
- ESGへの取り組み **21**

4 ファイナンス

- ファイナンスの状況 **24**

5 運用戦略

- 中長期運用戦略の進捗～Growthフェーズへの移行～ **27**
- 運用会社の概要 **28**

6 APPENDIX

- ポートフォリオサマリー（2017年8月期末時点） **30**
- ポートフォリオの運用状況 **31**
- オフィスセクターの運用状況 **32**
- 商業セクターの運用状況 **33**
- 物流セクターの運用状況 **34**
- 住宅セクターの運用状況 **35**
- 主要テナントの状況 **36**
- ポートフォリオ一覧 **37**
- 損益計算書 **45**
- セクター毎の差異分析 **46**
- 貸借対照表 **47**
- 投資口価格の推移 **48**
- 投資主の状況 **49**
- 利益超過分配について **50**
- マーケットレビュー **51**

1

決算ハイライト

一口当たり分配金：2017年8月期 3,037円（予想比+87円）2018年2月期予想分配金：3,020円

	2017年8月期 (第4期)		差異 (B)-(A)	2018年2月期 (第5期)		差異 (C)-(B)
	予 想 (A)	実 績 (B)		予 想 (C)	実 績 (D)	
営業収益	35,869	38,139	2,269	33,365	35,869	-4,774
賃貸事業収入	31,620	31,656	36	30,551	31,620	-1,105
その他賃貸事業収入	3,197	3,375	177	2,810	3,375	-565
不動産等売却益	1,052	3,107	2,055	3	3,107	-3,103
営業費用	22,457	22,403	-53	20,860	22,403	-1,542
賃貸事業費用	15,841	15,962	121	14,652	15,841	-1,310
修繕費	1,827	2,083	255	1,548	1,827	-534
公租公課	2,878	2,883	4	2,700	2,878	-183
減価償却費	4,951	4,862	-89	4,752	4,951	-109
その他賃貸事業費用	6,183	6,133	-49	5,651	6,183	-482
資産運用報酬	3,057	3,063	5	2,960	3,057	-102
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	2,622	-
その他営業費用	936	755	-181	625	936	-129
営業利益	13,412	15,735	2,323	12,504	13,412	-3,231
営業外収益	-	24	24	-	24	-24
営業外費用	2,634	2,569	-64	2,487	2,634	-82
支払利息その他融資関連費用	2,627	2,563	-64	2,479	2,627	-83
その他営業外費用	6	6	0	8	6	1
経常利益	10,777	13,190	2,412	10,016	10,777	-3,174
当期純利益	10,776	13,190	2,413	10,015	10,776	-3,174
利益分配金 a	10,436	12,704	2,267	10,286	10,436	-2,417
利益超過分配金 b	1,903	-	-1,903	2,346	1,903	2,346
分配総額 a+b	12,340	12,704	363	12,633	12,340	-71
内部留保 c	1,052	3,107	2,055	3	1,052	-3,103
一口当たり分配金 (円)	2,950	3,037	87	3,020	2,950	-17
うち利益分配(円)	2,495	3,037	542	2,459	2,495	-578
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	295	295	295
うちその他の利益超過分配(円)	455	-	-455	266	455	266
総資産	1,109,104	1,095,828	-13,275	1,085,296	1,109,104	-10,531
取得価格	939,838	927,318	-12,520	922,128	939,838	-5,190
有利子負債	504,941	488,741	-16,200	482,698	504,941	-6,042
LTV	45.5%	44.6%	-0.9%	44.5%	45.5%	-0.1%
時価総額	-	607,808	-	-	-	-
NOI	23,927	23,931	3	23,461	23,927	-469
FFO	17,299	17,568	269	17,388	17,299	-179

■ 第4期実績－予想 主な差異要因



プラス要因

- 内部成長及び物件取得による
賃貸事業収入の増加 +373百万円
- 売却益の増加（内部留保）※詳細はP.50参照 +2,055百万円
- その他営業費用等の減少 +181百万円



マイナス要因

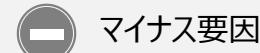
- 物件売却による賃貸事業収入の減少 -159百万円
(Merad大和田、太田新田LC、太田東新町LC、
太田清原LC、千代田町LC)
- 賃貸事業費用の増加 -121百万円
(既存物件における修繕費等の増加)

■ 第5期予想－第4期実績 主な差異要因



プラス要因

- 物件取得による賃貸事業収入の増加 +404百万円
- 賃貸事業費用の減少 +1,448百万円
(物件売却に伴う修繕費、公租公課及び運営管理費等の減少、
既存物件における修繕費等の減少)



マイナス要因

- 物件売却等による賃貸事業収入の減少 -1,835百万円
- 売却益の減少 -3,103百万円

■ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2017年8月期実績

2018年2月期予想

賃料・共益費の増加	+34
オフィス	+26
商業	+5
物流	-11
住宅	+14
受入動光熱費の増加	+14
その他	+36
違約金等	+7
時間貸駐車場・礼金・更新料等	+14
資産入替の影響	-33

その他営業費用の減少等	+52
租税公課消費税の増加	-9
支払利息等の削減	+15

491

742

内部留保
分配金

3,500

251

51

-28

64

2,950

修繕費の増加	-55
賃貸手数料等の減少	+20
支払動光熱費の増加	-16
その他	+15
資産入替の影響	+6

賃料・共益費等の減少

-32

賃貸事業費用の減少

+53

修繕費

+83

資産運用報酬の減少

+24

租税公課消費税の減少

+28

支払利息の減少等

+19

物件取得

63

物件売却

-171

70

21

3,020

2017年8月期
予想分配金

賃貸事業収入

賃貸事業費用

その他

売却益

2017年8月期
分配金実績

物件売買の影響

既存物件

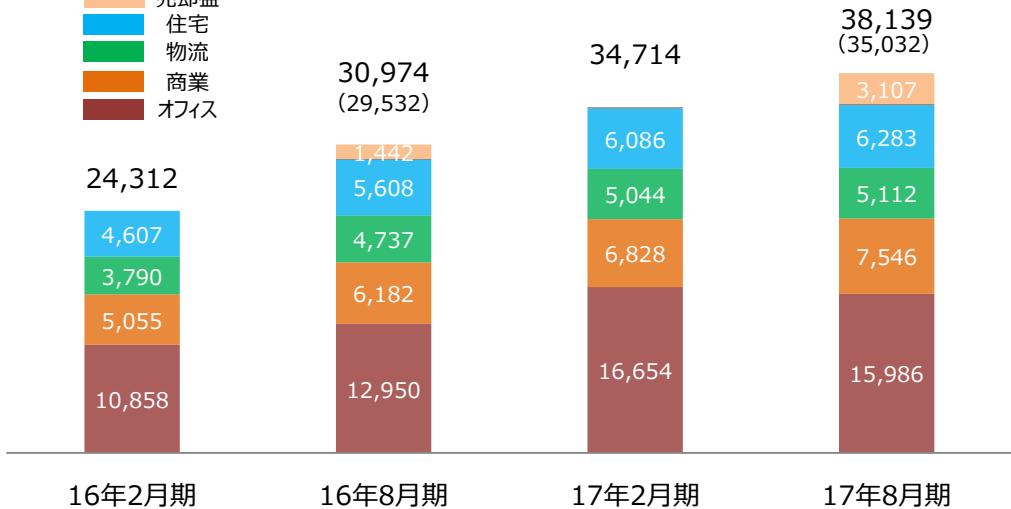
その他

2018年2月期
予想分配金

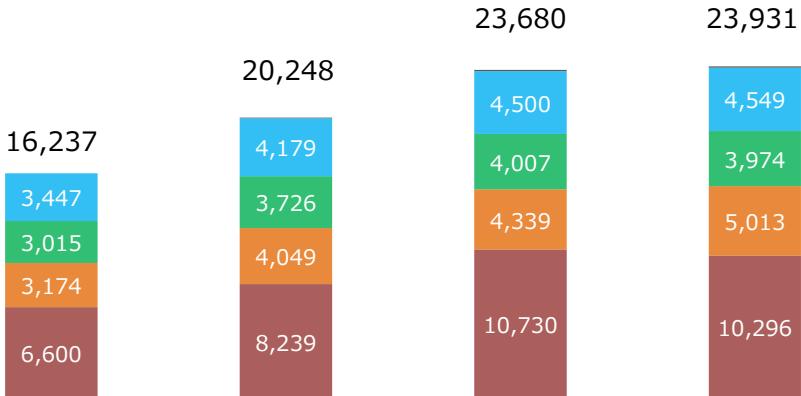
各種指標の推移

■ 営業収益(百万円) ※()内は売却益を除いた合計値

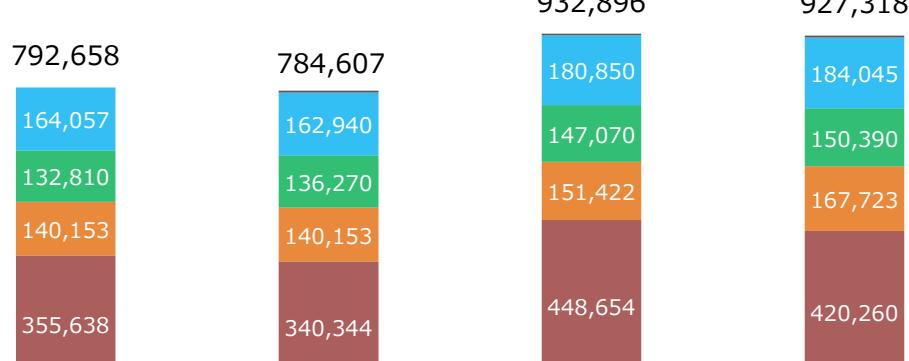
売却益
住宅
物流
商業
オフィス



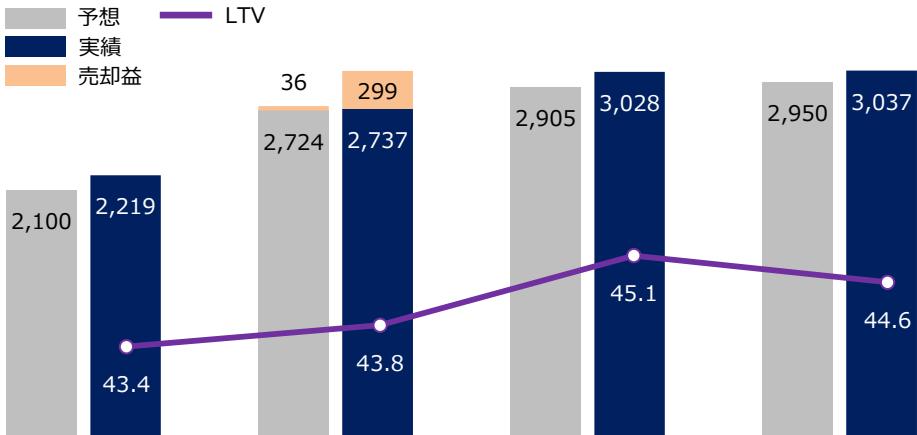
■ NOI(百万円)



■ 取得価格(百万円)



■ 1口当たり分配金(円)及びLTV (%)



16年2月期

16年8月期

17年2月期

17年8月期

(※) 営業収益、NOI、取得価格において、「その他」セクター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。

2 外部成長

新規取得物件の概要 (2017.9.26公表)

■ スポンサー開発のプレミアム・ミッドサイズ・オフィス シリーズ：PMO

オフィス

PMO平河町

取得価格 34.1 億円



所 在 地	東京都千代田区平河町二丁目7番3号
延 床 面 積	2,402.91m ² (726.88坪)
基 準 階 面 積	207.66m ² (62.81坪)
竣 工 年 月 日	2016年1月29日
取 得 日	2017年9月29日



千代田区の駅前立地

●「永田町」駅徒歩1分。
新宿・渋谷・大手町・東京等主要駅へ
いずれも10分以内でアクセス可能
周辺には公的機関が集積し、緑に囲まれた
希少性の高いエリア。

テナントニーズに適応した商品企画

●専有部内にオープンパントリーを設置。
リラックスできる心地よいワークライフを提供し、社員間コミュニケーションの向上に寄与。

オフィス

PMO新日本橋

取得価格 44.4 億円



所 在 地	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
延 床 面 積	3,721.63m ² (1,125.79坪)
基 準 階 面 積	371.47m ² (112.36坪)
竣 工 年 月 日	2016年11月30日



中央区 日本橋・室町エリア所在

●「新日本橋」駅徒歩2分。
日本橋・室町エリアでは、伝統と革新が
共存する新たな街づくりを目指す「日本橋
再生計画」が推進中。

テナントニーズに適応した商品企画

●専有部内にラボゾーンを設置。
ラボラトリーやテストキッチン等の特殊用途
のニーズに対応可能。
●1階には展示やミーティングなどにも利用
できるギャラリーを設置。

新規取得物件の概要（2017.9.26公表）

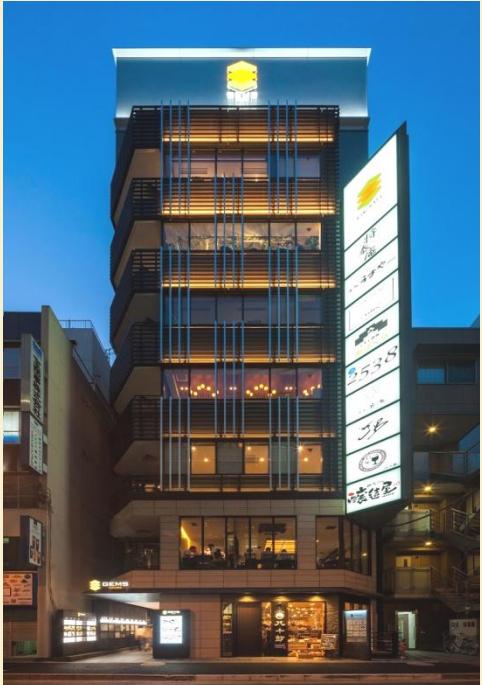
野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

■ スポンサー開発の都市型商業施設シリーズ：GEMS

商業

GEMS神田

取得価格 15 億円



所 在 地	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
延 床 面 積	1,177.49m ² (356.19坪)
タ イ ブ	駅前立地
竣 工 年 月 日	2016年6月15日
取 得 日	2017年9月29日



商業

GEMS大門

取得価格 20.6 億円



所 在 地	東京都港区大門一丁目15番3号
延 床 面 積	1,387.89m ² (419.83坪)
タ イ ブ	駅前立地
竣 工 年 月 日	2016年2月15日
取 得 日	2017年9月29日



千代田区の神田駅至近

- 「神田」駅徒歩4分。中央通りを臨み、「新日本橋」「三越前」からも至近。当該エリアには金融機関・製薬会社が集積し、大型デパートにも近いことから、多様なニーズが期待できる。

魅力的な店舗構成

- 「ワインバルや”和”と融合したビストロ、厳選A5黒毛和牛焼肉の名店等、個性派揃いの9店舗が入居。



港区の浜松町駅至近

- 「大門」駅徒歩1分。周辺には一部上場企業の本社ビルを始め大規模ビルが集積し、オフィスワーカーの飲食ニーズも高い。大型ホテルも点在し、様々なニーズが期待できる。

魅力的な店舗構成

- 「燻製」や「とろさば料理」、「熟成肉ステーキ」などの各種専門店を始めとするバラエティに富んだ9店舗が入居。

2017年3月（第4期初）以降のSPR^(※1)の概要

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

2017年3月以降、504億円を取得し654億円を売却。スポンサー開発物件を中心に幅広いセクターの優良物件を取得

8物件

389億円

NOI利回り4.5%

築年数7.4年



中座くいだおれビル



nORBESA



PU学芸大学
パークヨクト



地方最大都市の
繁華街中心地

スポンサー開発物件

4物件

114億円

NOI利回り4.0%

築年数1.2年



PMO平河町



PMO新日本橋



GEMS大門



GEMS神田

スポンサー開発物件

2017年8月期

再開発後の
取得優先交渉権付売却

収益低下リスク回避



NOFテクノポールタカタ
センタービル



天王洲
パークサイドビル



太田新田LC
太田清原LC



太田東新町LC
千代田町LC



Merad大和田

11物件

474億円

NOI利回り5.9%

築年数29.6年

1物件

180億円

NOI利回り4.1%

築年数38.9年

(※1) SPRとはStrategic Property Replacement（戦略的資産入替）の略称です。

(※2) NOI利回りは、物件取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを用いて算出しています。 (※3) 記載金額は売却価格です。NOI利回りは売却時点の直前の決算期の実績NOIをもとに取得価格で除して算出しています。

設立以降（2015.10～）のSPRの成果～売却～

売買マーケットを考慮し、当初計画を上積み、ポートフォリオの質的向上を前倒しで完了
含み益の実現化により獲得した内部留保（約31億円）は今後の安定配当や再投資等に活用

■ 本投資法人設立日（2015.10.1）以降、直近2年間のNMFにおける売却実績（※1）

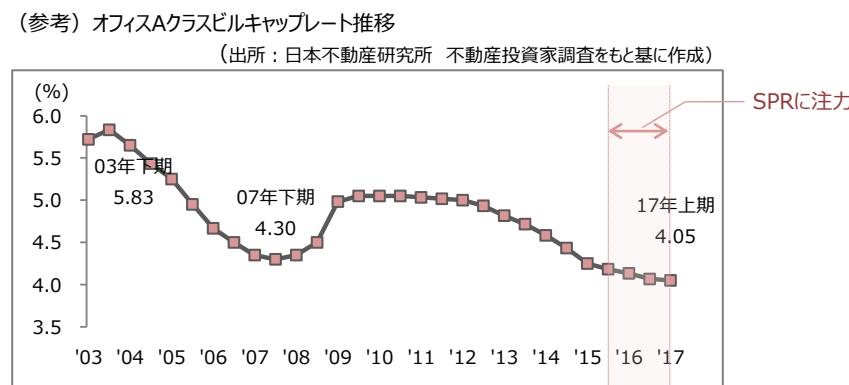
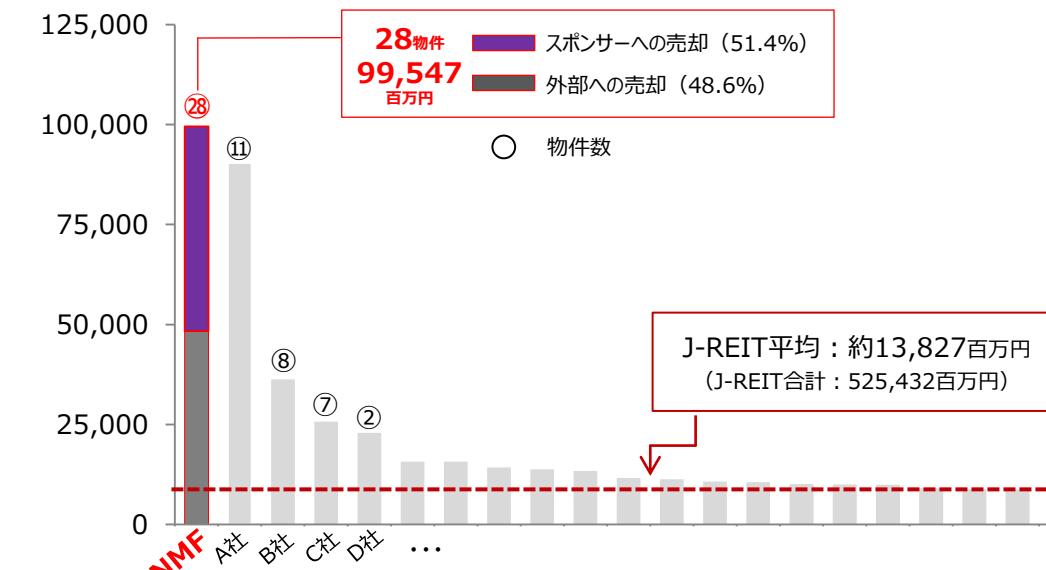
当初 売却計画		売却実績				
		物件数	築年数	取得価格 (百万)	売却価格 (百万)	売却損益 (百万)
オフィス		11	40.0	57,768	60,138	(60%)
商業施設		5	34.0	26,199	28,660	(29%)
物流施設		4	12.6	6,580	7,304	(7%)
居住用施設		8	25.9	3,285	3,445	(3%)
その他		0	-	-	-	-
合計	期間：5年 20～25物件 50,000百万	28	36.0	93,832	99,547 (100%)	4,221

