



野村不動産マスターファンド投資法人

10th

2020年8月期決算説明資料

October 14, 2020

MASTER FUND

1. 新型コロナウイルスの影響		8. APPENDIX	
• 各セクターの運営状況及び分配金への影響	4	• 各種指標の推移	31
• 商業セクターにおけるテナント対応	5	• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	32
2. 決算ハイライト		• 貸借対照表	33
• 2020年8月期（第10期）決算ハイライト	7	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	34
3. 業績予想		• 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～	35
• 2021年2月期（第11期）及び2021年8月期（第12期）業績予想の前提	10	• 設立以降の成長の軌跡	36
• 2021年2月期（第11期）、2021年8月期（第12期）業績予想	11	• 主要指標の推移	37
4. 外部成長		• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	38
• 2020年8月期（第10期）の取得物件	13	• オフィスセクターの運用状況	39
• 2021年2月期（第11期）の取得物件（Landport青梅Ⅱ）	14	• 住宅セクターの運用状況	40
• 今後の外部成長方針	15	• 商業セクターの運用状況	41
5. 内部成長		• 物流セクターの運用状況	42
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	17	• ESGへの取り組み（マテリアリティ）	43
• 鑑定評価の状況	23	• ESGへの取り組み（第三者評価等）	44
6. ファイナンス		• 主要テナントの状況	45
• ファイナンスの状況	25	• ポートフォリオサマリー（2020年8月期末時点）	46
7. ESGへの取り組み		• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	47
• ESGへの取り組み（Topics）	27	• 有利子負債調達の分散状況	54
• ESGへの取り組み（E：環境）	28	• 投資主の状況	55
• ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）	29	• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	56
		• マーケットレビュー ～売買マーケット～	58
		• リーマンショックとコロナウイルス危機比較 ～マクロ経済・オフィス市況～	59
		• 運用体制及びIR活動実績	61



新型コロナウイルスの影響

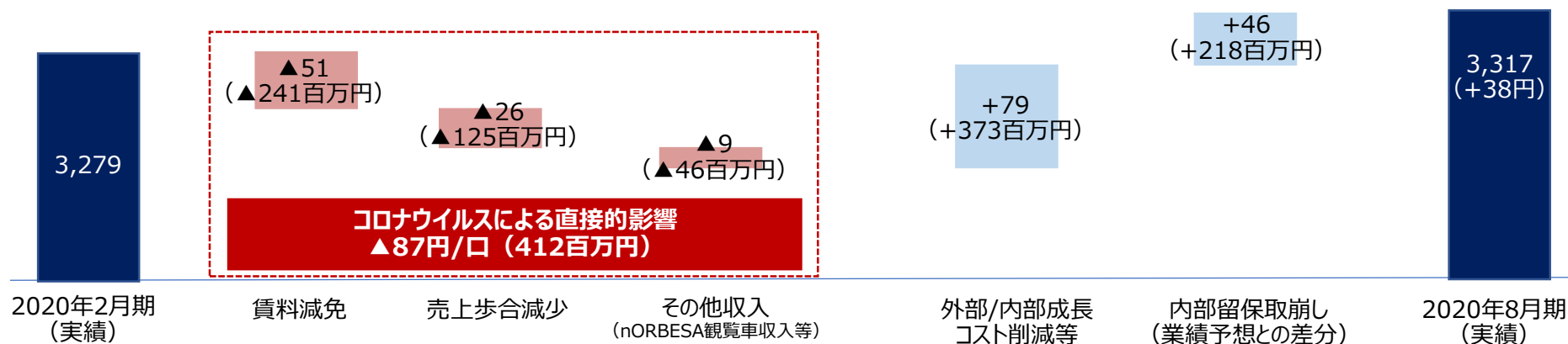


各セクターの運営状況及び分配金への影響

オフィス・住宅の影響は限定的であるが、商業には一定の影響が発生

セクター	収入割合 (注)	コロナウイルスの影響を含む主な運営状況
オフィス	46.9%	- 新規リーシングや改定交渉の長期化や、賃貸面積の小さい一部企業で業績不振・テレワーク導入等を背景にした解約 - 賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続
駅前立地型商業施設	11.4%	- 休業・時短営業要請テナントの一部に対し、一時的な賃料の支払猶予・一部減免による支援を実施 - 売上減少に伴い売上歩合賃料の減少や一部テナントで解約が発生
居住地立地型商業施設	6.6%	足元において影響はなし
居住用施設	18.3%	4～5月は、個人・法人ともに新規契約数が減少。7月以降は例年同水準まで回復するも、稼働率は例年より低下 - 入替・更新時の賃料増額は継続
物流施設	16.1%	- 足元において影響はなし - 入替・更新時の賃料増額は継続
宿泊施設	0.4%	- 海外からの渡航制限、外出自粛等に伴う宿泊需要の急減による売上歩合賃料の減少 - 一時的な賃料の支払猶予による支援を実施

▶ コロナウイルスの直接的影響による一口当たり分配金への影響



(注) 第9期 (2020年2月期) の賃貸事業収入を基に算出しています。

商業セクターにおけるテナント対応

中長期的な投資主利益の確保を踏まえた各種施策を実行

テナントの状況

自治体からの外出自粛要請に加え、直接的な休業・時短営業要請を受け、飲食・サービス系テナントを中心に売上が大幅に悪化

＜休業・時短要請期間＞

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
東京都						
神奈川県						
大阪府						

総テナント数（又は区画数）： **300**

内、休業・時短の要請対象数： **215**

テナント対応の方針

① 感染拡大防止に向けた社会的責任の実行
（保有物件での感染発生回避）

② テナントとのリレーション強化による
コロナ禍での入替発生回避
（ダウンタイム長期化・賃料低下の回避）

**中長期的な安定運用、
投資主利益の確保**

テナント対応の内容

① 対象テナントに対し、休業要請・時短営業要請に従うことを依頼

② テナント属性（売上状況、企業規模）、入替難易度等を踏まえたうえでの経済的支援

・ 一時的な賃料の支払い猶予：83件

預かり敷金額等を踏まえた回収可能性を検証

・ 一時的な賃料の一部減免：178件

対象テナント： 休業・時短要請の対象テナントの一部

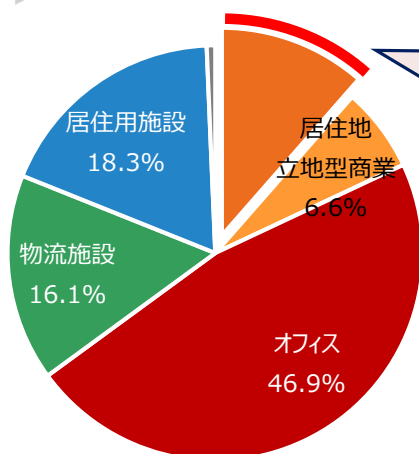
対象期間： 休業・時短要請期間

一時的減免の実施状況

2020年8月期	2021年2月期
214百万円	11百万円

※上記に加え、オフィス及び居住用施設内の商業系テナントに対して、20/8期26百万円、21/2期1百万円の一時的減免を実施

テナント分類（注）



駅前立地型商業：11.4%

（業種ごとの内訳）



（注）第9期（2020年2月期）の賃貸事業収入を基に算出しています。

2 決算ハイライト



2020年8月期（第10期）決算ハイライト

コロナウイルスによる減収はあるも、外部・内部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持
一口当たり分配金：3,317円、前期実績比+38円（+1.2%）

（単位：百万円）

	2020年2月期 (第9期)	2020年8月期 (第10期)	差異	2020年8月期 (第10期)	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	36,927	37,577	650	38,452	-875
賃貸事業収入	33,877	34,884	1,006	35,296	-411
その他賃貸事業収入	3,049	2,693	-356	3,156	-463
営業費用	22,253	22,364	110	23,001	-636
賃貸事業費用	15,720	15,678	-42	16,261	-583
うち修繕費	1,658	1,418	-239	1,530	-111
うち公租公課	2,976	3,124	148	3,109	15
うち減価償却費	5,151	5,369	218	5,375	-6
うちその他賃貸事業費用	5,934	5,765	-169	6,246	-481
資産運用報酬	3,291	3,420	129	3,433	-12
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	619	643	23	683	-40
営業利益	14,673	15,212	539	15,451	-238
営業外収益	8	4	-4	-	4
営業外費用	2,506	2,413	-92	2,432	-18
支払利息その他融資関連費用	2,439	2,402	-37	2,419	-17
投資口交付費	55	-	-55	-	-
その他営業外費用	10	11	0	12	-1
経常利益	12,175	12,803	627	13,019	-215
特別損益	16	-	-16	-	-
当期純利益	12,188	12,799	610	13,018	-218
利益分配金	a	12,797	608	13,009	-212
利益超過分配金	b	2,843	-429	2,631	212
分配総額	a + b	15,640	179	15,640	-
内部留保	-654	-218	436	-	-218
(内部留保総額)	(3,420)	(3,201)	(-218)	(3,420)	(-218)
一口当たり分配金（円）	3,279	3,317	38	3,317	-
うち利益分配(円)	2,585	2,714	129	2,759	-45
うち一時差異等調整引当額(円)	368	377	9	377	-
うちその他の利益超過分配(円)	326	226	-100	181	45
総資産	1,193,471	1,197,766	4,294	1,198,873	-1,107
取得価格	1,031,039	1,051,686	20,647	1,051,686	-
有利子負債	510,727	517,884	7,157	517,884	-
LTV	42.8%	43.2%	0.4%	43.2%	0.0%
時価総額	807,713	640,795	-166,918	-	-
NOI	26,357	27,268	910	27,566	-297
FFO	19,953	20,798	844	21,025	-227

第10期実績－第9期実績 主な差異要因（百万円）

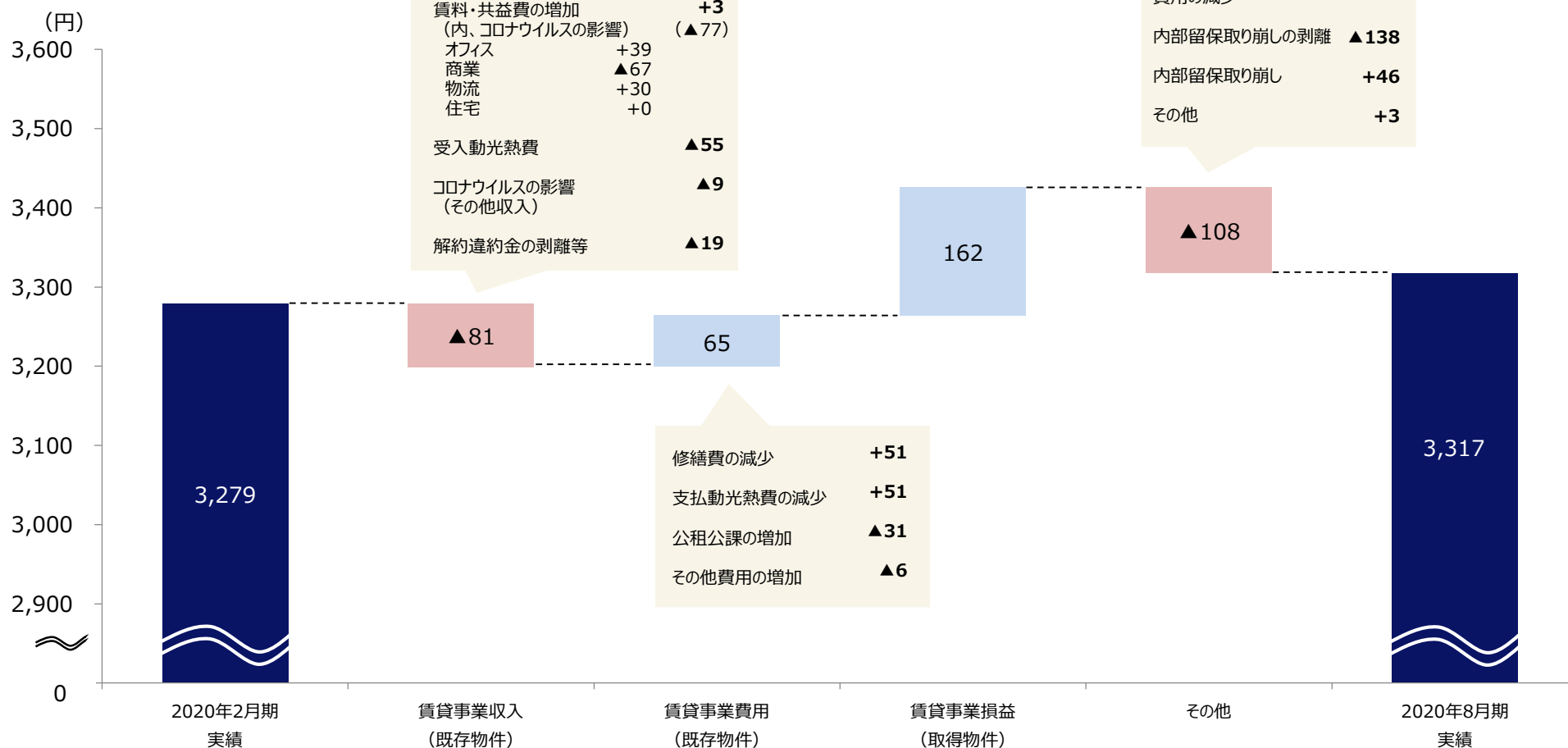
営業収益	650
賃貸事業収入	1,006
既存物件の賃料共益費（コロナウイルス影響除く）	382
コロナウイルスの直接的影響	▲366
（内、一時的な賃料減免▲241、売上歩合賃料の減少▲125）	
物件取得による影響	990
その他賃貸事業収入	▲356
受入動光熱費の減少	▲245
コロナウイルスの直接的影響（nORBESA観覧車収入等）	▲46
解約違約金の剥離等	▲65
営業費用	110
賃貸事業費用	▲42
支払動光熱費の減少	▲223
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	▲65
物件取得による影響（支払動光熱費除く）	246
資産運用報酬・その他営業費用	152
営業外費用	▲92
支払利息その他融資関連費用	▲37
投資口交付費	▲55
特別損益	▲16
自然災害による特別利益の剥離	▲16
当期純利益	610
前期内部留保取り崩しの剥離	▲654
当期内部留保取り崩し（コロナウイルスに起因した一時的減収の一部を補填）	218

2020年8月期（第10期）決算ハイライト

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

2020年8月期実績

■ 分配金 ■ 増配要因 ■ 減配要因





業績予想



2021年2月期（第11期）及び2021年8月期（第12期）業績予想の前提

第11期：コロナウイルスの影響を見込みながらも、外部成長や費用削減等により増配を想定

第12期：2020年取得物件の固都税の費用計上及び既存物件の固都税評価替え相当分の減配を想定

			20年8月期	21年2月期	21年8月期	
1口当たり分配金 (前期比)			3,317円 (+38円)	3,330円 (+13円)	3,288円 (▲42円)	
			21年2月期及び21年8月期業績予想の前提			
取得			・ 10/1付取得のスポンサー開発物件（LP青梅Ⅱ）の収益貢献を考慮		+50円	+9円
			・ 2020年取得物件（LP青梅Ⅱ含む）の固都税の費用計上（21年8月期）		－	▲31円
運用	収入	オフィス	・ 新規リーシングにおけるダウンタイム・フリーレントや解約面積の増加を見込む ・ 一方で、賃料ギャップを根拠として入替、改定を通じた一定の増額を見込む		内部成長等	
		商業施設	・ 解約区画において、リーシング条件（賃料、ダウンタイム等）を保守的に見込む ・ 各種Go Toキャンペーンに加え、販促を通じた一定の売上回復を想定（UCWなど）		+7円	+5円
		居住用施設	・ 稼働率は、個人/法人需要の回復により21年8月期からコロナウイルス以前の水準に戻る想定 ・ 新規供給が限定的であり、需給バランスはタイトであることから一定の増額を見込む		コロナウイルス影響 (直接的影響)	
		物流施設	・ コロナウイルスによる影響はなし ・ 一部改定において増額を想定		+43円	▲21円
	費用	・ テナントリーシング関連費用等の増加を見込む		▲43円	+0円	
		・ 固定資産税の評価替えによる公租公課の増加を見込む		－	▲12円	
財務その他			・ 低金利環境を活用し、リファイナンスを通じた利払い削減を見込む		+2円	+7円
内部留保			・ 現時点では、コロナウイルスによる一過性の影響が軽微のため、内部留保の取り崩しは見込まない		▲46円	－

2021年2月期（第11期）、2021年8月期（第12期）業績予想

2021年2月期：3,330円（前期比+ 0.4 %）、2021年8月期：3,288円（前期比▲ 1.3 %）

（単位：百万円）

	2020年8月期 (第10期)	2021年2月期 (第11期)	差異	2021年8月期 (第12期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	37,577	38,347	770	38,390	43
賃貸事業収入	34,884	35,319	435	35,391	71
その他賃貸事業収入	2,693	3,028	335	2,999	-28
営業費用	22,364	22,933	569	23,193	259
賃貸事業費用	15,678	16,178	500	16,455	277
うち修繕費	1,418	1,490	71	1,346	-144
うち公租公課	3,124	3,112	-12	3,329	216
うち減価償却費	5,369	5,470	100	5,581	110
うちその他賃貸事業費用	5,765	6,105	340	6,199	94
資産運用報酬	3,420	3,445	25	3,417	-28
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	643	686	43	697	10
営業利益	15,212	15,413	200	15,197	-216
営業外収益	4	-	-4	-	-
営業外費用	2,413	2,328	-84	2,314	-13
支払利息その他融資関連費用	2,402	2,315	-86	2,301	-13
その他営業外費用	11	12	1	12	-
経常利益	12,803	13,085	281	12,882	-202
当期純利益	12,799	13,084	284	12,881	-202
利益分配金 a	12,797	13,079	282	12,877	-202
利益超過分配金 b	2,843	2,621	-221	2,626	4
分配総額 a + b	15,640	15,701	61	15,503	-198
内部留保	-218	-	218	-	-
(内部留保総額)	(3,201)	(3,201)	-	(3,201)	-
一口当たり分配金 (円)	3,317	3,330	13	3,288	-42
うち利益分配(円)	2,714	2,774	60	2,731	-43
うち一時差異等調整引当額(円)	377	384	7	389	5
うちその他の利益超過分配(円)	226	172	-54	168	-4
総資産	1,197,766	1,195,065	-2,701	1,193,597	-1,467
取得価格	1,051,686	1,066,306	14,620	1,066,306	-
有利子負債	517,884	517,841	-42	517,798	-42
LTV	43.2%	43.3%	0.1%	43.4%	0.0%
時価総額	640,795	-	-	-	-
NOI	27,268	27,639	370	27,515	-123
FFO	20,798	21,185	387	21,093	-91

第11期予想－第10期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	770
賃貸事業収入	435
既存物件の賃料共益費（コロナウイルス影響除く）	17
コロナウイルスの直接的影響	74
（内、一時的な賃料減免の剥離228、減額・解約等▲153）	
第10期・第11期取得による影響	343
その他賃貸事業収入	335
受入動光熱費の増加	213
コロナウイルスの直接的影響（解約違約金等）	128
営業費用	569
賃貸事業費用	500
支払動光熱費の増加	181
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	205
物件取得による影響（支払動光熱費除く）	113
資産運用報酬・その他営業費用	68
営業外費用	▲84
支払利息その他融資関連費用	▲86
当期純利益	284
前期内部留保取り崩しの剥離	▲218

第12期予想－第11期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益	43
賃貸事業収入	71
コロナウイルスの直接的影響	▲22
その他賃貸事業収入	▲28
コロナウイルスの直接的影響	▲80
営業費用	259
賃貸事業費用	277
公租公課の増加（取得物件の固都税費用化等）	216
営業外費用	▲13
支払利息その他融資関連費用	▲13
当期純利益	▲202



外部成長



2020年8月期（第10期）の取得物件

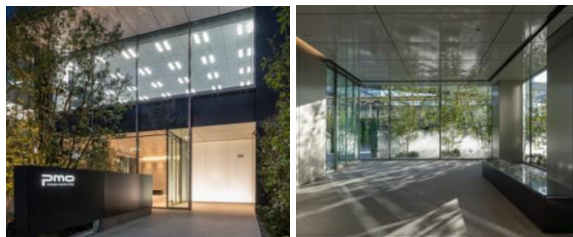
第3回公募増資による取得物件（9物件）のうち、4物件206億円を期中に取得

オフィス

PMO浜松町

4,380百万円

再開発が進む「浜松町」エリアで
駅徒歩1分の好立地に所在



取得日	2020年3月25日
取得価格	4,380百万円
鑑定価格	4,830百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
竣工年月	2018年11月

居住用施設

プラウドフラット戸越公園

2,580百万円

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



取得日	2020年3月10日
取得価格	2,580百万円
鑑定価格	2,630百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2018年11月

