

MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

19 th

2025年2月期決算説明資料

April 17, 2025

MASTER FUND

目次

1.	運用戦略	3
2.	決算ハイライト	7
3.	資産の取得･売却	10
4.	資産の運用状況	14
5.	鑑定評価	26
6.	ファイナンス	28
7.	業績予想	30
8.	ESGへの取り組み	33
9.	APPENDIX	36

1 運用戦略

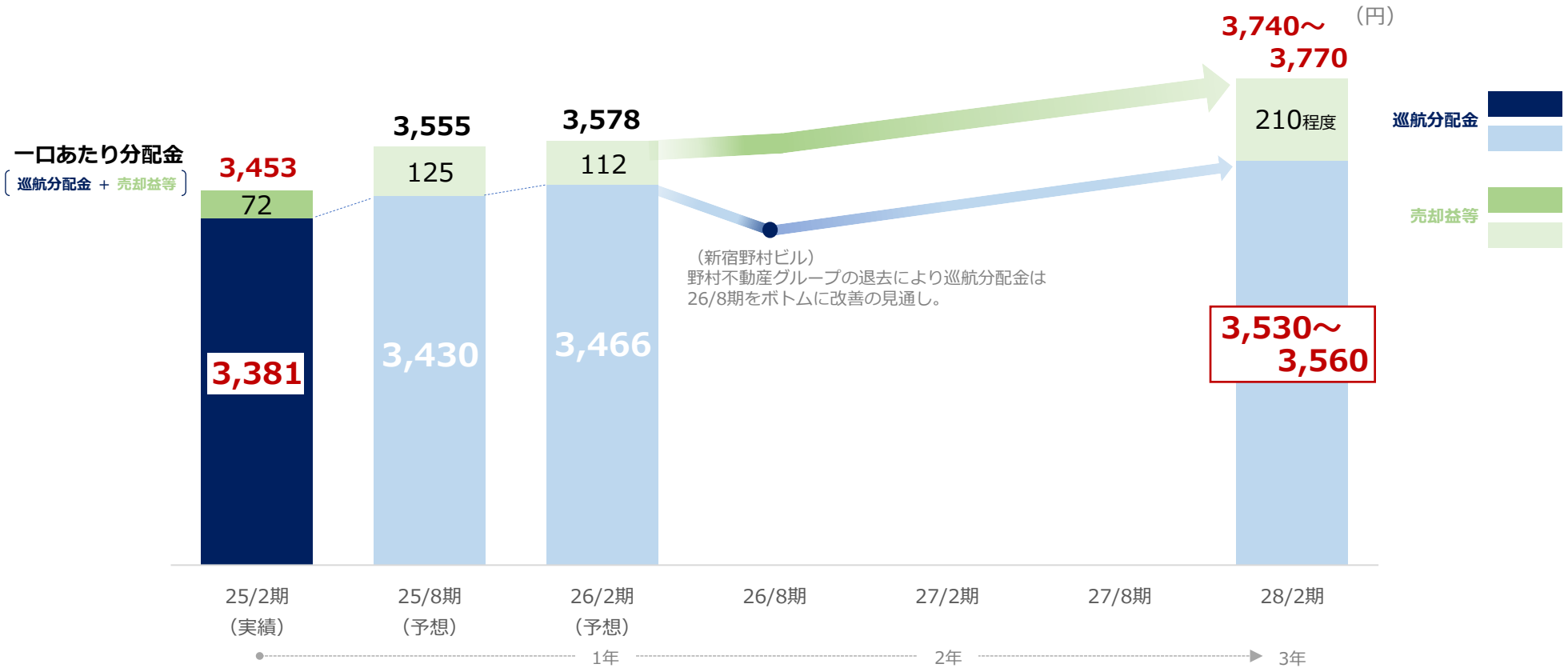


分配金に関する中期的な定量目標

今後3年間で

巡航分配金は、 5%前後 の成長を目指す
（注1）

1口あたり分配金は、**8～9%** 成長を目指す



（注1）巡航分配金＝分配金-（売却益相当額からの分配（※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く）+繰越利益+内部留保取崩し）、以下同様です。
（注2）実績値を除き、記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性があります。

目標達成に向けた成長方針

内部成長

1年目（25/8期～26/2期）についてはP.31業績予想をご参照ください

		投資比率（注1）	見立て	コメント	NOI（年間）（注2） 増加額	NOI（年間）（注2） 増加額÷期当たりNOI	1口あたり分配金（年間）（注3）
2年目（26/8期）以降	オフィス（新宿野村ビル除く）	35.4%	↗	今後賃料上昇はより鮮明になる想定	+200 百万円前後	+1.5～2.0%	+40 円前後
	居住用施設	19.8%	↗	好調なマーケット継続	+200 百万円前後	+3.0～3.5%	+40 円前後
	物流施設	21.9%	→	セクター特性に沿った改定推進	+50 百万円前後	+適宜	+10 円前後
	商業施設	16.3%					
	宿泊施設	2.2%					
	合計				+450 百万円前後	+2.0% 程度	+90 円前後
	新宿野村ビル	4.0%	↘	テナント退去による一時的影響は内部留保を活用（26/8期をボトムに回復を想定）	順次回復		

金利

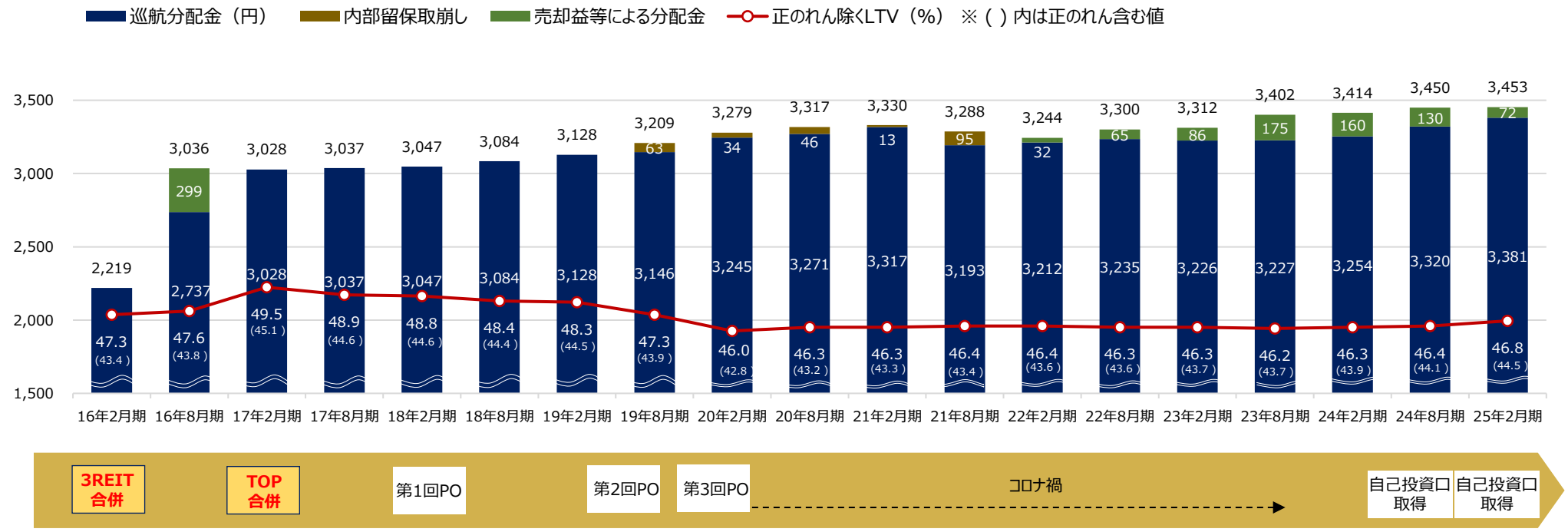
		見立て	コメント	収支影響（年間）		1口あたり分配金（年間）（注3）
通年	借入コスト	↗	・JGB（10年）1.5%前提で試算 ・LTVは概ね維持を見込む	▲250 百万円前後	–	▲50 円前後