→

分配 総額1,113百万円
(1口当たり299円)
を2016年8月期に分配済

内部留保 総額3,107百万円
(1口当たり742円)
を内部留保

■ 直近2年間のJ-REITにおける売却実績（百万円：2015.10～2017.9）（※2）

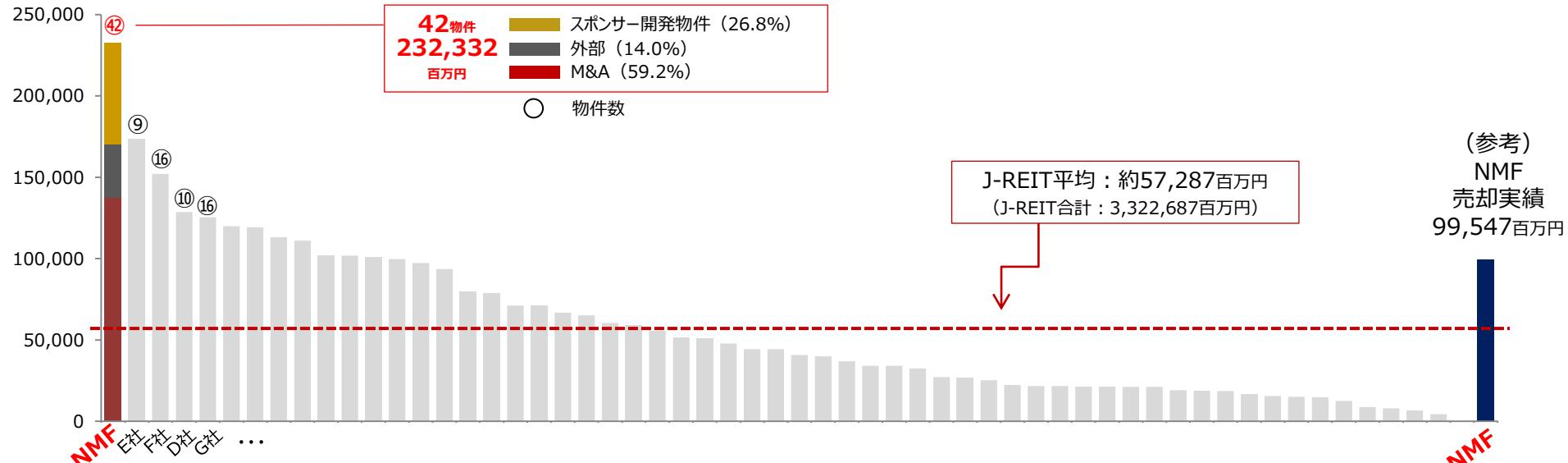


(※1) 2015年10月1日から2017年9月30日までの間で本投資法人が売却を完了した物件を掲載しています。但し、売却損益には第1期に計上した減損損失及び第5期以降に売却したMorisia津田沼の売却損益は含まれていません。
(※2) 対象期間において取引が完了しているJ-REITの売却額の合計を記載しています。

設立以降（2015.10～）のSPRの成果～取得～

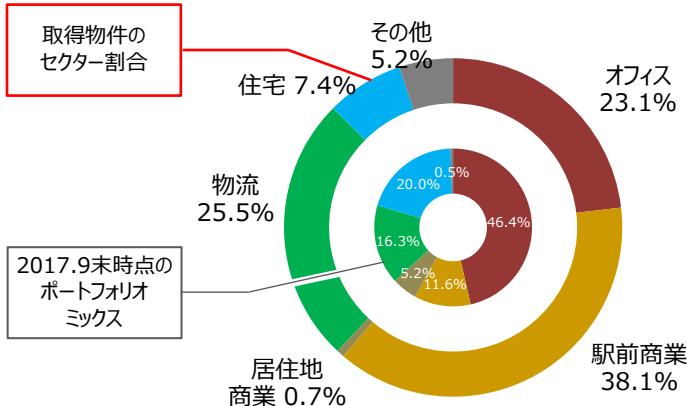
スponサー開発物件622億円を中心に、J-REIT最大規模となる42物件・2,323億円の物件取得を実行
今後も時価総額を意識しながら着実な資産規模の拡大を目指す

直近2年間のJ-REITにおける取得実績（百万円：2015.10～2017.9）（※1）

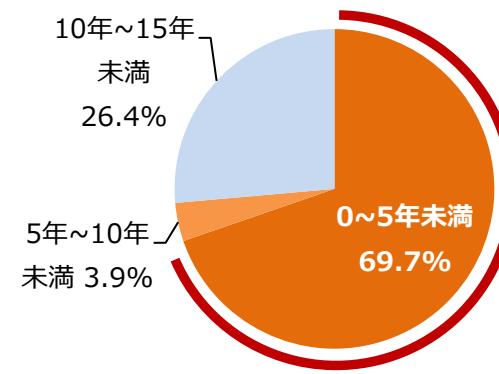


直近2年間の取得物件内訳（M&A除く：2015.10～2017.9）

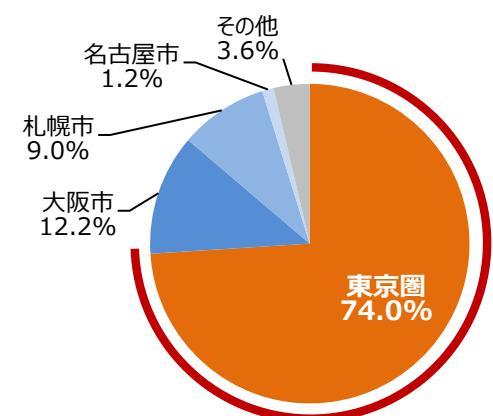
幅広いセクターへ投資



約7割が築5年未満



東京圏×地方圏最大都市



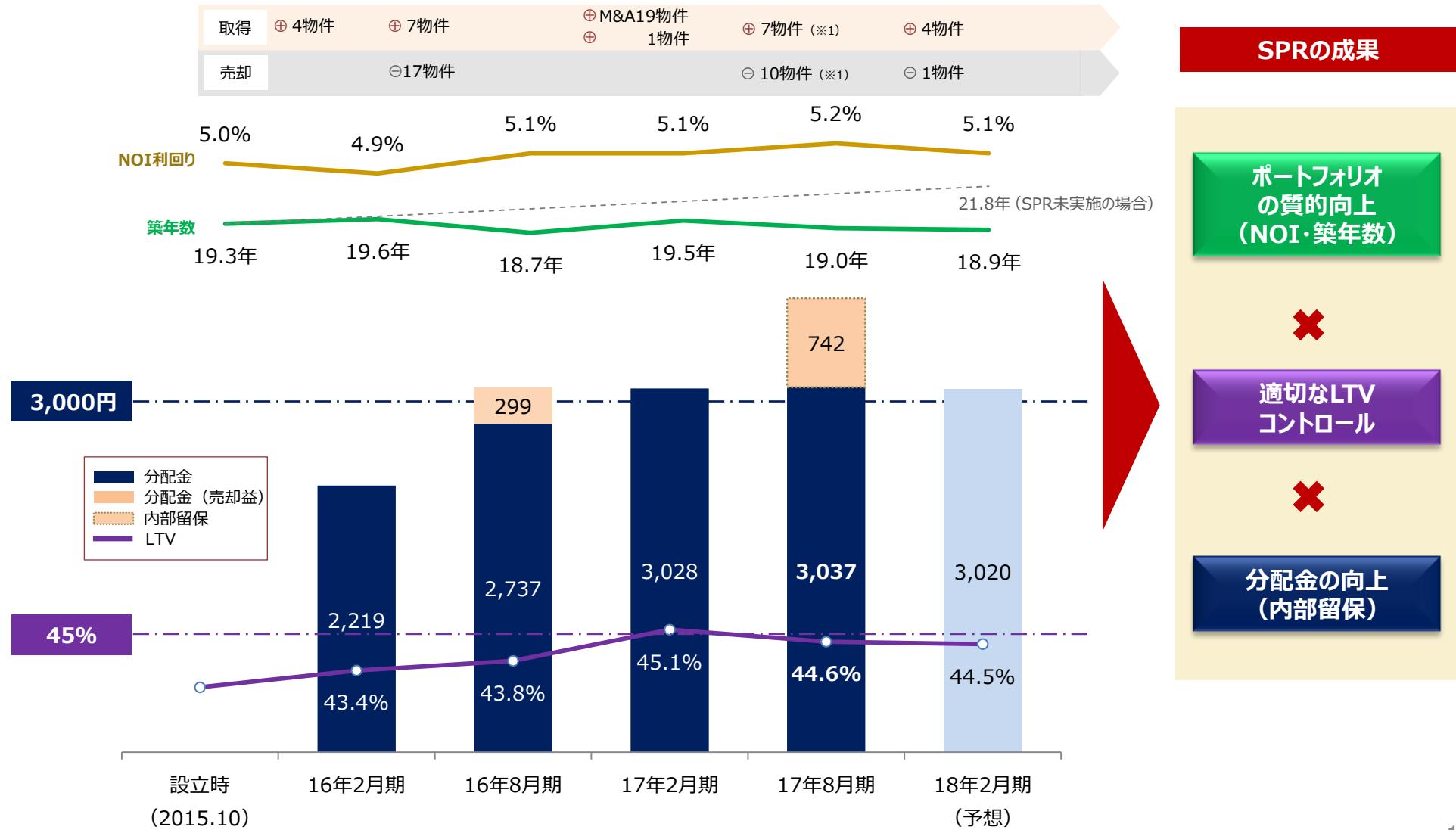
（※1）対象期間において取引が完了しているJ-REITの取得額の合計を記載しています。但し、同一直接保有する系列REITの合併に伴う取得は除きます。

設立以降（2015.10～）のSPRの成果～各種指標～

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

LTV水準及び分配金を適切にコントロールしながら、ポートフォリオの質的向上を完了

ポートフォリオ・クオリティの改善

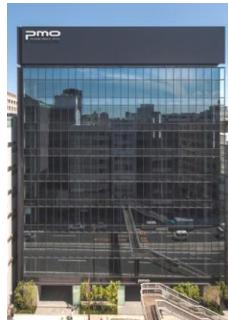


スポンサーの収益不動産ストックは全体で2,700億円まで拡大（スポンサーの総投資額ベース）^(※1)
SPRで売却した資産（再開発後の取得優先交渉権付）についても、スポンサーで着々と開発を計画

■ PMO（オフィス）



PMO芝大門



PMO日本橋江戸通



PMO日本橋三越前

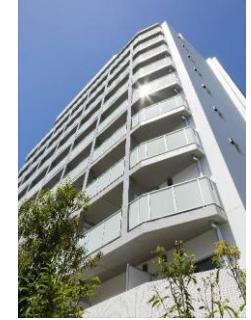
■ Proud Flat（居住用施設）



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



プラウドフラット外神田



プラウドフラット登戸

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
<input checked="" type="checkbox"/> PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	NMF取得済
PMO日本橋江戸通（※2）	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	稼働中
<input checked="" type="checkbox"/> PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	NMF取得済
PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	稼働中
PMO西新橋	港区西新橋	2017/3	稼働中
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
PMO半蔵門プロジェクト（開発受託）	千代田区麹町	2017/6	稼働中
PMO新宿御苑プロジェクト（開発受託）	新宿区新宿	2018/9（予定）	工事中
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/2（予定）	工事中
PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4（予定）	工事中
PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018/3（予定）	工事中
PMO大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2020/7（予定）	工事中
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7（予定）	工事中
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11（予定）	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/4（予定）	計画中
PMO新川二丁目プロジェクト（※2）	中央区新川	2018/4（予定）	工事中
PMO秋葉原Ⅲプロジェクト	台東区台東	2019/1（予定）	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6（予定）	計画中
PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8（予定）	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7（予定）	計画中

（※1）野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく

（※2）JV案件

物件名	所在地	戸数	竣工(予定)時期	状況
プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
プラウドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/4	稼働中
プラウドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
プラウドフラット巣鴨Ⅱ	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	稼働中
プラウドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	稼働中
プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
プラウドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	稼働中
プラウドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	稼働中
プラウドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	99戸	2017/10（予定）	工事中
プラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2（予定）	工事中
プラウドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2019/1（予定）	計画中
プラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	85戸	2019/1（予定）	計画中
プラウドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10（予定）	工事中
プラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8（予定）	工事中
プラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1（予定）	工事中
プラウドフラット両国	東京都墨田区	70戸	2018/11（予定）	計画中
富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	110戸	2019/2（予定）	計画中
木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2（予定）	計画中

NMF取得済物件

SPRを活用した開発物件

※本書の日付現在、上記物件（NMF取得済と記載された物件を除く）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^(※1)～

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

■ Landport (物流施設)



Landport岩槻

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市	2016/4	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市	2016/1	NMF取得済
Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	稼働中
Landport小牧 ^(※2)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	計画中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2019/1 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中

■ GEMS (商業施設)



GEMS神宮前PJ



GEMS茅場町PJ



GEMS三軒茶屋PJ

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS大門	港区芝大門	2016/2	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	NMF取得済
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/7	竣工済
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4 (予定)	工事中
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2 (予定)	工事中
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11 (予定)	工事中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5 (予定)	工事中
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5 (予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中

＜他の都市型商業施設＞

MIRRAZA神宮前プロジェクト ^(※3)	渋谷区神宮前	2017/6 (※3)	稼働中
神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/5 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5 (予定)	計画中

(※1) 野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく

(※2) JV案件

(※3) 既存の商業施設リニューアル案件。竣工（予定）時期はリニューアル完了時期

NMF取得済物件
 SPRを活用した開発物件

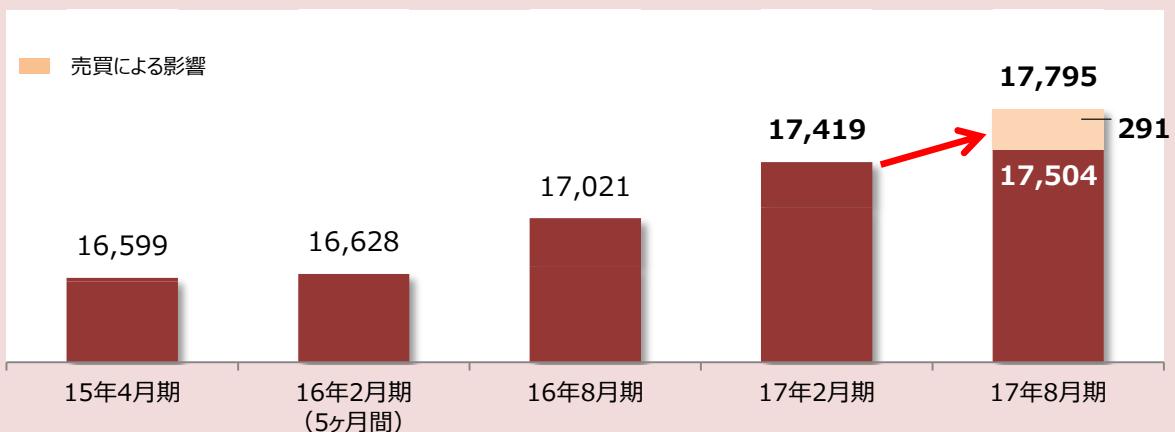
※本書の日付現在、上記物件（NMF取得済と記載された物件を除く）について、本投資法人が取得する予定はありません。

3 内部成長

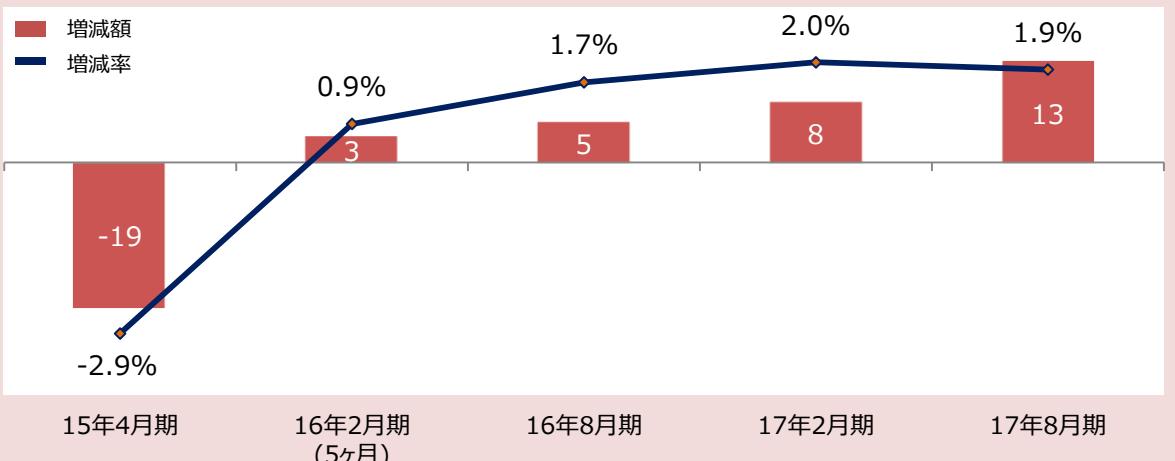
Office

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調 (前期末: 17,419円/坪 → 17,504円/坪、前期比+0.5%)

平均賃料推移 (円/坪)



賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移 (百万円・%)



個別物件状況 (一例)

● 増額改定が大型テナントに波及

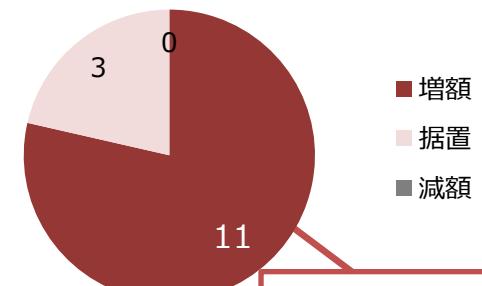
賃料増額テナントのうち、賃料ベースで
31.4%が500坪超の大型テナント (※1)

<500坪以上の増額改定事例>

新宿野村ビル
NMF駿河台ビル
NMF青山一丁目ビル (M&A承継)
晴海アーランドトリトンスクエア オフィスタワーY
(M&A承継) 他

● PMOシリーズ再契約実績

第4期中に再契約を行ったテナント14件のうち、
11件が増額 (減額なし)。
増額率も全体平均を上回る。

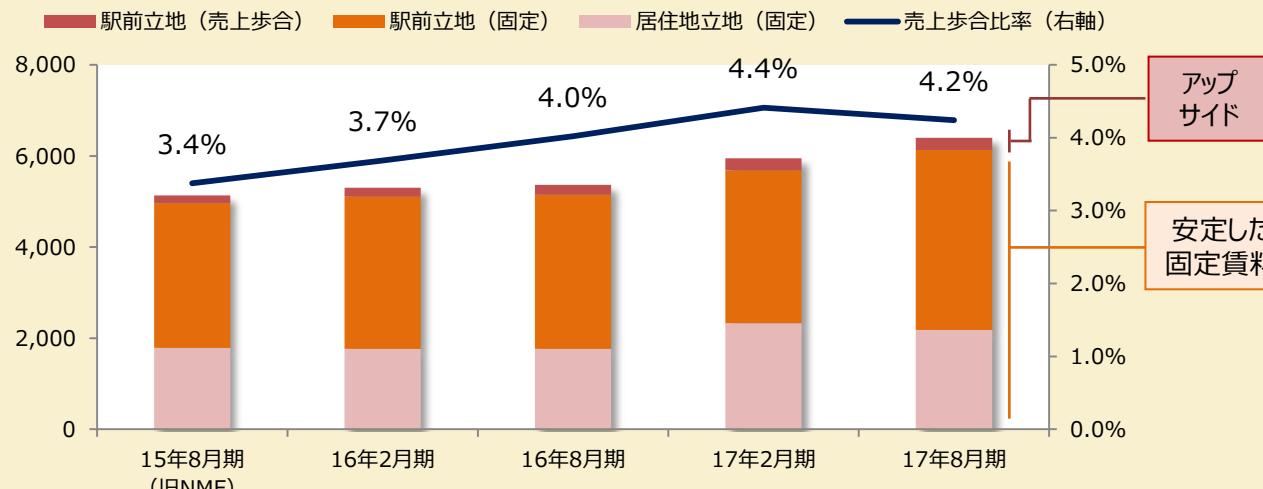


増額テナントの
賃料上昇率: **4.5%**

Retail

安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求（2017年8月期売上歩合賃料：2.7億円）

商業（全体）：賃料収入の内訳（百万円・%）



ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上状況

売上推移および売上歩合賃料（指数）



個別物件状況（一例）

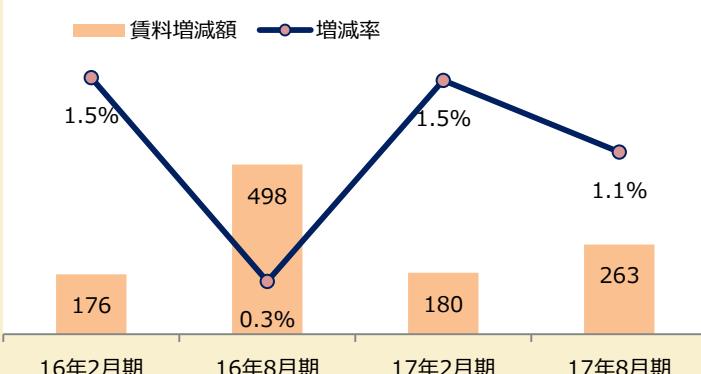
nORBESA（ノルベサ）※2017年3月取得

当期中に1階核テナントを本物件全体の集客力向上に寄与するテナントへ
賃料増額（+6.5%）の上、入れ替え（免税店→北海道の食品・雑貨セレクトショップ）



※6月に本物件1階にオープンした「北海道くらし百貨店」の様子。運営会社のサッポロドラッグストアはグループを通じて
北海道（高橋はるみ 知事）と包括連携し、北海道の活性化に向け様々な事業を展開しています。