商業施設

GEMS三軒茶屋

1,815百万円

平日・休日を問わず安定した飲食ニーズが期待できる
「三軒茶屋」に所在



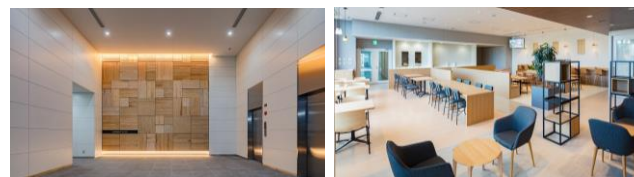
取得日	2020年3月25日
取得価格	1,815百万円
鑑定価格	1,840百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
竣工年月	2018年4月

物流施設

Landport東習志野

11,872百万円

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



取得日	2020年3月2日
取得価格	11,872百万円
鑑定価格	15,700百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
タイプ	マルチテナント型
竣工年月	2019年7月

2021年2月期（第11期）の取得物件（Landport青梅Ⅱ）

コロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流施設を取得。保有比率はオフィスに次いで第2位に拡大

Landport青梅Ⅱ

取得価格 146億円 NOI利回り 4.6% 築年数0.6年



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2.4km、国道16号線近傍に位置しているため、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いるため、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」

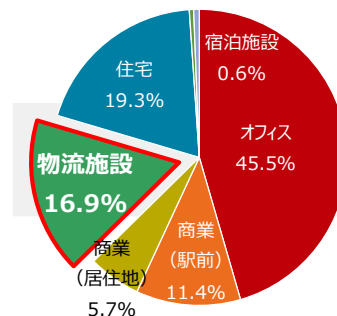
汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計



(注)「4ブランド割合」は、取得価格合計に占める4ブランド（PMO/GEMS/Landport/PROUD FLAT）の割合を示しています。

物流ポートフォリオの状況

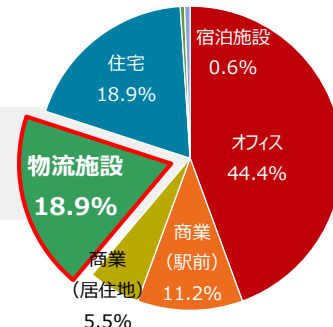
20年2月期末



第10期・11期取得



取得後

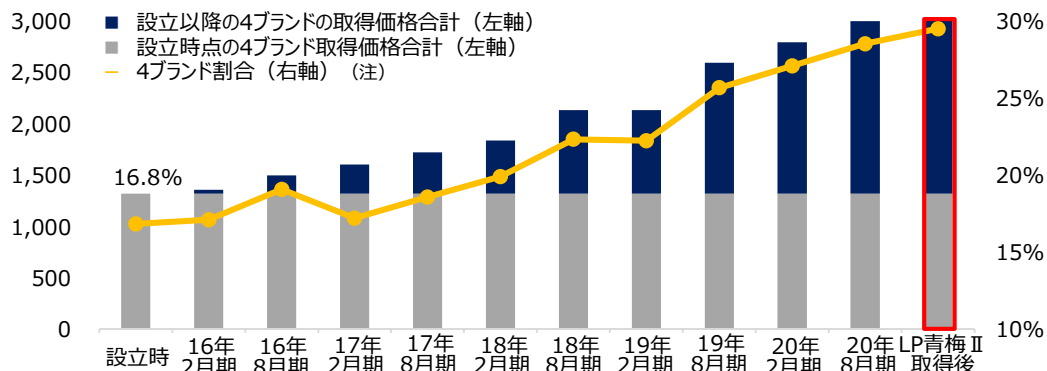


スポンサー開発物件の取得実績

PMO	GEMS	Landport	PROUD FLAT
875億円 (27.9%)	209億円 (6.7%)	1,499億円 (47.7%)	559億円 (17.8%)

3,146億円
29.5%

(億円)



今後の外部成長方針

コロナウイルス影響を慎重に見極めたうえで厳選投資。物件入替等の増資を伴わない成長戦略を継続推進

投資方針

コロナウイルス影響による中長期的な見通しも踏まえたうえで、優良物件へ厳選投資

短期的にも影響が顕著なセクター（商業・ホテル）については、とりわけ慎重に分析・精査

成長戦略

現在の投資口価格水準を踏まえ、増資を伴わない成長戦略を推進

・物件の入替え

立地、スペック、築年数、収益性の観点から、中長期的に競争優位性を維持し難いと判断される物件を売却対象として、優良な新規資産の取得と絡めた物件入替えを検討

・借入余力の活用

巡行時のLTV上限目安（45%）までの借入余力：約380億円

・フリーキャッシュ（敷金の再投資含む）の活用

不動産マーケットの状況や投資口価格の水準等を踏まえ、分配金や投資口評価等への影響を検証し、最も効果的な施策を実施

（選択肢）① 優良資産の取得 ▶ Landport青梅Ⅱの取得

② 自己投資口の取得、消却

③ 既存借入金の返済



内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

コロナウイルス禍においても賃料ギャップ^①を背景とした堅調な賃料の増額基調は継続

2020年8月期 運用ハイライト

① テナント入替による賃料増減率： **+20.7%**

(増額入替のみの賃料増額率：+24.2%)

② 賃料改定による賃料増減率： **+4.6%**

(増額改定のみの賃料増額率：+6.8%)

③ PMO賃料改定による賃料増減率： **+6.7%**

(再契約含む)

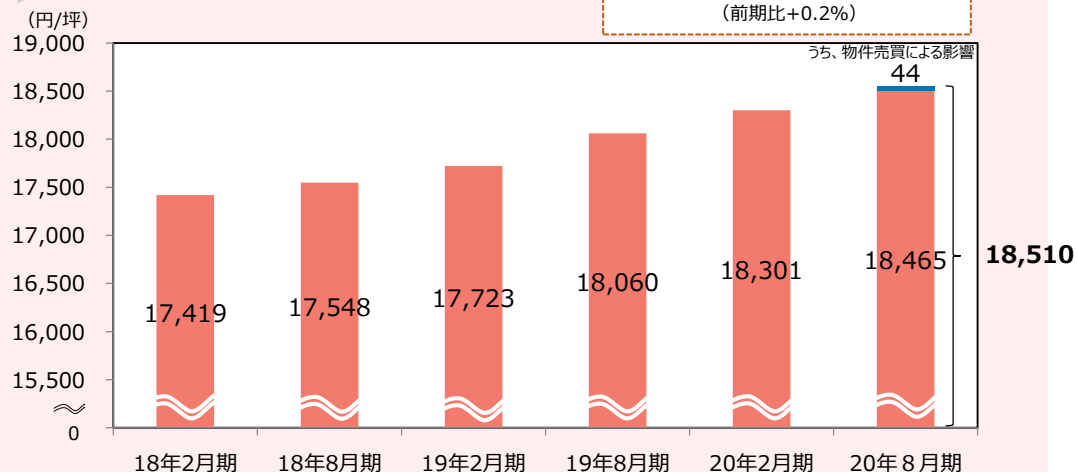
④ 賃料ギャップ^(注1)

2020年8月期末時点： **+10.1%** (前期比+0.2%拡大)

PMO改定件数内訳



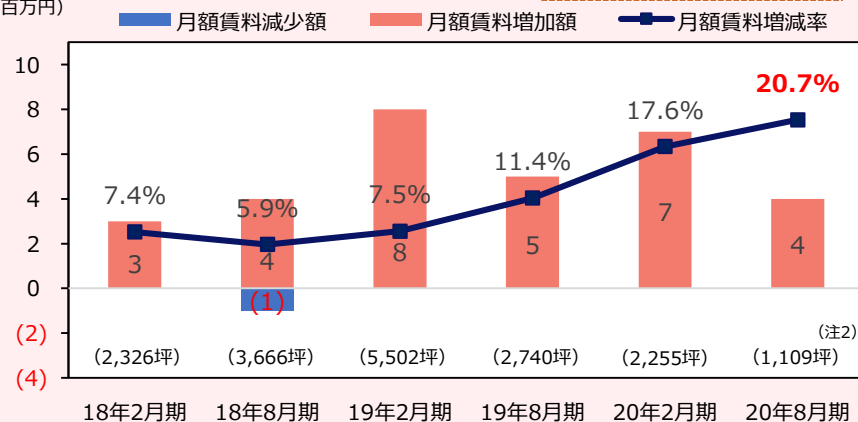
平均賃料単価推移



テナント入替による賃料増減^(注3)

(百万円)

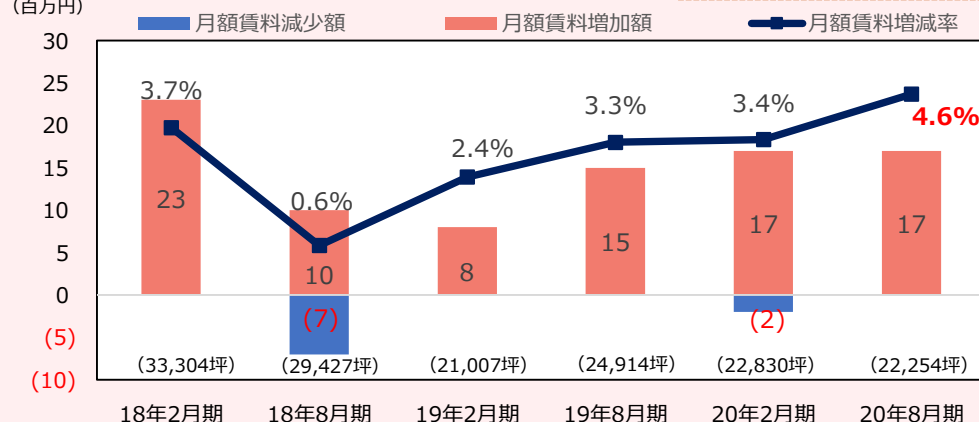
増額入替のみの平均増額率 **+24.2%**



賃料改定による賃料増減^(注3)

(百万円)

増額改定のみの平均増額率 **+6.8%**



(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。 (注2) 短期契約の入替は除いています。

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

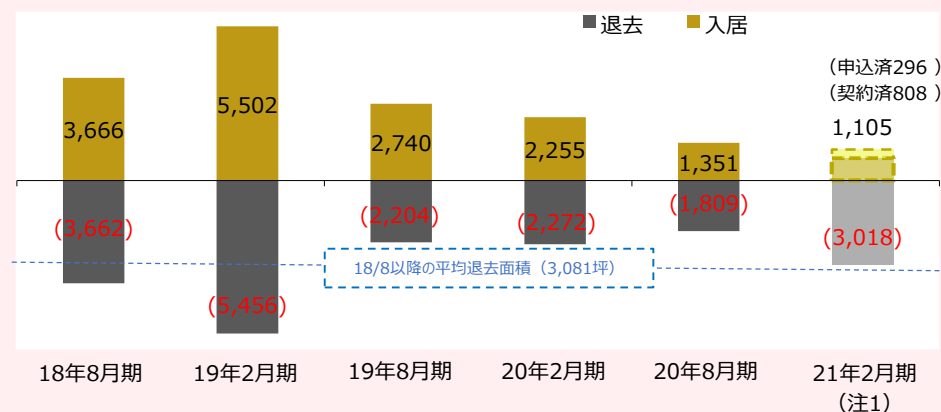
内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

賃貸マーケット環境認識（リーマンショック時との比較等） Appendix P.59、P.60参照

- ① 景気動向：リーマンショック時とは景気悪化の背景や財政・金融支援等が大きく異なり、回復は相対的に早いと想定
- ② 需給環境：リーマンショック前に見られた過度な賃料高騰の動きはなく、今後のオフィス供給量も限定的
- ③ テレワーク浸透：一定程度の影響は考えられるが、「オフィス不要論」は後退

入退去面積の推移（坪）



<2021年2月期>テナント入替の進捗（注1）

解約(予定)面積：**3,018坪**

入居(予定)面積：**1,105坪**

(内訳) 契約済... 808坪
申込済... 296坪 (注2)

入替による賃料増減率
+22.1%
(東京圏+11.9%)
(地方圏+69.9%)

PMOの運用状況

コロナウイルス関連に起因した解約ニーズ

- ・ コロナウイルスに起因する業績悪化、固定費削減
- ・ テレワーク拡大に伴うオフィス縮小



ハイスペックオフィスへの新規入居ニーズの継続

- ・ 企業の競争力確保や出社する価値・魅力のあるオフィスへの安定的な需要は引き続き健在

好立地

グレード感

設備仕様

ソフトサービス

BCP

<2021年2月期>テナント入替の進捗（注1）

解約(予定)面積：**635坪**（コロナウイルスとの関連性なし）

596坪（コロナウイルスに起因した解約）

入居(予定)面積：**544坪**

(内訳) 契約済... 482坪
申込済... 62坪 (注2)

入替による賃料増減率
+12.9%

(注1) 2020年9月末日時点の数値を記載しています。

(注2) 「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

Residential

コロナウイルスにより一時的に申込みは減少するも、入替を通じた増額基調は継続。足元では個人・法人ともに需要が回復傾向

2020年8月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動
865件/1,149件（75.3%）の増額入替
月額賃料増減率 **+4.3%**（+5,010千円/月）

②更新時の賃料変動
330件/2,082件（15.9%）の増額更新
月額賃料増減率 **+0.4%**（+832千円/月）

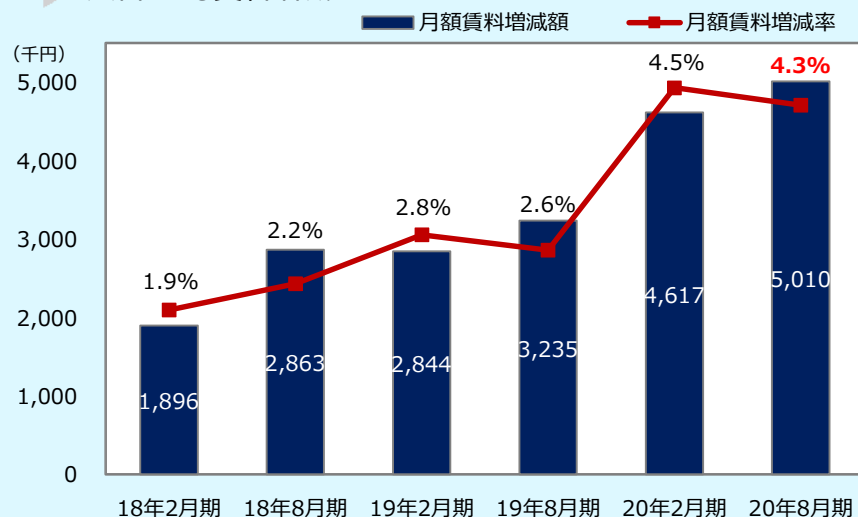
② エリア特徴を捉えた戦略的リーシングにより、内部成長を実現

東西線エリア（10物件）で法人をターゲットとした戦略的リーシングにより、増額を実現

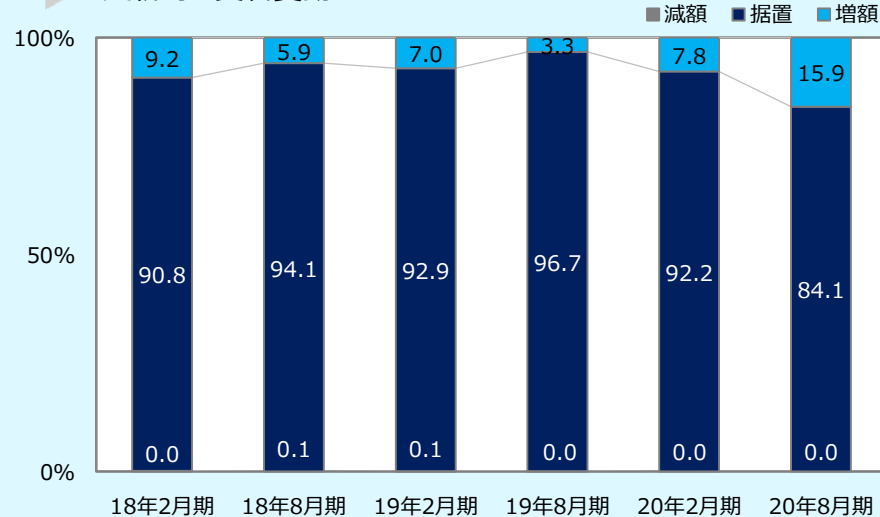
賃料増減率：**+9.0%**（+596千円/月）

物件名称	契約戸数	賃料増減額	賃料増減率
プライムアーバン行徳Ⅱ	18	245,000円 /月	19.6%
プライムアーバン行徳Ⅰ	4	41,000円 /月	15.1%
プライムアーバン行徳Ⅲ	19	157,000円 /月	11.4%
プライムアーバン浦安	2	16,000円 /月	11.0%

入替による賃料増減



更新時の賃料変動



Retail

駅前立地型商業には一時的減額・売上歩合減少等の影響。居住地立地型商業は安定収益を下支え

2020年8月期 運用ハイライト

駅前立地型商業施設

外出自粛等の影響により飲食系テナントを中心に売上が減少
(売上前年同月比)

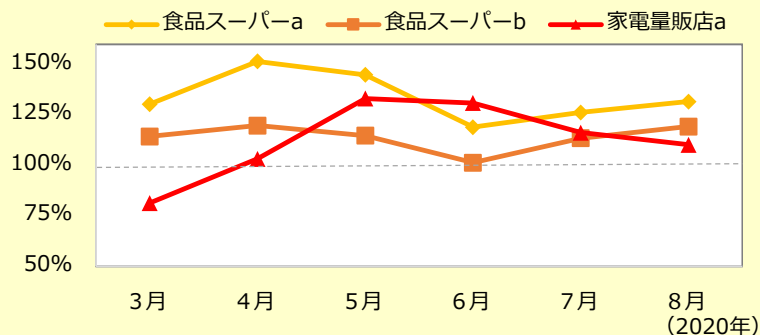
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
GEMS9物件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%	-
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%

→ 経済的な支援と合わせて、販促を通じた営業支援による
退店・入替回避

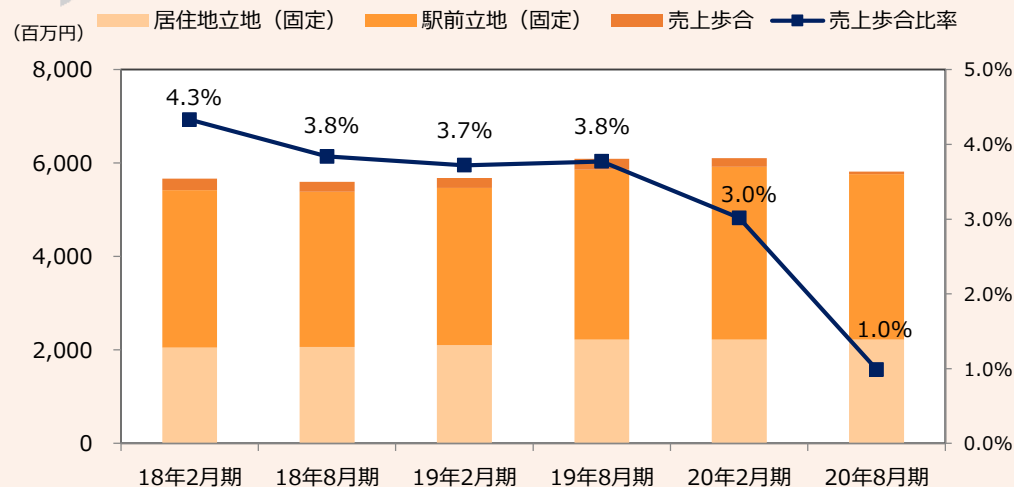
居住地立地型商業施設

コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の
専門店の売上は好調に推移

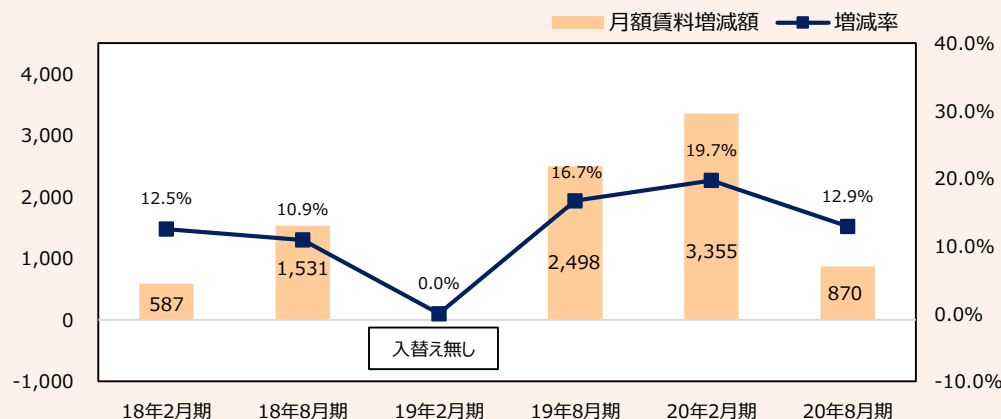
(参考) 第10期売上状況推移 (前年同月比) (注)



賃料収入の内訳 (商業全体)



テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



(注) 2020年10月14日時点で、2020年3月～8月の売上を把握可能なテナントを対象にしています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

GEMS

▶ 運営状況

▷ 売上推移（前年同月比）

	2020年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
GEMS9物件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%