資産入替及び還元施策

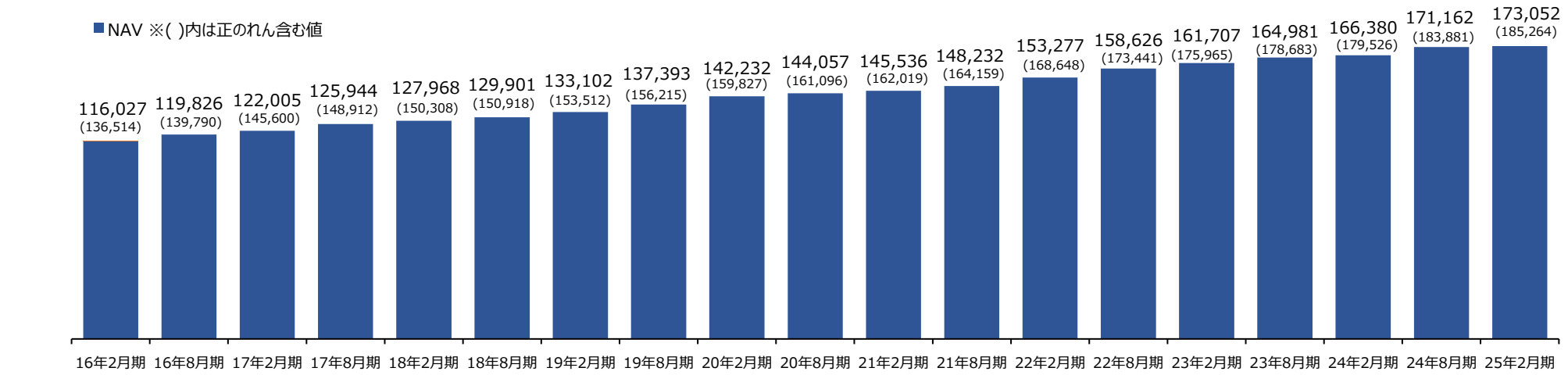
今後3年	物件売却	**600～900億円程度** 実施予定 ・過去3年実績：取得776億円、売却847億円	・売却益は原則**4期分割分配**を継続 ・P/NAV 0.9倍未満が長期間継続を目安に**自己投資口取得**検討

（注1）取得価格ベースです。（注2）「NOI（年間）」増加額はインフレによるコスト増加を考慮して試算しております。 （注3）1口あたり分配金（年間）に記載の数値は、NOI（年間）増加額および収支影響（年間）を25/2期末時点の投資口数4,646,364口で割ったものです。（注4）記載の数値は現時点における想定値であり今後変更の可能性があります。

分配金・LTV・NAVの推移



3REIT合併 | TOP合併 | 第1回PO | 第2回PO | 第3回PO | コロナ禍 | 自己投資口取得 | 自己投資口取得



2 決算ハイライト



25年2月期 決算ハイライト

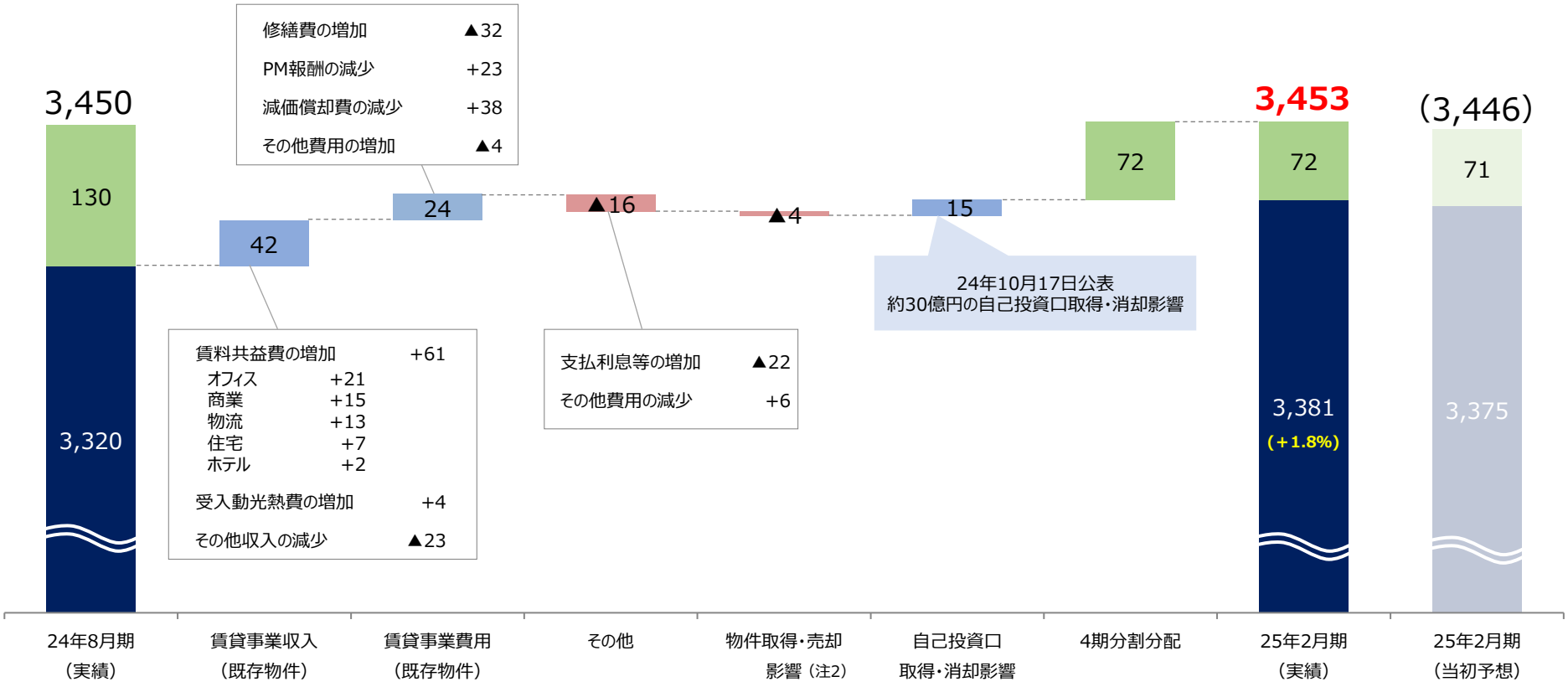
順調な内部成長により、巡航分配金は前期比+1.8%を実現

一口当たり分配金の増減要因（円/口）

：増配要因
：減配要因
：売却益等による分配（注1）

＜ 売却益相当の4期分割分配 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	－	－	－
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	－	－
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	－	－
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	－	－
⑤ PU泉 他8物件	－	53円	53円	53円	53円
合計	**72円**	**125円**	**112円**	**53円**	**53円**



（注1）売却益計上に伴う資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。（注2）直前期の物件取得売却物件に伴う影響を含みます。

25年2月期 決算ハイライト

（単位：百万円）

	24年8月期 実績 (A)	25年2月期 実績 (B)	差異 (B)-(A)	25年2月期 予想 (C)	差異 (B)-(C)
営業収益	45,081	43,117	▲ 1,964	43,278	▲ 161
賃貸事業収入	36,444	36,632	188	36,652	▲ 19
その他賃貸事業収入	3,345	3,210	▲ 134	3,349	▲ 139
不動産等売却益	5,292	3,274	▲ 2,017	3,276	▲ 1
営業費用	25,140	24,780	▲ 359	24,880	▲ 100
賃貸事業費用	18,007	17,781	▲ 226	17,841	▲ 60
うち修繕費	1,737	1,915	178	2,000	▲ 84
うち公租公課	3,614	3,465	▲ 149	3,471	▲ 5
うち減価償却費	5,760	5,733	▲ 27	5,635	98
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,666	▲ 228	6,735	▲ 68
資産運用報酬	3,715	3,625	▲ 89	3,628	▲ 2
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	750	▲ 44	788	▲ 37
営業利益	19,941	18,336	▲ 1,604	18,397	▲ 60
営業外収益	7	25	17	-	25
営業外費用	2,259	2,375	115	2,369	5
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	126	2,354	0
その他営業外費用	31	20	▲ 10	15	4
経常利益	17,689	15,986	▲ 1,702	16,027	▲ 41
当期純利益	17,688	15,986	▲ 1,702	16,026	▲ 40
当期純利益（売却損益除く）	12,395	12,711	315	12,750	▲ 38
利益分配金 a	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
利益超過分配金 b	-	-	-	-	-
分配総額 a+b	16,102	16,043	▲ 58	16,084	▲ 40
内部留保総額（注）	3,274	3,274	-	3,274	-
売却益分割分配留保分	943	609	▲334	609	-
一口当たり分配金（円）	3,450	3,453	3	3,446	7
うち利益分配(円)	3,450	3,453	3	3,446	7
総資産	1,183,175	1,186,940	3,765	1,181,761	5,179
有利子負債	521,292	528,734	7,442	521,249	7,485
LTV（正のれん除く）	46.4%	46.8%	0.4pt	-	-
時価総額	689,381	651,420	▲ 37,961	-	-
NOI	27,542	27,794	252	27,795	▲0
FFO	20,789	21,079	289	21,020	59