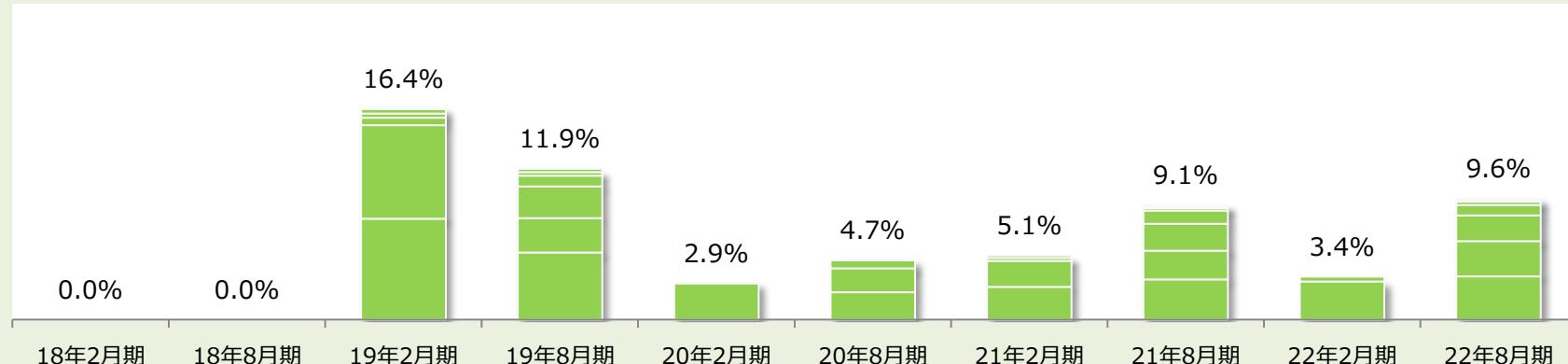
駅前立地： 賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（千円・%）



Logistics

Landport厚木の一部についてリーシング継続中

■ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



■ 個別物件状況

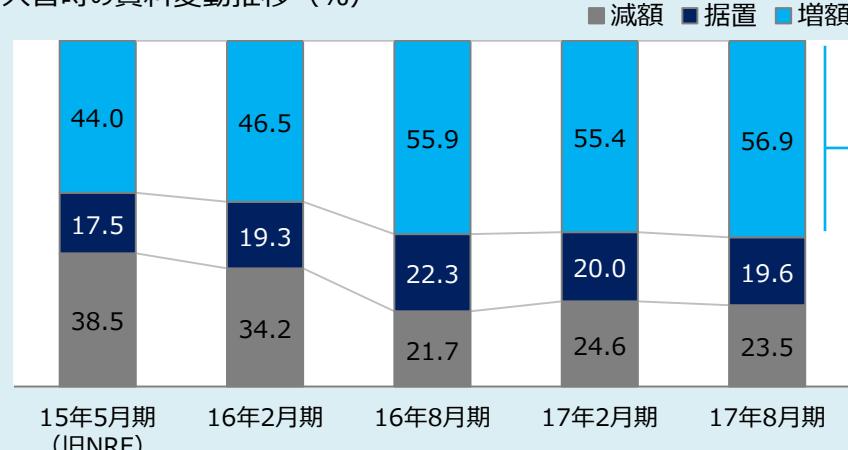
Landport厚木

契約満了区画14,518坪のうち、7,028坪は再契約済、3,759坪は賃料増額のうえ新規契約。残り3,730坪についてリーシング継続中。なお、物流セクター全体では期末稼働率98.2%と高位安定。

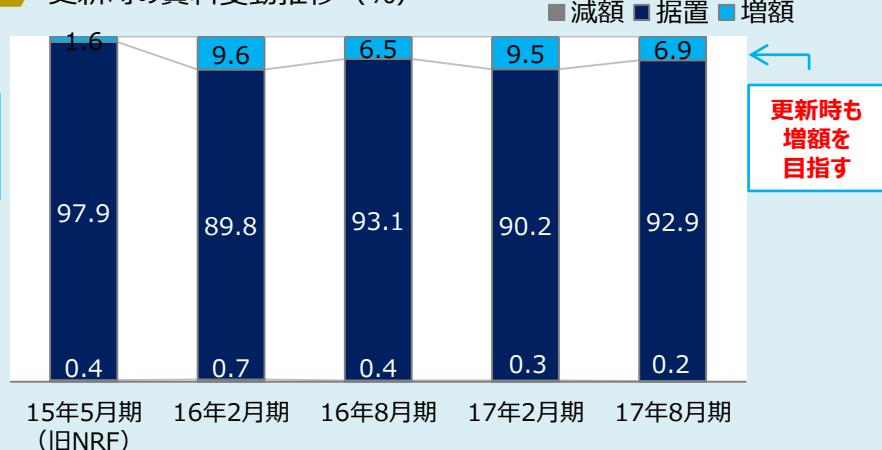
Residential

安定した賃料収入を受取つつ、着実に内部成長を実現

■ 入替時の賃料変動推移（%）



■ 更新時の賃料変動推移（%）



増額割合の上昇

更新時も
増額を
目指す

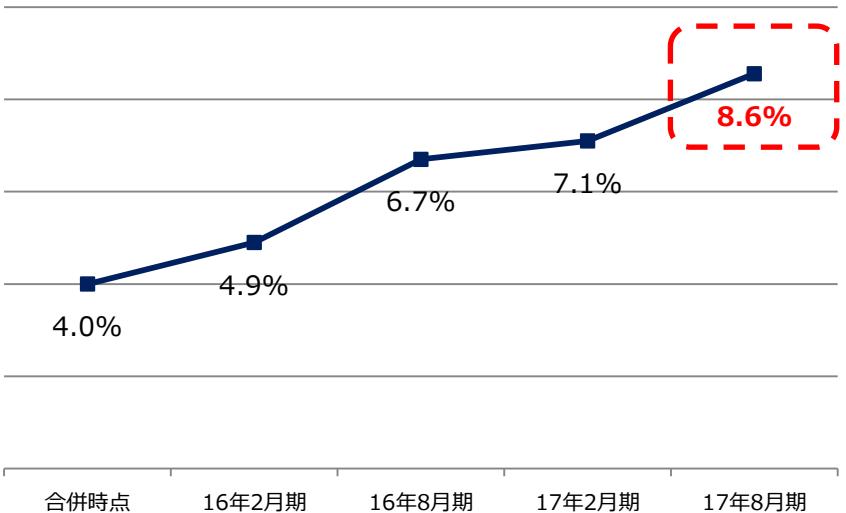
不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は789億円に拡大（前期比+133億円）

2017年8月末時点の状況

継続鑑定	1,002,130百万円
帳簿価格	923,155百万円
含み損益	78,974百万円
含み損益率	8.6%

	16年8月期	17年2月期	17年8月期
BPS	128,777	132,939	133,069
1口当たりNAV（円）	142,826	148,627	151,948
期末投資口価格（円）	170,700	168,300	145,300
P-NAV	1.20	1.13	0.96

含み損益率の推移



用途別鑑定評価額の状況

	17年2月期			17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	60	462,490	11,394	57	442,060	19,331
商業	43	171,353	18,498	42	188,914	18,945
物流	21	170,245	28,776	18	176,050	31,297
住宅	147	185,275	6,993	150	189,976	9,406
その他	1	5,100	-36	1	5,130	-6
合計	272	994,463	65,626	268	1,002,130	78,974

前期比分析

鑑定CAP	17年8月期
低下	145 物件
維持	116 物件
上昇	0 物件

(注) 前期末保有物件における対比です。

■ GRESB

- 2017年度リアルエスティート評価、開示評価において
いずれも最高ランクを獲得



< NMFのGRESB評価（2017年度）>

リアルエスティート評価
「Green Star」「5 Star」

開示評価
「A」

▶ 不動産セクターにおけるESG投資において日本を代表する銘柄に

<GRESBとは>

- ・不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークで、国連がサポートする責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。
- ・GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取組みを評価することが特徴。
- ・2017年のGRESB調査には850の不動産会社とファンドが参加し、その保有資産は62か国・77,000物件、資産額にして総計3兆7000億米ドル（約407兆円、1米ドル＝110円で換算）に上る。

■ DBJ Green Building 認証

● 取得状況

物件数

当期は7物件で認証を取得し、合計33物件へ

取得率

当期末時点で47.2%に拡大（前年比+11.6%）（注1）

● 当期の新規認証取得9物件



PMO田町
PMO銀座八丁目
羽生ロジスティクスセンター



ユニバーサル・シティウォーク大阪
PMO芝公園
NMF新宿EASTビル
相模原ショッピングセンター



イズミヤ小林店
川口領家ロジスティクスセンター

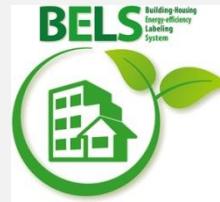
▶ 環境評価における重要性を鑑み、今後も取得率の拡大を目指す

（注1）延床面積ベースの数値です。

■ ESGへの取り組み事例

● 環境負荷軽減はもちろん、ステークホルダーと協働した取り組みも積極的に実施

- ✓ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得推進 → **取得率 19.8%** (注1)
- ✓ 省エネ診断の実施：更なる環境負荷軽減を検討
- ✓ 水使用量の効率化
→ 節水型オートサニタイザーやスマート灌水設備の設置
- ✓ サステナブル調達の開始
→ 請負業者に対し、環境に焦点を当てた取引要件を設置
- ✓ 地域社会に根差したコミュニティ・イベントの開催
→ レシピシモキタ（夏祭りイベント）やモリシア津田沼で各種イベントを開催
- ✓ 情報開示の充実（ホームページ）
→ エネルギー消費、水消費、温室効果ガス排出実績の開示をスタート
取り組み事例の開示を拡充



スマート灌水設備（LP板橋）



レシピシモキタ 夏まつりイベント

● 都市（再）開発を通じた環境負荷軽減への貢献

- ✓ **野村不動産**は、開発を推進する**収益不動産4ブランド**
オフィス「PMO」、居住用施設「Proud Flat」、
物流施設「Landport」、商業施設「GEMS」
について、**今後、DBJ Green Building認証及びBELS等の環境認証取得を標準化予定**

▶ スポンサーと一緒にした環境負荷軽減



低環境負荷不動産の提供



各種取り組みのフィードバック



■ 海外投資家によるESG投資への対応

- グローバルに著名なESG評価機関からの格付調査にも対応 (注2)
拡大を続けるESG投資における評価向上を目指す



(オエコム リサーチ社：ドイツ)



(ヴィジオアイリス社：フランス)



(サステナリティクス社：オランダ)

(注1) 延床面積ベースの数値です。

(注2) 評価中のものを含みます。

4

ファイナンス

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進

2017年8月期のファイナンス

●新規借入

調達概要 (注1)	
総額	26,700百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	1.0年

(注1) 全額コミットメントラインにて借入れ、5/26、6/20、7/19の3回に分けて全額期限前弁済しています。金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

●リファイナンス

返済概要	
総額	50,070百万円
平均金利	0.91%
平均借入年数	5.1年



調達概要 (注2)	
総額	50,070百万円
平均金利	0.54%
平均借入年数	6.5年

(注2) うち5,000百万円は、コミットメントラインにて借入れ、5/26に全額期限前弁済しています。当該借入における金利及び年数は調達時の数値で計算しています。その他の借入については期末時点の数値で計算しています。

有利子負債の状況（期末時点）

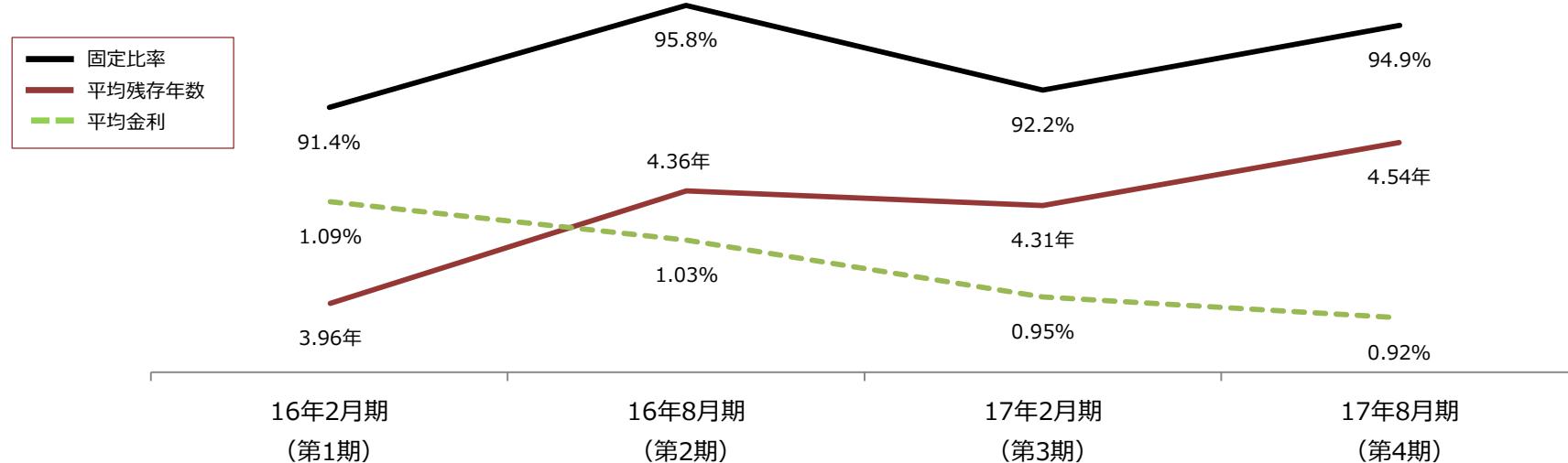
	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %

2018年2月期の返済予定 (注3)

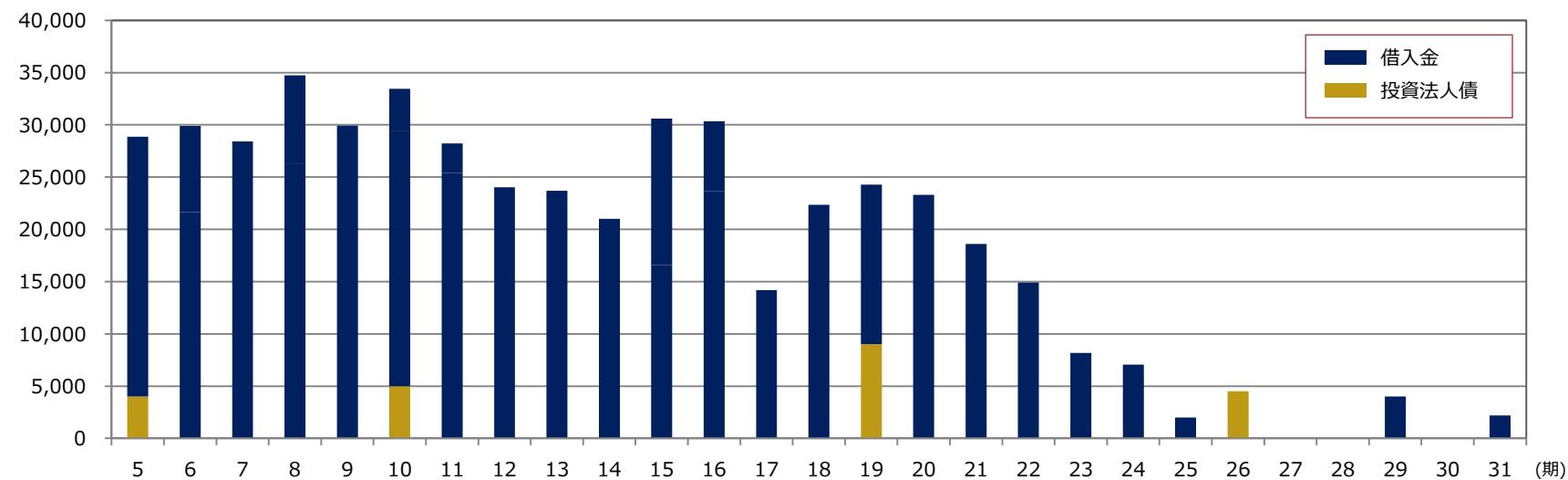
総額	28,820百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	5.1年

(注3) 約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

■ 財務指標の推移（期末時点）

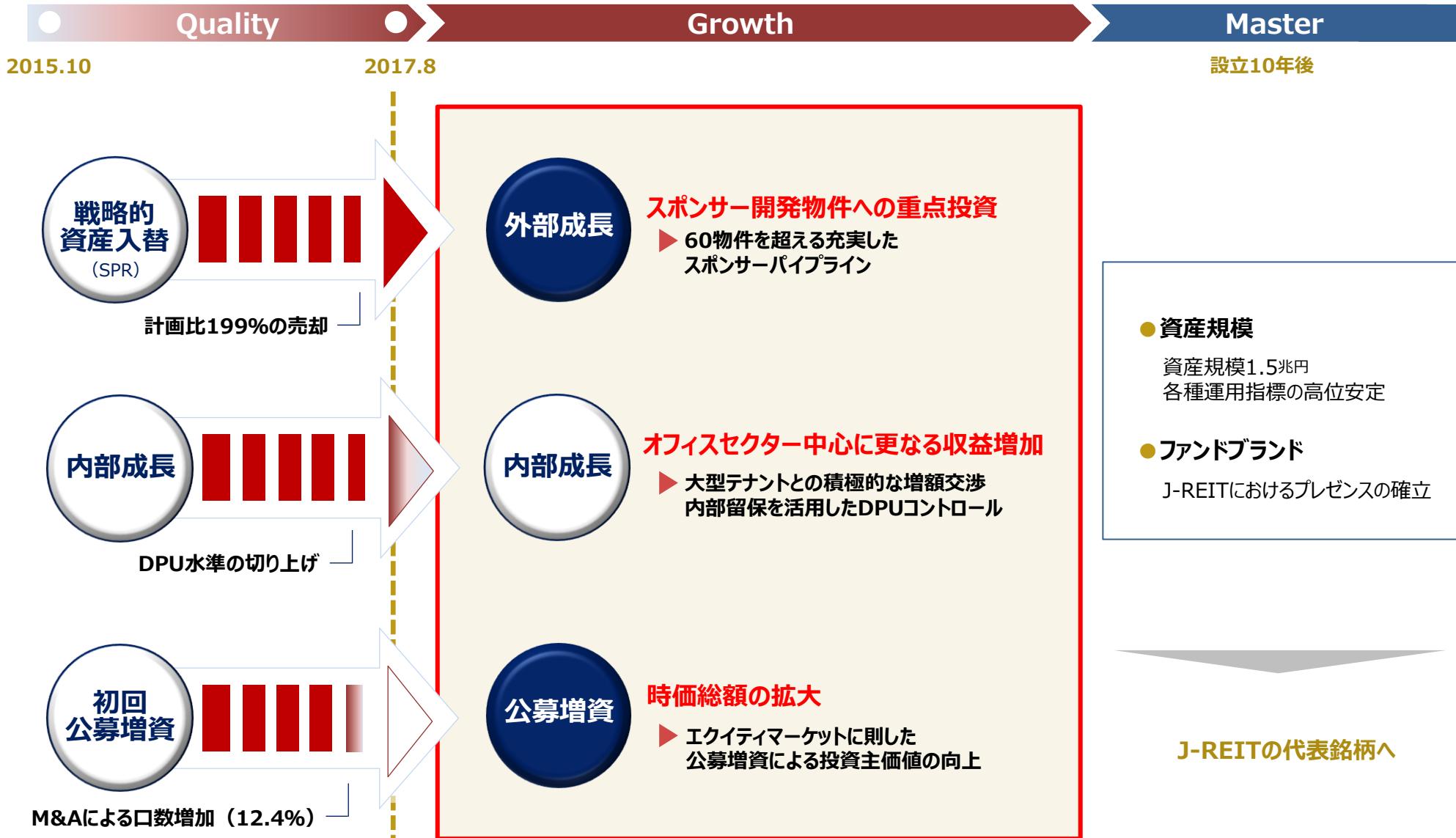


■ 返済期限の分散化（百万円）



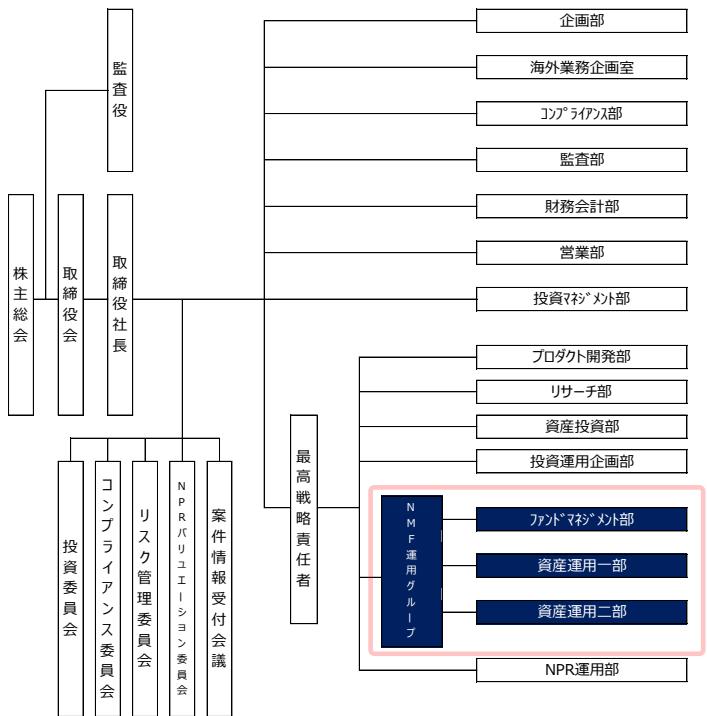
5 運用戦略

当初5年間を想定していたQualityフェーズは、僅か2年間で戦略的資産入替等のアクションプランを完了
これよりNMFはGrowthフェーズへ踏み出し、安定成長軌道へ軸足を移す