▶ 今後の方針

▷ 追加販促による売上回復支援

テナントリレーション強化の目的も含め、販促費上積みによる効果的な売上向上策を検討・実施

販促費用：**437万円**/物件（通常期：250万円/物件）

- （販促例）
- ・オーナー負担型の割引クーポン
 - ・テイクアウト/デリバリーの導入支援 等

▷ リーシング体制の強化

NREグループと連携したリーシングを含む運用体制の強化

ユニバーサル・シティウォーク大阪

▶ 運営状況

▷ 売上推移（前年同月比）

	2020年						
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%
USJ							
	パーク休園			段階的チケット販売地域拡大（7/20より全国）			

<10月第1週目の売上状況>

（平日）**39.1%** （週末）**52.5%**

▶ 今後の方針

集客回復及び売上向上に向けて、USJ新コンテンツ導入・イベント開催と合わせた効果的な販促を実施

<USJの今後のイベント>

- ・ STAND BY ME ドラえもん2 XRライド （2020年8月～）
- ・ ハロウィーン、クリスマスイベント
- ・ 世界初の「SUPER NINTENDO WORLD」来春オープン

中座くだおれビル

▶ リニューアルスケジュール

コロナウイルス禍のリーシング環境等を踏まえて、リニューアル時期を延期（従前：2021年春リニューアル・オープン予定）

▶ 今後の方針

- ・ 延長期間のキャッシュ・フロー最大化を目的とした既存テナントの契約延長協議
- ・ 路面小規模区画への催事テナントの誘致
- ・ アフターコロナを踏まえたMD/コンセプトの修正検討

Logistics

コロナウイルス禍の影響は見られず、引き続き長期固定契約を背景とした安定収益を創出しながらもアップサイドを実現

2020年8月期 運用ハイライト

Landport岩槻 契約期間の長期化

短期契約（6ヵ月）を締結していた1/2区画（3,580坪）について、同テナントと3年間の延長再契約を締結

契約賃料：

従前テナント比 +5.6%

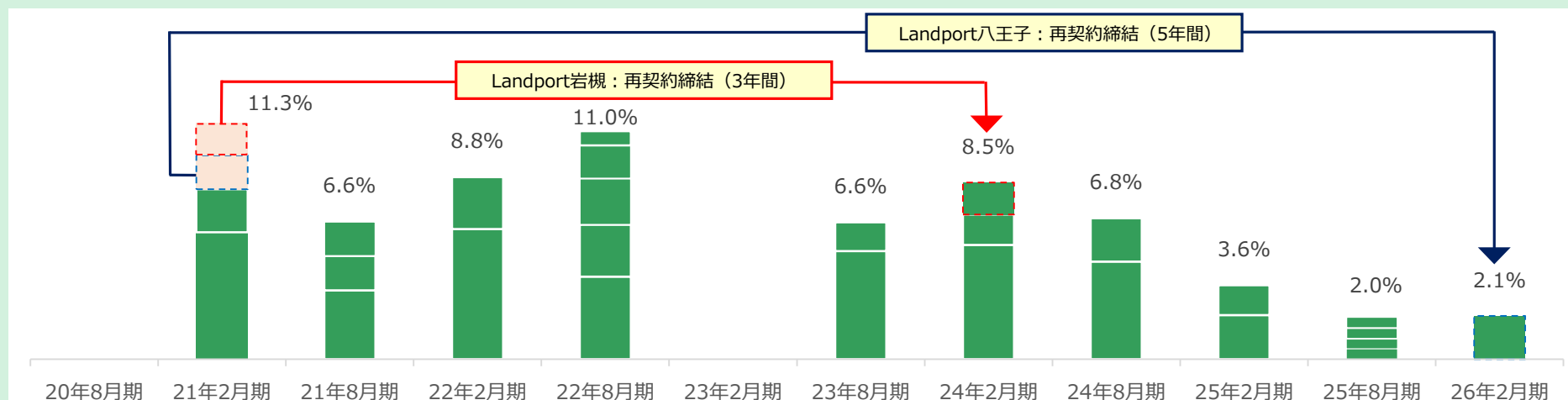


Landport八王子 各テナントとの契約締結

- ① LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結
3テナント（3,781坪）とグリーンリース契約を通じて賃料増額を実現
(従前テナント比：+6.5%)
- ② 大型テナントとの再契約
2021年2月期に定借期間満了を迎える大型テナント（4,652坪）と、5年間の長期・再契約を締結



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



鑑定評価の状況

含み益が1,497億円に拡大（前期比+85億円）

用途別鑑定評価額の状況

	20年2月期			20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	67	525,030	52,193	68	531,560	54,058
商業	50	203,205	27,270	51	204,120	26,708
物流	20	204,180	39,410	21	220,660	44,764
住宅	154	213,847	21,904	155	217,472	23,849
宿泊施設	2	6,550	149	2	6,440	61
その他	1	5,420	283	1	5,430	293
合計	294	1,158,232	141,212	298	1,185,682	149,735

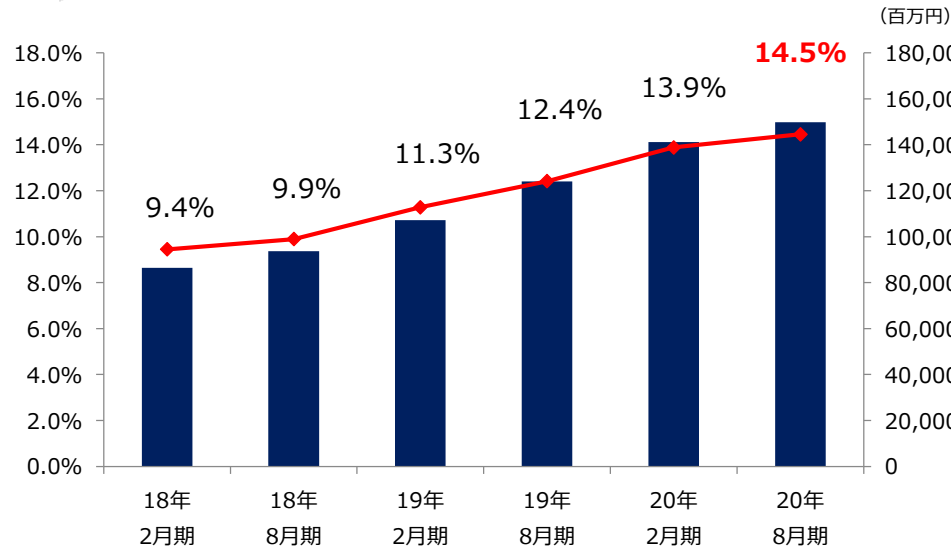
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	20年2月期	20年8月期
低下	223 物件	1 物件
維持	65 物件	292 物件
上昇	1 物件	1 物件

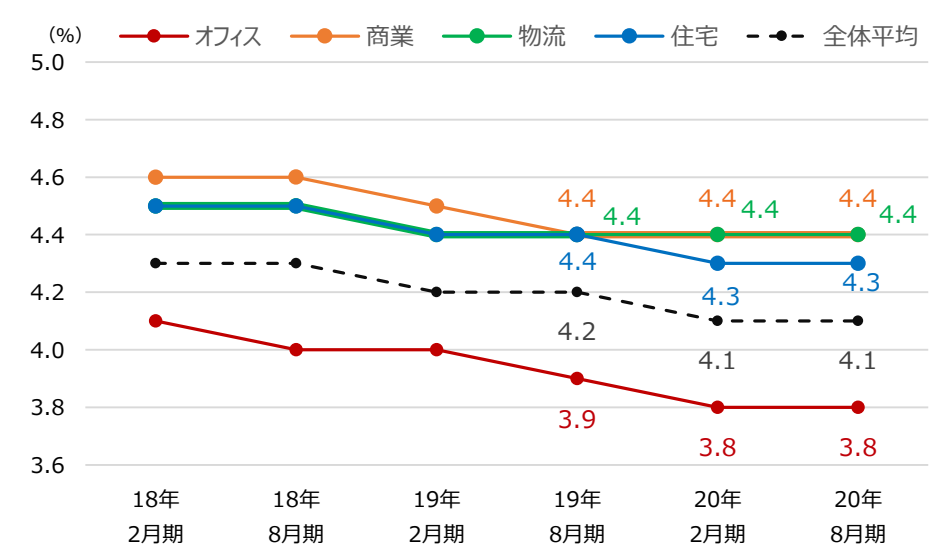
鑑定価格	20年2月期	20年8月期
上昇	227 物件	132 物件
維持	30 物件	131 物件
下落	32 物件	31 物件

（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）して算出。

6 ファイナンス



ファイナンスの状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進し、2回目となるグリーンボンドを発行

2020年8月期の新規借入れ

調達概要 (注1)	
総額	7,200百万円
平均金利	0.51%
平均借入年数	9.6年

2020年8月期のリファイナンス

返済概要 (注2)	
総額	33,400百万円
平均金利	1.33%
平均借入年数	7.8年

調達概要 (注3)	
総額	33,400百万円
平均金利	0.46%
平均借入年数	8.9年

2021年2月期の返済予定

返済予定 (注4)	
総額	32,400百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	5.6年

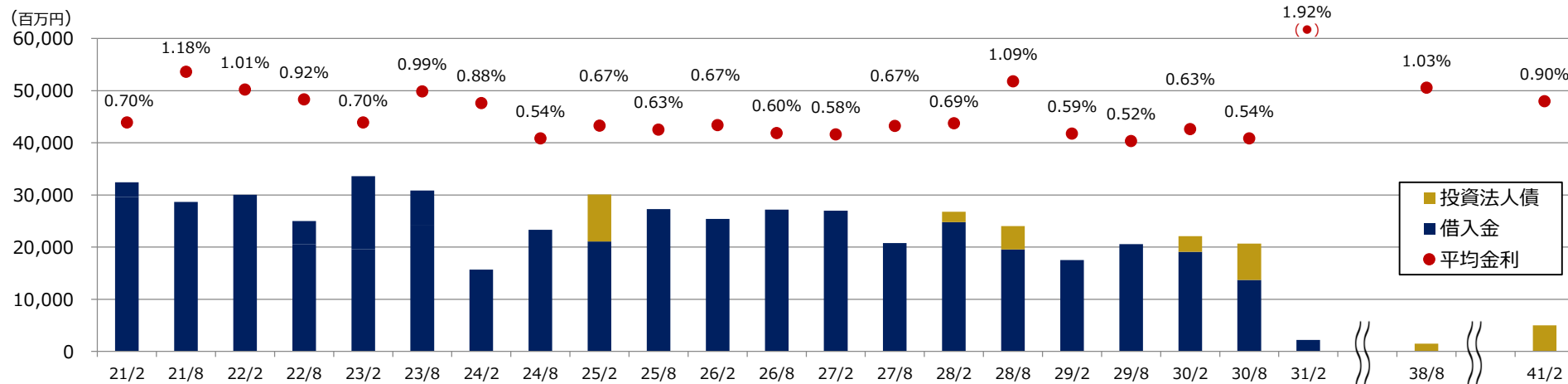
有利子負債の状況 (期末時点)

	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)
有利子負債の残高	497,112 百万円	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円
平均残存年数	4.52 年	4.64 年	4.82 年	4.97 年
平均借入金利	0.87 %	0.83 %	0.82 %	0.76 %
長期借入比率	86.9 %	86.0 %	87.1 %	88.2 %
固定金利比率	95.4 %	94.1 %	95.6 %	95.7 %
LTV水準	44.5 %	43.9 %	42.8 %	43.2 %

グリーンボンドの発行

第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	
発行額	7,000百万円
利率	0.54%
発行年月日	2020年8月14日
償還期限	2030年8月14日

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 3/25にコミットメントラインにて調達した4,500百万円については、8/14に投資法人債発行にて長期固定化した後の内容を反映しています。なお、金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注2) 年数は返済時の数値、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、約定返済分 (42.8百万円) は含みません。(注3) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注4) 年数は調達時の数値、金利は2020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、約定返済分 (42.8百万円) は含みません。



ESGへの取り組み



ESGへの取り組み (Topics)

ESGの取組みを積極的に推進した結果、MSCI社のESG格付けはJ-REIT最高評価 (AA)を獲得

▶ MSCI ESG Ratings においてJ-REIT最高評価である「AA」を獲得

グリーン認証の取得促進や投資法人役員のダイバーシティ（女性監督役員の登用）等が評価され、A → AA（J-REIT最高評価）へ格上げ
また、本投資法人は、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に継続的に採用



2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

➤ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは

日本株の時価総額上位700銘柄の中から、深刻な不祥事が発生している銘柄は対象外とした上で、各業種の中からESG格付けが相対的に高い銘柄を選別して構成する指数
年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が、ESGの取組みに基づいた投資を行うために選定したESG指数（ベンチマーク）に採用

GPIF運用資産額：13,061億円（2020年3月末時点）（注）

▶ TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同

NMFの資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、2020年7月、TCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」への加入を決定



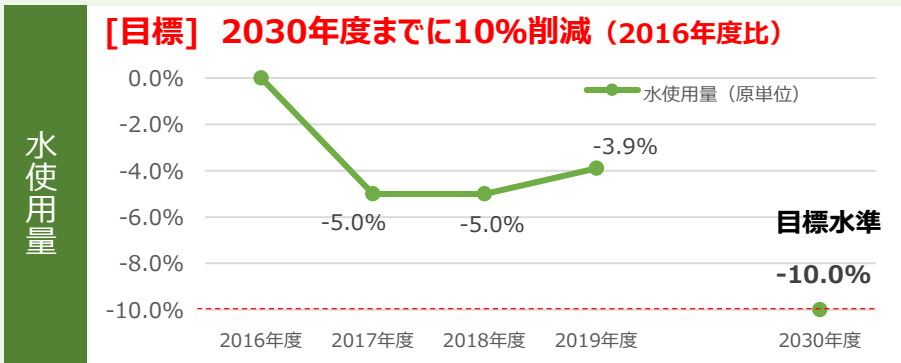
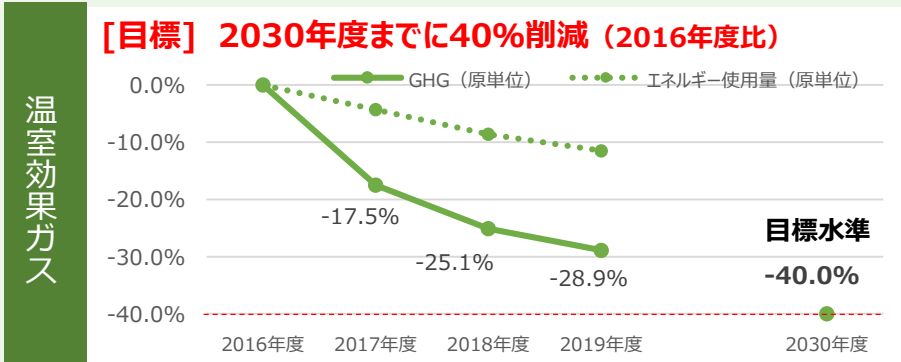
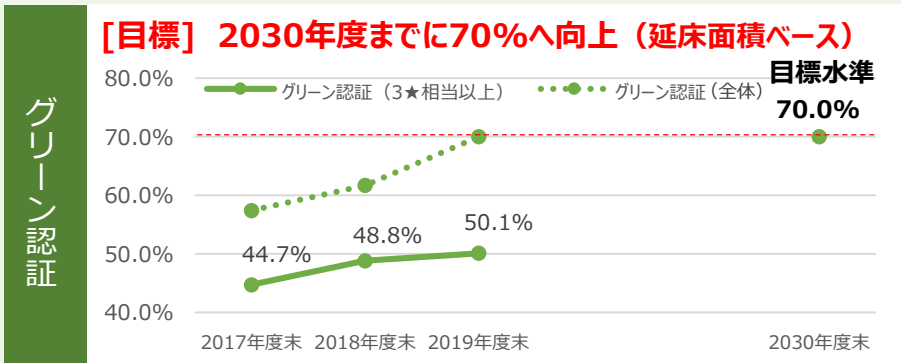
➤ TCFDとは

金融安定理事会（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い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」
気候変動は世界経済にとって深刻なリスクとし、企業等に対して「ガバナンス」「戦略」「指標と目標」「リスク管理」について把握・開示を推奨する提言を公表

TCFD賛同機関数：1,433機関（うち、日本306機関）
（2020年9月28日時点）

ESGへの取り組み (E : 環境)

環境指標推移



環境負荷軽減への具体的取り組み

電力会社の切替え等により、電気使用料とCO2の削減をともに実現

電力会社の入札 (相見積もり) を実施し、電気使用料 (コスト) を削減するとともに、CO2排出量の削減可能な“最適な電力調達先”を選定

対象物件数 : **86物件** (オフィス42、商業16、物流7、住宅21)

電力使用量削減額 (想定) : **▲114百万円/年 (▲8.5%)** ※切替時の想定額

CO2削減量 (想定) : **▲3,011t/年 (▲4.5%)**

⇒ 第10期より順次切り替え、第13期にフル寄与

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

① LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・麹町ミレニアムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・ユニバーサル・シティワーク大阪
- ・プラウドフラット門前仲町 I
- ・プライムアーバン芝浦LOFT 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲2,887Mwh/年の削減 (約▲61.6%)



Landport板橋

② 空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿昭和ビル
- ・NMF横浜西口ビル
- ・Landport厚木
- ・厚木南ロジスティクスセンターA棟 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲443Mwh/年の削減 (約▲15.3%)

ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）

社会「S」への取り組み

新型コロナウイルス感染拡大防止への対応

保有物件における取り組み	資産運用会社における取り組み
- アルコール消毒液、検温器の設置 - 店舗出入口の開放による換気 - 足跡テープ等の設置によるソーシャルディスタンス確保 - 各テナントでの検温の実施 等	- アルコール消毒液の設置 - 会議室等へのパーティション設置 - 従業員へ自宅勤務や時差通勤を推奨 - オンライン会議システムの整備 - 訪問者への検温実施 等



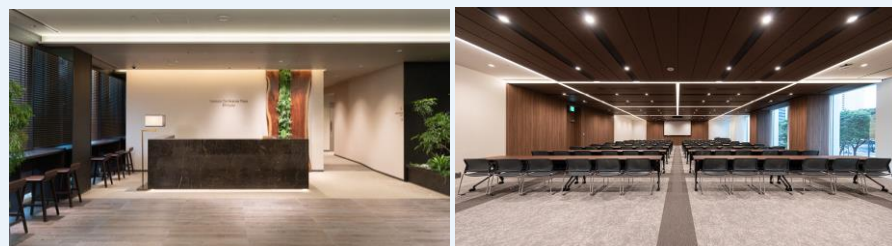
「野村コンファレンスプラザ新宿」オープンによるテナント利便性の向上

新宿野村ビル48階にて営業していた「野村コンファレンスプラザ新宿」を利便性向上のため、2020年10月5日、同ビル2階に移設しリニューアルオープン

<リニューアルのポイント>

- ・エントランスホールからのダイレクトアクセス
- ・大人数利用に対応する収容力を有し、かつ可変性に優れた機能的な会議室
- ・同時通訳機能等を備えた最新鋭のAV機器の導入

入居テナントをはじめ、利用者の満足度アップに貢献
災害時には、対策本部としての利用も可能

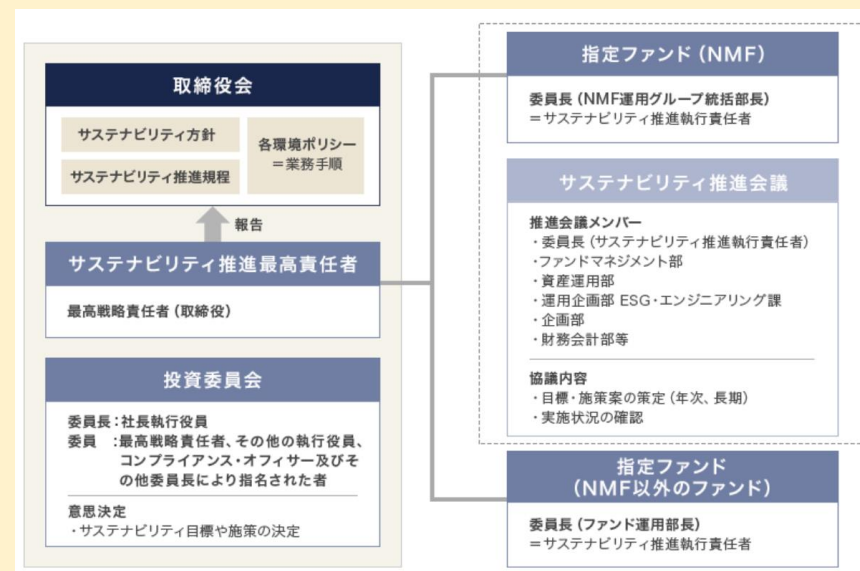


ガバナンス「G」への取り組み

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体制の実効性を評価する第三者認証

[認証・登録対象範囲]

オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理



APPENDIX



各種指標の推移

項目		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587	-	685	6	-	-
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	3.9	4.1	4.1	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2
インプライドキャップレート	%	4.1	4.0	4.1	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317
うち、利益分配等	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284	306	361	342	368	377
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139	300	144	296	326	226
FFO	百万円	11,812	14,772	17,696	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798
1口当たりFFO	円/口	3,173	3,968	4,230	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410
FFO配当性向	%	69.9	76.5	71.6	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2
資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261
AFFO	百万円	9,477	11,559	14,016	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536
1口当たりAFFO	円/口	2,546	3,105	3,350	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719
AFFO配当性向	%	87.1	97.8	90.4	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2
EBITDA	百万円	13,518	17,885	19,864	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	126,099	125,741	129,911	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	136,514	139,790	145,600	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1
物件数	物件	261	252	272	268	271	281	278	289	294	298
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686
貸借対照表計上額	百万円	790,306	782,457	928,836	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946
鑑定価格合計	百万円	829,072	834,749	994,463	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735

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

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

損益計算書（セクター毎の差異分析）

オフィス

	第9期	第10期
物件数	67	68
取得価格（百万円）	469,205	473,585

区 分	第9期実績 (A) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	第10期実績 (B) 自2020年3月1日 至2020年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,417	17,724	307
賃貸事業収入	15,899	16,410	511
その他収入	1,517	1,313	▲ 203
不動産賃貸事業費用	7,527	7,454	▲ 72
外注委託費	1,053	1,056	2
プロパティ・マネジメント報酬	388	393	5
公租公課	1,672	1,738	65
水道光熱費	1,089	995	▲ 94
保険料	19	20	0
修繕費	863	691	▲ 172
支払地代	99	99	▲ 0
減価償却費	1,795	1,918	123
その他費用	545	541	▲ 3
賃貸事業損益	9,889	10,270	380
NOI	11,685	12,188	503

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	121
うち、主な要因	
・晴海トリトンZ棟 DT・FR解消	77
・晴海トリトンZ棟を除く 保有物件の賃料・共益費（注）	133
・コロナウィルスの直接的影響	▲51
・新宿野村ビル違約金等の剥離	▲108
・修繕費の減少	172
・公租公課の増加	▲65
・減価償却費の増加	▲74
・その他	36

＜取得物件賃貸事業損益＞	258
--------------	-----

（注）コロナウィルスの直接的影響を除きます。

商業施設

	第9期	第10期
物件数	50	51
取得価格（百万円）	176,527	178,342

区 分	第9期実績 (A) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	第10期実績 (B) 自2020年3月1日 至2020年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,931	6,420	▲ 511
賃貸事業収入	6,103	5,817	▲ 285
その他収入	827	602	▲ 225
不動産賃貸事業費用	2,762	2,661	▲ 100
外注委託費	268	254	▲ 14
プロパティ・マネジメント報酬	141	140	▲ 0
公租公課	467	497	30
水道光熱費	469	353	▲ 116
保険料	6	7	0
修繕費	151	196	45
支払地代	104	104	0
減価償却費	793	798	4
その他費用	356	307	▲ 49
賃貸事業損益	4,169	3,758	▲ 410
NOI	4,963	4,557	▲ 405

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	▲425
うち、主な要因	
・保有物件の賃料・共益費（注）	22
・コロナウィルスの直接的影響	▲359
・修繕費の増加	▲44
・公租公課の増加	▲30
・その他	▲14

＜取得物件賃貸事業損益＞	14
--------------	----

（注）コロナウィルスの直接的影響を除きます。

物流施設

	第9期	第10期
物件数	20	21
取得価格（百万円）	174,690	186,562

区 分	第9期実績 (A) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	第10期実績 (B) 自2020年3月1日 至2020年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	5,747	6,313	566
賃貸事業収入	5,460	6,032	572
その他収入	286	280	▲ 6
不動産賃貸事業費用	2,342	2,379	37
外注委託費	217	248	30
プロパティ・マネジメント報酬	84	88	4
公租公課	475	524	49
水道光熱費	182	176	▲ 5
保険料	8	9	0
修繕費	136	48	▲ 88
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,191	1,250	59
その他費用	46	32	▲ 13
賃貸事業損益	3,404	3,933	528
NOI	4,595	5,183	588

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	200
うち、主な要因	
・LP浦安 FR解消	88
・LP岩槻 DT、FR解消	84
・修繕費の減少	88
・公租公課の増加	▲49
・その他	▲10

＜取得物件賃貸事業損益＞	328
--------------	-----

居住用施設

	第9期	第10期
物件数	154	155
取得価格（百万円）	199,467	202,047

区 分	第9期実績 (A) 自2019年9月 1日 至2020年2月29日	第10期実績 (B) 自2020年3月1日 至2020年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,605	6,893	287
賃貸事業収入	6,189	6,397	208
その他収入	416	495	79
不動産賃貸事業費用	3,037	3,125	87
外注委託費	219	226	6
プロパティ・マネジメント報酬	333	385	51
公租公課	347	347	▲ 0
水道光熱費	87	79	▲ 7
保険料	7	7	0
修繕費	504	479	▲ 25
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,342	1,373	31
その他費用	195	225	30
賃貸事業損益	3,567	3,767	200
NOI	4,910	5,141	231

主な差異要因

＜既存物件賃貸事業損益＞	35
うち、主な要因	
・コロナウィルスの直接的影響	▲2
・礼金・更新料等の増加 （季節要因）	65
・PMフィー・広宣費の増加 （季節要因）	▲44
・修繕費の減少	26
・その他	▲10

＜取得物件賃貸事業損益＞	165
--------------	-----

（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9期 2020年2月29日現在		第10期 2020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	89,798	7.5	77,710	6.5
現金及び預金	75,057	6.3	62,537	5.2
信託現金及び信託預金	12,541	1.1	12,628	1.1
その他の流動資産	2,199	0.2	2,544	0.2
固定資産	1,103,550	92.5	1,119,889	93.5
有形固定資産	1,008,072	84.5	1,026,987	85.7
不動産	429,180	36.0	436,657	36.5
建物	134,582	11.3	135,081	11.3
土地	294,597	24.7	301,575	25.2
信託不動産	578,866	48.5	590,314	49.3
信託建物	162,065	13.6	167,401	14.0
信託土地	416,796	34.9	422,908	35.3
信託リース資産	4	0.0	3	0.0
建設仮勘定	24	0.0	16	0.0
無形固定資産	91,956	7.7	89,348	7.5
のれん	82,964	7.0	80,342	6.7
借地権	1,331	0.1	1,331	0.1
信託借地権	7,626	0.6	7,626	0.6
その他の無形固定資産	32	0.0	47	0.0
投資その他の資産	3,521	0.3	3,553	0.3
長期前払費用	2,065	0.2	2,090	0.2
長期預け金	519	0.0	527	0.0
敷金及び保証金	936	0.1	936	0.1
繰延資産	123	0.0	165	0.0
投資法人債発行費	123	0.0	165	0.0
資産合計	1,193,471	100.0	1,197,766	100.0

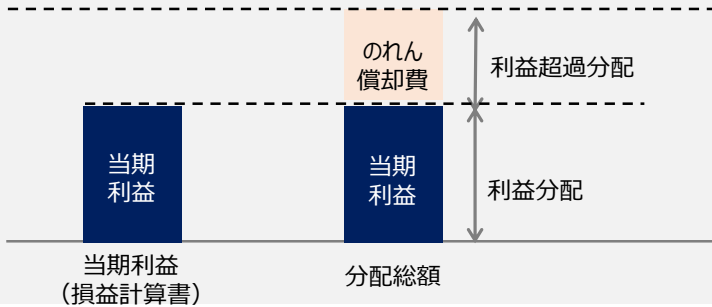
負債及び純資産の部

区 分	第9期 2020年2月29日現在		第10期 2020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	78,383	6.6	72,833	6.1
営業未払金	2,559	0.2	2,536	0.2
1年内償還予定の投資法人債	5,000	0.4	-	-
1年内返済予定の長期借入金	60,885	5.1	61,135	5.1
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,827	0.2	2,883	0.2
未払費用	364	0.0	337	0.0
未払法人税等	2	0.0	3	0.0
未払消費税等	1,158	0.1	134	0.0
前受金	5,380	0.5	5,584	0.5
前受収益	132	0.0	112	0.0
災害損失引当金	20	0.0	3	0.0
デリバティブ債務	39	0.0	64	0.0
その他	10	0.0	36	0.0
固定負債	487,220	40.8	499,426	41.7
投資法人債	25,000	2.1	32,000	2.7
長期借入金	419,841	35.2	424,748	35.5
信託リース債務	3	0.0	3	0.0
長期前受収益	129	0.0	75	0.0
預り敷金及び保証金	13,389	1.1	13,834	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,110	2.4	28,343	2.4
デリバティブ債務	745	0.1	421	0.0
負債合計	565,603	47.4	572,260	47.8
投資主資本	628,651	52.7	625,989	52.3
出資総額	244,185	20.5	244,307	20.4
剰余金	384,466	32.2	381,681	31.9
出資剰余金	394,012	33.0	394,012	32.9
一時差異等調整引当額	▲ 11,903	▲ 1.0	▲ 13,515	▲ 1.1
その他の出資剰余金控除額	▲ 10,738	▲ 0.9	▲ 12,398	▲ 1.0
出資剰余金控除額合計	▲ 22,641	▲ 1.9	▲ 25,914	▲ 2.2
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	13,094	1.1	13,583	1.1
評価・換算差額等	▲ 783	▲ 0.1	▲ 484	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 783	▲ 0.1	▲ 484	▲ 0.0
純資産合計	627,868	52.6	625,505	52.2
負債純資産合計	1,193,471	100.0	1,197,766	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について

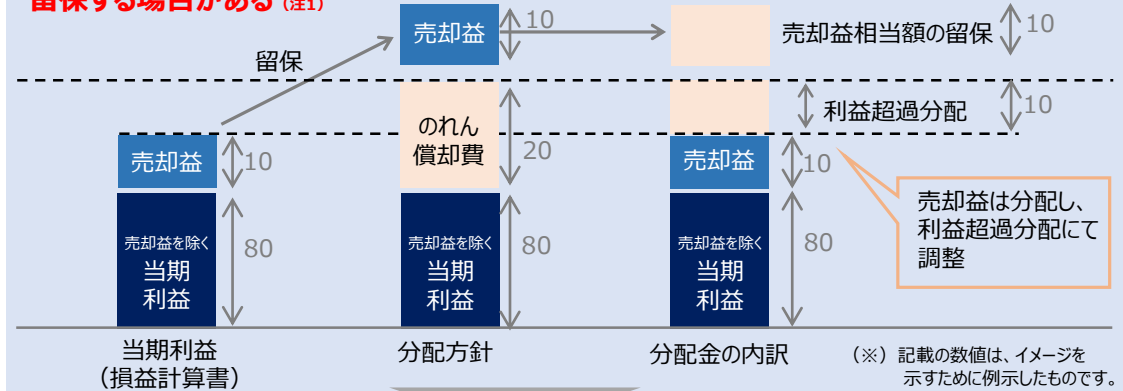
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



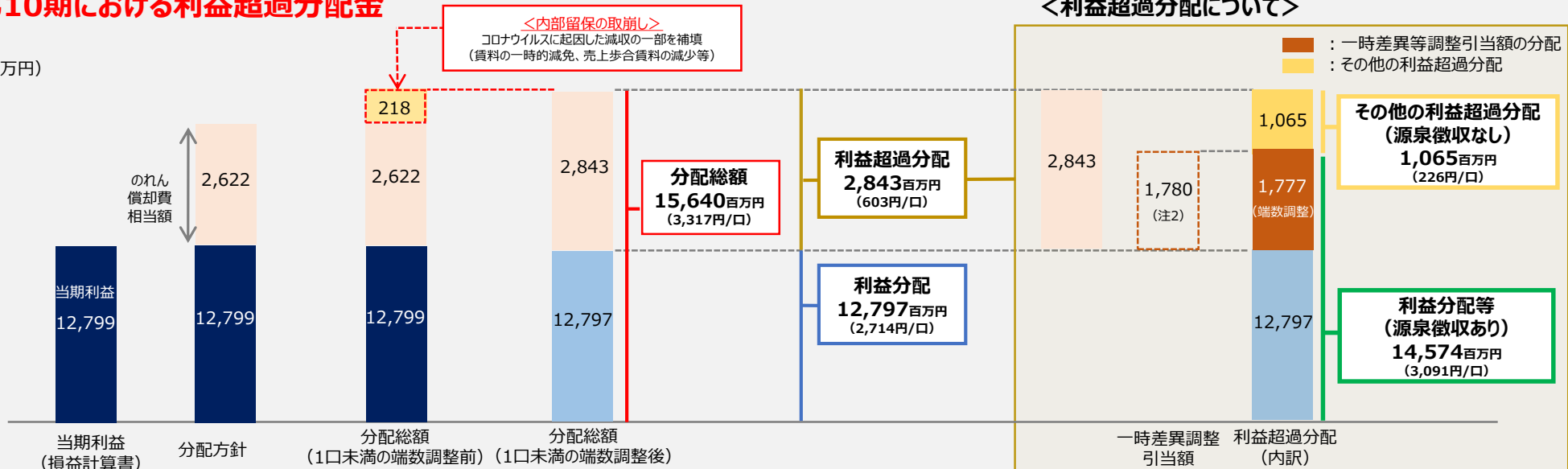
売却益が生じた場合の分配方針

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



第10期における利益超過分配金

(百万円)



(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～



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

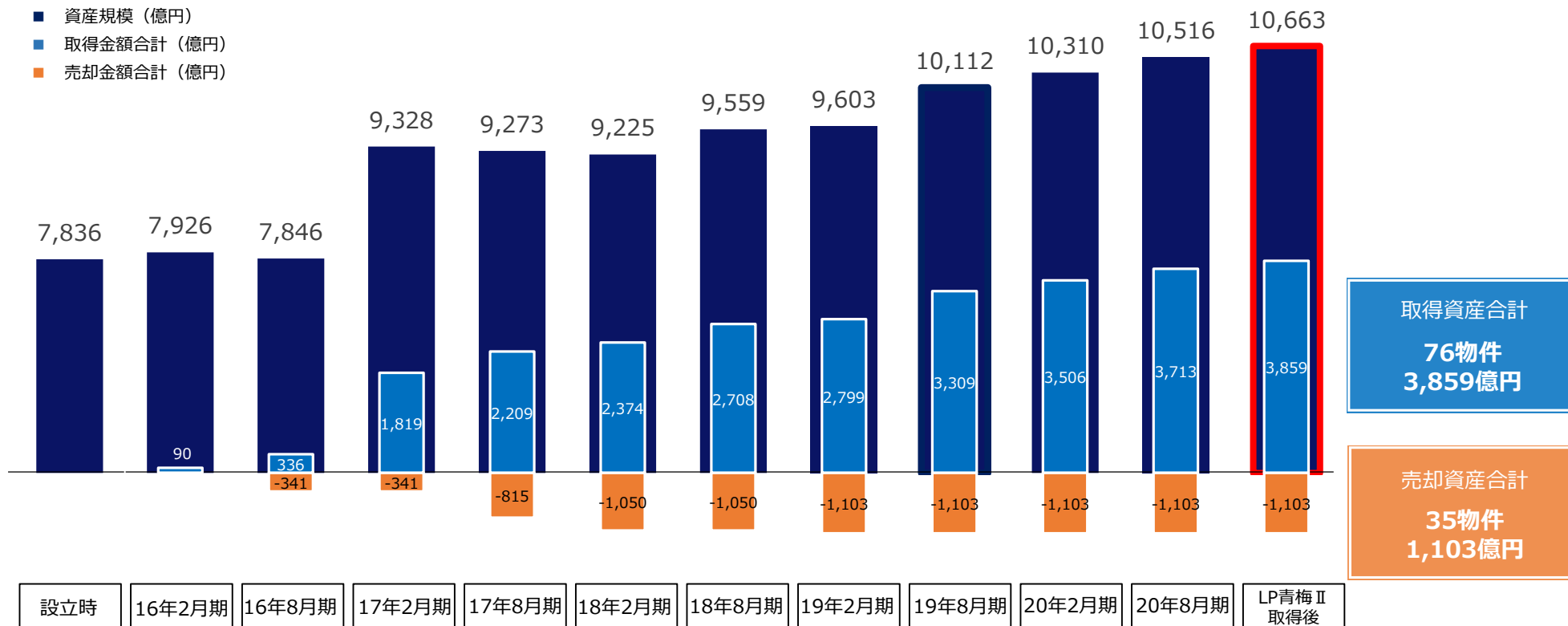
スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

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

20年8月期	LP青梅Ⅱ取得後 (注2)
298物件	299物件
22.3%	22.0%
82.7%	83.0%
19.1年	18.9年
3,317円 (+24.9%)	

(注3)
(入替無し→ 24.3年)

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



(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。 (注2) 2020年10月1日時点の数値を記載しています。

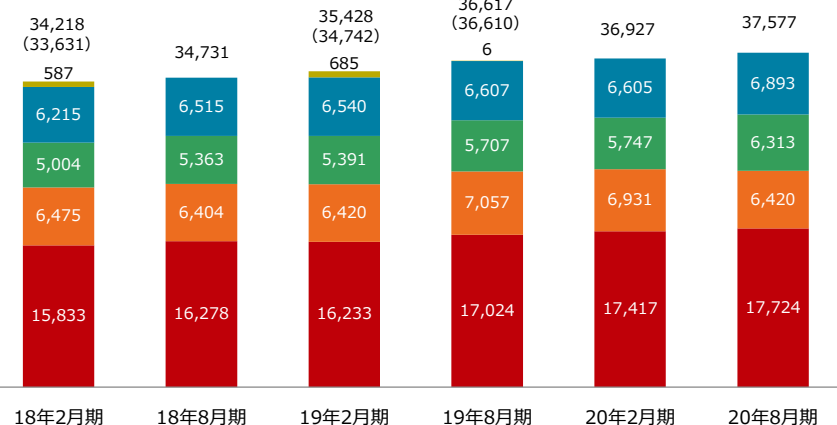
(注3) 設立時のポートフォリオから、2020年10月1日までの物件売却による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

主要指標の推移

営業収益(百万円)

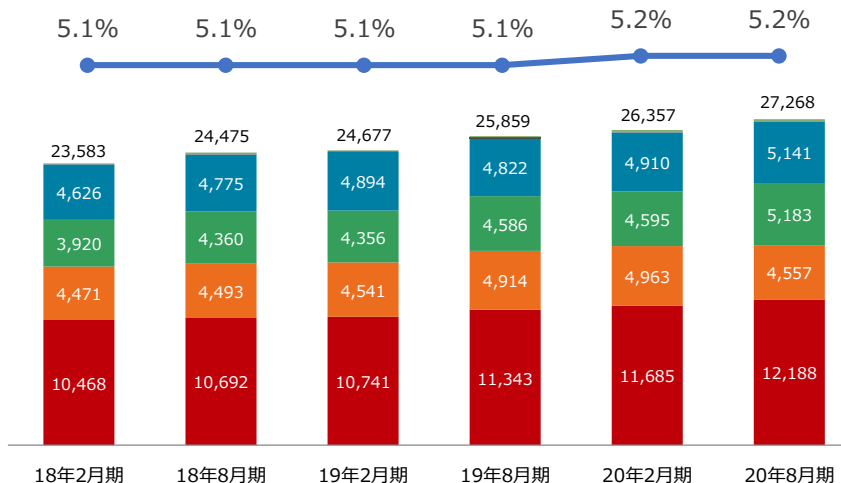
※ ()内は売却益を除いた合計値

■ 売却益 ■ 物流施設
■ 居住用施設 ■ 商業施設
■ オフィス

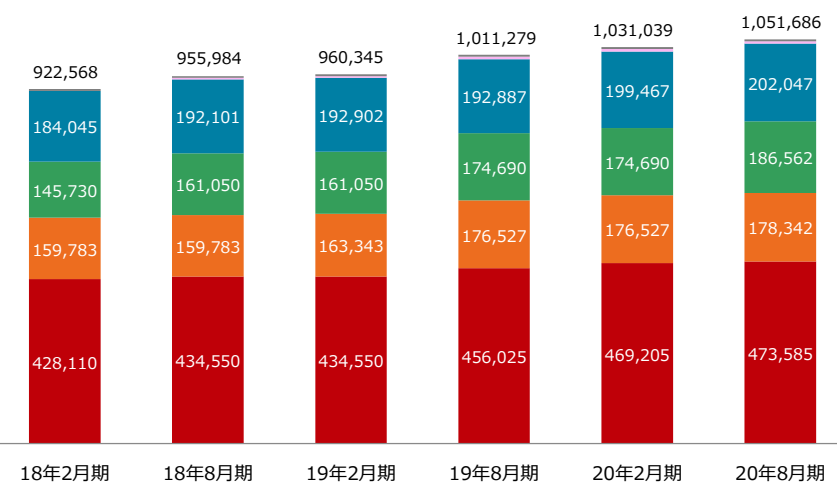


NOI(百万円)