（注）翌期以降にて分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

25年2月期実績－24年8月期実績　主な差異要因（百万円）

営業収益	**▲1,964**
賃貸事業収入の増加	**188**
既存物件の賃料共益費の増加	285
物件取得・売却による影響	▲96
その他賃貸事業収入の減少	**▲134**
既存物件の受入動光熱費の増加	18
既存物件のその他収入の減少	▲107
物件取得・売却による影響	▲46
不動産等売却益の減少	**▲2,017**
営業費用	**▲359**
賃貸事業費用の減少	**▲226**
修繕費の増加	178
公租公課の減少	▲149
減価償却費の減少	▲27
PM報酬の減少	▲116
支払動光熱費の減少	▲67
その他費用の減少	▲44
資産運用報酬・その他営業費用の減少	**▲133**
営業外収益	**17**
営業外費用	**115**
当期純利益	**▲1,702**

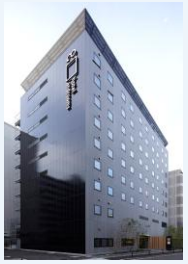
売却益4期分割分配の当期分	**334**

3 資産の取得・売却



資産入替の継続実施（25年2月期･25年8月期）

優良資産への入替を通じ、ポートフォリオのインフレ耐性を強化

	25年2月期	25年8月期
取得	ホテル ラ･ジェント･ステイ 函館駅前/HAKOViVA 63億円  ホテル ホテル･アンドルームス 新大阪 42億円  取得価格 105億円 平均築年数(注) 5年	居住用施設 PF浅草トレサージュ 29億円  エリア 23区内100% ポイント 収益の成長期待 居住用施設 PF日暮里 19億円  オフィス H¹O日本橋小舟町 40億円  取得価格 88億円 平均築年数(注) 3年
売却	オフィス NMF新宿南口ビル 135億円  売却価格 135億円 売却益 32億円 築年数 50年	居住用施設 PU泉　他８物件 113億円  エリア 地方51%、千葉32% ポイント 成長余地が限定的  PU泉 →（名古屋）居住用施設の全物件を売却済 売却価格 113億円 売却益 24億円 平均築年数(注) 19年

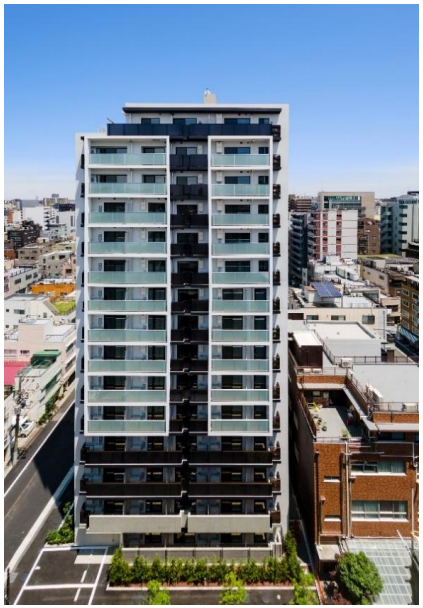
（注）築年数につき、取得物件については取得日時点、売却物件については売却日時点における数値を記載しています。

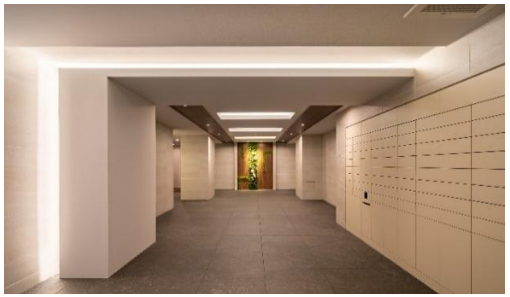
プラウドフラットの取得（25年8月期）

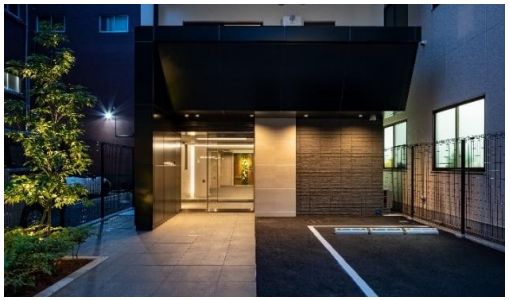
需要に厚みのあるコンパクト・ファミリータイプ中心の住宅をスポンサーから取得

プラウドフラット浅草トレサージュ

“1LDK・2LDKが3割以上を占め、生活利便性の高い立地”









取得日	25年3月25日	
取得価格	2,932百万円	
鑑定評価額	3,370百万円	
竣工年月日	22年5月24日	
賃貸可能戸数	77戸	
タイプ別戸数	1K	16戸
	1DK	35戸
	1LDK	17戸
	2LDK	9戸

プラウドフラット日暮里

“2LDKタイプが半数が占め、優れた交通利便性を有する“









取得日	25年3月25日	
取得価格	1,925百万円	
鑑定評価額	2,140百万円	
竣工年月日	22年5月31日	
賃貸可能戸数	44戸	
タイプ別戸数	1R	8戸
	1K	10戸
	1DK	4戸
	2LDK	22戸

スポンサー開発物件「H¹O」について

新たなニーズを取り込む各種サービスを備えたクオリティスモールオフィスを取得

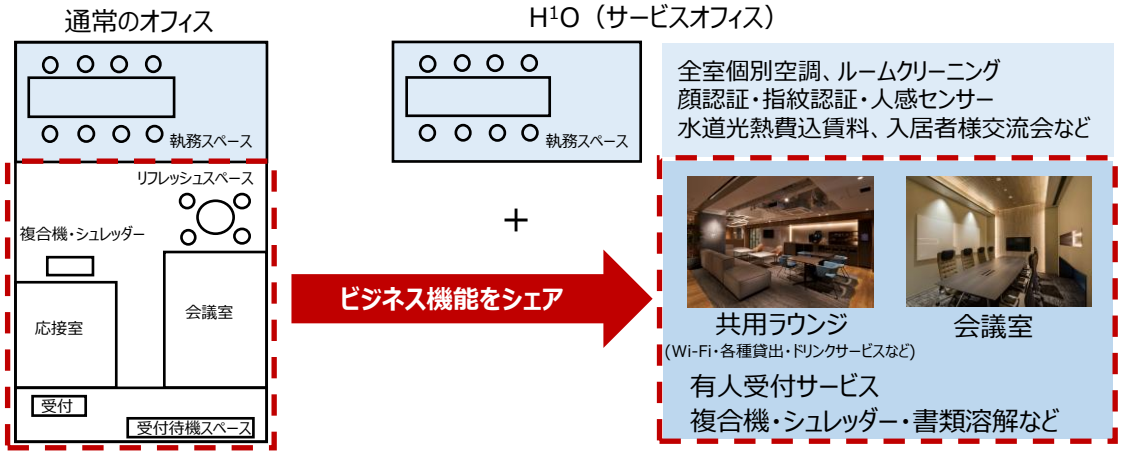
H¹O HUMAN FIRST OFFICE

「H¹O（エイチワンオー）」は、スポンサーである野村不動産が開発する「クオリティスモールオフィス」
首都圏では17物件、関西・九州合わせ4物件が稼働・計画中（注）

H¹Oの位置付

Share	Small	Middle	Large
H¹T HUMAN FIRST TIME サテライト型シェアオフィス EQUINIA青葉台他 4拠点	 H¹O日本橋小舟町 H¹O HUMAN FIRST OFFICE クオリティスモールオフィス	 PMO日本橋本町　など pmo PREMIUM MIDSIZE OFFICE 中規模ハイグレード型オフィス	 新宿野村ビル

効率化された賃貸スペースと付属する各種サービス

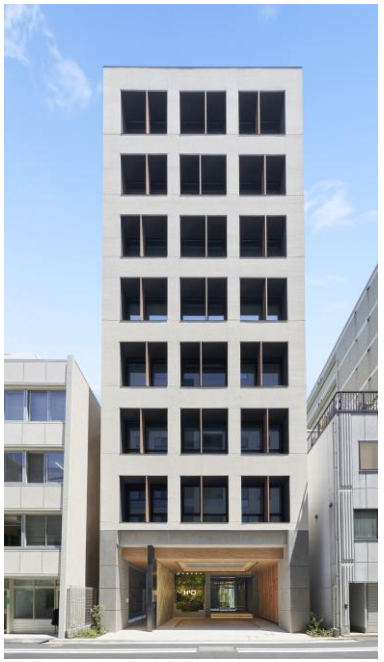


（注） 25年4月11日時点でH¹O公式HPに掲載されている物件数を記載。

取得物件

H¹O日本橋小舟町
“スポンサー開発による都心のサービスオフィス”