運用会社の概要

組織図



IR活動內容

- 第1回投資主総会の実施（運用状況報告会）
 - 野村IR主催「個人投資家向けIRセミナー」参加
 - 日経IR・投資フェア「J-REIT特集」会社説明会参加
日経MOOK「REITまるわかり徹底投資術」へ本投資法人特集ページ掲載
 - Global REIT/Real Estate Conference 2017 New Yorkへの参加
 - 海外投資家個別IR実施：スイス、オランダ、イギリス、アメリカ、香港、シンガポール



■ 資産運用二部メンバー（居住用施設担当）のご紹介



日経MOOK「REITまるわかり徹底活用術」本投資法人特集ページ

6

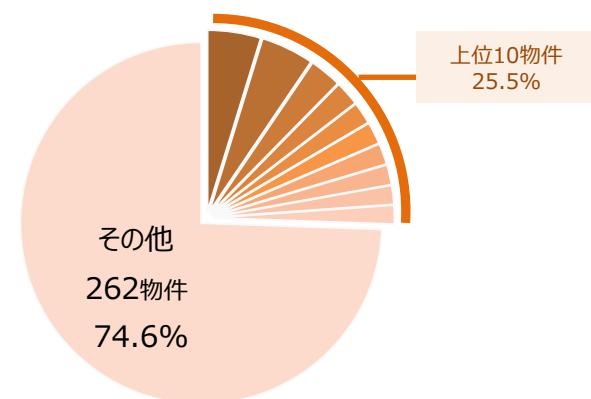
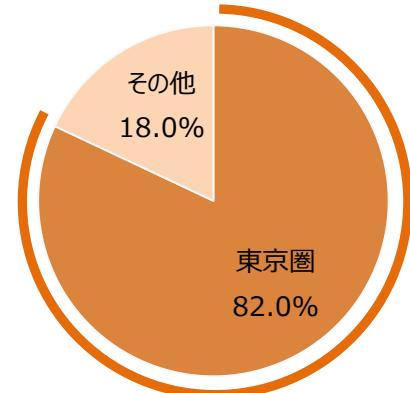
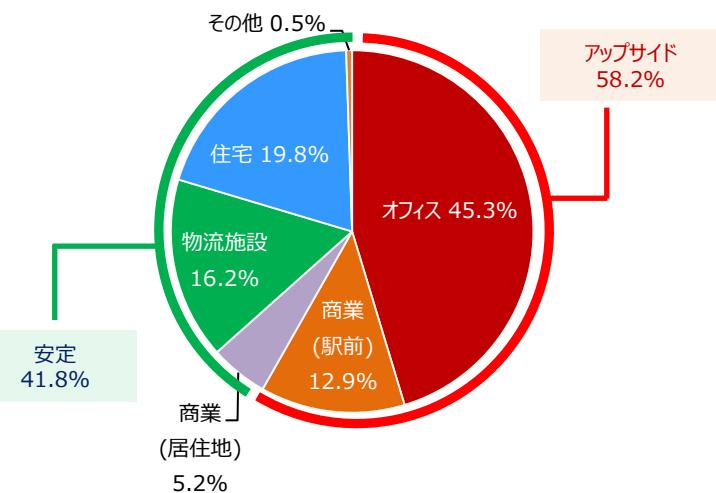
Appendix

ポートフォリオサマリー (2017年8月期末時点)

ポートフォリオ概要

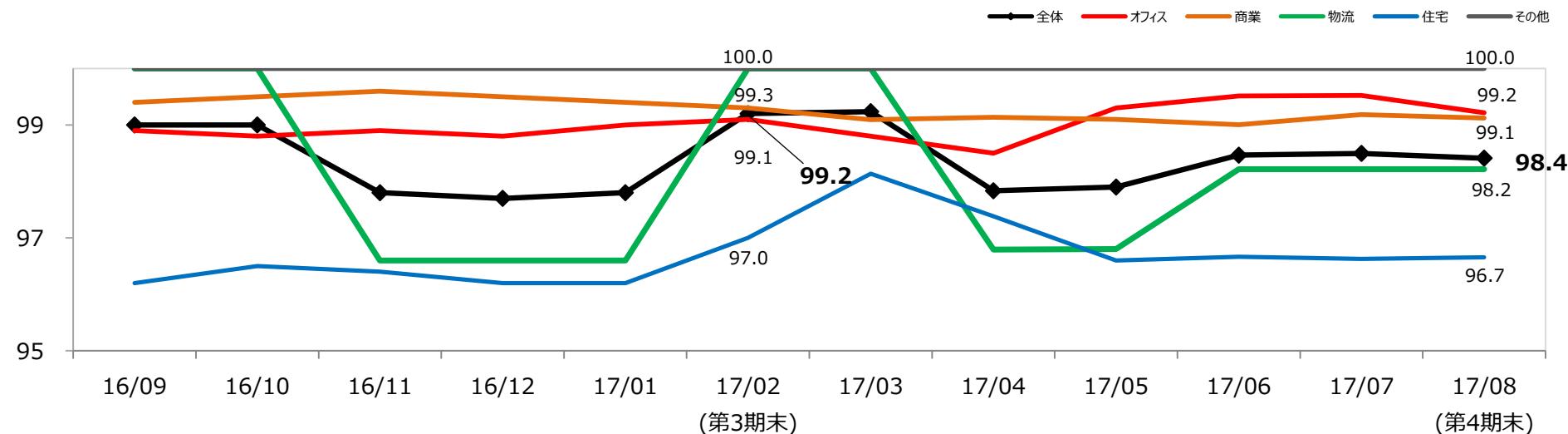
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (m ²)
ポートフォリオ合計	268	927,318	1,002,130	19.0	2,266,670.51
オフィス	57	420,260	442,060	24.8	779,234.79
商業施設 (駅前立地)	18	119,657	132,910	19.8	244,323.27
商業施設 (居住地立地)	24	48,066	56,004	18.7	194,840.14
物流施設	18	150,390	176,050	10.5	691,065.29
居住用施設	150	184,045	189,976	12.5	357,207.02
その他	1	4,900	5,130	-	-

ポートフォリオデータ

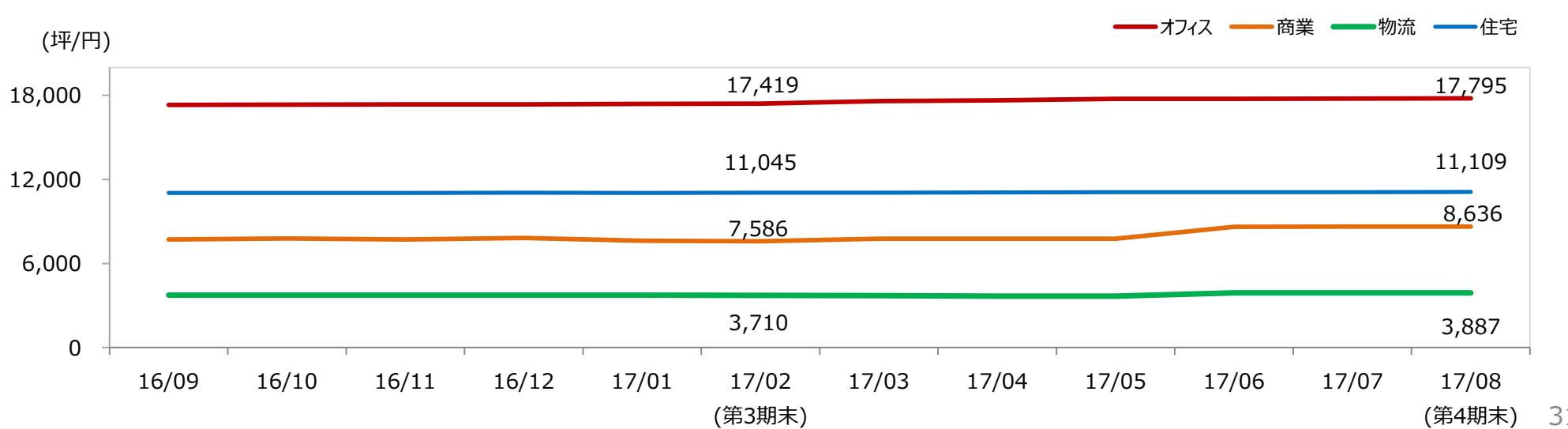


ポートフォリオの運用状況

月次稼働率の推移 (%)

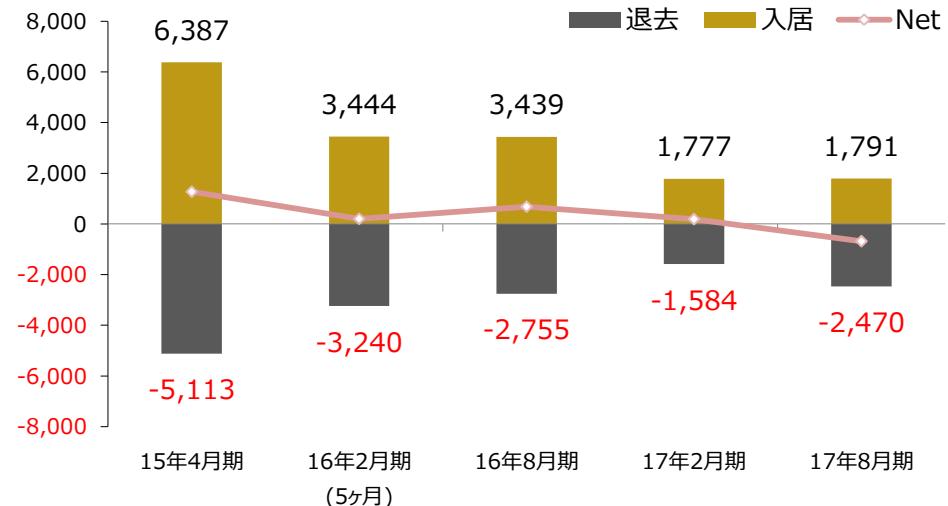


月次賃料単価の推移

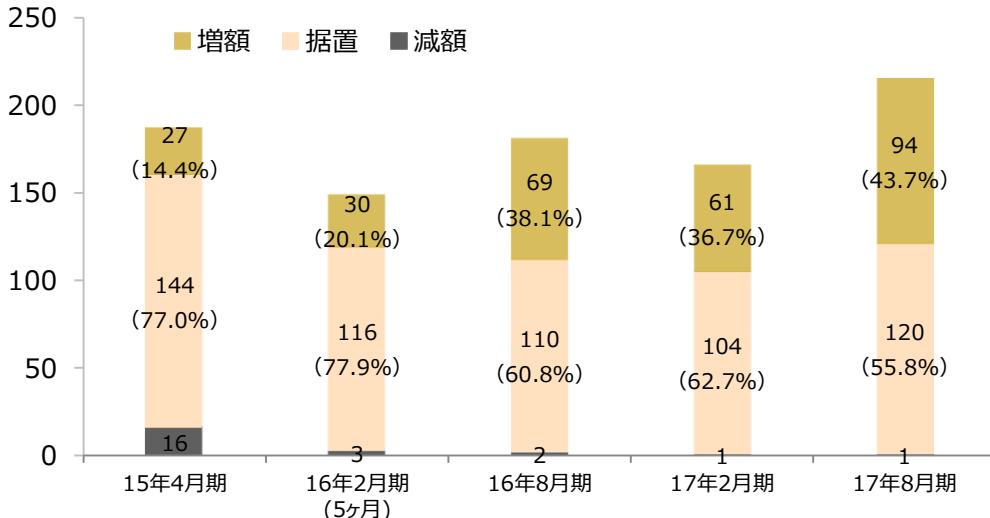


運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定に果敢に挑戦

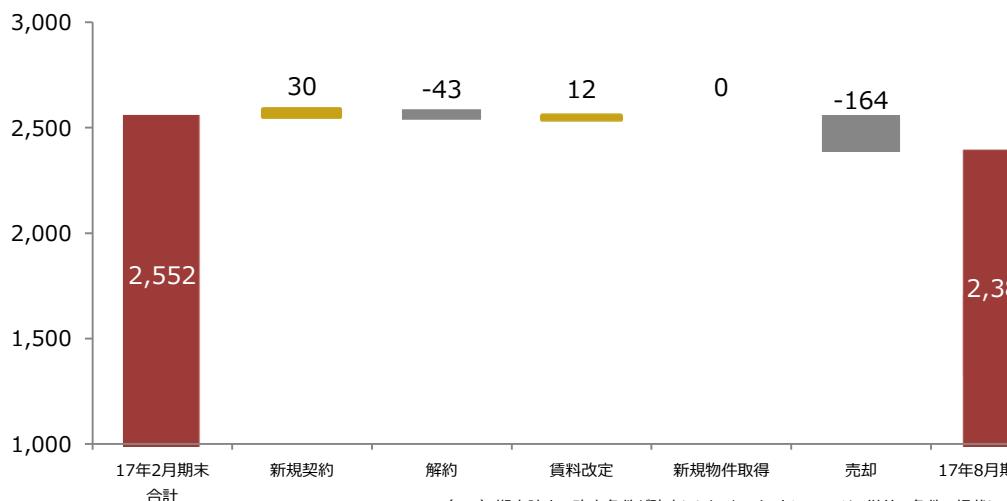
■ 入退去面積の推移 (坪)



■ 賃料改定の状況(件数・割合)

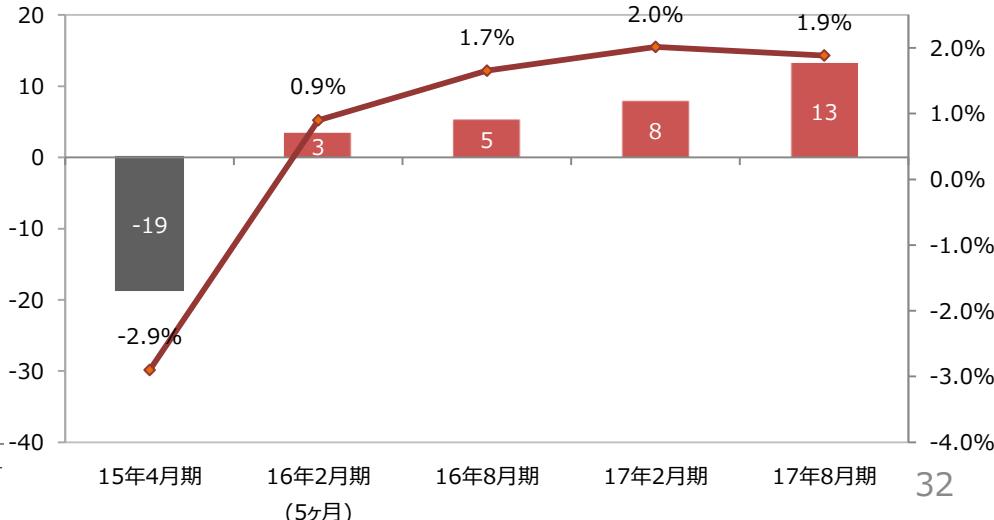


■ 月額契約賃料の増減 (百万円) (※1)



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

■ 賃料改定の状況(月額賃料從前対比／百万円・割合)



商業セクターの運用状況

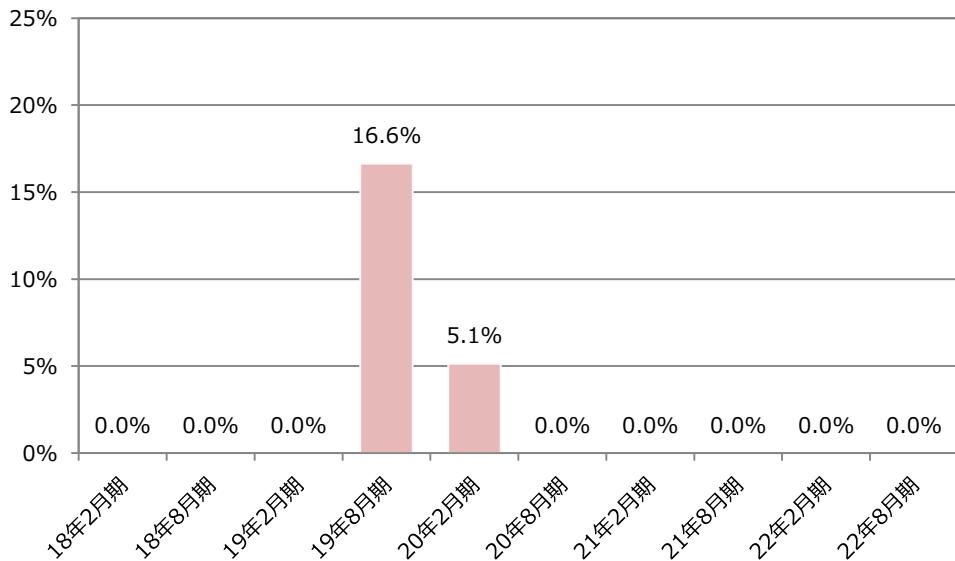
基幹物件の施設売上は昨年同期間比で増加基調を継続

■ 基幹物件の売上状況

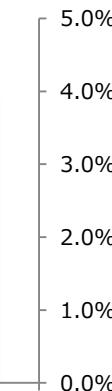
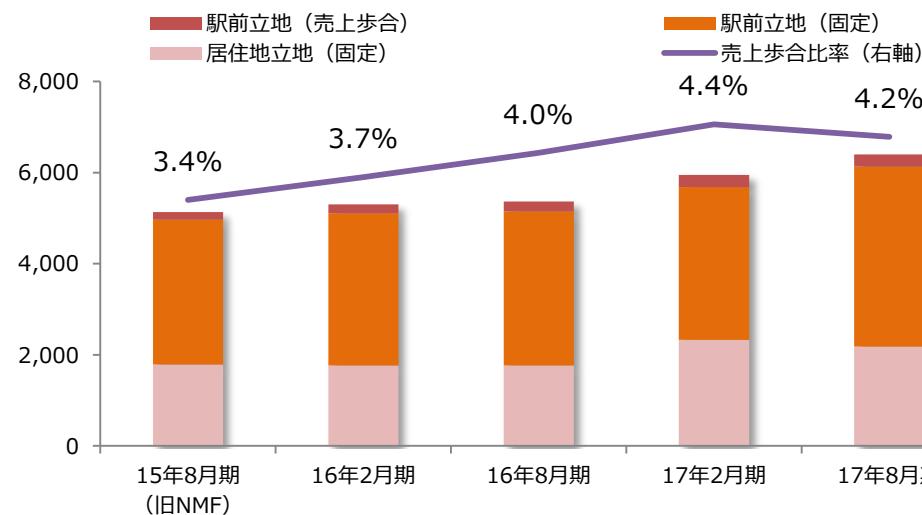
●ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移及び
売上歩合賃料（指数）