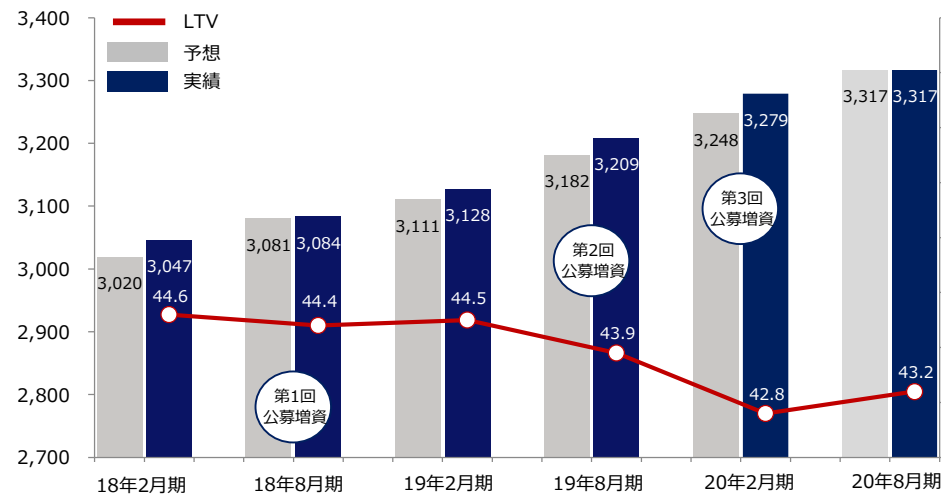
— 平均NOI利回り



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。

稼働率の推移（％）

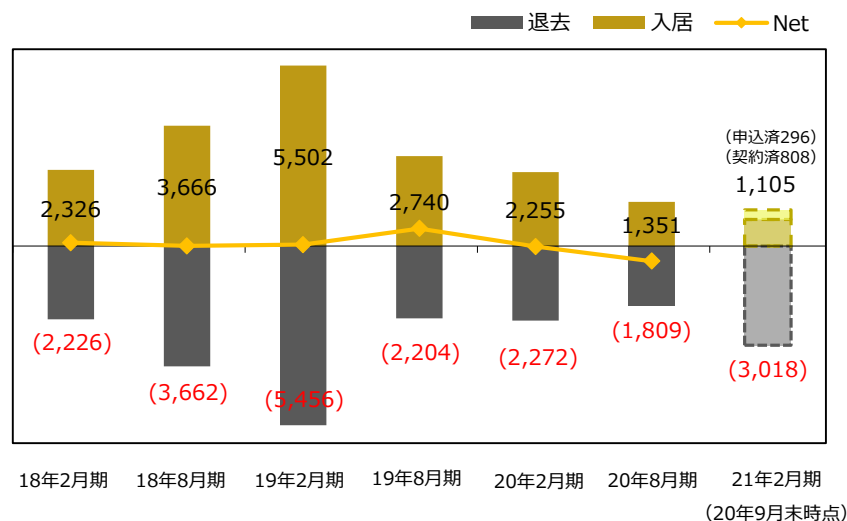
	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期
オフィス	99.4	99.4	99.4	99.8	99.8	99.4
商業施設	99.3	99.6	99.6	99.1	99.2	99.5
物流施設	98.3	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0
居住用施設	97.2	97.0	97.2	96.8	97.3	95.9
宿泊施設	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.6	99.3	99.3	99.3	98.8	99.1

賃料単価の推移（円/坪）

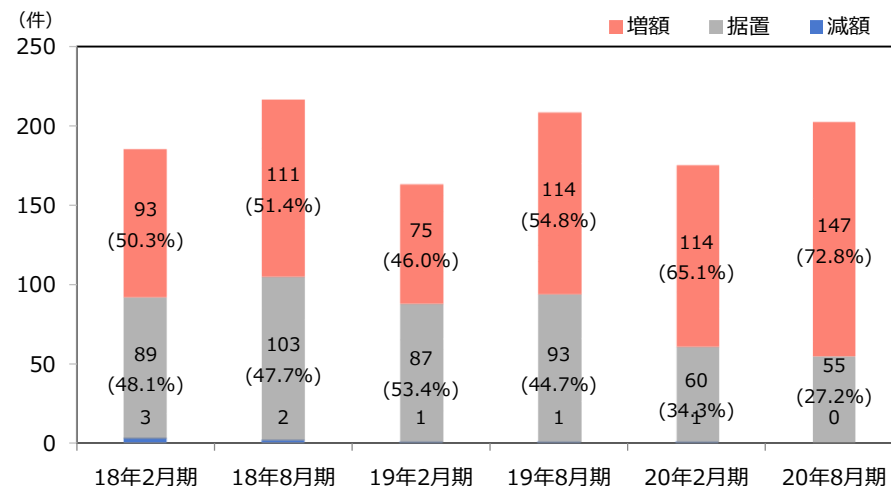
	18年2月期	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期
オフィス	17,419	17,548	17,723	18,060	18,301	18,510
商業	8,471	8,461	8,255	8,642	8,693	8,727
物流	3,915	3,922	3,936	3,983	3,999	4,003
住宅	11,107	11,234	11,327	11,358	11,520	11,602

オフィスセクターの運用状況

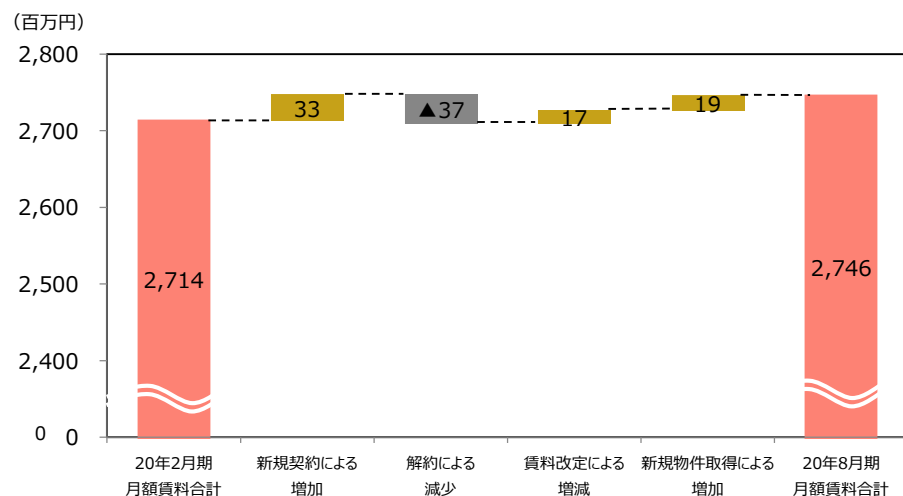
入退去面積の推移（坪）



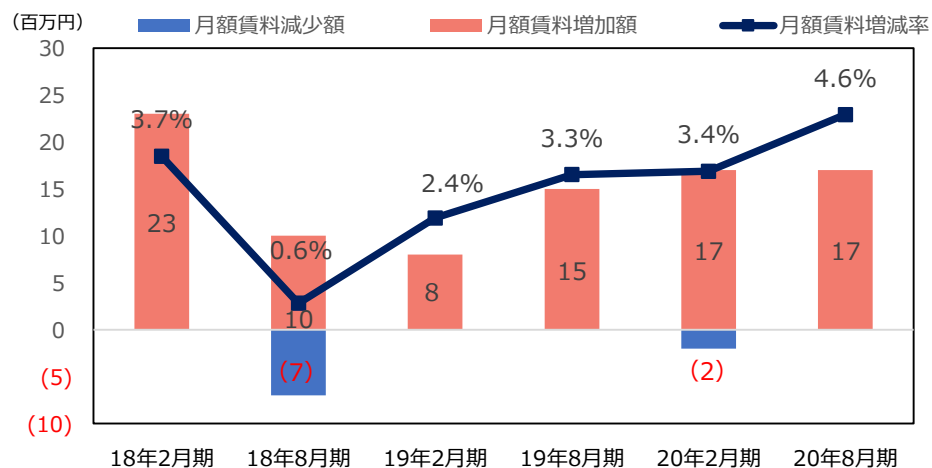
賃料改定（件数）の状況



月額契約賃料の増減



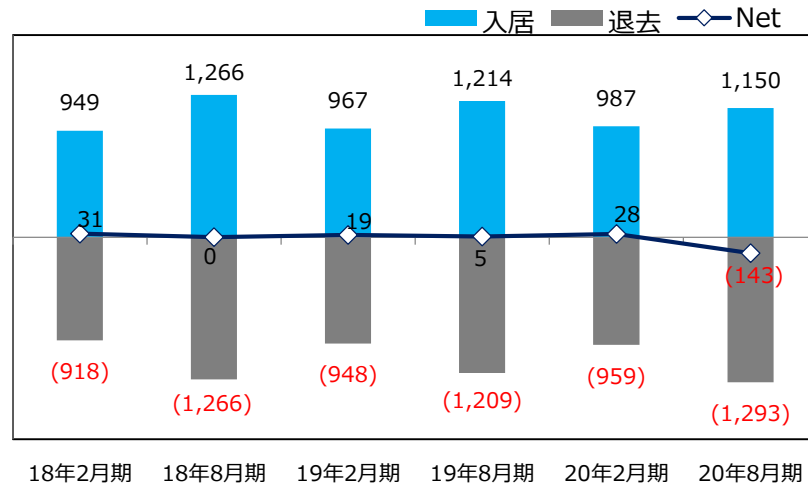
賃料改定（金額）の状況



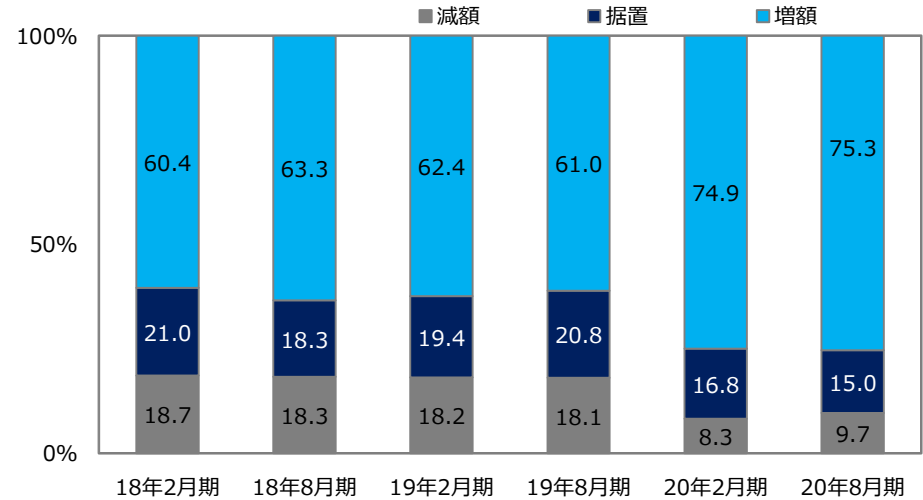
(※) 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

住宅セクターの運用状況

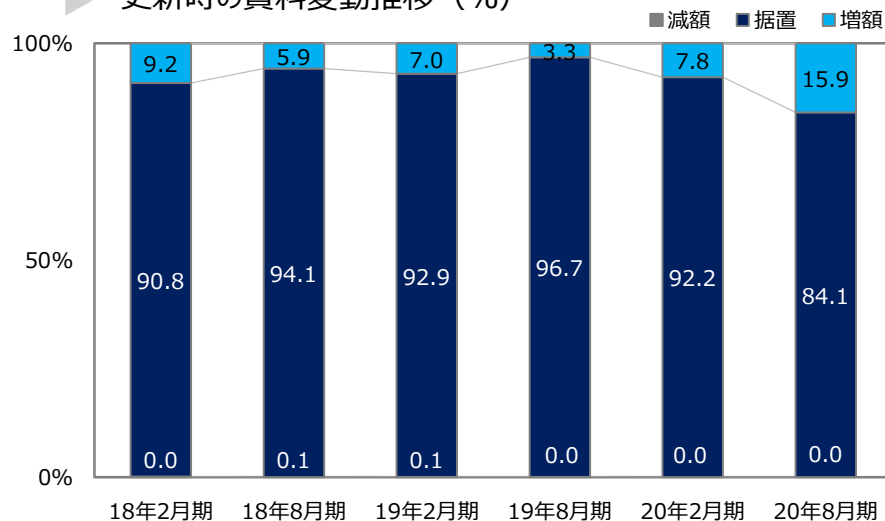
入退去戸数の推移（戸）



入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）

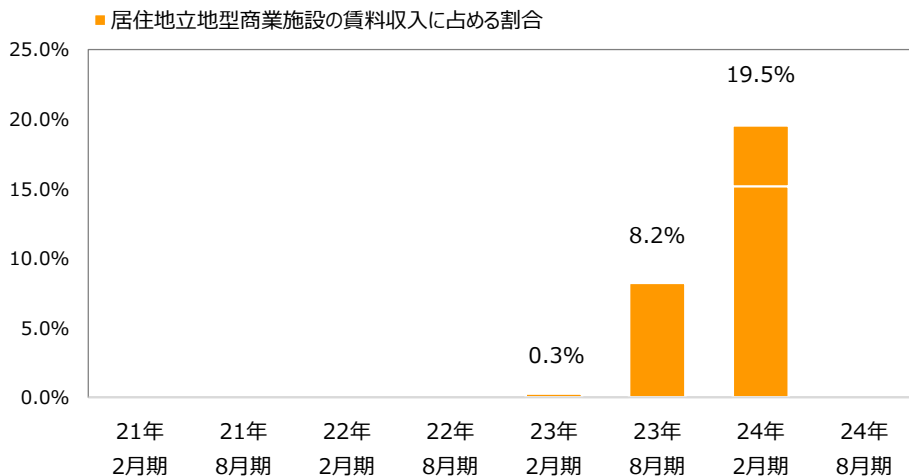


エリア別平均稼働率の推移

	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
全体	97.2%	97.0%	97.2%	96.8%	97.3%	95.9%
東京圏	97.3%	97.6%	98.1%	97.1%	98.1%	96.5%
札幌	98.2%	96.7%	96.6%	96.3%	95.5%	94.6%
仙台	96.6%	95.0%	96.5%	97.3%	93.8%	91.1%
名古屋	97.2%	96.3%	92.1%	94.9%	95.0%	94.4%
大阪	94.1%	93.0%	91.7%	96.2%	94.9%	95.1%
福岡	99.0%	96.3%	97.4%	96.2%	98.8%	97.2%

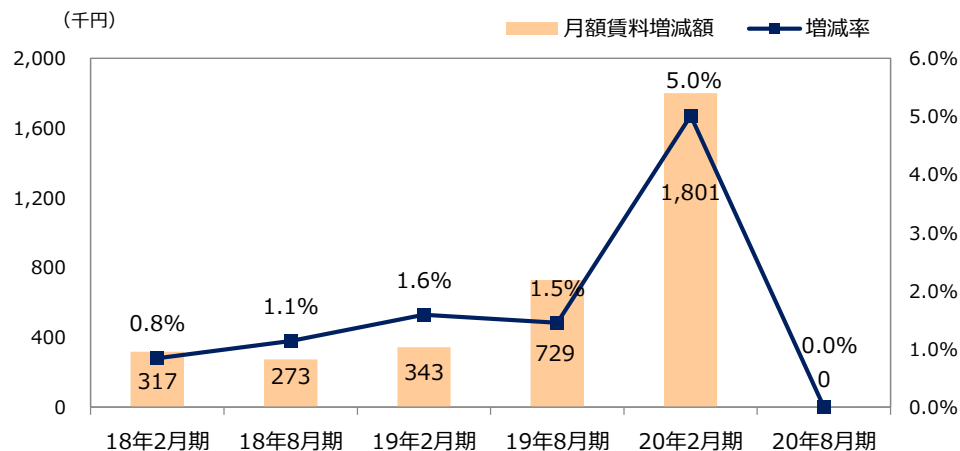
商業セクターの運用状況

契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）

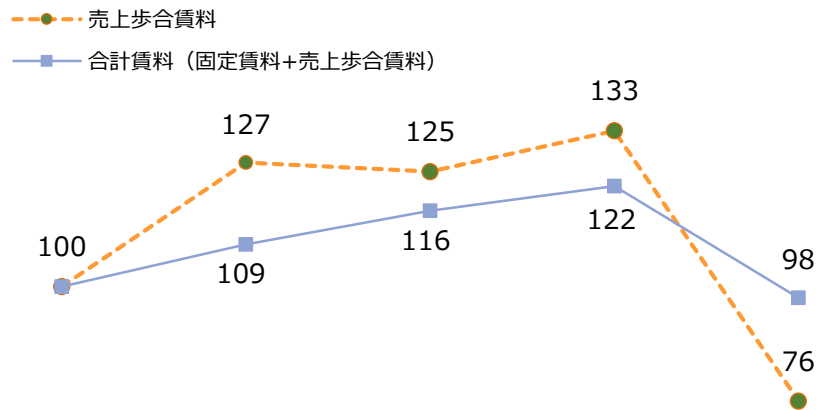


（注）契約期間の定めのない契約（法定更新）は表示していません。

賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



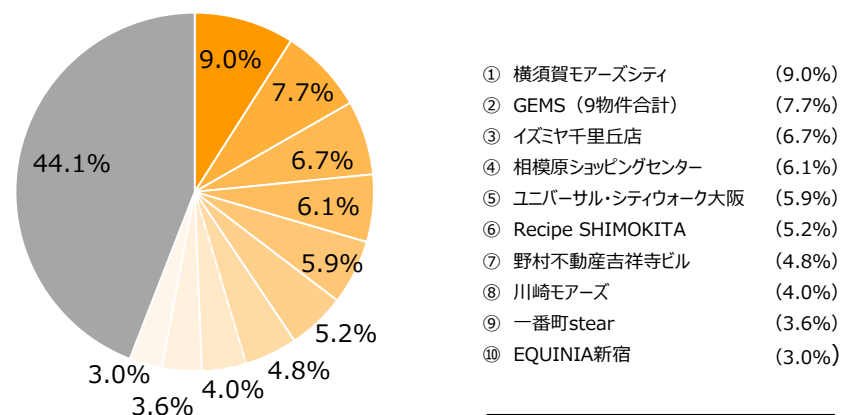
ユニバーサル・シティウォーク大阪の賃料推移（指数）



2015.9～2016.8 2016.9～2017.8 2017.9～2018.8 2018.9～2019.8 2019.9～2020.8

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

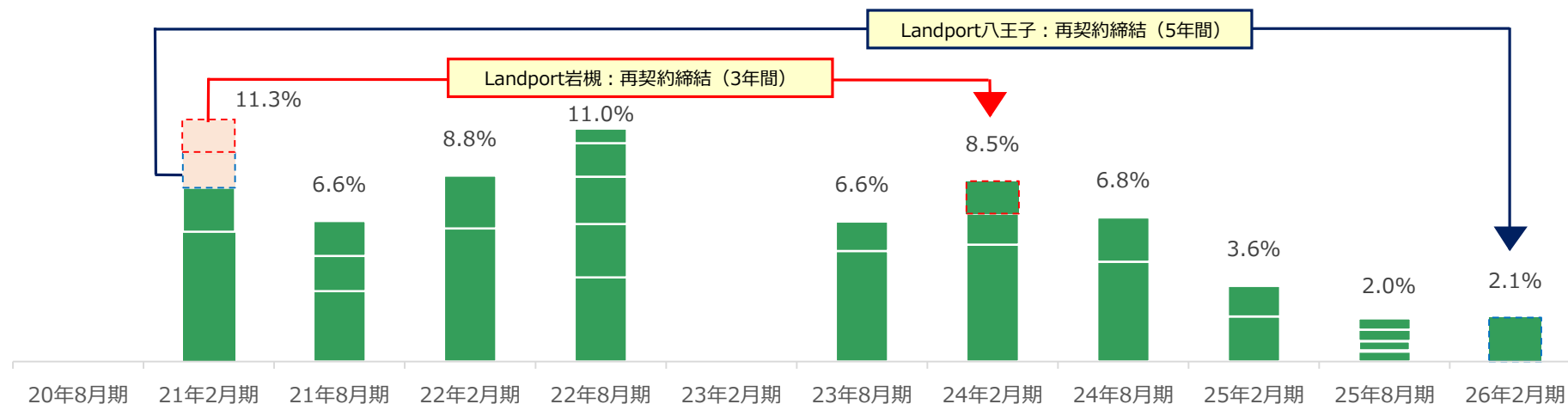
2020年8月期末保有物件NOI割合



上位10件合計 55.9%

物流セクターの運用状況

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



賃料改定の状況

物件名称	テナント名	賃料形態	2021年		2022年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
Landport八王子	ナカノ商会	固定					協議中
Landport柏沼南Ⅱ	非開示 他1件	固定					協議中
川口ロジスティクスセンターA棟	非開示	固定					協議中
相模原大野台LC	福山通運	固定					指数連動

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

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（第三者評価等）

▶ 本投資法人の取り組み

<MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数>

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI社によるESG格付けは、
昨年の「A」から1ランクアップし、「AA」を取得

<GRESB評価>



リアルエステイト評価
3年連続最高位「5 Star」



開示評価
3年連続最高位「A」

<DBJ Green Building 認証>



DBJ Green Building

- ・合計**84**物件
- ・取得率**62.7%** (注)