- ✓ 全**55区画**のコンパクトな区割りに加え、時代のニーズを捉えた商品性
- ✓ 原則**2年間の定期借家契約**。改定によるキャッシュフロー向上に期待









取得価格	4,000百万円	取得日	25年3月26日
鑑定評価額	4,460百万円	竣工年月日	20年3月31日

4 資産の運用状況

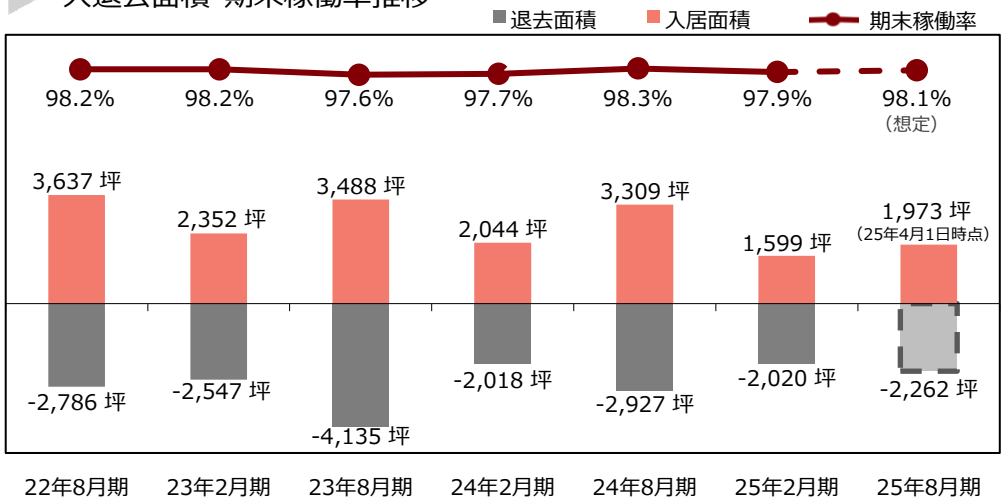


オフィスセクターの運用状況

Office

マーケットの追い風を受けて、入替・改定ともに賃料増額は堅調に推移

入退去面積・期末稼働率推移

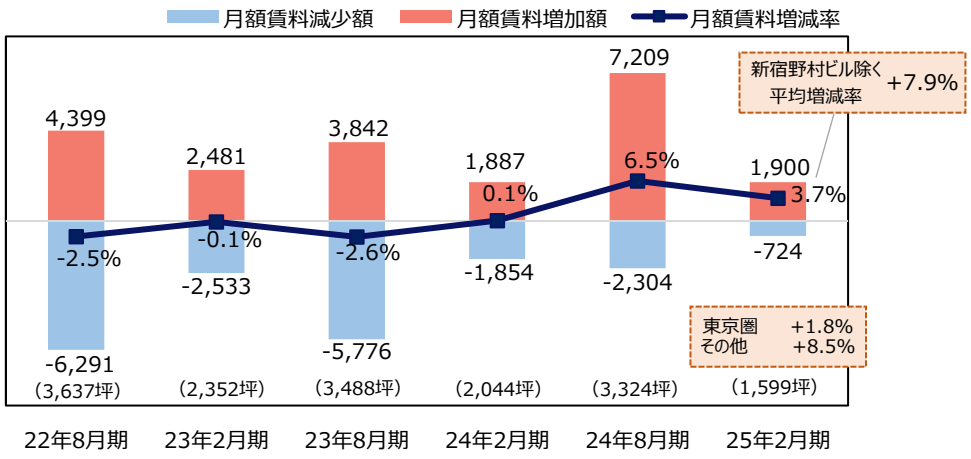


賃料ギャップ（25年2月末時点）(注1)

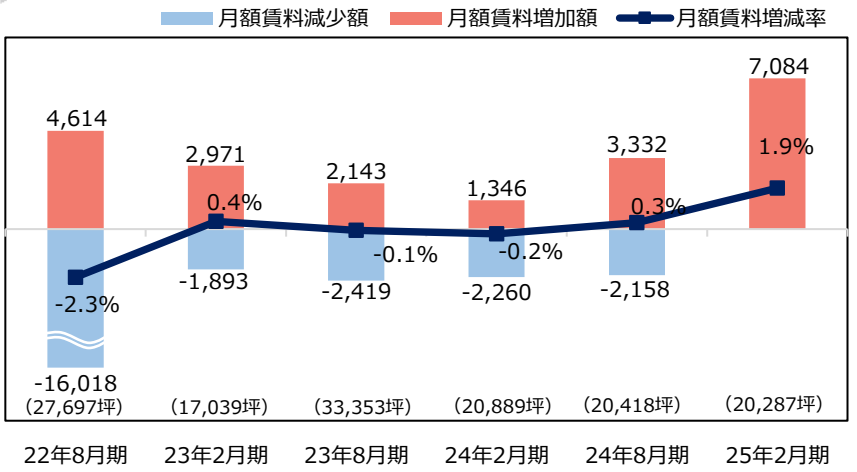
7.4% （マーケット賃料 ＞ 現行賃料）

	25年2月期	24年8月期	差異
全体	**7.4%**	4.8%	2.6%
東京圏	**5.3%**	2.6%	2.7%
その他	**15.6%**	13.7%	1.9%

テナント入替による賃料増減 (注2) (千円)



賃料改定による賃料増減 (注2) (千円)



（注1）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
（注2）グラフ下部の（）内数値は、入替又は改定対象面積です。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。

オフィスセクターの運用状況（25年8月期）

Office

東京圏においても、力強いテナント需要を背景に、入替による賃料増加率は拡大基調

25年8月期

リーシングの進捗状況（25/4/1時点）

ポートフォリオ全体

解約面積： **2,262坪**
入居面積： **1,973坪**

（内訳） 契約済･･･ 1,227坪
申込済･･･ 745坪

	入替による賃料増減率	新宿野村ビル除く
全体	**5.5%**	10.0%
東京圏	3.0%	8.2%
その他	13.2%	－

うち、PMO

解約面積： **895坪**
入居面積： **340坪**

（内訳） 契約済･･･ 55坪
申込済･･･ 285坪

入替による賃料増減率
+6.5%

セットアップオフィスによる商品性の向上

セットアップの効果

借主の利点
- ✓ 時間短縮
- ✓ コスト圧縮
- ✓ 採用強化

×

貸主の利点
- ✓ ターゲット層の拡張
- ✓ 賃料単価の上昇
- ✓ リテナント時ダウンタイムとフリーレントの短縮

大幅な賃料増額を実現

物件名	NMF芝公園ビル
築年	33年
工事総額	43百万円
ROI(年)	13.0%
賃料増減率	**+36.8%**

<特徴>
- ✓ 天井スケルトン（一部）
- ✓ カフェテリアの設置
- ✓ TVモニター付等多様な打ち合わせスペース





オフィスセクターの運用状況（新宿野村ビル）

Office

新宿野村ビルにおいて、多様なリーシング戦略で早期リースアップを目指す

テナント退去の概要

野村不動産グループ（NREG）の移転



新宿野村ビル

25年8月
NREG移転
約2,500坪
（持分相当）



BLUE FRONT SHIBAURA
TOWER S

スケジュール及び各期への影響

	25年								26年								27年	
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	25/8期						26/2期						26/8期						27/2期					
	24/10～ 本格リーシング ★ 移転　解約　貸室整備工事 順次賃貸開始																							