■ 居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）

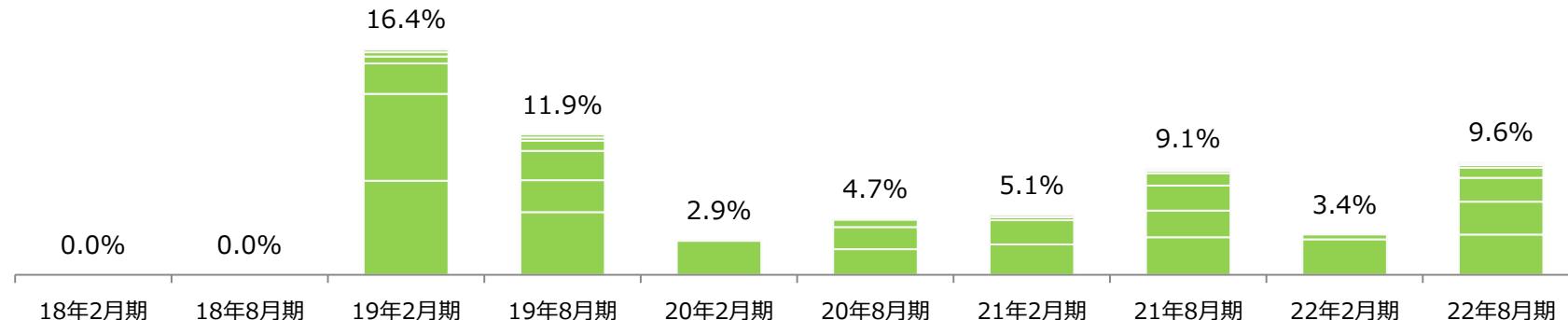


■ 商業ポートフォリオ 賃料収入の内訳



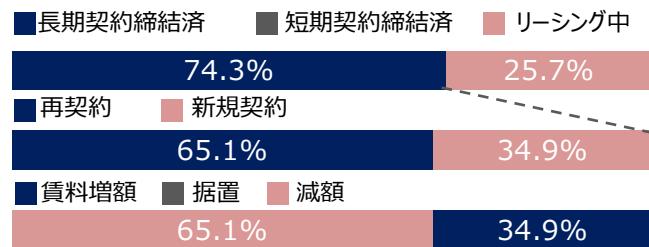
物流セクターの運用状況

賃貸借満期の分散状況（賃料ベース）



契約更改の状況

2017年8月期契約満了区画のリーシング状況



2018年2月期契約満了区画のリーシング状況

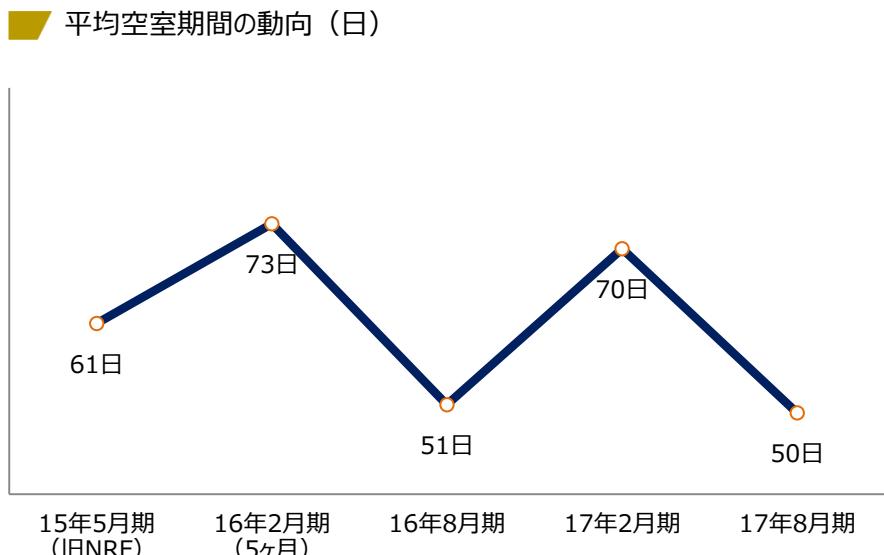
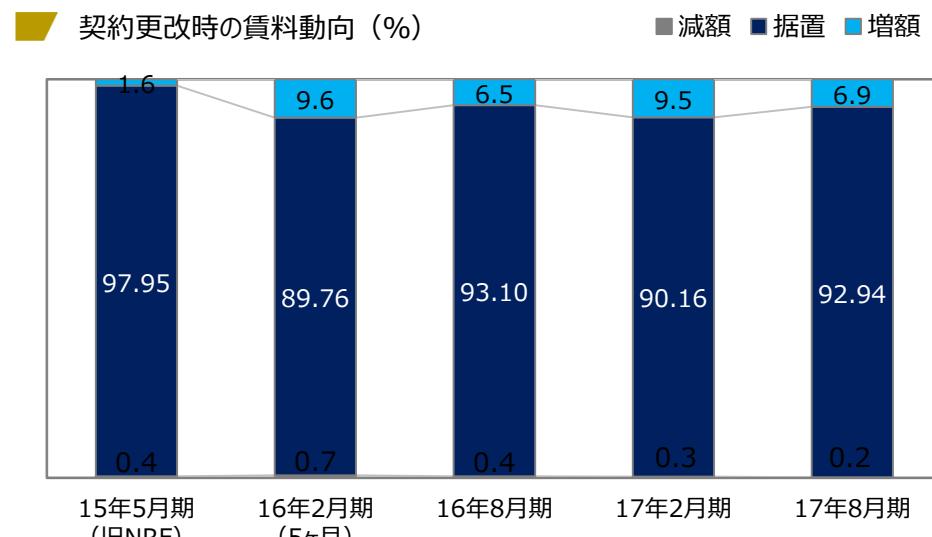
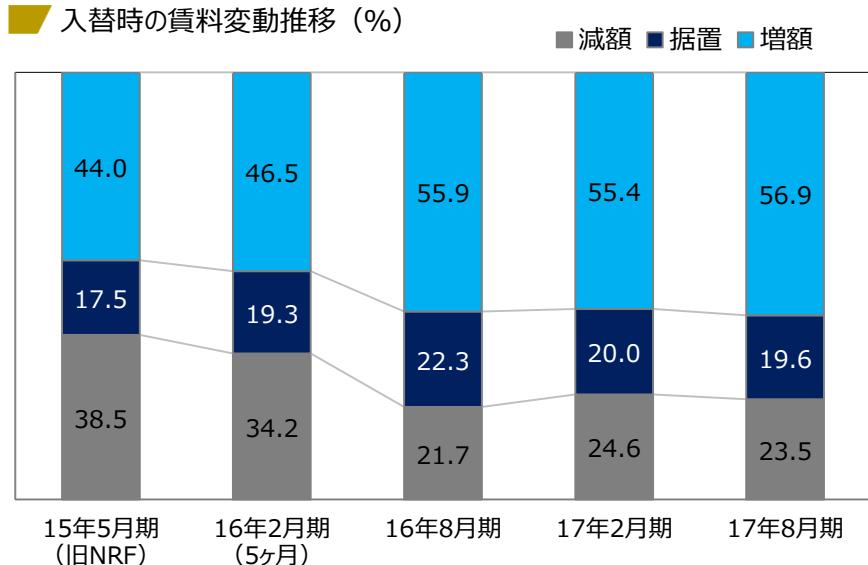
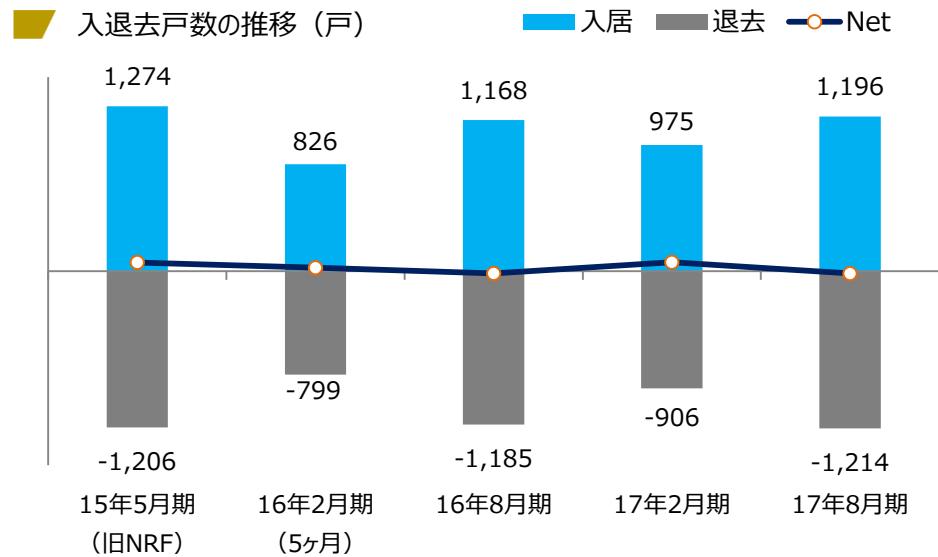
該当なし

賃料改定の状況(注)

物件名称	テナント名	賃料形態	2018年		2019年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
相模原田名LC	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	固定					協議中
船橋LC	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	固定					
枚方樟葉LC	伊藤忠ロジスティクス株式会社	固定					
Landport春日部	DIC株式会社	固定					

(注)2019年8月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。

テナント入替時の賃料増額割合は増加基調が持続



※ 2015年5月期の数値は合併前の旧投資法人の公表資料に基づく参考数値です。

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 (m ²)	比率 (%)
1	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル		
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	200,550.35	11.0
		居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他115物件		
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安 相模原大野台ロジスティクスセンター	92,389.48	5.1
3	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	3.4
4	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport川越	56,453.36	3.1
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	2.8
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	2.7
7	株式会社日本通運	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.4
8	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.1
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	2.0
10	大塚倉庫株式会社	物流施設	Landport浦安	35,104.40	1.9
上位10社 合計				660,363.77	36.3

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (million)	還元利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	貸借対照表 計上額 (million)	算定価格 (million)	還元利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	第4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り 変化率(%)	差異
												(million)			
Of-T-001	東京圏	オフィス 新宿野村ビル	43,900	45,760	48,100	3.7	2,339	45,813	49,100	3.7	3,286	1,000	2.1	0.0	
Of-T-002	東京圏	オフィス 野村不動産天王洲ビル	20,500	20,497	21,400	4.2	902	20,466	21,700	4.1	1,233	300	1.4	-0.1	
Of-T-003	東京圏	オフィス 銀座ミレニアムガーデン	26,700	26,636	27,100	4.1	463	26,586	27,200	4.0	613	100	0.4	-0.1	
Of-T-004	東京圏	オフィス NOF日本橋本町ビル	10,914	10,895	11,300	4.2	404	-	-	-	-	-	-	-	
Of-T-005	東京圏	オフィス 天王洲パークサイドビル	12,700	12,497	12,100	3.9	-397	-	-	-	-	-	-	-	
Of-T-006	東京圏	オフィス NMF新宿南口ビル	10,000	10,110	10,400	4.0	289	10,151	10,600	3.9	448	200	1.9	-0.1	
Of-T-007	東京圏	オフィス NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,435	10,600	3.7	164	10,444	10,600	3.7	155	0	0.0	0.0	
Of-T-008	東京圏	オフィス セコムメディアビル	11,100	11,003	11,100	4.0	96	10,963	11,400	4.0	436	300	2.7	0.0	
Of-T-009	東京圏	オフィス NMF芝ビル	7,040	7,035	7,230	4.2	194	7,051	7,250	4.2	198	20	0.3	0.0	
Of-T-010	東京圏	オフィス 西新宿昭和ビル	8,140	8,137	8,100	4.3	-37	8,151	8,100	4.3	-51	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	5,325	5,470	3.8	144	5,317	5,630	3.7	312	160	2.9	-0.1	
Of-T-013	東京圏	オフィス 岩本町東洋ビル	4,050	4,061	4,080	4.0	18	4,055	4,180	3.9	124	100	2.5	-0.1	
Of-T-015	東京圏	オフィス NMF駿河台ビル	4,690	4,702	4,760	4.1	57	4,702	4,890	4.0	187	130	2.7	-0.1	
Of-T-016	東京圏	オフィス PMO日本橋本町	4,320	4,250	4,630	3.8	379	4,225	4,560	3.8	334	-70	-1.5	0.0	
Of-T-017	東京圏	オフィス PMO日本橋茅場町	5,010	4,947	5,310	3.9	362	4,922	5,470	3.8	547	160	3.0	-0.1	
Of-T-018	東京圏	オフィス NMF五反田駅前ビル	4,430	4,583	4,790	4.5	206	4,601	4,830	4.5	228	40	0.8	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	3,554	3,420	4.4	-134	3,546	3,510	4.3	-36	90	2.6	-0.1	
Of-T-020	東京圏	オフィス PMO秋葉原	4,240	4,178	4,720	4.0	541	4,152	4,830	3.9	677	110	2.3	-0.1	
Of-T-021	東京圏	オフィス 八丁堀N Fビル	2,480	2,468	2,550	4.1	81	2,464	2,590	4.0	125	40	1.6	-0.1	
Of-T-022	東京圏	オフィス NMF神田岩本町ビル	4,160	4,194	4,110	4.1	-84	4,198	4,120	4.1	-78	10	0.2	0.0	
Of-T-023	東京圏	オフィス NMF高輪ビル	2,830	2,823	2,840	4.4	16	2,819	2,900	4.3	80	60	2.1	-0.1	
Of-T-024	東京圏	オフィス PMO八丁堀	2,880	2,836	3,080	4.0	243	2,815	3,220	3.9	404	140	4.5	-0.1	
Of-T-026	東京圏	オフィス PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,172	2,470	4.2	297	2,162	2,570	4.1	407	100	4.0	-0.1	
Of-T-028	東京圏	オフィス PMO東日本橋	1,690	1,660	1,840	4.3	179	1,645	1,880	4.2	234	40	2.2	-0.1	
Of-T-029	東京圏	オフィス 野村不動産上野ビル	6,470	6,494	6,490	4.1	-4	6,502	6,640	4.0	137	150	2.3	-0.1	
Of-T-030	東京圏	オフィス NOFテクノポートカマタセンタービル	4,780	4,725	4,550	5.0	-175	-	-	-	-	-	-	-	
Of-T-031	東京圏	オフィス NF本郷ビル	4,890	4,869	5,170	4.5	300	4,865	5,150	4.5	284	-20	-0.4	0.0	
Of-T-034	東京圏	オフィス クリスルパークビル	3,390	3,369	3,420	4.7	50	3,360	3,420	4.7	59	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	1,832	1,850	4.9	17	1,838	1,920	4.7	81	70	3.8	-0.2	
Of-T-036	東京圏	オフィス フーレ立川センタースクエア	3,850	3,854	4,100	4.8	245	3,841	4,190	4.7	348	90	2.2	-0.1	
Of-T-037	東京圏	オフィス NMF川崎東口ビル	7,830	7,885	8,450	4.9	564	7,898	8,860	4.8	961	410	4.9	-0.1	
Of-T-038	東京圏	オフィス NMF横浜西口ビル	5,460	5,681	6,180	4.5	498	5,677	6,440	4.4	762	260	4.2	-0.1	
Of-T-039	東京圏	オフィス NMF新横浜ビル	2,620	2,803	2,920	5.0	116	2,806	2,970	4.9	163	50	1.7	-0.1	
Of-T-041	東京圏	オフィス PMO田町	6,210	6,278	6,570	3.7	291	6,253	6,750	3.6	496	180	2.7	-0.1	
Of-T-042	東京圏	オフィス PMO銀座八丁目	3,970	4,009	4,240	3.6	230	3,996	4,410	3.5	413	170	4.0	-0.1	

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末					第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万)	(百万)	(%)	(%)	(%)	(百万)	(%)	(%)	(%)	(%)	(百万)	変化率(%)	差異
Of-T-043	東京圏	オフィス PMO芝公園口	3,900	3,941	4,210	3.8	268		3,925	4,320	3.7	394		110	2.6	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス 日本電気本社ビル	44,100	44,134	44,500	3.8	365		44,184	44,500	3.8	315		0	0.0	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス 晴海アーランドトリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,181	18,300	4.0	118		18,118	18,600	3.9	481		300	1.6	-0.1
Of-T-046	東京圏	オフィス NMF青山一丁目ビル	10,400	10,398	10,900	3.6	501		10,419	11,700	3.4	1,280		800	7.3	-0.2
Of-T-047	東京圏	オフィス NMF竹橋ビル	8,330	8,325	8,330	4.1	4		8,320	8,540	4.0	219		210	2.5	-0.1
Of-T-048	東京圏	オフィス 晴海アーランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,161	8,140	4.0	-21		8,129	8,180	3.9	50		40	0.5	-0.1
Of-T-049	東京圏	オフィス NMF茅場町ビル	6,070	6,055	6,100	4.3	44		6,039	6,200	4.2	160		100	1.6	-0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス NMF新宿EASTビル	5,710	5,770	5,790	4.3	19		5,744	5,790	4.2	45		0	0.0	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス NMF芝公園ビル	3,620	3,624	3,680	4.0	55		3,637	3,750	3.9	112		70	1.9	-0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,853	1,870	3.9	16		1,860	1,930	3.8	69		60	3.2	-0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス フアーリースビル	1,850	1,842	1,850	4.8	7		1,847	1,940	4.7	92		90	4.9	-0.1
Of-S-001	その他	オフィス 札幌ノースプラザ	6,250	6,331	6,950	5.0	618		6,325	7,080	4.9	754		130	1.9	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス 野村不動産札幌ビル	4,140	4,022	4,260	5.1	237		3,975	4,470	5.0	494		210	4.9	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,119	2,120	5.4	0		2,160	2,160	5.4	0		40	1.9	0.0
Of-S-005	その他	オフィス NOF宇都宮ビル	2,320	2,605	2,210	5.7	-395		2,600	2,330	5.6	-270		120	5.4	-0.1
Of-S-006	その他	オフィス NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,179	2,190	4.7	10		2,156	2,240	4.6	83		50	2.3	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,278	2,110	5.1	-168		2,312	2,140	5.0	-172		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	18,247	18,500	5.1	252		18,198	18,700	5.0	501		200	1.1	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス SORA新大阪21	12,100	12,057	12,100	4.7	42		12,023	12,100	4.6	76		0	0.0	-0.1
Of-S-010	その他	オフィス 野村不動産大阪ビル	6,100	6,237	6,150	4.8	-87		6,326	6,200	4.7	-126		50	0.8	-0.1
Of-S-011	その他	オフィス 野村不動産西梅田ビル	3,450	3,460	3,610	4.3	149		3,475	3,630	4.3	154		20	0.6	0.0
Of-S-012	その他	オフィス 野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,028	4,010	4.7	-18		4,010	4,140	4.6	129		130	3.2	-0.1
Of-S-013	その他	オフィス 野村不動産広島ビル	2,280	2,272	2,510	5.9	237		2,273	2,580	5.8	306		70	2.8	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス NMF博多駅前ビル	4,210	4,205	4,390	5.0	184		4,191	4,630	4.9	438		240	5.5	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス NMF天神南ビル	2,230	2,187	2,270	5.0	82		2,169	2,330	5.0	160		60	2.6	0.0
			448,654	451,095	462,490	-	11,394		422,728	442,060	-	19,331		7,520	1.6	-
Rt-T-001	東京圏	商業施設 Morisia 津田沼	16,600	17,675	17,500	5.0	-175		17,919	17,500	5.0	-419		0	0.0	0.0
Rt-T-002	東京圏	商業施設 横須賀モアーズシティ	13,640	13,728	16,000	5.1	2,271		13,805	16,300	5.0	2,494		300	1.9	-0.1
Rt-T-003	東京圏	商業施設 Recipe SHIMOKITA	10,407	10,625	10,900	4.0	274		10,588	10,900	4.0	311		0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設 川崎モアーズ	6,080	6,599	7,640	4.4	1,040		6,669	7,810	4.3	1,140		170	2.2	-0.1
Rt-T-005	東京圏	商業施設 EQUINIA新宿	4,260	4,311	4,770	3.9	458		4,305	4,920	3.8	614		150	3.1	-0.1
Rt-T-006	東京圏	商業施設 EQUINIA池袋	3,990	4,072	4,470	4.2	397		4,067	4,490	4.2	422		20	0.4	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設 covirna machida	3,440	3,724	4,320	4.9	595		3,748	4,320	4.8	571		0	0.0	-0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設 ニトリ幕張店	3,080	2,900	3,670	5.1	769		2,874	3,740	5.0	865		70	1.9	-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	2,614	3,340	5.2	725		2,600	3,400	5.1	799		60	1.8	-0.1