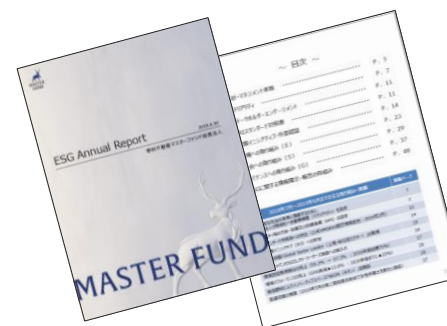
<BELS 認証>



- ・合計**31**物件
- ・取得率**22.3%** (注)

(注) 底地物件を除く延床面積ベース、2020年8月31日時点

<「ESG Annual Report」の作成>



ESGに関する1年間の取り組み・
活動や、各外部認証等の状況
を詳しく紹介。

▶ 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。



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。



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」。



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	89,812.56	4.4
			Landport八王子Ⅱ		
2	楽天株式会社	物流施設	Landport東習志野	61,088.01	3.0
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	3.0
4	非開示	物流施設	Landport青梅Ⅰ	58,383.71	2.9
		オフィス	新宿野村ビル		
5	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
6	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	2.5
7	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	2.4
			川崎モアーズ		
8	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
9	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	1.8
10	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	36,113.48	1.8
			イズミヤ小林店		
上位10社 合計				542,598.49	26.8

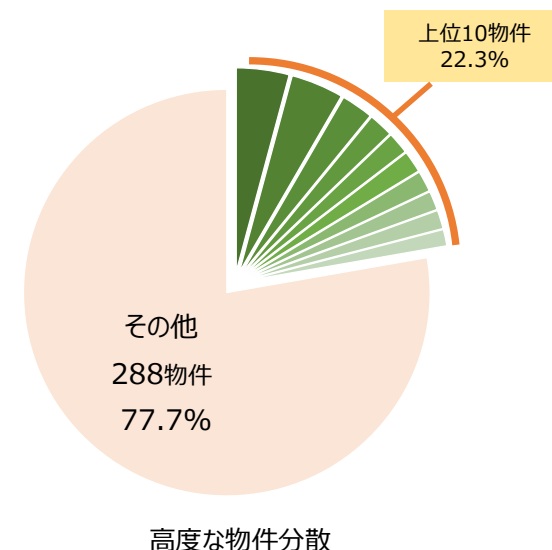
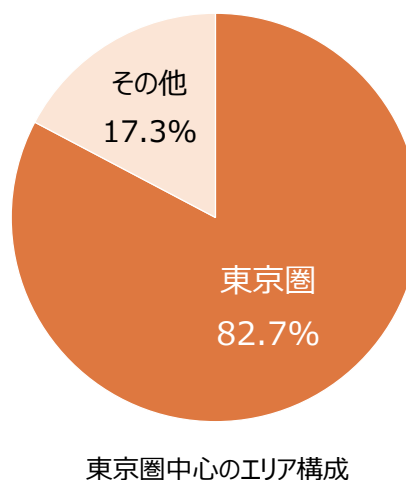
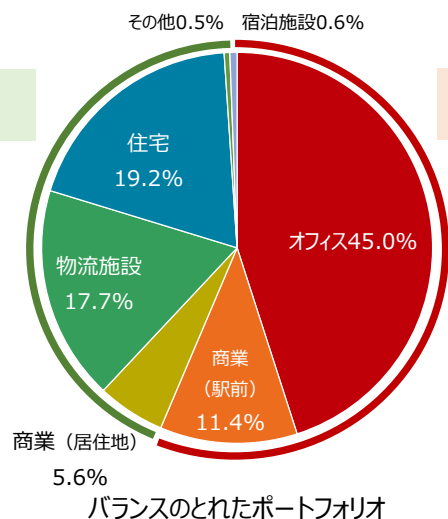
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

ポートフォリオサマリー (2020年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	298	1,051,686	1,185,682	19.1	2,428,800.38	2,024,053.57
オフィス	68	473,585	531,560	25.0	816,899.89	490,567.74
商業施設	51	178,342	204,120	17.9	389,743.84	369,060.65
商業施設 (駅前立地)	24	119,456	134,080	17.3	167,610.33	122,987.65
商業施設 (居住地立地)	27	58,886	70,040	19.5	222,133.51	246,073.00
物流施設	21	186,562	220,660	10.6	837,144.20	837,558.29
居住用施設	155	202,047	217,472	14.1	377,313.36	304,659.32
宿泊施設	2	6,250	6,440	12.3	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,430	-	-	14,431.35

▶ ポートフォリオデータ



ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

取得価格 (百万円)					2020年2月期末				2020年8月期末				差額		
					貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額		
													変化率(%)	差異	
エリア	用途	物件名称	取得価格 (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)	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)	(百万円)	変化率(%)	差異	
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,474	49,800	3.6	3,325	46,444	49,200	3.6	2,755	-600	-1.2	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,728	22,400	4.0	1,671	20,688	21,600	4.0	911	-800	-3.6	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	26,363	28,100	3.7	1,736	26,412	28,000	3.7	1,587	-100	-0.4	0.0
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,133	12,400	3.4	2,266	10,134	12,500	3.4	2,365	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	10,480	10,700	3.6	219	10,509	10,700	3.6	190	0	0.0	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,762	12,200	3.7	1,437	10,727	12,200	3.7	1,472	0	0.0	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,064	7,420	4.1	355	7,093	7,420	4.1	326	0	0.0	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,124	8,070	4.2	-54	8,170	8,050	4.2	-120	-20	-0.2	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,311	5,840	3.6	528	5,307	5,840	3.6	532	0	0.0	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,047	4,800	3.6	752	4,035	4,950	3.6	914	150	3.1	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,677	5,630	3.7	952	4,686	5,630	3.7	943	0	0.0	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,123	5,000	3.4	876	4,111	5,080	3.4	968	80	1.6	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,805	6,210	3.4	1,404	4,784	6,210	3.4	1,425	0	0.0	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,633	5,200	4.4	566	4,622	5,280	4.4	657	80	1.5	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	3,664	4,160	4.0	495	3,653	4,310	4.0	656	150	3.6	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,068	5,580	3.6	1,511	4,052	5,800	3.6	1,747	220	3.9	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,448	2,540	3.7	91	2,441	2,540	3.7	98	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	4,214	4,390	3.8	175	4,202	4,390	3.8	187	0	0.0	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,839	3,350	3.9	510	2,836	3,280	3.9	443	-70	-2.1	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,724	3,570	3.6	845	2,707	3,650	3.6	942	80	2.2	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,117	2,930	3.8	812	2,108	2,940	3.8	831	10	0.3	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,579	2,050	3.9	470	1,578	2,110	3.9	531	60	2.9	0.0
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,555	7,030	3.7	474	6,572	7,030	3.7	457	0	0.0	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,862	5,170	4.4	307	4,895	5,160	4.4	264	-10	-0.2	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,343	3,450	4.6	106	3,333	3,450	4.6	116	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	1,846	2,130	4.3	283	1,841	2,140	4.3	298	10	0.5	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファレ立川センタースクエア	3,850	3,860	4,630	4.2	769	3,848	4,550	4.2	701	-80	-1.7	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,940	9,320	4.6	1,379	8,015	9,350	4.6	1,334	30	0.3	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,619	7,550	3.9	1,930	5,614	7,580	3.9	1,965	30	0.4	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,804	3,080	4.6	275	2,783	3,080	4.6	296	0	0.0	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,134	8,150	3.2	2,015	6,109	8,200	3.2	2,090	50	0.6	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,942	5,000	3.1	1,057	3,930	5,100	3.1	1,169	100	2.0	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,849	5,240	3.3	1,390	3,841	5,200	3.3	1,358	-40	-0.8	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,342	45,400	3.7	1,057	44,446	45,400	3.7	953	0	0.0	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	17,974	18,800	3.8	825	17,935	18,800	3.8	864	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	10,473	13,600	3.1	3,126	10,469	13,600	3.1	3,130	0	0.0	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,312	8,970	3.7	657	8,377	8,980	3.7	602	10	0.1	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	8,065	8,880	3.8	814	8,053	8,930	3.8	876	50	0.6	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,100	7,530	3.9	1,429	6,089	7,830	3.9	1,740	300	4.0	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,686	6,370	3.8	683	5,658	6,370	3.8	711	0	0.0	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,792	4,280	3.6	487	3,803	4,280	3.6	476	0	0.0	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,922	2,300	3.5	377	1,917	2,310	3.5	392	10	0.4	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファレレイストビル	1,850	1,875	2,100	4.2	224	1,864	2,110	4.2	245	10	0.5	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,414	5,150	3.4	735	4,397	5,170	3.4	772	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)	2020年2月期末				2020年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,400	4,220	3.2	819	3,387	4,220	3.2	832	0	0.0	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,335	5,470	2.9	1,134	4,320	5,480	2.9	1,159	10	0.2	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,144	2,410	3.3	265	2,136	2,410	3.3	273	0	0.0	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町東	10,900	10,985	12,000	3.2	1,014	10,950	12,000	3.2	1,049	0	0.0	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,836	4,220	3.5	383	3,822	4,220	3.5	397	0	0.0	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO京橋東	2,880	2,907	3,180	3.4	272	2,897	3,180	3.4	282	0	0.0	0.0
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,918	4,300	3.3	381	3,906	4,300	3.3	393	0	0.0	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,536	9,110	3.4	573	8,524	9,110	3.4	585	0	0.0	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,796	5,240	3.3	443	4,795	5,240	3.3	444	0	0.0	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	-	-	-	-	4,430	4,920	3.2	489	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,376	7,790	4.4	1,413	6,371	8,200	4.4	1,828	410	5.3	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,787	4,550	4.5	762	3,786	4,960	4.5	1,173	410	9.0	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,201	2,690	5.4	488	2,200	2,690	5.4	489	0	0.0	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,513	2,370	5.3	-143	2,490	2,380	5.3	-110	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	2,043	2,640	4.2	596	2,022	2,300	4.2	277	-340	-12.9	0.0
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,356	2,190	4.8	-166	2,377	2,190	4.8	-187	0	0.0	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	18,015	19,300	4.5	1,284	18,023	19,200	4.5	1,176	-100	-0.5	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,980	11,200	4.2	-780	11,948	11,400	4.2	-548	200	1.8	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,348	6,420	4.4	-928	7,655	7,240	4.5	-415	820	12.8	0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,535	3,790	4.2	254	3,562	3,820	4.2	257	30	0.8	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,108	4,410	4.3	301	4,110	4,690	4.3	579	280	6.3	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,342	2,740	5.4	397	2,386	2,740	5.4	353	0	0.0	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,172	5,700	4.4	1,527	4,207	5,700	4.4	1,492	0	0.0	0.0
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,084	2,620	4.5	535	2,072	2,670	4.5	597	50	1.9	0.0
				473,585	472,836	525,030	-	52,193	477,501	531,560	0.0	54,058	1,610	0.3	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,766	15,700	4.8	1,933	13,730	15,700	4.8	1,969	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,397	11,500	3.9	1,102	10,363	11,500	3.9	1,136	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,734	8,580	4.1	1,845	6,700	8,640	4.1	1,939	60	0.7	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,306	5,240	3.7	933	4,299	5,240	3.7	940	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,035	4,540	4.1	504	4,033	4,540	4.1	506	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,787	4,380	4.2	592	3,783	4,340	4.2	556	-40	-0.9	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,743	3,960	4.6	1,216	2,717	3,960	4.6	1,242	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	2,558	3,350	5.0	791	2,550	3,350	5.0	799	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,285	3,470	4.8	1,184	2,261	3,470	4.8	1,208	0	0.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,390	2,900	4.2	509	2,379	2,880	4.2	500	-20	-0.7	0.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,508	2,120	4.8	611	1,493	2,120	4.8	626	0	0.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,594	2,580	4.7	985	1,586	2,580	4.7	993	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	956	1,550	5.2	593	952	1,550	5.2	597	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	3,330	5.3	565	2,764	3,340	5.3	575	10	0.3	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）（注1）	1,760	1,776	1,750	5.2	-26	1,776	1,750	5.2	-26	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	1,420	5.5	168	0	0.0	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,300	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	877	5.1	17	859	875	5.1	15	-2	-0.2	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）（注1）	800	808	888	5.3	79	808	888	5.3	79	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2020年2月期末				2020年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
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	894	6.3	85	808	895	6.3	86	1	0.1	0.0
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	1,070	5.3	290	779	1,090	5.3	310	20	1.9	0.0
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	701	5.5	94	606	701	5.5	94	0	0.0	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店（底地）（注1）	450	455	534	7.6	78	455	535	7.6	79	1	0.2	0.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	402	5.9	26	375	403	5.9	27	1	0.2	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店（底地）（注1）	350	355	400	5.3	44	355	434	5.0	78	34	8.5	-0.3
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	182	5.5	-22	204	181	5.5	-23	-1	-0.5	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	185	7.9	21	163	186	7.9	22	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	10,252	11,500	3.8	1,247	10,220	11,500	3.8	1,279	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,053	2,210	3.7	156	2,046	2,210	3.7	163	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	6,863	6,950	5.6	86	6,849	6,950	5.6	100	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	2,595	2,900	6.8	304	2,581	2,910	6.8	328	10	0.3	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	792	3.6	44	747	792	3.6	44	0	0.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	2,038	2,150	3.7	111	2,028	2,150	3.7	121	0	0.0	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS神田	1,500	1,487	1,570	3.8	82	1,481	1,550	3.8	68	-20	-1.3	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	5,098	5,260	4.3	161	5,085	5,270	4.3	184	10	0.2	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,839	2,800	3.7	-39	2,831	2,800	3.7	-31	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,605	2,750	4.0	144	2,593	2,740	4.0	146	-10	-0.4	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	2,175	2,880	4.5	704	2,170	2,900	4.5	729	20	0.7	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,827	1,920	5.0	92	1,815	1,900	5.0	84	-20	-1.0	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	-	-	-	-	1,831	1,780	3.9	-51	-	-	-
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	15,226	17,900	4.4	2,673	15,253	17,200	4.4	1,946	-700	-3.9	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,530	11,500	4.7	2,969	8,561	11,500	4.7	2,938	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,063	5,590	5.1	1,526	4,036	5,620	5.1	1,583	30	0.5	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,209	4,120	5.1	910	3,193	4,120	5.1	926	0	0.0	0.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町steat	4,700	4,488	5,660	4.2	1,171	4,464	5,660	4.2	1,195	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,365	2,010	4.8	644	1,344	2,010	4.8	665	0	0.0	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,051	1,200	5.1	148	1,049	1,200	5.1	150	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,621	8,930	4.6	308	8,668	8,930	4.6	261	0	0.0	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,128	10,800	3.4	-1,328	12,125	10,600	3.4	-1,525	-200	-1.9	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,593	3,640	4.4	46	3,588	3,650	4.4	61	10	0.3	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,836	4,370	3.8	533	3,822	4,310	3.8	487	-60	-1.4	0.0
				178,342	175,934	203,205	-	27,270	177,411	204,120	0.0	26,708	-865	-0.4	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,263	21,900	3.9	5,636	16,165	21,900	3.9	5,734	0	0.0	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,676	19,400	4.1	4,723	14,621	19,400	4.1	4,778	0	0.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	12,068	16,800	4.6	4,731	11,943	17,000	4.6	5,056	200	1.2	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,348	12,000	4.2	1,651	10,238	12,000	4.2	1,761	0	0.0	0.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,876	13,000	4.5	3,123	9,816	13,000	4.5	3,183	0	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	7,964	11,400	4.5	3,435	7,977	11,400	4.5	3,422	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,371	9,890	4.5	2,518	7,317	10,100	4.5	2,782	210	2.1	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,372	8,610	4.6	2,237	6,306	8,610	4.6	2,303	0	0.0	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,179	5,720	4.3	1,540	4,140	5,730	4.3	1,589	10	0.2	0.0
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,386	4,590	4.9	1,203	3,348	4,590	4.9	1,241	0	0.0	0.0
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,606	4,450	4.5	843	3,586	4,450	4.5	863	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2020年2月期末				2020年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
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	2,777	3,560	4.7	782	2,764	3,560	4.7	795	0	0.0	0.0
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,535	3,440	4.3	904	2,532	3,440	4.3	907	0	0.0	0.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,386	13,600	4.1	3,213	10,323	13,600	4.1	3,276	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,614	11,600	4.6	985	10,697	11,700	4.6	1,002	100	0.9	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,803	10,200	4.7	396	9,756	10,200	4.7	443	0	0.0	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,245	9,480	4.3	234	9,204	9,530	4.3	325	50	0.5	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,116	6,180	4.5	63	6,099	6,490	4.5	390	310	5.0	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,834	14,300	4.4	465	13,771	14,200	4.4	428	-100	-0.7	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	-	-	-	-	11,956	15,700	4.3	3,743	-	-	-
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	3,341	4,060	4.6	718	3,324	4,060	4.6	735	0	0.0	0.0
				186,562	164,769	204,180	-	39,410	175,895	220,660	0.0	44,764	780	0.4	-
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,247	3,540	3.9	292	3,232	3,540	3.9	307	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	962	994	4.0	31	964	994	4.0	29	0	0.0	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	686	716	4.1	29	682	717	4.1	34	1	0.1	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	716	723	4.0	6	713	725	4.0	11	2	0.3	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	708	843	4.0	134	704	844	4.0	139	1	0.1	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	892	1,050	4.0	157	887	1,050	4.0	162	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	2,130	2,590	4.0	459	2,112	2,600	4.0	487	10	0.4	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,499	1,650	4.0	150	1,489	1,650	4.0	160	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	1,045	1,170	4.0	124	1,036	1,170	4.0	133	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	932	879	1,020	4.0	140	873	1,020	4.0	146	0	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	1,118	1,220	4.1	101	1,110	1,220	4.1	109	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	1,071	1,240	4.2	168	1,060	1,250	4.2	189	10	0.8	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,090	3,460	4.1	369	3,063	3,460	4.1	396	0	0.0	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	574	573	4.2	-1	569	573	4.2	3	0	0.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	864	978	4.2	113	857	978	4.2	120	0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	614	634	4.2	19	609	643	4.2	33	9	1.4	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	953	1,000	4.2	46	947	1,010	4.2	62	10	1.0	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,382	1,780	4.7	397	1,371	1,830	4.7	458	50	2.8	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,774	2,270	4.0	495	1,758	2,250	4.0	491	-20	-0.9	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,938	2,310	4.4	371	1,928	2,340	4.4	411	30	1.3	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,514	2,810	4.6	295	2,493	2,880	4.6	386	70	2.5	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,524	1,890	4.4	365	1,512	1,900	4.4	387	10	0.5	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,099	1,010	4.1	-89	1,098	1,010	4.1	-88	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	924	974	4.0	49	923	975	4.0	51	1	0.1	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	937	1,000	4.3	62	933	1,000	4.3	66	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	1,738	2,010	4.1	271	1,729	2,040	4.1	310	30	1.5	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	344	340	4.2	-4	343	342	4.2	-1	2	0.6	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,118	1,470	3.6	351	1,114	1,490	3.6	375	20	1.4	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,063	1,140	4.2	76	1,058	1,140	4.2	81	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	656	678	4.2	21	653	684	4.2	30	6	0.9	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	1,952	1,860	4.2	-92	1,940	1,870	4.2	-70	10	0.5	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,248	1,300	4.3	51	1,247	1,310	4.3	62	10	0.8	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,383	1,410	4.1	26	1,377	1,410	4.1	32	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2020年2月期末				2020年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第10期末算定価格と 第9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	746	849	4.0	102	743	849	4.0	105	0	0.0	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	461	484	4.1	22	459	484	4.1	24	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	390	413	4.0	22	389	413	4.0	23	0	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	2,834	3,230	4.0	395	2,823	3,280	4.0	456	50	1.5	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	1,272	1,690	3.6	417	1,267	1,700	3.6	432	10	0.6	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	1,047	1,300	3.7	252	1,043	1,310	3.7	266	10	0.8	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,824	3,370	3.7	545	2,819	3,370	3.7	550	0	0.0	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,612	2,450	4.4	-162	2,605	2,450	4.4	-155	0	0.0	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,085	2,450	4.3	364	2,125	2,520	4.3	394	70	2.9	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	3,976	4,710	4.1	733	3,951	4,760	4.1	808	50	1.1	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	1,496	1,870	3.9	373	1,489	1,900	3.9	410	30	1.6	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壺岐坂	557	527	631	4.1	103	524	630	4.1	105	-1	-0.2	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	802	974	4.0	171	795	930	4.0	134	-44	-4.5	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	1,463	1,460	4.0	-3	1,457	1,460	4.0	2	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	1,049	1,230	4.1	180	1,043	1,240	4.1	196	10	0.8	0.0
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	844	896	3.9	51	837	897	3.9	59	1	0.1	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	429	450	4.0	20	428	451	4.0	22	1	0.2	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	393	460	4.0	66	389	463	4.0	73	3	0.7	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	594	639	4.5	44	597	639	4.5	41	0	0.0	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,387	1,690	4.0	302	1,381	1,700	4.0	318	10	0.6	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,751	3,430	3.8	678	2,735	3,450	3.8	714	20	0.6	0.0
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	715	659	4.5	-56	713	659	4.5	-54	0	0.0	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	733	650	4.5	-83	730	652	4.5	-78	2	0.3	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	695	743	4.1	47	691	741	4.1	49	-2	-0.3	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	626	758	4.3	131	625	759	4.3	133	1	0.1	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	519	579	4.2	59	517	579	4.2	61	0	0.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	320	357	4.2	36	319	357	4.2	37	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	706	750	4.2	43	703	756	4.2	52	6	0.8	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,329	1,660	3.8	330	1,320	1,670	3.8	349	10	0.6	0.0
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	485	421	4.5	-64	505	433	4.5	-72	12	2.9	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,803	1,920	4.0	116	1,793	1,930	4.0	136	10	0.5	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,089	1,080	4.4	-9	1,091	1,080	4.4	-11	0	0.0	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	941	784	4.5	-157	939	785	4.5	-154	1	0.1	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	862	885	4.1	22	854	892	4.1	37	7	0.8	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	726	736	4.3	9	719	740	4.3	20	4	0.5	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	1,665	1,860	3.9	194	1,659	1,860	3.9	200	0	0.0	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	464	528	4.4	63	461	534	4.4	72	6	1.1	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,050	821	4.6	-229	1,048	821	4.6	-227	0	0.0	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	400	431	4.2	30	399	431	4.2	31	0	0.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,744	1,990	3.8	245	1,739	1,990	3.8	250	0	0.0	0.0
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	693	713	4.2	19	688	714	4.2	25	1	0.1	0.0
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	434	402	4.7	-32	441	402	4.7	-39	0	0.0	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,611	4,410	3.9	798	3,593	4,440	3.9	846	30	0.7	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,301	2,500	4.3	198	2,286	2,500	4.3	213	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2020年2月期末				2020年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異		
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	721	770	4.6	48	714	774	4.6	59	4	0.5	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	587	619	4.5	31	581	619	4.5	37	0	0.0	0.0
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	518	483	4.7	-35	516	484	4.7	-32	1	0.2	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,190	1,260	4.5	69	1,177	1,260	4.5	82	0	0.0	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	709	735	4.8	25	702	735	4.8	32	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	664	709	4.6	44	657	710	4.6	52	1	0.1	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	594	629	4.6	34	589	630	4.6	40	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	903	915	4.6	11	895	918	4.6	22	3	0.3	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	1,057	1,280	4.4	222	1,046	1,280	4.4	233	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	1,002	1,230	4.5	227	998	1,280	4.5	281	50	4.1	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	383	310	4.7	-73	381	310	4.7	-71	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	1,848	2,100	4.7	251	1,844	2,120	4.7	275	20	1.0	0.0
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,910	2,050	4.9	139	1,922	2,060	4.9	137	10	0.5	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	1,274	1,370	4.8	95	1,298	1,390	4.8	91	20	1.5	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	754	886	4.7	131	749	889	4.7	139	3	0.3	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバンクス米川	1,520	1,380	1,530	5.1	149	1,365	1,520	5.1	154	-10	-0.7	0.0
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,958	2,340	4.6	381	1,949	2,340	4.6	390	0	0.0	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	953	1,090	4.6	136	947	1,090	4.6	142	0	0.0	0.0
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	951	1,250	4.5	298	941	1,280	4.5	338	30	2.4	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	486	412	4.8	-74	484	412	4.8	-72	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	761	843	4.4	81	754	846	4.4	91	3	0.4	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	600	654	4.5	53	597	654	4.5	56	0	0.0	0.0
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	692	791	4.5	98	689	791	4.5	101	0	0.0	0.0
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	457	493	4.4	35	452	496	4.4	43	3	0.6	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	454	553	4.5	98	452	544	4.5	91	-9	-1.6	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	728	889	4.5	160	725	869	4.5	143	-20	-2.2	0.0
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	694	806	4.5	111	684	806	4.5	121	0	0.0	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,494	1,720	4.9	225	1,485	1,720	4.9	234	0	0.0	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	プライムアーバン八丁堀	920	925	1,140	3.7	214	921	1,140	3.7	218	0	0.0	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋本町	720	716	893	4.0	176	710	895	4.0	184	2	0.2	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,119	1,130	4.0	10	1,116	1,130	4.0	13	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスH1棟	7,140	7,057	7,820	4.0	762	7,041	7,830	4.0	788	10	0.1	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,090	5,810	4.2	719	5,060	5,850	4.2	789	40	0.7	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	2,783	3,100	4.1	316	2,785	3,140	4.1	354	40	1.3	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,280	1,340	4.0	59	1,273	1,340	4.0	66	0	0.0	0.0
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,265	1,430	4.3	164	1,259	1,430	4.3	170	0	0.0	0.0
Rs-T-121	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,379	1,370	4.0	-9	1,375	1,380	4.0	4	10	0.7	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プライムアーバン大森Ⅲ	1,110	1,130	1,330	3.8	199	1,125	1,330	3.8	204	0	0.0	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	785	798	974	3.8	175	793	978	3.8	184	4	0.4	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,809	3,090	3.8	280	2,797	3,090	3.8	292	0	0.0	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プライムアーバン外神田	2,280	2,343	2,650	3.7	306	2,333	2,670	3.7	336	20	0.8	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	プライムアーバン登戸	1,216	1,255	1,380	4.4	124	1,246	1,390	4.4	143	10	0.7	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木八幡	966	991	1,120	3.7	128	988	1,120	3.7	131	0	0.0	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	プライムアーバン中落合	844	870	908	4.0	37	865	910	4.0	44	2	0.2	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