収益影響	–	違約金等受領により概ね影響なし	▲約8億円	▲約4億円
対応	–	–	内部留保を活用	

ターゲット層を拡張する多様なリーシング戦略

面積

- ✓ 希少性の高い小割（20～50坪）
- ✓ 需要の厚い中型（100坪前後）
- ✓ 1フロア単位（371坪～）

×

仕様

- ✓ 天井スケルトン
- ✓ セットアップ
- ✓ 通常仕様（居抜き含む）



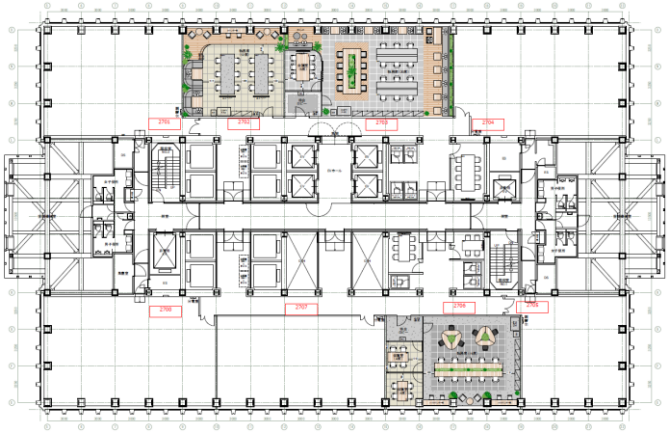
モデルオフィス



天井スケルトン



小割区画CG

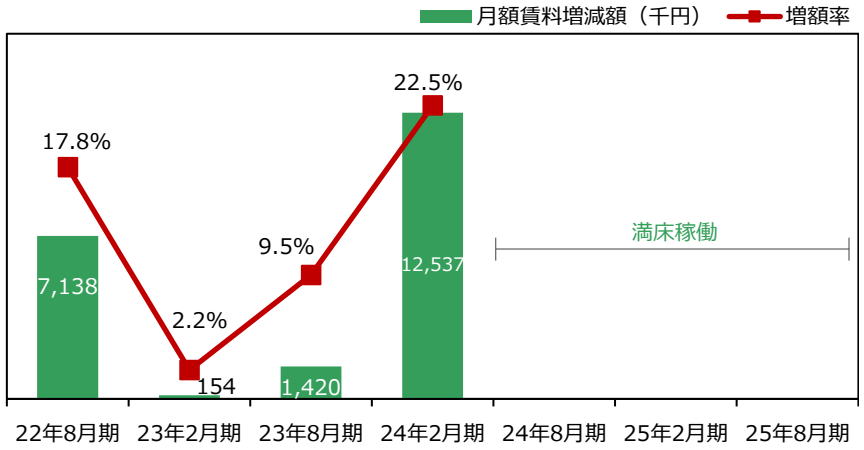


物流セクターの運用状況

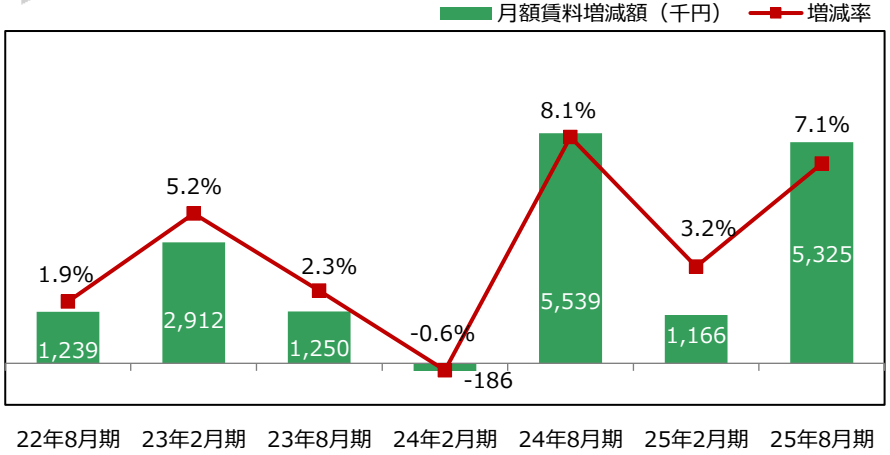
Logistics

満床稼働を維持。継続して賃料増額改定を実現

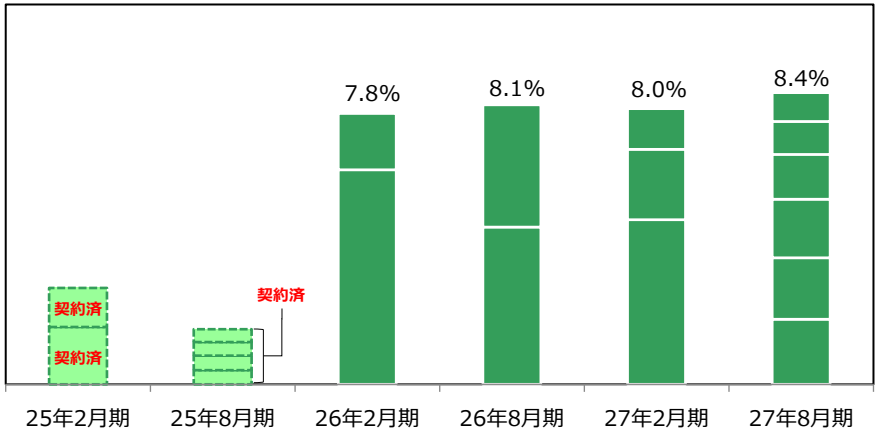
テナント入替による賃料増減



賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



25年8月期 実績

✓ 相模原大野台ロジスティクスセンター：計17,378坪（1棟）



⇒ 3年毎の**CPI連動**で期中改定予定

（月額賃料増減率 **＋8.7%**）

✓ Landport八王子：計4,629坪（計4区画）



⇒ 3～10年間の再契約

（月額賃料増減率 **＋2.7%**）

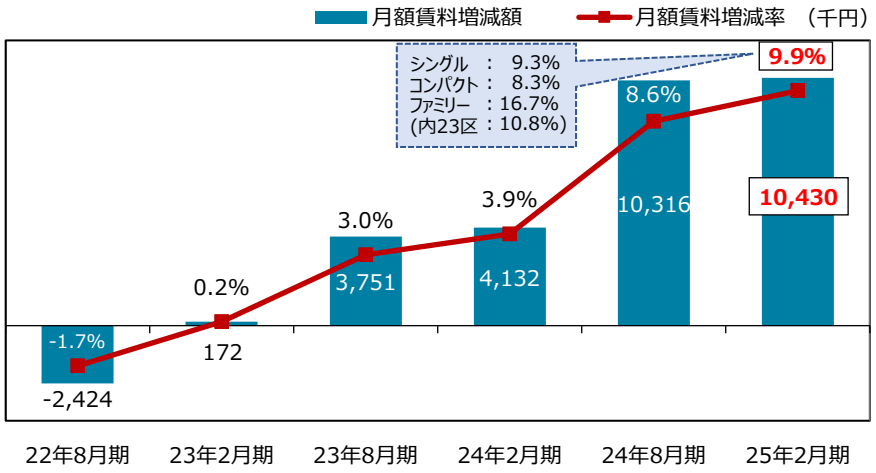
うち１件の10年契約ではCPI連動を導入

居住用施設セクターの運用状況

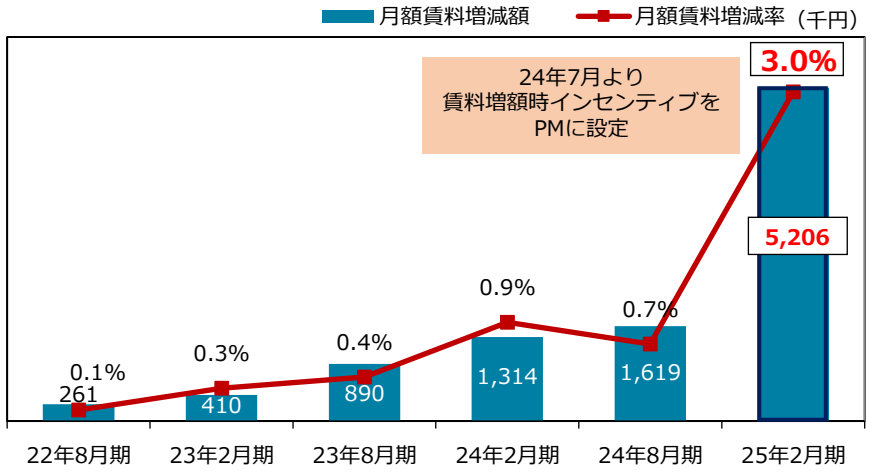
Residential

テナント入替のみならず、改定においても大幅な賃料増額を実現

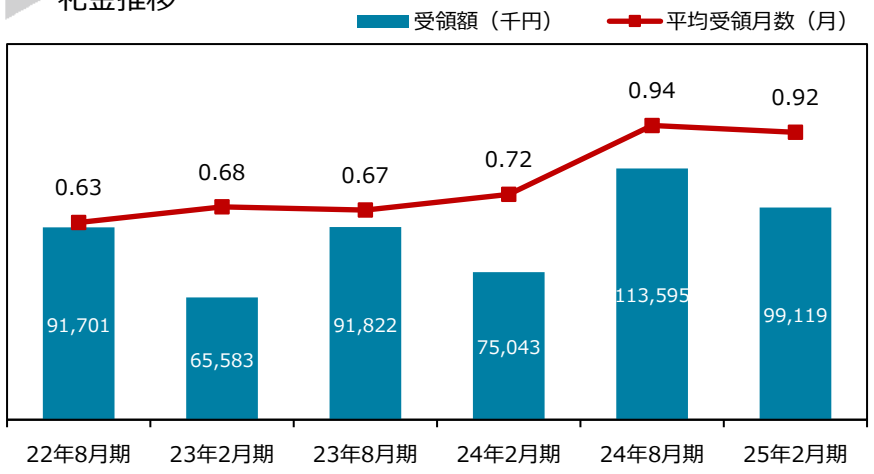
テナント入替による賃料増減



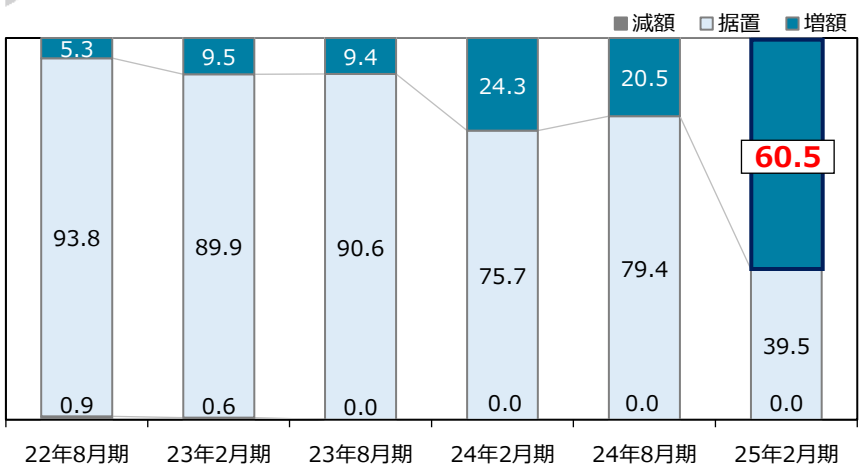
賃料改定による賃料増減 （注2）



礼金推移



賃料改定による賃料変動割合（件数ベース、期中改定含む）（注2） （%）



（注1）それぞれ、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。（注2）期中改定を含みます。

居住用施設セクターの運用状況

Residential

投資効率を意識したバリューアップによるアップサイド追求

＜ 東京圏におけるバリューアップ(注) ＞