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末					第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万)	(百万)	(%)	(%)	(百万)	(百万)	(%)	(%)	(%)	(%)	(百万)	変化率(%)	差異
Rt-T-010	東京圏	商業施設 FESTA SQUARE	2,600	2,434	3,090	5.4	655	2,408	3,200	5.3	791	110	3.6	-0.1		
Rt-T-011	東京圏	商業施設 GEMS渋谷	2,490	2,457	2,610	4.5	152	2,446	2,660	4.4	213	50	1.9	-0.1		
Rt-T-012	東京圏	商業施設 駿台あざみ野校	1,700	1,600	2,020	5.3	419	1,585	2,060	5.2	474	40	2.0	-0.1		
Rt-T-013	東京圏	商業施設 EQUINIA青葉台	1,560	1,618	1,840	5.3	221	1,631	1,900	5.2	268	60	3.3	-0.1		
Rt-T-014	東京圏	商業施設 メガロス神奈川店	1,000	989	1,360	5.8	370	983	1,380	5.7	396	20	1.5	-0.1		
Rt-T-015	東京圏	商業施設 三菱自動車 目黒店 (※1)	2,740	2,764	3,110	5.3	345	2,764	3,150	5.3	385	40	1.3	0.0		
Rt-T-016	東京圏	商業施設 三菱自動車 調布店 (※1)	1,760	1,776	1,780	5.2	3	1,776	1,780	5.2	3	0	0.0	0.0		
Rt-T-017	東京圏	商業施設 三菱自動車 渋谷店 (※1)	1,570	1,586	1,690	5.0	103	-	-	-	-	-	-	-		
Rt-T-018	東京圏	商業施設 三菱自動車 練馬店 (※1)	1,240	1,251	1,390	5.5	138	1,251	1,400	5.5	148	10	0.7	0.0		
Rt-T-019	東京圏	商業施設 三菱自動車 川崎店 (※1)	950	959	1,160	6.4	200	959	1,160	6.3	200	0	0.0	-0.1		
Rt-T-020	東京圏	商業施設 三菱自動車 高井戸店 (※1)	850	859	887	5.1	27	859	886	5.1	26	-1	-0.1	0.0		
Rt-T-021	東京圏	商業施設 三菱自動車 葛飾店 (※1)	800	808	885	5.3	76	808	884	5.3	75	-1	-0.1	0.0		
Rt-T-022	東京圏	商業施設 三菱自動車 東久留米店 (※1)	800	808	879	6.3	70	808	882	6.3	73	3	0.3	0.0		
Rt-T-023	東京圏	商業施設 三菱自動車 世田谷店 (※1)	770	779	866	5.4	86	779	896	5.3	116	30	3.5	-0.1		
Rt-T-024	東京圏	商業施設 三菱自動車 杉並店 (※1)	740	748	807	4.7	58	-	-	-	-	-	-	-		
Rt-T-025	東京圏	商業施設 三菱自動車 関町店 (※1)	600	606	664	5.5	57	606	680	5.5	73	16	2.4	0.0		
Rt-T-026	東京圏	商業施設 三菱自動車 東大和店 (※1)	450	455	502	7.9	46	455	511	7.8	55	9	1.8	-0.1		
Rt-T-027	東京圏	商業施設 三菱自動車 元住吉店 (※1)	370	375	383	6.0	7	375	385	6.0	9	2	0.5	0.0		
Rt-T-028	東京圏	商業施設 三菱自動車 川越店 (※1)	350	355	371	5.6	15	355	376	5.5	20	5	1.3	-0.1		
Rt-T-029	東京圏	商業施設 三菱自動車 江戸川店 (※1)	200	204	185	5.5	-19	204	185	5.5	-19	0	0.0	0.0		
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狹山店 (※1)	160	163	172	8.2	8	163	173	8.1	9	1	0.6	-0.1		
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル (※2)	5,310	5,299	5,640	4.0	340	10,409	11,100	4.0	690	5,460	96.8	0.0		
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,099	2,080	3.9	-19	2,092	2,080	3.9	-12	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	6,816	6,910	5.6	93	6,814	6,910	5.6	95	0	0.0	0.0		
Rt-T-034	東京圏	商業施設 武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	2,700	2,730	7.3	29	2,682	2,770	7.2	87	40	1.5	-0.1		
Rt-T-035	東京圏	商業施設 イトーヨーカード東習志野店	649	644	662	5.5	17	-	-	-	-	-	-	-		
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミット成田東店 (底地)	700	-	-	-	-	744	756	3.9	-	-	-	-		
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	15,722	17,800	4.8	2,077	15,567	18,200	4.7	2,632	400	2.2	-0.1		
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤ千里丘店	8,930	8,659	11,100	5.2	2,440	8,606	11,200	5.1	2,593	100	0.9	-0.1		
Rt-S-003	その他	商業施設 Merad 大和田	6,640	6,527	7,340	6.0	812	-	-	-	-	-	-	-		
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤ八尾店	4,406	4,185	5,290	5.5	1,104	4,157	5,410	5.4	1,252	120	2.3	-0.1		
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤ小林店	3,020	3,192	3,770	5.5	577	3,211	3,890	5.4	678	120	3.2	-0.1		
Rt-S-006	その他	商業施設 一番町stear	4,700	4,596	5,640	4.5	1,043	4,575	5,640	4.4	1,064	0	0.0	-0.1		
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,492	2,010	5.1	517	1,469	2,020	5.0	550	10	0.5	-0.1		
Rt-S-008	その他	商業施設 メリビル	1,060	1,057	1,120	5.5	62	1,055	1,170	5.4	114	50	4.5	-0.1		
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBEZA	8,500	-	-	-	-	8,618	8,540	4.9	-	-	-	-		
Rt-S-010	その他	商業施設 中座くいだれビル	11,600	-	-	-	-	12,157	11,300	3.6	-	-	-	-		
			172,222	152,854	171,353	-	18,498	169,968	188,914	-	18,945	7,464	4.4	-		

(※1) 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 (※2) 野村不動産吉祥寺ビルは、2017年3月に追加取得しています。

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4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) (百万)	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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額 (百万)	還元利回り 変化率(%)	差異 差異
				(百万)	(百万)	(%)	(%)	(百万)	(百万)	(%)	(%)	(%)	(%)	0.0	0.0	
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	16,711	20,900	4.1	4,188	16,609	21,500	4.0	4,890	600	2.9	-0.1	-0.1	
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	15,167	18,800	4.3	3,632	15,086	19,200	4.2	4,113	400	2.1	-0.1	-0.1	
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	12,844	16,100	4.8	3,255	12,711	16,500	4.7	3,788	400	2.5	-0.1	-0.1	
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	10,636	11,500	4.5	863	10,815	11,900	4.4	1,084	400	3.5	-0.1	-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	10,393	12,500	4.7	2,106	10,296	12,400	4.7	2,103	-100	-0.8	0.0	0.0	
Lg-T-006	東京圏	物流施設 相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,248	10,900	4.8	2,651	8,186	11,100	4.7	2,913	200	1.8	-0.1	-0.1	
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,799	9,520	4.7	1,720	7,725	9,650	4.6	1,924	130	1.4	-0.1	-0.1	
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,823	8,650	4.7	1,826	6,744	8,710	4.7	1,965	60	0.7	0.0	0.0	
Lg-T-009	東京圏	物流施設 船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,586	5,500	4.8	913	4,563	5,440	4.8	876	-60	-1.1	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	4,416	5,460	4.6	1,043	4,375	5,590	4.5	1,214	130	2.4	-0.1	-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	3,634	4,300	5.2	665	3,596	4,380	5.1	783	80	1.9	-0.1	-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	3,691	4,550	4.7	858	3,678	4,630	4.6	951	80	1.8	-0.1	-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	2,816	3,440	4.9	623	2,804	3,510	4.8	705	70	2.0	-0.1	-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	2,622	3,320	4.6	697	2,606	3,390	4.5	783	70	2.1	-0.1	-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	10,749	12,400	4.5	1,650	10,686	12,700	4.4	2,013	300	2.4	-0.1	-0.1	
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,863	11,300	4.7	436	10,817	11,400	4.7	582	100	0.9	0.0	0.0	
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅰ	9,900	-	-	-	-	9,993	10,200	4.8	206	-	-	-	-	
Lg-S-001	その他	物流施設 太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,112	3,750	6.2	637	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lg-S-002	その他	物流施設 太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	1,977	2,450	6.1	472	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lg-S-003	その他	物流施設 太田清原ロジスティクスセンター	650	582	728	6.1	145	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lg-S-004	その他	物流施設 千代田町ロジスティクスセンター	330	315	367	6.0	51	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	3,475	3,810	5.0	334	3,453	3,850	4.9	396	40	1.0	-0.1	-0.1	
			156,970	141,468	170,245	-	28,776	144,752	176,050	-	31,297	2,900	1.7	-	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,352	3,440	4.1	87	3,333	3,440	4.1	106	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	989	989	1,060	4.2	70	985	1,060	4.2	74	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	713	704	760	4.3	55	700	760	4.3	59	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	750	738	688	4.2	-50	734	689	4.2	-45	1	0.1	0.0	0.0	
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	746	733	787	4.2	53	728	788	4.2	59	1	0.1	0.0	0.0	
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	939	926	1,010	4.2	83	920	1,010	4.2	89	0	0.0	0.0	0.0	
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	2,230	2,460	4.2	229	2,212	2,460	4.2	247	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-008	東京圏	住宅 ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,561	1,730	4.2	168	1,550	1,730	4.2	179	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-009	東京圏	住宅 ブラウドフラット早稲田	1,110	1,088	1,190	4.2	101	1,080	1,190	4.2	109	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-010	東京圏	住宅 ブラウドフラット新宿河田町	947	929	928	4.2	-1	923	929	4.2	5	1	0.1	0.0	0.0	
Rs-T-011	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,165	1,260	4.3	94	1,156	1,260	4.3	103	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-012	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田	1,160	1,131	1,230	4.4	98	1,121	1,230	4.4	108	0	0.0	0.0	0.0	
Rs-T-013	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,246	3,200	4.5	-46	3,219	3,260	4.4	40	60	1.9	-0.1	-0.1	

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末					第4期末					差額		
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (million)	還元利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	貸借対照表 計上額 (million)	算定価格 (million)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	第4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額 (million)		還元利回り 変化率(%)		差異
														変化率(%)	差異	
Rs-T-014	東京圏	住宅	プラウドフラット新大塚	623	607	547	4.4	-60	602	547	4.4	-55	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄白河	928	906	983	4.4	76	898	983	4.4	84	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町II	652	638	600	4.4	-38	633	602	4.4	-31	2	0.3	0.0	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	プラウドフラット門前仲町 I	1,030	1,005	944	4.4	-61	996	948	4.4	-48	4	0.4	0.0	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	プラウドフラット富士見台	1,470	1,441	1,580	4.9	138	1,431	1,630	4.8	198	50	3.2	-0.1	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,870	2,040	4.5	169	1,852	2,080	4.4	227	40	2.0	-0.1	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	プラウドフラット横浜	2,090	2,039	2,170	4.6	130	2,021	2,170	4.6	148	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	プラウドフラット上大岡	2,710	2,644	2,670	4.8	25	2,621	2,670	4.8	48	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	プラウドフラット鶴見II	1,650	1,610	1,720	4.7	109	1,595	1,760	4.6	164	40	2.3	-0.1	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,098	1,140	4.3	41	1,101	1,140	4.3	38	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	934	955	4.2	20	934	903	4.2	-31	-52	-5.4	0.0	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	962	1,010	4.5	47	959	1,020	4.5	60	10	1.0	0.0	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,796	1,890	4.3	93	1,783	1,910	4.3	126	20	1.1	0.0	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	352	366	4.4	13	351	366	4.4	14	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,134	1,220	4.2	85	1,130	1,260	4.1	129	40	3.3	-0.1	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,082	1,080	4.4	-2	1,077	1,080	4.4	2	0	0.0	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	669	693	4.4	23	669	629	4.4	-40	-64	-9.2	0.0	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	2,010	1,990	4.4	-20	2,003	2,000	4.4	-3	10	0.5	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	1,280	4.5	28	1,249	1,280	4.5	30	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,397	1,440	4.3	42	1,392	1,440	4.3	47	0	0.0	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	767	819	4.2	51	767	820	4.2	52	1	0.1	0.0	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	469	485	4.3	15	469	485	4.3	15	0	0.0	0.0	0.0
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	405	440	4.2	34	402	441	4.2	38	1	0.2	0.0	0.0
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	2,926	3,020	4.2	93	2,910	3,040	4.2	129	20	0.7	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	1,296	1,390	4.2	93	1,291	1,430	4.1	138	40	2.9	-0.1	0.0
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学 II	1,080	1,068	1,140	4.2	71	1,066	1,170	4.1	103	30	2.6	-0.1	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒 II	2,850	2,844	2,940	4.3	95	2,838	3,030	4.2	191	90	3.1	-0.1	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,575	2,630	4.7	54	2,573	2,640	4.7	66	10	0.4	0.0	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,087	2,250	4.5	162	2,084	2,260	4.5	175	10	0.4	0.0	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,134	4,380	4.3	245	4,108	4,400	4.3	291	20	0.5	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	1,528	1,650	4.3	121	1,520	1,710	4.2	189	60	3.6	-0.1	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	548	590	4.3	41	545	594	4.3	48	4	0.7	0.0	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	845	929	4.2	83	840	933	4.2	92	4	0.4	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	1,482	1,580	4.2	97	1,477	1,580	4.2	102	0	0.0	0.0	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿I	1,090	1,085	1,150	4.3	64	1,079	1,150	4.3	70	0	0.0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4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)	
				(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(%)	(%)	(百万)	変化率(%)
Rs-T-051	東京圏	住宅 ブライムアーバン西新宿II	885	871	942	4.3	70	874	954	4.2	79	12	1.3	-0.1	
Rs-T-052	東京圏	住宅 ブライムアーバン新宿内藤町	430	427	458	4.2	30	431	458	4.2	26	0	0.0	0.0	
Rs-T-053	東京圏	住宅 ブライムアーバン西早稲田	421	411	448	4.2	36	408	448	4.2	39	0	0.0	0.0	
Rs-T-054	東京圏	住宅 ブライムアーバン新宿落合	594	595	632	4.7	36	596	633	4.7	36	1	0.2	0.0	
Rs-T-055	東京圏	住宅 ブライムアーバン目白	1,430	1,419	1,490	4.4	70	1,414	1,540	4.3	125	50	3.4	-0.1	
Rs-T-056	東京圏	住宅 ブライムアーバン神楽坂	2,900	2,852	2,950	4.3	97	2,834	3,020	4.2	185	70	2.4	-0.1	
Rs-T-057	東京圏	住宅 ブライムアーバン三軒茶屋III	718	715	629	4.7	-86	715	629	4.7	-86	0	0.0	0.0	
Rs-T-058	東京圏	住宅 ブライムアーバン千歳烏山	717	720	754	4.7	33	722	754	4.7	31	0	0.0	0.0	
Rs-T-060	東京圏	住宅 ブライムアーバン三軒茶屋	724	711	770	4.3	58	709	771	4.3	61	1	0.1	0.0	
Rs-T-061	東京圏	住宅 ブライムアーバン南烏山	667	653	746	4.5	92	649	747	4.5	97	1	0.1	0.0	
Rs-T-062	東京圏	住宅 ブライムアーバン烏山ガレリア	549	538	573	4.4	34	534	573	4.4	38	0	0.0	0.0	
Rs-T-063	東京圏	住宅 ブライムアーバン烏山ロート	338	332	357	4.4	24	329	357	4.4	27	0	0.0	0.0	
Rs-T-065	東京圏	住宅 ブライムアーバン千歳船橋	746	732	705	4.4	-27	727	710	4.4	-17	5	0.7	0.0	
Rs-T-066	東京圏	住宅 ブライムアーバン用賀	1,390	1,368	1,460	4.3	91	1,360	1,490	4.2	129	30	2.1	-0.1	
Rs-T-067	東京圏	住宅 ブライムアーバン品川西	494	494	520	4.7	25	492	520	4.7	27	0	0.0	0.0	
Rs-T-068	東京圏	住宅 ブライムアーバン大崎	1,860	1,841	1,970	4.2	128	1,832	1,990	4.2	157	20	1.0	0.0	
Rs-T-069	東京圏	住宅 ブライムアーバン大井町II	1,040	1,045	1,100	4.6	54	1,042	1,100	4.6	57	0	0.0	0.0	
Rs-T-070	東京圏	住宅 ブライムアーバン雪谷	951	949	975	4.7	25	946	726	4.7	-220	-249	-25.5	0.0	
Rs-T-071	東京圏	住宅 ブライムアーバン大森	905	886	951	4.3	64	879	951	4.3	71	0	0.0	0.0	
Rs-T-072	東京圏	住宅 ブライムアーバン田園調布南	774	757	702	4.5	-55	751	708	4.5	-43	6	0.9	0.0	
Rs-T-073	東京圏	住宅 ブライムアーバン長原上池台	1,720	1,700	1,730	4.4	29	1,693	1,780	4.3	86	50	2.9	-0.1	
Rs-T-075	東京圏	住宅 ブライムアーバン中野上高田	498	487	532	4.6	44	483	538	4.6	54	6	1.1	0.0	
Rs-T-076	東京圏	住宅 ブライムアーバン高井戸	1,060	1,054	1,120	4.8	65	1,051	1,120	4.8	68	0	0.0	0.0	
Rs-T-077	東京圏	住宅 ブライムアーバン西荻窪	414	408	422	4.4	13	405	422	4.4	16	0	0.0	0.0	
Rs-T-078	東京圏	住宅 ブライムアーバン西荻窪II	1,790	1,774	1,830	4.2	55	1,769	1,870	4.1	100	40	2.2	-0.1	
Rs-T-079	東京圏	住宅 ブライムアーバン大塚	730	722	765	4.4	42	717	766	4.4	48	1	0.1	0.0	
Rs-T-080	東京圏	住宅 ブライムアーバン駒込	437	435	451	4.9	15	434	452	4.9	17	1	0.2	0.0	
Rs-T-081	東京圏	住宅 ブライムアーバン池袋	3,800	3,736	3,890	4.4	153	3,713	4,000	4.3	286	110	2.8	-0.1	
Rs-T-082	東京圏	住宅 ブライムアーバン門前仲町	2,420	2,380	2,520	4.5	139	2,366	2,530	4.5	163	10	0.4	0.0	
Rs-T-083	東京圏	住宅 ブライムアーバン亀戸	779	760	802	4.8	41	753	803	4.8	49	1	0.1	0.0	
Rs-T-084	東京圏	住宅 ブライムアーバン住吉	632	617	644	4.7	26	613	647	4.7	33	3	0.5	0.0	
Rs-T-085	東京圏	住宅 ブライムアーバン向島	528	522	539	4.9	16	519	540	4.9	20	1	0.2	0.0	
Rs-T-086	東京圏	住宅 ブライムアーバン錦糸公園	1,290	1,257	1,320	4.7	62	1,245	1,200	4.7	-45	-120	-9.1	0.0	
Rs-T-087	東京圏	住宅 ブライムアーバン錦糸町	758	746	787	5.0	40	740	708	5.0	-32	-79	-10.0	0.0	
Rs-T-088	東京圏	住宅 ブライムアーバン平井	722	704	749	4.8	44	697	753	4.8	55	4	0.5	0.0	