取得価格 (百万円)	エリア	用途	物件名称	2020年2月期末（第9期）				2020年8月期末（第10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10期末算定価格と 第9期末算定価格との差額			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
3,960	東京圏	住宅	プライドフラット渋谷富ヶ谷	4,075	4,440	4.0	364	4,060	4,480	4.0	419	40	0.9	0.0	
1,390	東京圏	住宅	プライドフラット宮崎台	1,458	1,490	4.5	31	1,450	1,490	4.5	39	0	0.0	0.0	
1,230	東京圏	住宅	プライドフラット浅草橋Ⅲ	1,280	1,260	4.2	-20	1,283	1,260	4.2	-23	0	0.0	0.0	
2,580	東京圏	住宅	プライドフラット戸越公園	-	-	-	-	2,662	2,630	4.2	-32	-	-	-	
652	その他	住宅	プライドフラット五橋	583	695	5.0	111	575	695	5.0	119	0	0.0	0.0	
735	その他	住宅	プライドフラット河原町	649	690	5.0	40	639	705	5.0	65	15	2.2	0.0	
1,620	その他	住宅	プライドフラット新大阪	1,449	1,790	4.6	340	1,429	1,790	4.6	360	0	0.0	0.0	
274	その他	住宅	プライムアーバン北14条	250	270	4.7	19	247	270	4.7	22	0	0.0	0.0	
502	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	456	496	4.8	39	451	496	4.8	44	0	0.0	0.0	
334	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	306	305	4.8	-1	303	305	4.8	1	0	0.0	0.0	
547	その他	住宅	プライムアーバン北11条	490	573	5.1	82	484	580	5.1	95	7	1.2	0.0	
475	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	422	476	5.2	53	417	480	5.2	62	4	0.8	0.0	
394	その他	住宅	プライムアーバン大通東	356	405	5.2	48	352	419	5.2	66	14	3.5	0.0	
249	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	221	259	5.1	37	218	263	5.1	44	4	1.5	0.0	
229	その他	住宅	プライムアーバン円山	206	218	5.1	11	204	220	5.1	15	2	0.9	0.0	
437	その他	住宅	プライムアーバン北24条	389	447	5.2	57	384	458	5.2	73	11	2.5	0.0	
616	その他	住宅	プライムアーバン札幌札幌医大前	552	625	5.1	72	546	628	5.1	81	3	0.5	0.0	
4,480	その他	住宅	プライムアーバン札幌札幌リバーフロント	4,054	4,720	5.2	665	4,009	4,730	5.2	720	10	0.2	0.0	
1,730	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,552	1,900	5.1	347	1,541	1,910	5.1	368	10	0.5	0.0	
1,140	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,040	1,100	5.2	59	1,029	1,100	5.2	70	0	0.0	0.0	
466	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	414	431	5.3	16	409	448	5.3	38	17	3.9	0.0	
949	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	934	959	5.1	24	933	959	5.1	25	0	0.0	0.0	
712	その他	住宅	プライムアーバン姿	667	671	4.9	3	661	669	4.9	7	-2	-0.3	0.0	
553	その他	住宅	プライムアーバン金山	500	605	4.8	104	495	608	4.8	112	3	0.5	0.0	
1,020	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	912	1,050	4.8	137	900	1,060	4.8	159	10	1.0	0.0	
1,590	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,451	1,680	4.8	228	1,437	1,690	4.8	252	10	0.6	0.0	
3,770	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,445	4,020	4.7	574	3,428	4,000	4.7	571	-20	-0.5	0.0	
1,810	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,655	1,990	4.4	334	1,638	1,990	4.4	351	0	0.0	0.0	
588	その他	住宅	プライムアーバン博多	536	599	4.9	62	530	607	4.9	76	8	1.3	0.0	
265	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	240	287	4.8	46	236	287	4.8	50	0	0.0	0.0	
398	その他	住宅	プライムアーバン香椎	356	345	5.1	-11	351	356	5.1	4	11	3.2	0.0	
622	その他	住宅	プライムアーバン博多東	559	537	5.0	-22	552	550	5.0	-2	13	2.4	0.0	
604	その他	住宅	プライムアーバン千早	556	576	5.0	19	551	583	5.0	31	7	1.2	0.0	
5,567	その他	住宅	セレニティ心斎橋グランデ	5,783	5,770	4.0	-13	5,747	5,770	4.0	22	0	0.0	0.0	
202,047				191,942	213,847	-	21,904	193,622	217,472	-	23,849	995	0.5	-	
3,600	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,725	3,860	4.4	134	3,711	3,750	4.4	38	-110	-2.8	0.0	
2,650	その他	宿泊施設	レッドプラネット沖縄那覇	2,675	2,690	4.9	14	2,667	2,690	4.9	22	0	0.0	0.0	
6,250				6,400	6,550	-	149	6,378	6,440	-	61	-110	-1.7	-	
4,900	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	5,136	5,420	3.9	283	5,136	5,430	3.9	293	10	0.2	0.0	
4,900				5,136	5,420	-	283	5,136	5,430	-	293	10	0.2	-	
1,051,686				1,017,019	1,158,232	-	141,212	1,035,946	1,185,682	-	149,735	2,420	0.2	-	

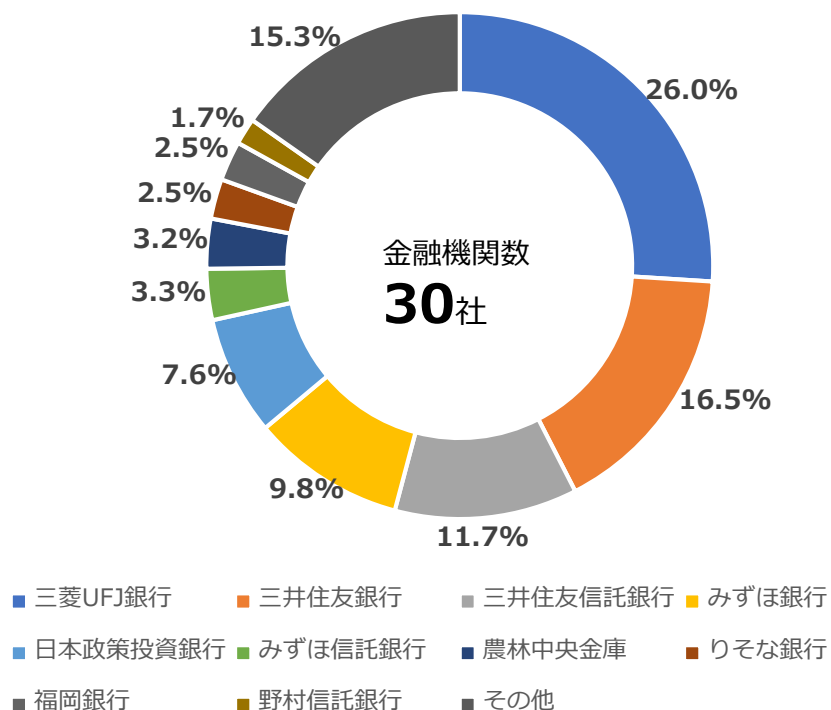
（注1） 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 （注2） 算定価格の変化率は、2020年8月期取得物件を除く対比です。

有利子負債調達の分散状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,884百万円
借入金	485,884百万円
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

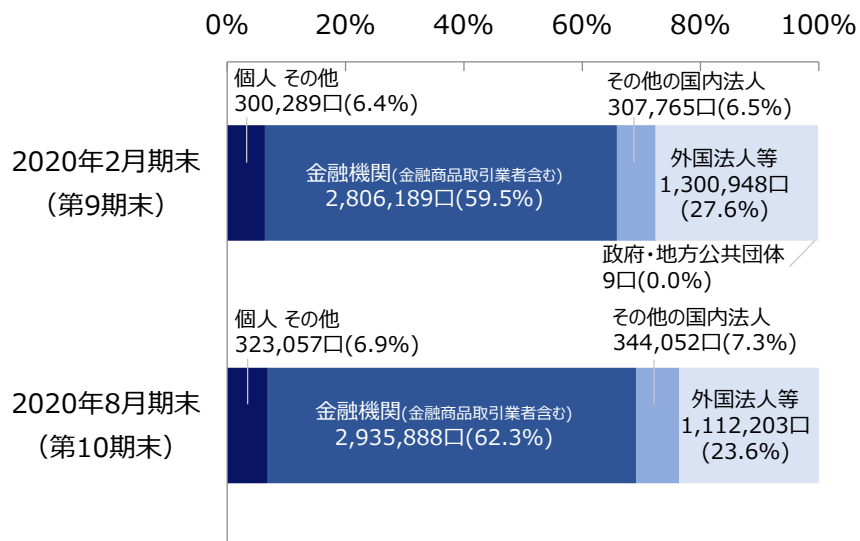
名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (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

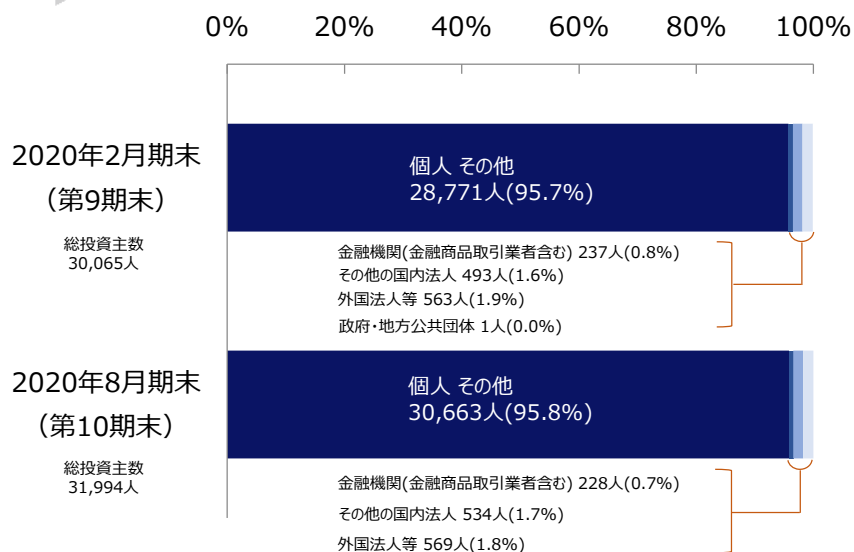
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン (S&P)	A (長期発行体格付け) A-1 (短期発行体格付け)

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)

	2020年2月期末 (第9期末)		2020年8月期末 (第10期末)	
銀行	145,898	3.1%	160,872	3.4%
信託銀行	2,195,162	46.6%	2,337,313	49.6%
生命保険会社	29,496	0.6%	33,769	0.7%
損害保険会社	14,705	0.3%	4,662	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	420,928	8.9%	399,272	8.5%
合計	2,806,189	59.5%	2,935,888	62.3%

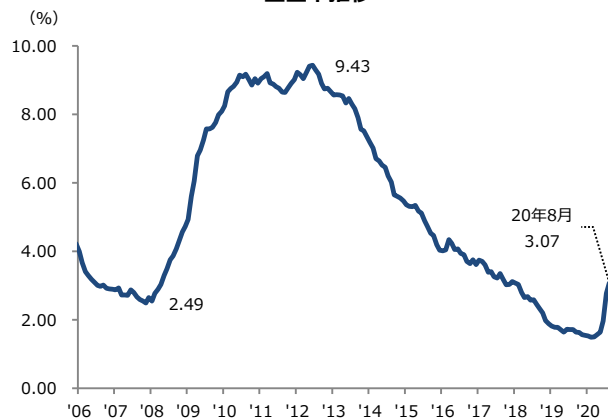
上位10投資主一覧

	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）	1,070,815	22.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	741,724	15.7%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	237,994	5.0%
4	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	169,155	3.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	76,695	1.6%
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	60,993	1.3%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	59,053	1.3%
9	日本証券金融株式会社	57,409	1.2%
10	JPMオルガン証券株式会社	52,244	1.1%
	合計	2,736,753	58.0%

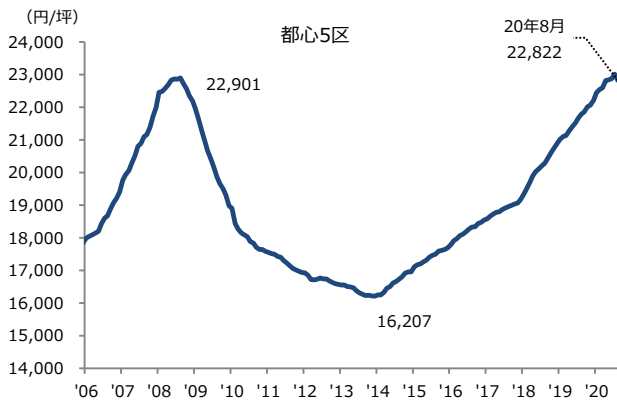
マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

オフィス

東京都心5区
空室率推移

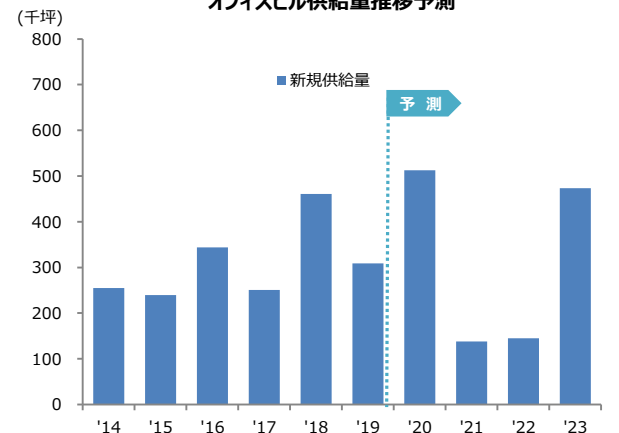


東京都心5区
平均月額賃料



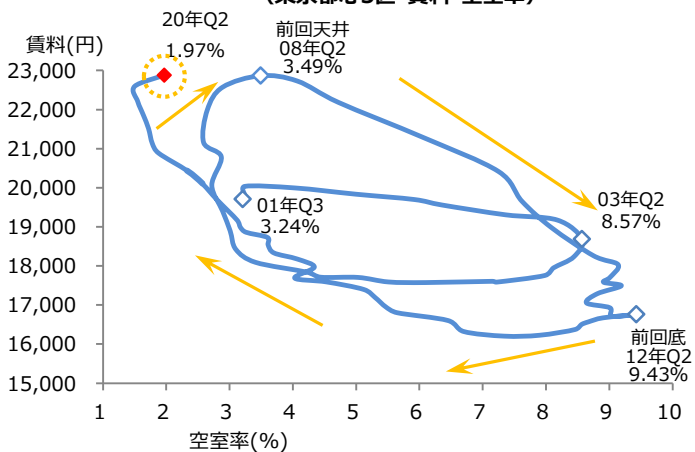
出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: NREAMが仲介会社等の調査結果を集計

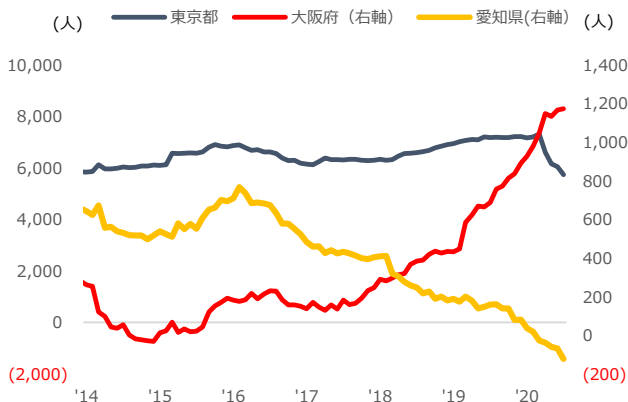
賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