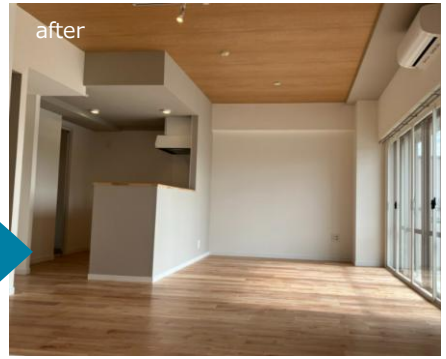
実施対象戸数	工事金額（戸あたり）	ROI（年）	賃料増減率
13件	3,272千円	20.9%	**+37.2%**

リニューアルはファミリー・コンパクトタイプを対象に
投資効率重視のため取捨選択して実施

PU西日暮里（24年6月取得）

築年	21年
実施戸数	2件
ROI(年)	33.7%
賃料増減率	**+95.3%**

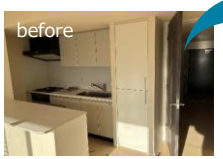




キッチン更新・洗面台更新・クロス貼替・
床更新・建具更新・二重サッシ新設 etc

PU東中野コート

築年	15年
実施戸数	2件
ROI(年)	39.5%
賃料増減率	**+27.0%**





クロス張替え、フロアタイル貼り、
建具・サッシ枠シート貼り etc

PU武蔵小金井

築年	34年
実施戸数	5件
ROI(年)	8.9%
賃料増減率	**+21.3%**

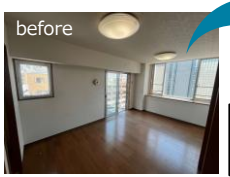




給湯器・エアコン・洗面台・キッチン・
便座交換・和室⇒洋室

PU新川

築年	25年
実施戸数	1件
ROI(年)	37.6%
賃料増減率	**+60.8%**





給湯器・エアコン・洗面台・キッチン・
便座交換

（注）バリューアップ工事対象住戸の中から、25年2月期中に契約済となった住戸のみ集計しています。

居住用施設セクターの運用状況

Residential

共用部の付加価値向上を契機に、賃料ギャップを有するテナントに対し期中増額改定を実現

PU日本橋横山町

before



集会室のリニューアル実施

After



ラウンジ新設



個室ブース新設



住所	東京都中央区
総戸数	121戸
築年	17年

打診戸数①	89戸
応諾戸数②	32戸
改定率（②/①）	36.0%
ROI（年）	19.8%
（①に占める）賃料増額率	**＋2.1%**

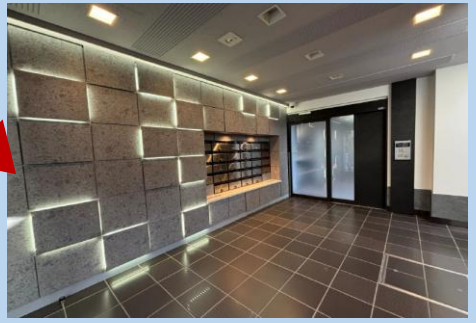
PU千歳烏山

before



エントランスのリニューアル実施

After



エントランス



宅配ボックス新設



住所	東京都世田谷区
総戸数	26戸
築年	36年

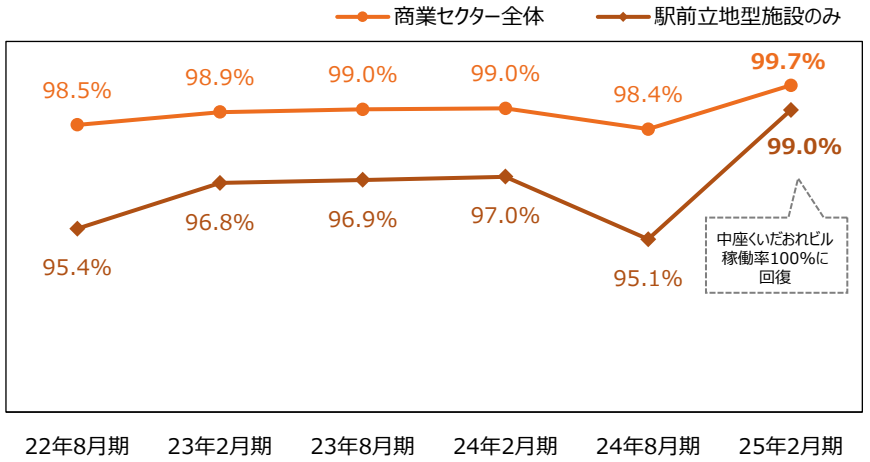
打診戸数①	25戸
応諾戸数②	16戸
改定率（②/①）	64.0%
ROI（年）	30.0%
（①に占める）賃料増額率	**＋4.4%**