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4期末				差額		
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (million)	還元割回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	貸借対照表 計上額 (million)	算定価格 (million)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	第4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元割回り
												(million)	変化率(%)	差異
Rs-T-089	東京圏	住宅 プライムアーバン葛西	640	626	647	4.8	20	620	648	4.8	27	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	961	995	4.8	33	952	997	4.8	44	2	0.2	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	1,114	1,200	4.6	85	1,104	1,200	4.6	95	0	0.0	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅 プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,054	1,150	4.7	95	1,046	1,150	4.7	103	0	0.0	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅 プライムアーバン浅草	384	385	296	4.9	-89	384	296	4.9	-88	0	0.0	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	1,889	1,980	5.2	90	1,881	1,990	5.1	108	10	0.5	-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	1,912	1,970	5.1	57	1,907	1,970	5.1	62	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	1,280	1,330	5.0	49	1,279	1,320	5.0	40	-10	-0.8	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅 プライムアーバン小金井本町	791	778	838	4.9	59	774	838	4.9	63	0	0.0	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅 プライムアーバン久米川	1,520	1,475	1,400	5.3	-75	1,459	1,420	5.2	-39	20	1.4	-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	1,927	2,080	4.9	152	1,927	2,140	4.8	212	60	2.9	-0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅 プライムアーバン川崎	962	954	1,020	4.9	65	950	1,040	4.8	89	20	2.0	-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	996	1,150	4.8	153	989	1,180	4.7	190	30	2.6	-0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅 プライムアーバン鶴見寺谷	493	488	394	5.2	-94	486	394	5.2	-92	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅 プライムアーバン浦安	804	789	840	4.8	50	783	858	4.7	74	18	2.1	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳I	633	621	549	5.0	-72	616	560	4.9	-56	11	2.0	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳II	730	715	653	5.0	-62	710	665	4.9	-45	12	1.8	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳駅前	488	481	499	4.9	17	477	509	4.8	31	10	2.0	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳駅前II	469	461	477	5.0	15	459	483	4.9	23	6	1.3	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅 プライムアーバン行徳III	747	736	759	5.0	22	733	776	4.9	42	17	2.2	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅 プライムアーバン西船橋	761	742	790	5.0	47	735	807	4.9	71	17	2.2	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅 プライムアーバン川口	1,580	1,552	1,670	5.2	117	1,541	1,710	5.1	168	40	2.4	-0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅 プラウドフラット八丁堀	920	951	976	4.2	24	946	999	4.1	52	23	2.4	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅 プラウドフラット板橋本町	720	751	775	4.5	23	745	782	4.4	36	7	0.9	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅 プライムアーバン目黒三田	1,058	1,133	1,110	4.1	-23	1,130	1,110	4.1	-20	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅 深沢ハウスHI棟	7,140	7,112	7,310	4.2	197	7,085	7,310	4.2	224	0	0.0	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅 プライムアーバン豊洲	5,290	5,262	5,390	4.4	127	5,236	5,390	4.4	153	0	0.0	0.0
Rs-T-118	東京圏	住宅 プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,842	2,890	4.3	47	2,832	2,900	4.3	67	10	0.3	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅 プライムアーバン用賀II	1,320	1,315	1,330	4.2	14	1,311	1,330	4.1	18	0	0.0	-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	1,301	1,330	4.7	28	1,292	1,360	4.6	67	30	2.3	-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	-	-	-	-	1,397	1,310	4.2	-87	-	-	-
Rs-T-122	東京圏	住宅 プラウドフラット大森III	1,110	-	-	-	-	1,159	1,170	4.3	10	-	-	-
Rs-T-123	東京圏	住宅 プラウドフラット錦糸町	785	-	-	-	-	825	858	4.3	32	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅 プラウドフラット五橋	652	629	689	5.3	59	621	710	5.2	88	21	3.0	-0.1
Rs-S-002	その他	住宅 プラウドフラット河原町	735	707	678	5.4	-29	697	686	5.3	-11	8	1.2	-0.1
Rs-S-003	その他	住宅 プラウドフラット新大阪	1,620	1,565	1,670	5.0	104	1,545	1,700	4.9	154	30	1.8	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅 プライムアーバン北14条	274	267	272	5.3	4	264	280	5.2	15	8	2.9	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅 プライムアーバン大通公園I	502	487	520	5.3	32	482	530	5.2	47	10	1.9	-0.1

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (million)	還元割回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	貸借対照表 計上額 (million)	算定価格 (million)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (million)	第4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元割回り 変化率(%)	差異
												(million)	(%)		
Rs-S-007	その他	住宅 プライムアーバン大通公園II	334	325	343	5.3	17	322	350	5.2	27	7	2.0	-0.1	
Rs-S-008	その他	住宅 プライムアーバン北11条	547	529	570	5.4	40	522	588	5.3	65	18	3.2	-0.1	
Rs-S-009	その他	住宅 プライムアーバン宮の沢	475	457	484	5.5	26	450	498	5.4	47	14	2.9	-0.1	
Rs-S-010	その他	住宅 プライムアーバン大通東	394	382	410	5.5	27	377	418	5.4	40	8	2.0	-0.1	
Rs-S-011	その他	住宅 プライムアーバン知事公館	249	240	264	5.4	23	236	272	5.3	35	8	3.0	-0.1	
Rs-S-012	その他	住宅 プライムアーバン円山	229	221	230	5.4	8	218	237	5.3	18	7	3.0	-0.1	
Rs-S-013	その他	住宅 プライムアーバン北24条	437	422	453	5.5	30	416	465	5.4	48	12	2.6	-0.1	
Rs-S-014	その他	住宅 プライムアーバン札幌医大前	616	596	630	5.4	33	588	643	5.3	54	13	2.1	-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	4,342	4,510	5.5	167	4,290	4,580	5.4	289	70	1.6	-0.1	
Rs-S-016	その他	住宅 プライムアーバン北3条通	1,730	1,670	1,780	5.4	109	1,649	1,830	5.3	180	50	2.8	-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	1,107	1,040	5.5	-67	1,095	1,060	5.4	-35	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	455	429	5.6	-26	447	436	5.5	-11	7	1.6	-0.1	
Rs-S-019	その他	住宅 プライムアーバン堤通雨宮	949	953	904	5.5	-49	949	926	5.4	-23	22	2.4	-0.1	
Rs-S-020	その他	住宅 プライムアーバン葵	712	702	736	5.1	33	695	737	5.1	41	1	0.1	0.0	
Rs-S-021	その他	住宅 プライムアーバン金山	553	536	588	5.1	51	529	595	5.0	65	7	1.2	-0.1	
Rs-S-022	その他	住宅 プライムアーバン鶴舞	1,020	985	1,080	5.1	94	972	1,110	5.0	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	1,544	1,610	5.1	65	1,527	1,640	5.0	112	30	1.9	-0.1	
Rs-S-024	その他	住宅 プライムアーバン泉	3,770	3,666	3,970	5.0	303	3,631	4,060	4.9	428	90	2.3	-0.1	
Rs-S-025	その他	住宅 プライムアーバン江坂I	652	635	660	4.9	24	633	674	4.8	40	14	2.1	-0.1	
Rs-S-026	その他	住宅 プライムアーバン江坂II	794	773	829	4.9	55	769	847	4.8	77	18	2.2	-0.1	
Rs-S-027	その他	住宅 プライムアーバン江坂III	1,190	1,151	1,140	5.0	-11	1,137	1,170	4.9	32	30	2.6	-0.1	
Rs-S-028	その他	住宅 プライムアーバン玉造	1,020	994	1,030	5.0	35	984	1,060	4.9	75	30	2.9	-0.1	
Rs-S-029	その他	住宅 プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,759	1,820	4.9	60	1,741	1,830	4.8	88	10	0.5	-0.1	
Rs-S-030	その他	住宅 プライムアーバン博多	588	571	610	5.2	38	566	614	5.1	47	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	256	278	5.1	21	254	281	5.0	26	3	1.1	-0.1	
Rs-S-032	その他	住宅 プライムアーバン香椎	398	383	335	5.4	-48	378	338	5.3	-40	3	0.9	-0.1	
Rs-S-033	その他	住宅 プライムアーバン博多東	622	601	528	5.3	-73	593	529	5.2	-64	1	0.2	-0.1	
Rs-S-034	その他	住宅 プライムアーバン千早	604	588	560	5.3	-28	582	567	5.2	-15	7	1.3	-0.1	
Rs-S-035	その他	住宅 プライムアーバン千種	1,110	1,197	1,140	4.8	-57	1,190	1,130	4.8	-60	-10	-0.9	0.0	
				184,045	178,281	185,275	-	6,993	180,569	189,976	-	9,406	1,363	0.7	-
Ot-T-001 東京圏 その他 了徳寺大学新浦安キャンパス(底地) (※1)				4,900	5,136	5,100	3.9	-36	5,136	5,130	3.9	-6	30	0.6	-
				4,900	5,136	5,100	-	-36	5,136	5,130	-	-6	30	0.6	-
				966,791	928,836	994,463	-	65,626	923,155	1,002,130	-	78,974	19,277	0.8	-

損益計算書

区分	第3期実績 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第4期実績 自2017年3月 1日 至2017年8月31日	第4期実績 – 第3期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	34,714,978	38,139,662	3,424,683	9.9
不動産賃貸事業収入	34,714,978	35,032,000	317,021	0.9
賃貸事業収入	31,730,411	31,656,774	▲ 73,636	▲ 0.2
その他収入	2,984,567	3,375,225	390,657	13.1
不動産等売却益	-	3,107,662	3,107,662	100.0
営業費用	23,470,183	22,403,849	▲ 1,066,333	▲ 4.5
不動産賃貸事業費用	15,791,521	15,962,925	171,403	1.1
修繕費	2,135,499	2,083,225	▲ 52,274	▲ 2.4
公租公課	3,016,773	2,883,602	▲ 133,170	▲ 4.4
減価償却費	4,757,368	4,862,343	104,974	2.2
その他賃貸事業費用	5,881,880	6,133,754	251,874	4.3
減損損失	269,797	-	▲ 269,797	▲ 100.0
資産運用報酬	2,783,114	3,063,128	280,014	10.1
合併関連費用	1,374,890	-	▲ 1,374,890	▲ 100.0
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	-	-
その他営業費用	628,616	755,552	126,935	20.2
営業利益	11,244,795	15,735,812	4,491,016	39.9
営業外収益	23,832	24,939	1,106	4.6
営業外費用	2,596,068	2,569,949	▲ 26,119	▲ 1.0
支払利息その他融資関連費用	2,589,135	2,563,266	▲ 25,869	▲ 1.0
その他営業外費用	6,932	6,682	▲ 250	▲ 3.6
経常利益	8,672,559	13,190,803	4,518,243	52.1
税引前当期純利益	8,672,559	13,190,803	4,518,243	52.1
法人税等	1,604	605	▲ 999	▲ 62.3
当期純利益	8,670,955	13,190,198	4,519,242	52.1
前期繰越利益	2,257,132	1,547,638	▲ 709,494	▲ 31.4
当期末処分利益	10,928,087	14,737,836	3,809,748	34.9

分配金総額	12,666,517	12,704,165	37,648	0.3
1口当たり分配金 (円)	(3,028)	(3,037)	(9)	(0.3)
利益分配金	8,671,628	12,704,165	4,032,537	46.5
1口当たり利益分配金 (円)	(2,073)	(3,037)	(964)	(46.5)
一時差異等調整引当額	2,702,301	-	▲ 2,702,301	▲ 100.0
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	(646)	-	(▲646)	(▲100.0)
その他の利益超過分配金	1,292,587	-	▲ 1,292,587	▲ 100.0
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	(309)	-	(▲309)	(▲100.0)

オフィス

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日		第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日		第4期実績 – 第3期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)		
不動産賃貸事業収益	16,653,589	15,986,925	▲ 666,663	▲ 4.0		
賃貸事業収入	15,179,494	14,495,864	▲ 683,630	▲ 4.5		
その他収入	1,474,095	1,491,061	16,966	1.2		
不動産賃貸事業費用	7,366,024	7,121,494	▲ 244,530	▲ 3.3		
外注委託費	1,051,452	971,795	▲ 79,656	▲ 7.6		
プロパティ・マネジメント報酬	339,806	350,757	10,951	3.2		
公租公課	1,756,020	1,614,166	▲ 141,853	▲ 8.1		
水道光熱費	1,075,927	1,117,342	41,415	3.8		
保険料	21,718	21,017	▲ 701	▲ 3.2		
修繕費	939,668	955,804	16,135	1.7		
支払地代	106,499	106,482	▲ 16	▲ 0.0		
減価償却費	1,442,766	1,431,415	▲ 11,351	▲ 0.8		
その他費用	632,165	552,713	▲ 79,452	▲ 12.6		
賃貸事業損益	9,287,565	8,865,431	▲ 422,133	▲ 4.5		
NOI	10,730,331	10,296,846	▲ 433,484	▲ 4.0		

商業施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日		第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日		第4期実績 – 第3期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)		
不動産賃貸事業収益	6,827,755	7,546,217	718,461	10.5		
賃貸事業収入	5,946,068	6,401,887	455,818	7.7		
その他収入	881,687	1,144,330	262,643	29.8		
不動産賃貸事業費用	3,331,157	3,442,322	111,165	3.3		
外注委託費	290,165	357,515	67,349	23.2		
プロパティ・マネジメント報酬	175,498	177,032	1,533	0.9		
公租公課	524,161	488,436	▲ 35,724	▲ 6.8		
水道光熱費	471,510	619,512	148,002	31.4		
保険料	7,811	8,215	404	5.2		
修繕費	554,294	371,756	▲ 182,538	▲ 32.9		
支払地代	101,552	101,552	0	0.0		
減価償却費	843,080	909,563	66,482	7.9		
その他費用	363,081	408,737	45,655	12.6		
賃貸事業損益	3,496,598	4,103,895	607,296	17.4		
NOI	4,339,678	5,013,458	673,779	15.5		

物流施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日		第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日		第4期実績 – 第3期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)		
不動産賃貸事業収益	5,044,381	5,112,310	67,929	1.3		
賃貸事業収入	4,807,966	4,836,473	28,506	0.6		
その他収入	236,415	275,837	39,422	16.7		
不動産賃貸事業費用	2,224,840	2,352,637	127,797	5.7		
外注委託費	140,974	155,783	14,808	10.5		
プロパティ・マネジメント報酬	79,707	78,167	▲ 1,540	▲ 1.9		
公租公課	400,947	447,217	46,270	11.5		
水道光熱費	167,660	189,581	21,920	13.1		
保険料	8,609	9,011	402	4.7		
修繕費	219,917	226,362	6,444	2.9		
支払地代	-	-	-	-		
減価償却費	1,188,158	1,215,152	26,993	2.3		
その他費用	18,864	31,361	12,497	66.3		
賃貸事業損益	2,819,540	2,759,673	▲ 59,867	▲ 2.1		
NOI	4,007,699	3,974,825	▲ 32,874	▲ 0.8		

居住用施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日		第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日		第4期実績 – 第3期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)		
不動産賃貸事業収益	6,085,952	6,283,245	197,293	3.2		
賃貸事業収入	5,693,582	5,819,250	125,667	2.2		
その他収入	392,370	463,995	71,625	18.3		
不動産賃貸事業費用	2,869,225	3,039,798	170,572	5.9		
外注委託費	210,387	212,785	2,398	1.1		
プロパティ・マネジメント報酬	306,516	349,107	42,590	13.9		
公租公課	335,644	327,382	▲ 8,261	▲ 2.5		
水道光熱費	91,987	86,595	▲ 5,392	▲ 5.9		
保険料	7,577	7,754	176	2.3		
修繕費	421,618	529,302	107,684	25.5		
支払地代	-	-	-	-		
減価償却費	1,283,362	1,306,212	22,850	1.8		
その他費用	212,130	220,658	8,528	4.0		
賃貸事業損益	3,216,726	3,243,446	26,720	0.8		
NOI	4,500,088	4,549,659	49,570	1.1		

貸借対照表

資産の部

区分	第3期 2017年2月28日現在		第4期 2017年8月31日現在	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	75,180,347	6.8	73,304,471	6.7
現金及び預金	59,843,132	5.4	58,143,774	5.3
信託現金及び信託預金	13,487,906	1.2	13,083,900	1.2
その他の流動資産	1,849,309	0.2	2,076,796	0.2
固定資産	1,030,777,780	93.2	1,022,504,578	93.3
有形固定資産	920,262,769	83.2	914,575,096	83.5
不動産	302,337,511	27.3	327,122,728	29.9
建物	108,351,368	9.8	112,317,114	10.2
土地	193,986,142	17.5	214,805,613	19.6
信託不動産	617,903,078	55.9	587,447,139	53.6
信託建物	182,452,794	16.5	172,275,288	15.7
信託土地	435,437,175	39.4	415,162,899	37.9
信託リース資産	13,108	0.0	8,950	0.0
建設仮勘定	22,179	0.0	5,229	0.0
無形固定資産	107,316,156	9.7	104,689,719	9.6
のれん	98,698,194	8.9	96,075,951	8.8
借地権	951,943	0.1	951,943	0.1
信託借地権	7,629,150	0.7	7,628,763	0.7
その他の無形固定資産	36,867	0.0	33,060	0.0
投資その他の資産	3,198,853	0.3	3,239,761	0.3
長期前払費用	1,600,245	0.1	1,692,616	0.2
長期預け金	533,241	0.0	566,019	0.1
敷金及び保証金	956,753	0.1	945,753	0.1
デリバティブ債権	108,612	0.0	35,372	0.0
繰延資産	21,038	0.0	19,666	0.0
投資法人債発行費	21,038	0.0	19,666	0.0
資産合計	1,105,979,166	100.0	1,095,828,716	100.0

負債及び純資産の部

区分	第3期 2017年2月28日現在		第4期 2017年8月31日現在	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	94,899,417	8.6	70,536,637	6.4
営業未払金	2,410,374	0.2	3,078,364	0.3
短期借入金	5,000,000	0.5	-	-
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	0.8	4,000,000	0.4
1年内返済予定の長期借入金	69,975,600	6.3	54,760,600	5.0
信託リース債務	8,651	0.0	6,630	0.0
未払金	2,294,599	0.2	1,536,890	0.1
未払費用	361,542	0.0	333,666	0.0
未払法人税等	1,549	0.0	605	0.0
未払消費税等	-	-	1,227,566	0.1
前受金	5,083,681	0.5	4,942,249	0.5
前受収益	366,627	0.0	300,134	0.0
デリバティブ債務	98,865	0.0	50,648	0.0
その他	297,925	0.0	299,281	0.0
固定負債	454,975,337	41.1	468,643,035	42.8
投資法人債	18,500,000	1.7	18,500,000	1.7
長期借入金	396,308,400	35.8	411,480,600	37.5
信託リース債務	5,395	0.0	2,956	0.0
長期前受収益	713,190	0.1	574,827	0.1
預り敷金及び保証金	8,776,373	0.8	9,107,525	0.8
信託預り敷金及び保証金	29,116,596	2.6	27,467,719	2.5
デリバティブ債務	1,555,380	0.1	1,509,405	0.1
負債合計	549,874,755	49.7	539,179,673	49.2
投資主資本	557,650,045	50.4	558,173,725	50.9
出資総額	161,883,752	14.6	162,592,573	14.8
剰余金	395,766,292	35.8	395,581,151	36.1
出資剰余金	394,012,959	35.6	394,012,959	36.0
一時差異等調整引当額	▲ 5,374,246	▲ 0.5	▲ 7,367,727	▲ 0.7
その他の出資剰余金控除額	▲ 3,800,508	▲ 0.3	▲ 5,801,916	▲ 0.5
出資剰余金控除額合計	▲ 9,174,754	▲ 0.8	▲ 13,169,643	▲ 1.2
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	10,928,087	1.0	14,737,836	1.3
評価・換算差額等	▲ 1,545,633	▲ 0.1	▲ 1,524,682	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 1,545,633	▲ 0.1	▲ 1,524,682	▲ 0.1
純資産合計	556,104,411	50.3	556,649,043	50.8
負債純資産合計	1,105,979,166	100.0	1,095,828,716	100.0