出所: 三鬼商事よりNREAM作成

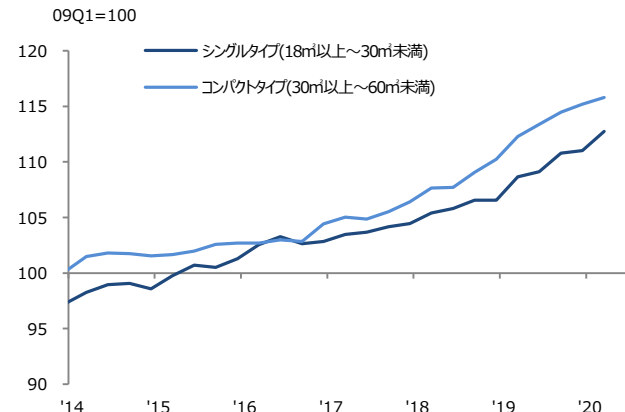
住宅

人口流入超過数 (12ヶ月移動平均)



出所: 総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

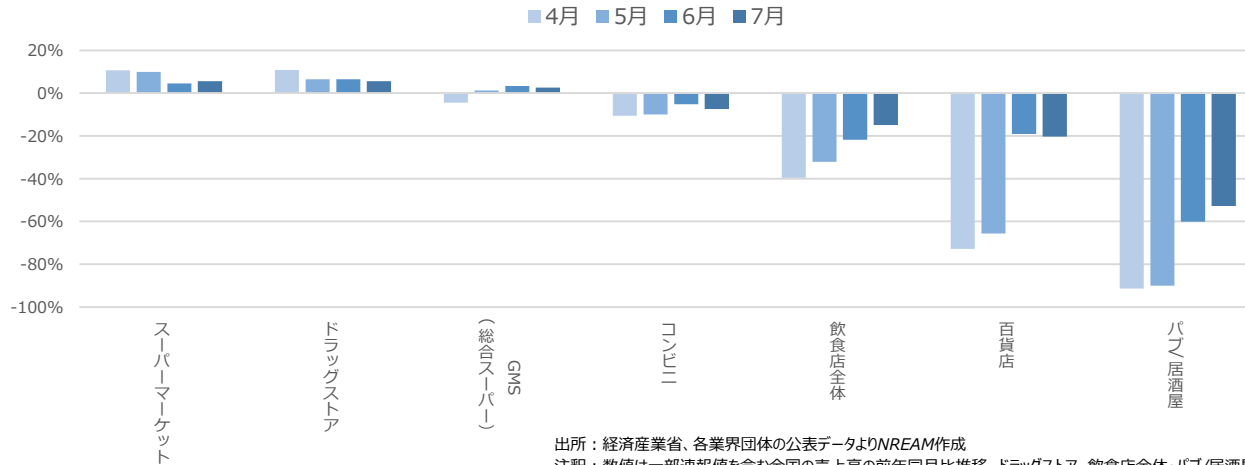


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成

マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

商業

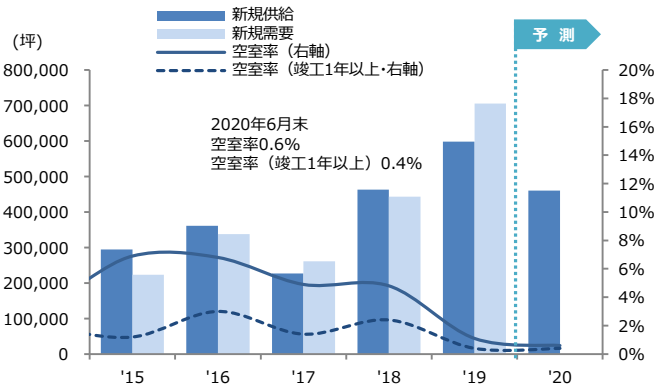
小売・飲食店・業態別の売上高 前年同月比増減率（19年-20年比較）



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・パブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

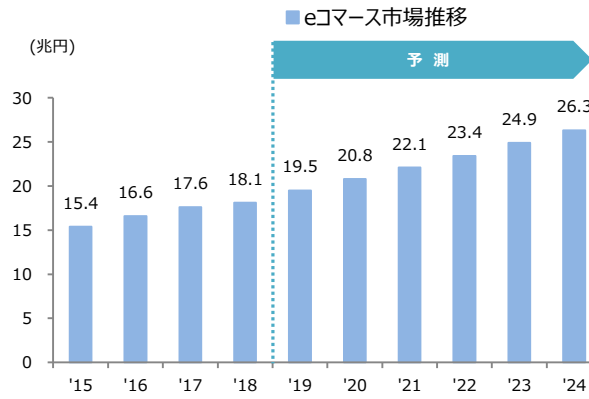
物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(2020年6月末時点)



出所：CBREよりNREAM作成

eコマース (B2C)市場予測

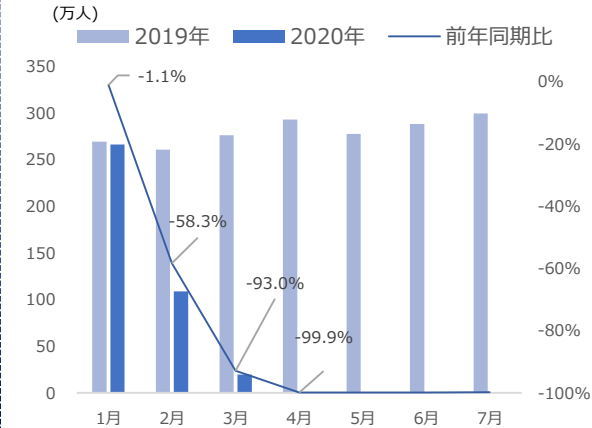


出所：野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」よりNREAM作成

※年表示は年度を表す

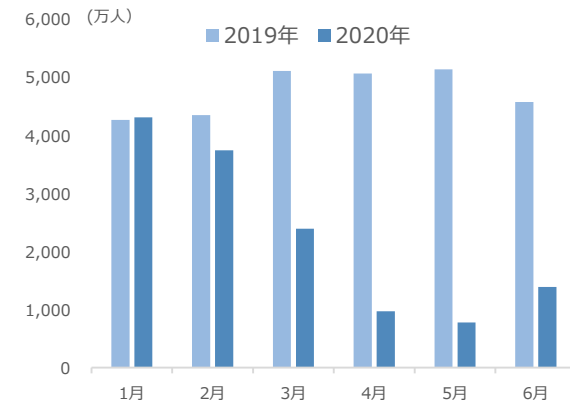
ホテル

年間訪日外国人数の19年-20年比較



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-20年比較 (全国・外国人含む)



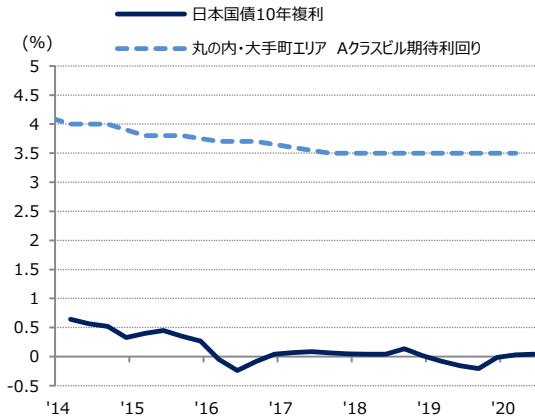
出所：観光庁よりNREAM作成

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

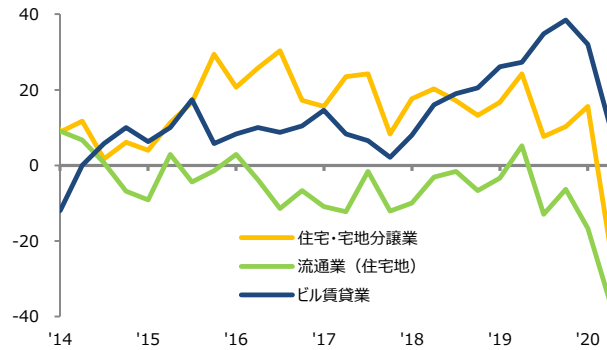


出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。

業況・取引量

不動産業業況

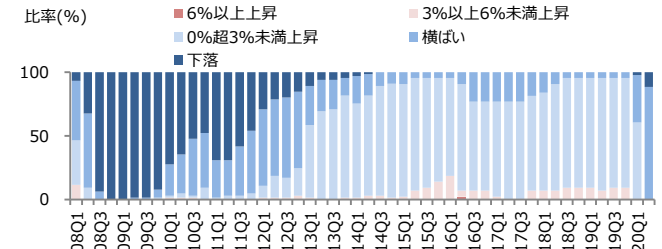
(pts) 0以上 = 良い



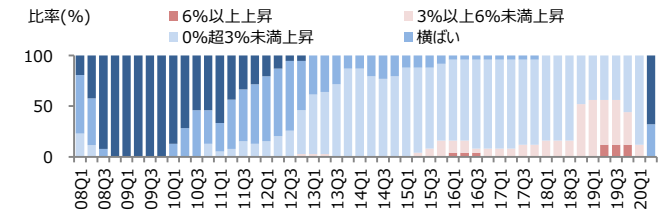
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

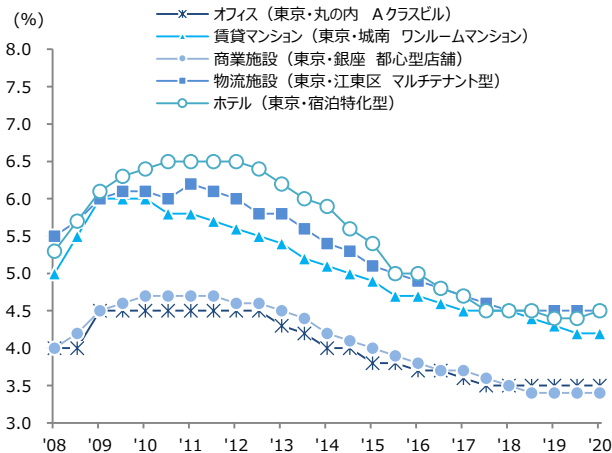


大阪府地価上昇・下落割合の推移



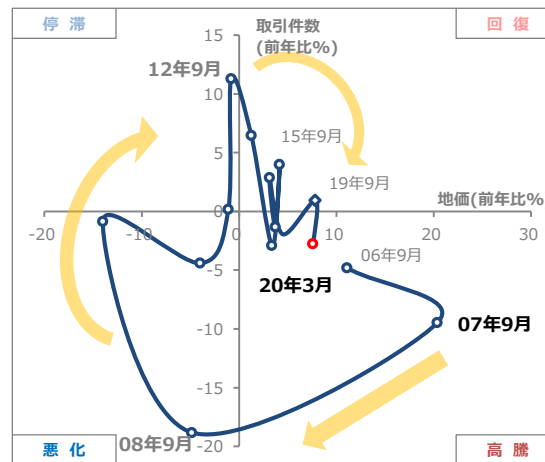
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



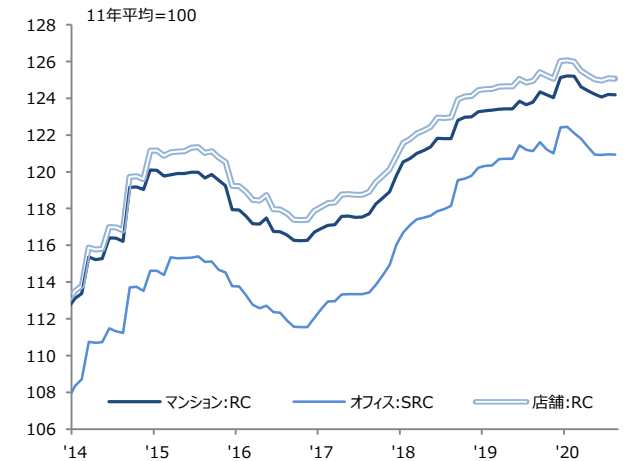
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：期待利回りは中央値

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：年次。取引件数（前年10月～当年9月合計）と市街地価格（当年9月末時点）の
前年変動率をプロット。直近のみ20年3月を追加（9月と同様の手順で作成）

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

リーマンショックとコロナウイルス危機比較 ～ マクロ経済・オフィス市況 ～

今回の経済危機は急激に悪化し、悪化度合いもより深刻だが、財政・金融政策による下支えが手厚く、回復期間は短いと想定

		リーマンショック	コロナショック	比較
危機の特徴・性質		金融機関の経営悪化 ↓ 企業の資金調達環境悪化 ↓ 景気の悪化	感染防止のため、経済活動が停止 ↓ 消費が低迷・企業の売上減少 ↓ 景気の悪化	リーマンショックは、金融システムショックであり、経済的影響は長期に及んだ コロナショックは、感染防止のため人為的に経済活動を停止したことによる消費低迷が原因
	発生時期	2008年9月～	2020年1月～	
GDP	下落率	▲7.3% (07年度 → 09年度)	▲5%前後 (19年度 → 20年度予測)	リーマンショック時は2年間で▲7.3%、ショック前水準を回復するのに4年超を要し、長期化 コロナショックでは20年度▲5%前後のマイナスも21年度はプラスに転じ回復に向かう予測とされる
金融市場	TOPIX下落率	▲55% 07年12月 → 09年3月	▲30% 20年1月 → 20年3月	リーマンショック時は、下落が1年以上続き、55%程度の上落となった コロナショックでは、短期的に30%程度の上落を示すも、9月には下落前の90%水準を回復
	東証REIT指数下落率	▲70% 07年5月 → 08年10月	▲50% 20年2月 → 20年3月	リーマンショック時は、下落が1年以上続き、70%程度の上落となった コロナショックでは、短期的に50%程度の上落を示すも、9月には下落前の75%水準を回復
	為替レート (円/ドル)	110.52円 → 75.82円 08年8月 → 11年10月	112.16円 → 102.35円 20年2月 → 20年3月	リーマンショック時は発生時から大幅な円高が進行。コロナショックでは一時円高となるも、現在では安定的に推移
金融政策		無担保コールレート引き下げ その他目立った金融政策なし	日銀による金融緩和の強化 ・積極的な国債買入 ・企業金融支援 ・ETF・J-REITの積極的な買入	コロナショックでは、財政・金融政策による支援が手厚い
	金利水準 (10年国債)	1.89% → 1.17% 08年6月 → 08年12月	0.02% → -0.16% 20年1月 → 20年3月	リーマンショック時は、長期金利は高止まり。コロナショックでは低水準で推移
貸出態度	貸出態度指数	15pts → -13pts 07Q2 → 09Q1	23pts → 19pts 19Q4 → 20Q2	リーマンショック時には大幅に悪化したが、コロナショックでは政府・日銀の支援もあり極端な悪化は見られず、直近では上昇の傾向
企業業績	売上高 (全産業)	▲17.3% 07Q4 → 09Q4	▲6.3% 19Q4 → 20Q2	リーマンショック時は資源高・円高も向かい風となり大幅に悪化し、長期低迷 コロナショックでは、飲食、宿泊、旅客・運輸などの一部の業種に深刻かつ長期的な影響の可能性はあるものの、その他は回復傾向
雇用	有効求人倍率	1.07倍 → 0.42倍 07年6月 → 09年8月	1.63倍 → 1.04倍 19年4月 → 20年8月	リーマンショック時は0.42倍まで下落し、下落前水準回復まで7年近くを要した コロナショックでは、現状、リーマンショック発生前の水準である1倍を上回っている 飲食宿泊などの業種を中心に今後の人員削減の動きに注意

注釈：TOPIX、東証REIT指数、為替レート、金利水準は日次終値データにより、最大値および最小値を表記。売上高…法人企業統計の四半期データ。季節性を除去するため4期移動平均を採用。その他データは各種機関の公表データに基づく。

リーマンショックとコロナウイルス危機比較 ～ マクロ経済・オフィス市況 ～

オフィスは空室率が上昇局面に入ったが、供給圧力が少なくリーマンショック時ほどの「空室率悪化」と「賃料低下」を見込まず

都心5区	リーマンショック	コロナショック
空室率	2.49% → 9.17% (+6.68%pts) 07年11月 → 10年8月	1.53% → 3.43% (+1.90%pts) 20年1月 → 20年9月
空室率悪化の要因	07年の大量供給 08年後半からの大企業を含めた業績悪化、人員の大幅削減	- 一部の中小企業による小口の解約が見られる - 供給が少ないことから供給サイドの上昇圧力は弱い
募集賃料 (円/月・坪)	22,901円 → 16,207円 (▲29.2%) 08年8月 → 13年12月	22,448円 → 22,733円 (+1.3%) 20年1月 → 20年9月 8月以降下落に転じるも、7月まで79ヵ月連続上昇が継続、現状ではコロナショックによる賃料下落は限定的
賃貸面積	668.7万坪 (08年末)	785.7万坪 (9月末時点・08年比+17.5%)
新規ビル供給 (延床面積) (過去20年平均32.6万坪)	09年 29.5万坪 10年 22.0万坪	21年 13.8万坪 22年 14.5万坪
ショック前のマーケット環境	- 希少価値のある大手町・丸の内などのプライムエリアの大規模ハイグレードビルを外資系金融機関が高値 (丸の内7万円等) で借りる - カタカナ系不動産がアグレッシブなAM戦略で賃料を値上げ - これら高値での成約事例が賃料相場の上昇を後押しし、賃料が高騰	- IT系企業のニーズがマーケットを牽引 - コア投資が増えたため、比較的穏やかなAM戦略
その他特徴	- 賃料相場の高騰を支えた外資系企業が、リーマンショックに伴い日本のマーケットから一斉に撤退 - その他事業会社も資金繰りの悪化が多発し解約が相次ぐ	- マーケットを牽引したITは、今後も成長期待があり、リーマンショック時の外資系金融機関のような一斉撤退の兆候は見られない - 景気回復はリーマンショック時より早く、市況の悪化も短期の見込み - テレワークの普及によるオフィス需要の減少懸念あり。現時点においてテレワークには課題も多く指摘されており、今後の動きに注意が必要

オフィスまとめ	・今回は、空室率は急激に上昇したが、水準としては歴史的には低い。今後の供給圧力が少なく上昇も限定的と思われる ・賃料は、下記理由により極端な下落は見込まれず ① 前回に賃料を高騰させた外資系金融機関の影響が今回は見られず、オフィス市場を牽引してきたIT産業は、今後も成長が見込まれる ② 景気回復が早いことから、オフィス市況の回復も早いと見られる ③ 今後2年は供給量が過去平均より少ないことから、空室率の上昇が限定的 ・ただし、テレワークの普及によるオフィス需要の低減は一定程度予想され不透明感はある
---------	--

注釈：空室率、募集賃料、賃貸面積は三鬼商事の公表データ。数値等は同社の定義に基づく。新規ビル供給面積は当社独自集計で推定値含む。その他コメントは、各種メディア報道を参照し作成。都心5区＝東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

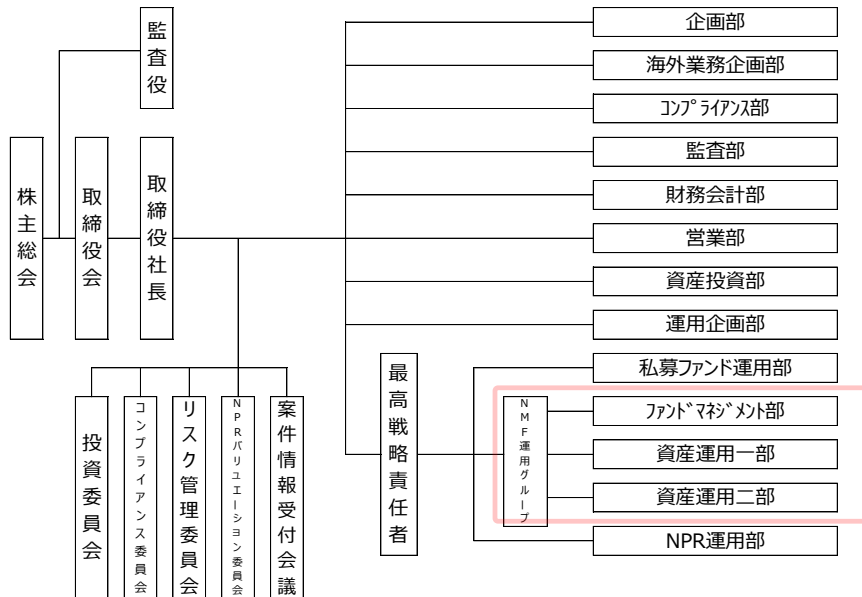
運用体制及びIR活動実績

▲ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

④ 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	168名（うち取締役6名、監査役2名） （2020年4月2日時点）
公式HP	http://www.nre-am.co.jp/

➤ 組織図



野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

➤ 公式HP



「ESG Annual Report」

NMFの1年間のESG関連活動やトピックス内容を、ESGレポートとして発行。2020年7月に第二号を公開しました。

IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2020年2月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家個別IR実施：欧州・アジア（テレコン）
- 機関投資家とのESGエンゲージメント

MEMO



MEMO





野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱い金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実績の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりませんが、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。