商業セクターの運用状況

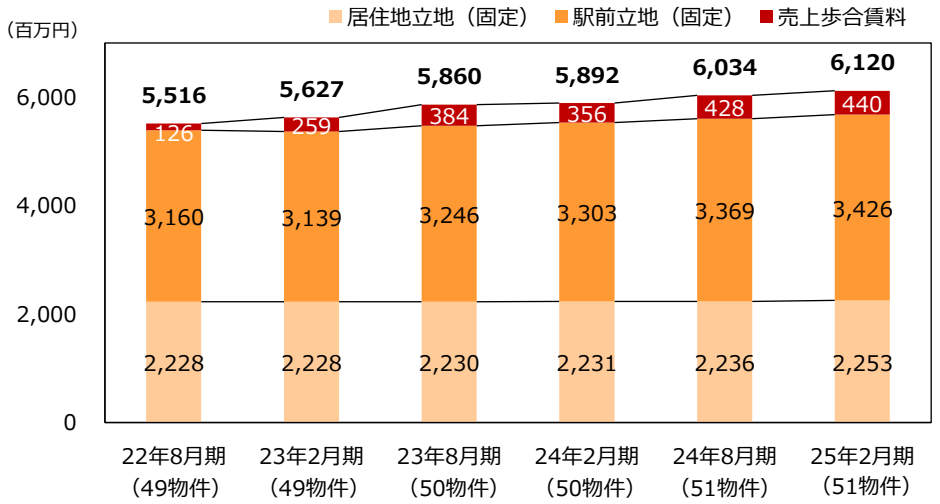
Retail

商業施設の売上回復により、テナント入替・改定時の増減率は大幅上昇

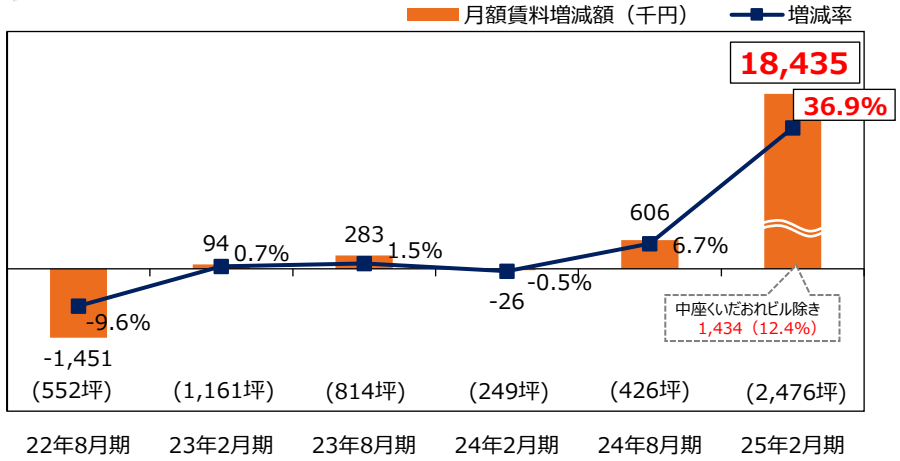
期末稼働率の推移



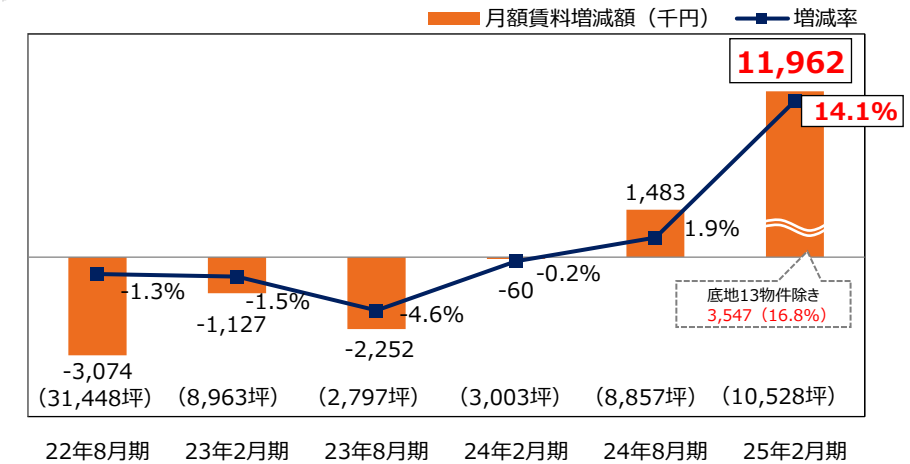
賃料収入の内訳（商業セクター全体）



テナント入替による賃料増減



賃料改定による賃料増減



商業セクターの運用状況

Retail

インバウンドもターゲットに見据えた「食」と「エンタメ」の複合施設、ついに25年3月26日リニューアルオープン



6.5m × 3.4mの巨大なくいだおれ太郎が皆さんをお出迎え



マスコミ等による各種掲載

紙面：11件
TV：17件
WEB：34件
（25年4月13日時点）



3月26日　リニューアルオープン テープカットの様子



入口には8.0m × 5.5mの大型LEDパネルを設置



おかえりなさい！くいだおれ太郎

レストランシアターや複合エンタメ施設などが出店

よしもと道頓堀シアター
YOSHIMOTO DOTONBORI THEATER

道頓堀で初オープン
よしもと所属の芸人さんによる寄席や
企画ライブを実施するレストランシアター

GIRAFFE Japan
Dotonbori Travelers Lounge
XR Theater&Cafe JapaDive Osaka
VARIETY ACT SHOW
NIGHT CLUB

時間帯毎に異なるコンセプトに変貌
あらゆる世代・国籍の人々が集う
総合エンターテイメント空間

各種数値推移

	24年2月期	24年8月期	25年2月期	25年8月期（想定）	26年2月期（想定）
鑑定価格	97億円	161億円（含み損解消）	170億円	-	-
帳簿価格	121億円	121億円	131億円	-	-
NOI	30百万円	▲46百万円	▲41百万円	▲87百万円（リニューアル費用計上）	338百万円
NOI利回り（注）	0.5%	▲0.8%	▲0.6%	▲1.3%	5.0%
イベント	基本計画 ---- 設計・着工 ---- 竣工・費用計上			25/3/26開業・賃料発生 ----	

（注）各期のNOI×2をした数値を、各期の帳簿価格で割った数値です（25/8期以降はいずれも想定値）

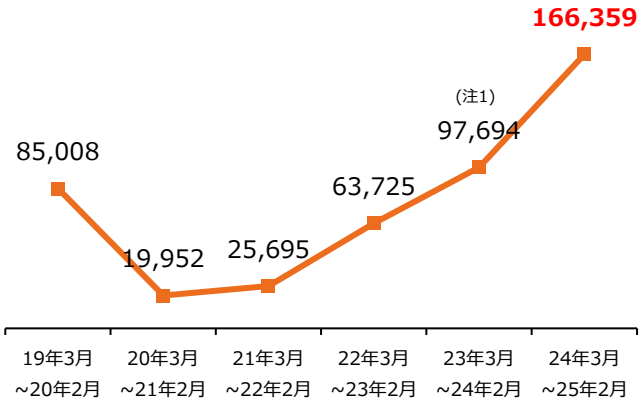
商業セクターの運用状況

Retail

多彩な企画力・迅速な実行力により、nORBESAの資産価値を向上

nORBESA

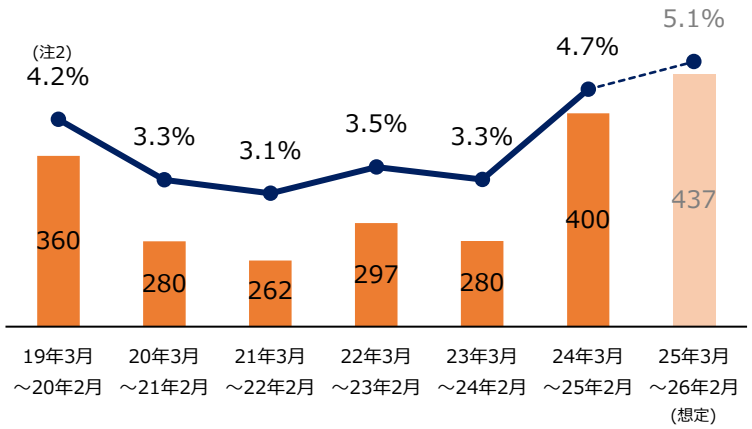
観覧車収入（千円）





観覧車

NOI推移（百万円）



<24年8月期>

鑑定価格	8,540百万円
帳簿価格	8,930百万円

<25年2月期>

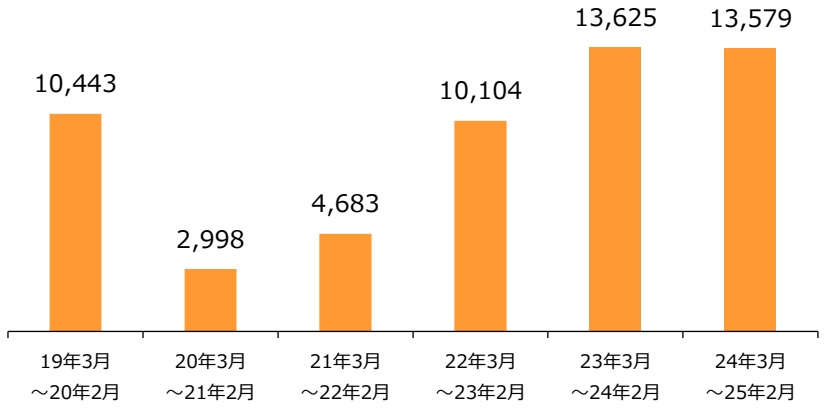
鑑定価格	9,540百万円
帳簿価格	8,965百万円

⇒含み損解消

（注1）1か月間の工事運休期間（23年6月）を含む。（注2）取得価格利回りを記載。

ユニバーサル・シティウォーク大阪

売上推移（百万円）



CPIまたは売上連動契約の導入

再契約等のタイミングで一部テナントに導入





GEMS茅場町 ＋ GEMS新横浜

⇒計3テナント導入



nORBESA

⇒2テナントで導入

ホテルセクターの運用状況

Hotel

変動賃料を導入している6物件は概ね前年同期を上回るRev PARを達成

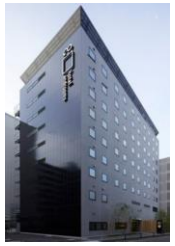
MIMARU SUITES 東京浅草



客室数	36室
平均面積	66.2㎡
賃料形態	固定+変動
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	93.6%
凡例	