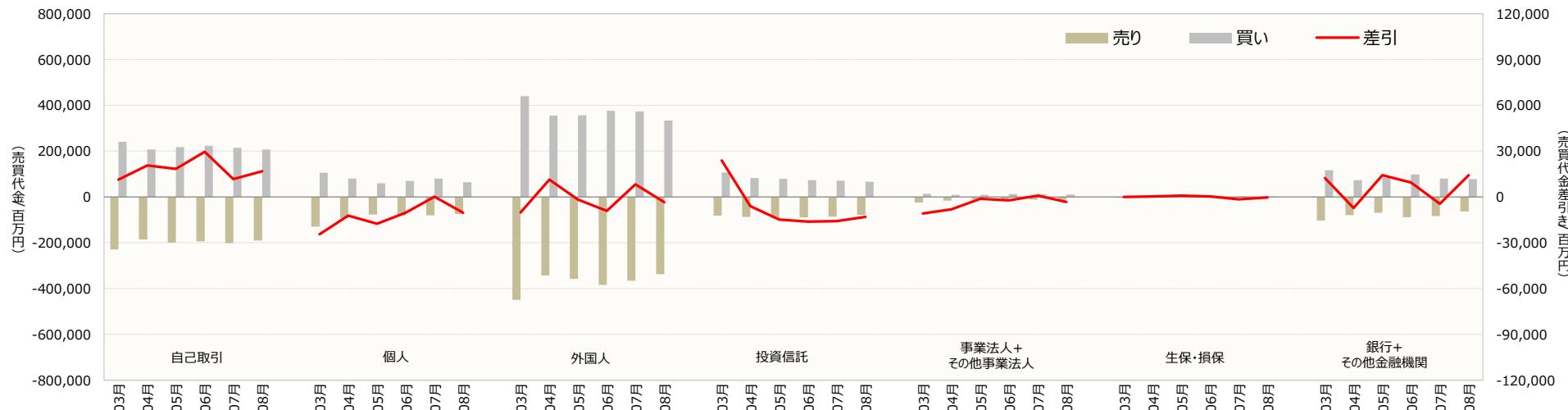
投資口価格の推移

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

投資口価格の推移

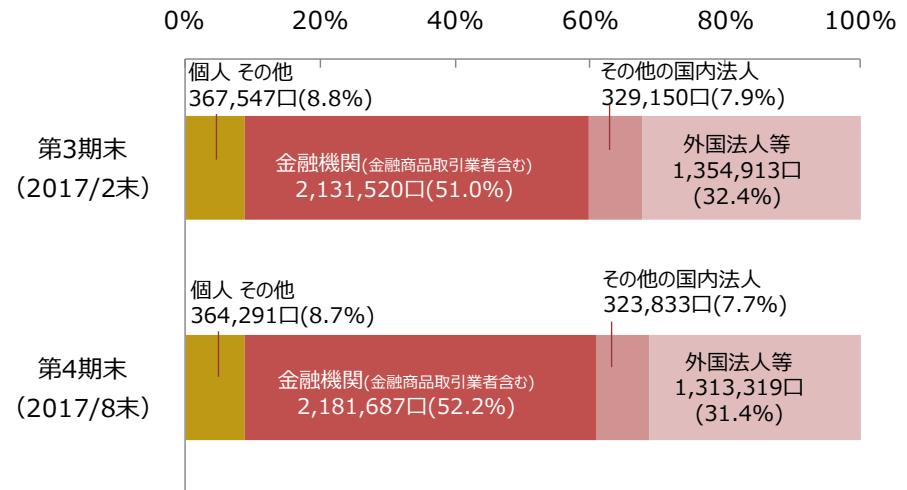


投資主体別売買動向

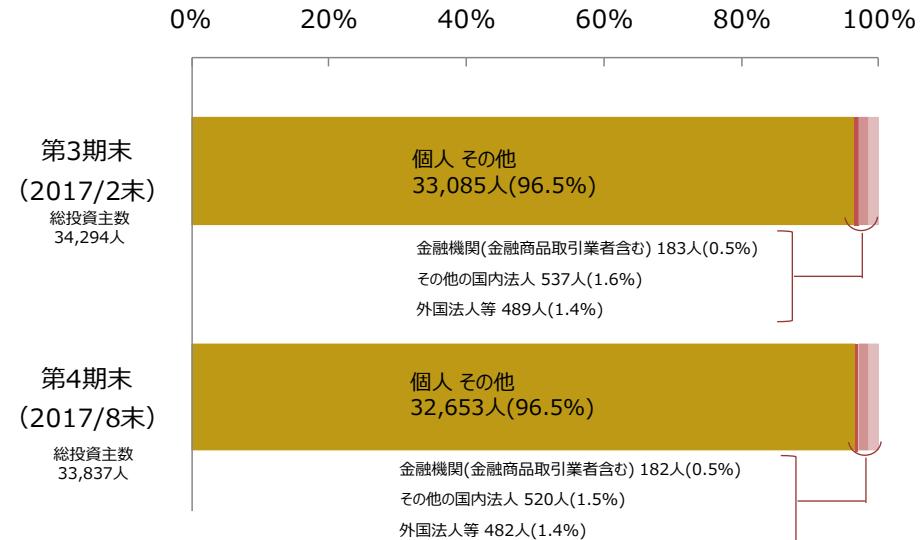


投資主の状況

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



■ 金融機関の内訳

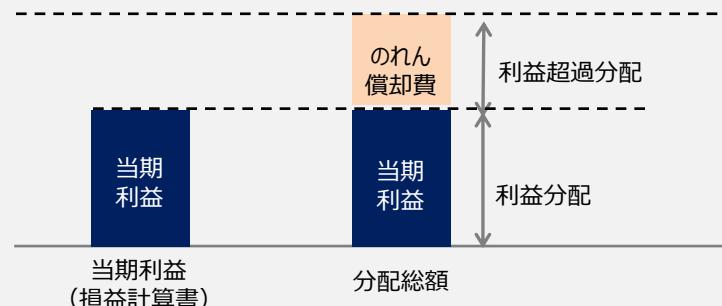
	第3期末(2017/2末)	第4期末(2017/8末)
銀行	133,352	3.2%
信託銀行	1,810,626	43.3%
生命保険会社	39,033	0.9%
損害保険会社	27,350	0.7%
その他金融機関	121,159	2.9%
	2,131,520	51.0%
		2,181,687
		52.2%

■ 上位10投資主一覧

投資主名	所有口数	割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	894,314	21.38%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	407,922	9.75%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	317,891	7.60%
野村不動産株式会社	210,671	5.04%
野村信託銀行株式会社(投信口)	164,166	3.92%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	109,848	2.63%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	108,689	2.60%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	79,635	1.90%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	63,961	1.53%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	58,622	1.40%
合計	2,415,719	57.75%

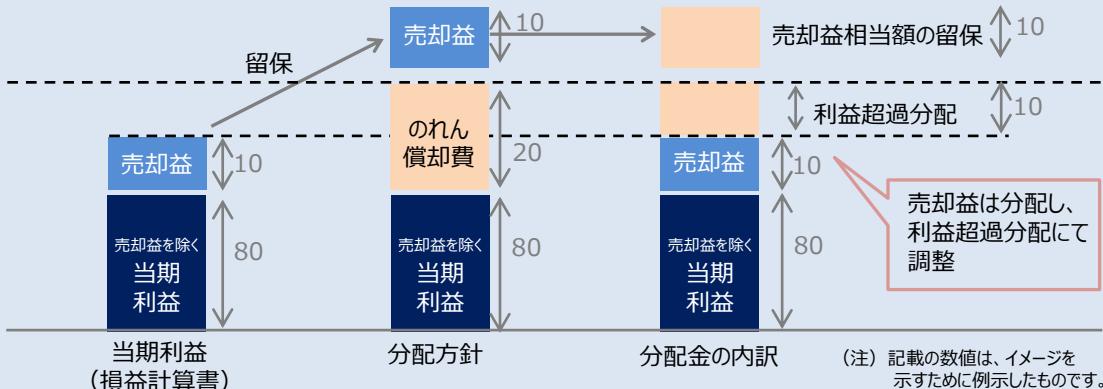
■ 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

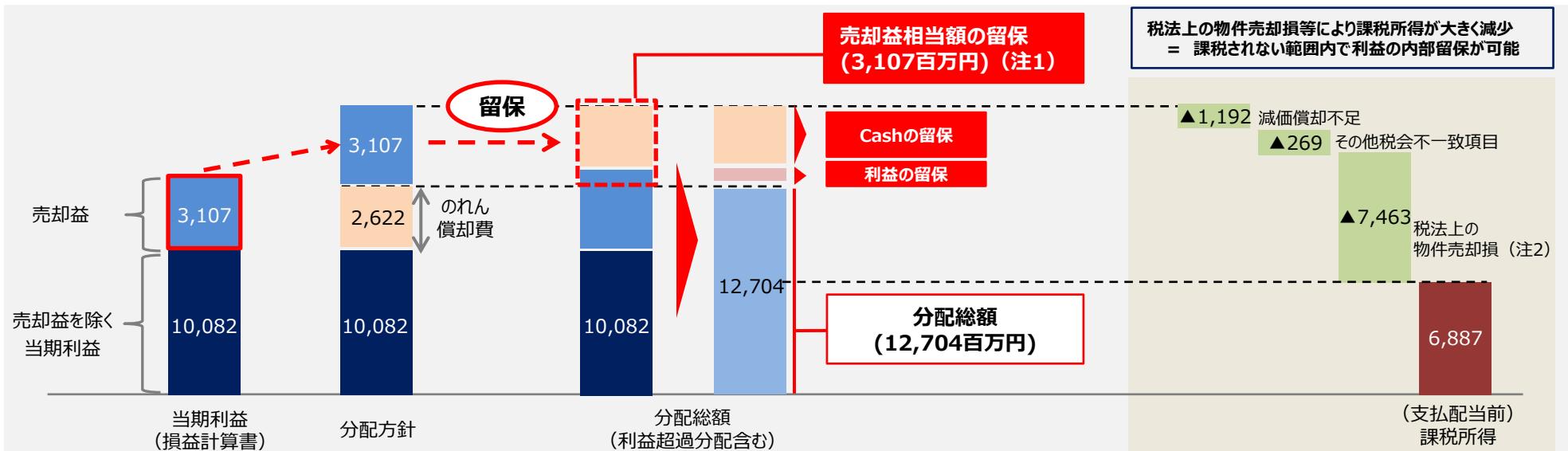


■ 売却益が生じた場合の分配方針

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



第4期における売却益相当額の留保

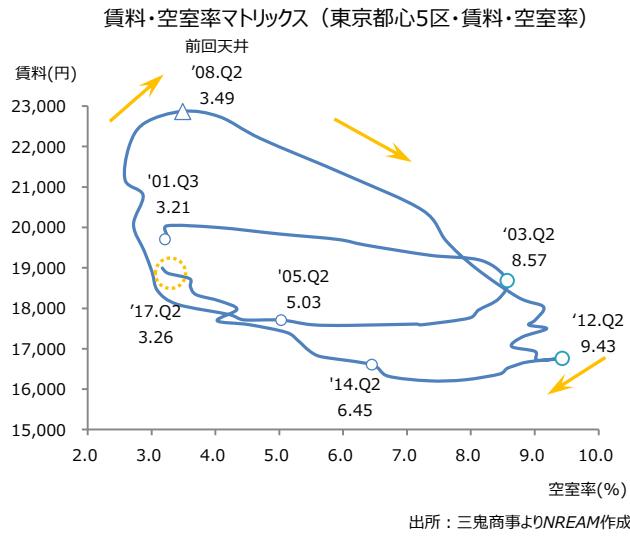


(注1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第4期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）を超えて一部利益の留保を実施しますが、物件譲渡に伴う税法上の売却損等の減算項目が生じていることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

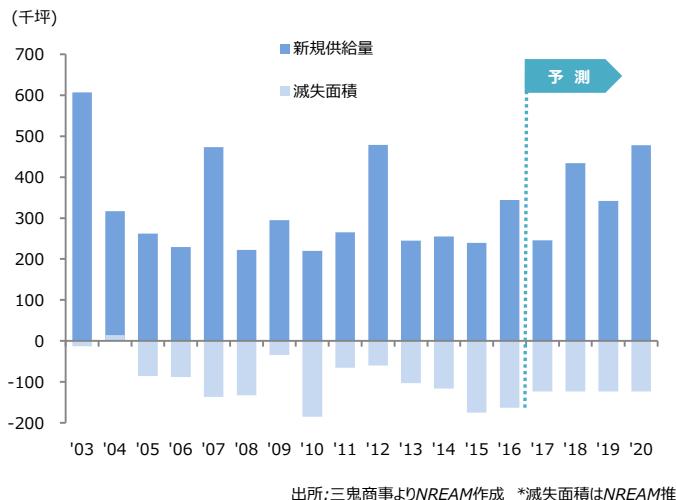
(注2) 税法上、物件の帳簿価額は、合併消滅法人における帳簿価額を承継しているため、会計上は売却益でも税法上は売却損になることがあります。

マーケットレビュー～賃貸マーケット～

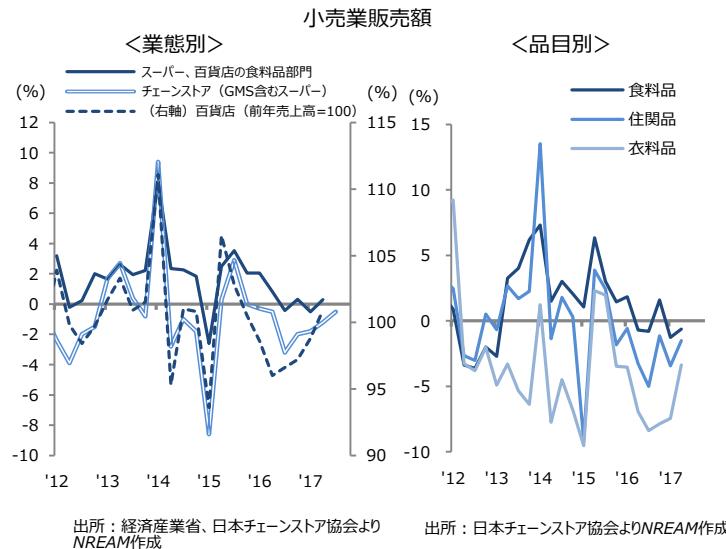
オフィス



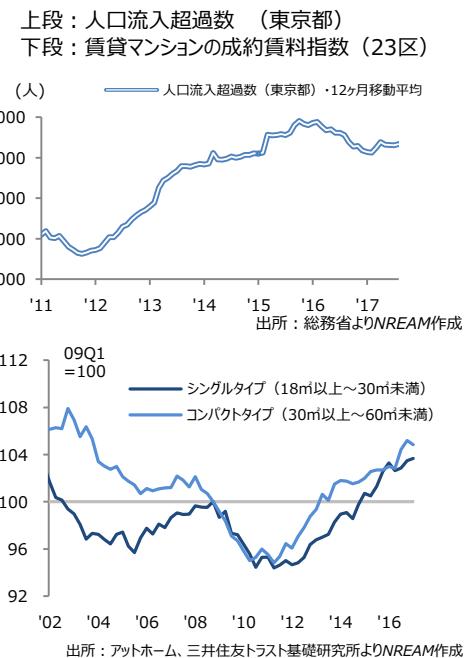
東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



商業

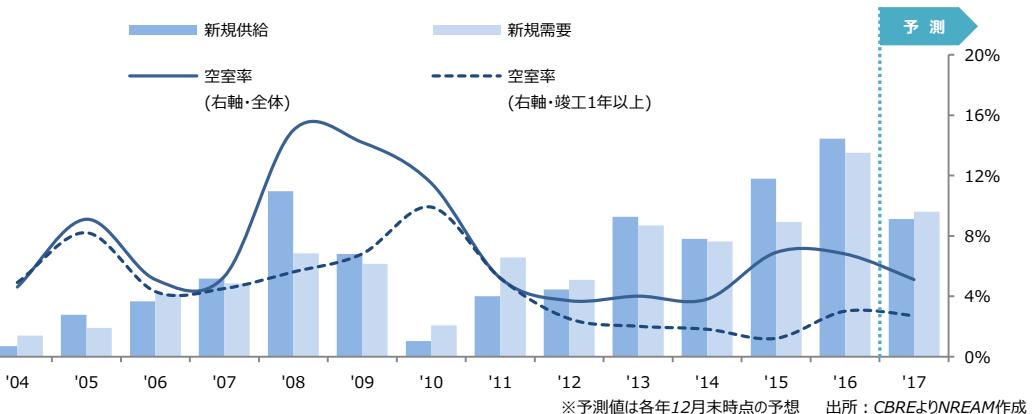


住宅



物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2017年Q2時点）



マーケットレビュー～売買マーケット～

期待利回り

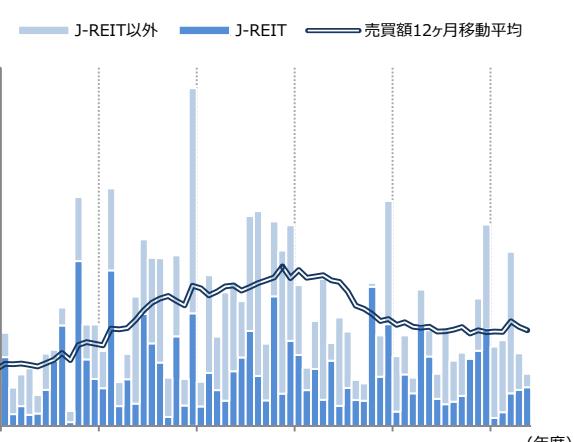
日銀短観・金融機関の貸出態度判断DI
(大企業・不動産用向け)



出所：日本銀行、日本不動産研究所よりNREAM作成

取引量

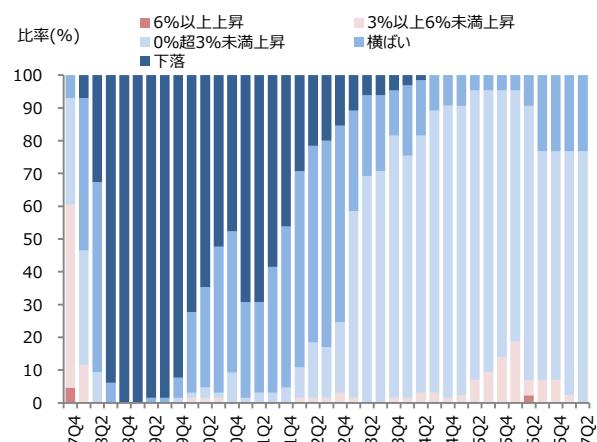
不動産売買取引額の推移



出所：日経BP社（ディールサーチ）・J-REIT開示資料よりNREAM作成

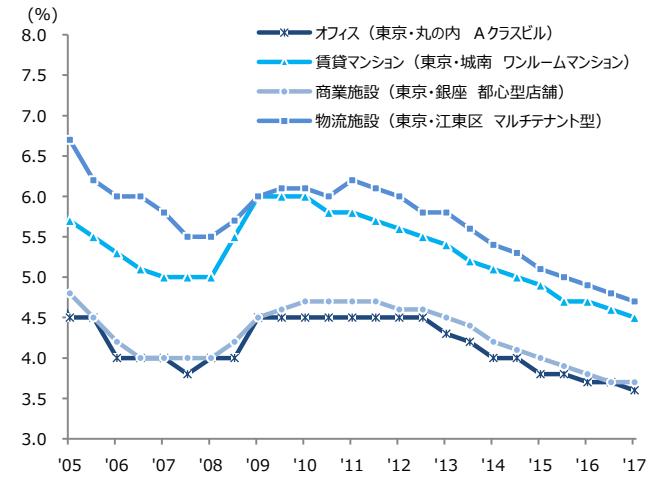
地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移



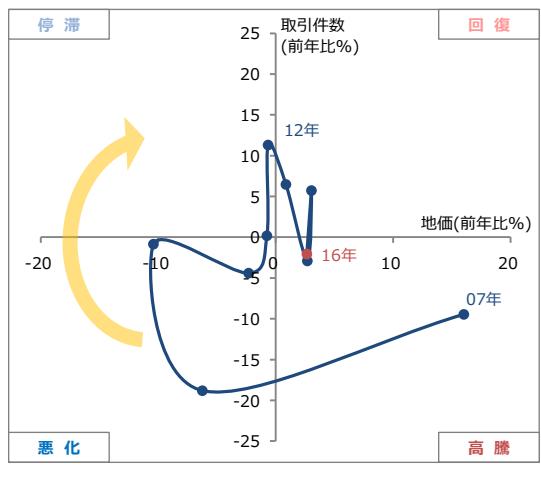
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



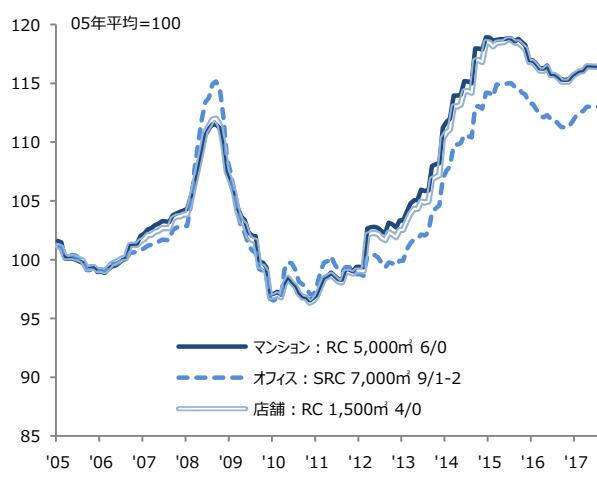
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

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

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。