- ✓ コロナ前を上回るインバウンド需要
- ✓ スクールホリデー需要（豪州等）を取り込み

ホテル･アンドルームス新大阪



客室数	120室
平均面積	17.4㎡
賃料形態	固定+変動
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	28.0%
凡例	

- ✓ 週末の京セラドームイベント需要を取り込み
- ✓ 25年度は大阪・関西万博需要に期待

ホテルビスタ札幌大通



客室数	153室
平均面積	17.6㎡
賃料形態	固定+変動
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	32.1%
凡例	

- ✓ 新千歳空港の増便により、インバウンド需要（主に中国・韓国）が増大
- ✓ 春節・雪祭りの需要の後押し

コンフォートイン那覇泊港



客室数	117室
平均面積	14.3㎡
賃料形態	固定+変動
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	21.8%
凡例	

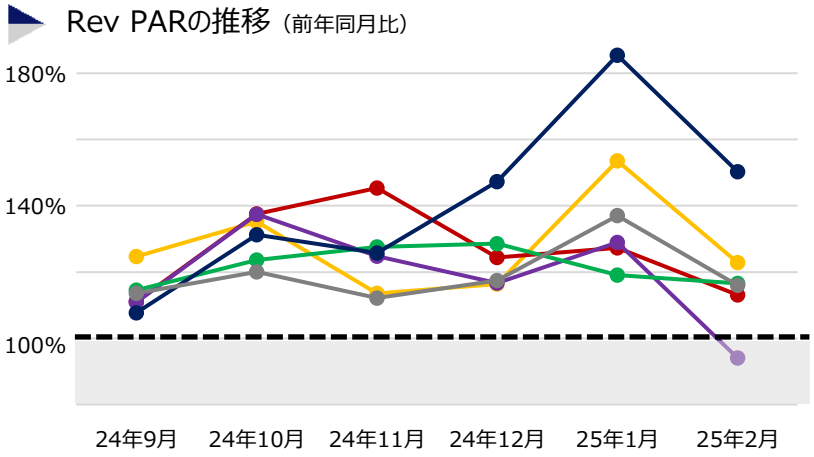
- ✓ アジアからの直行便及び船便の増加によりインバウンド需要（主に台湾）が改善
- ✓ 野球の春季キャンプ需要の後押し

ラ･ジェント･ステイ函館駅前/HAKOViVA



客室数	261室
平均面積	24.2㎡
賃料形態	変動賃料
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	47.8%
凡例	

- ✓ アニメの聖地巡礼とインバウンド需要（主に台湾）が増加
- ✓ 春節の後押し



ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条



客室数	88室
平均面積	21.1㎡
賃料形態	固定+変動
ｲﾝﾊﾞｳﾝﾄﾞ比率（注）	68.8%
凡例	

- ✓ インバウンド需要（欧米系とアジア系が同程度）が増加基調
- ✓ 修学旅行や紅葉の特需あり

（注）インバウンド比率は24年9月～25年2月までの各月におけるインバウンド比率を単純平均した数値を記載しております。

5 鑑定評価



鑑定評価の状況

鑑定評価額は上昇が続き、含み益2,737億円、含み益率25.5%に拡大

セクター別鑑定評価額の状況

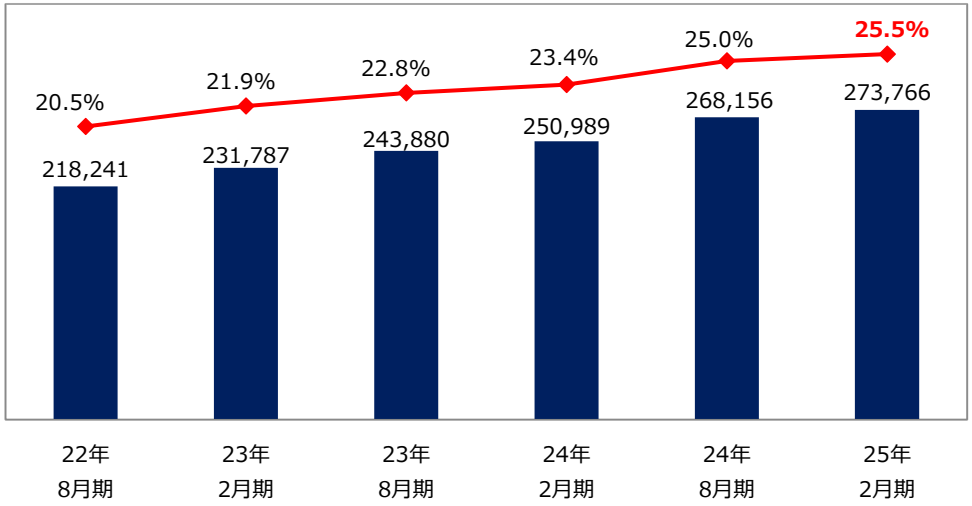
	24年8月期			25年2月期		
	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）
オフィス	63	526,400	78,921	62	513,470	76,227
商業	51	212,955	36,419	51	215,424	38,066
物流	25	314,150	90,592	25	314,540	91,612
住宅	148	265,531	60,673	148	267,300	62,992
宿泊施設	5	15,410	1,105	7	29,690	4,424
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	293	1,340,026	268,156	294	1,346,004	273,766

鑑定評価（前期比）（注1）

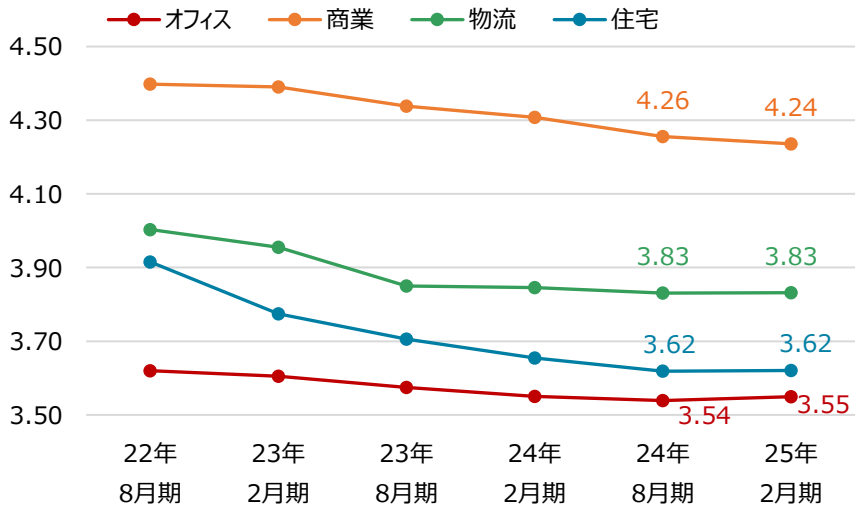
鑑定CAP	24年8月期	25年2月期
低下	64 物件	15 物件
維持	223 物件	272 物件
上昇	1 物件	5 物件

鑑定価格	24年8月期	25年2月期
上昇	164 物件	159 物件
維持	79 物件	104 物件
下落	45 物件	29 物件

ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注1）期中の取得・売却物件は除きます。（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件など直還利回りの算出されていない物件は除く）しています。

6 ファイナンス



リファイナンス等の状況

固定比率70%を目安に借換を推進し、金利上昇影響を軽減

25年2月期のリファイナンス

返済概要（注1）	
総額	23,025百万円
平均金利	0.53%
平均借入年数	7.3年
変動比率	8.6%

調達概要（注2）
27,510百万円
1.10%
6.3年
88.2%

25年2月期 投資法人債の起債内容

	第9回	第10回
発行額	3,000百万円	3,500百万円
利率	1.345%	1.551%
発行年月日	25年2月20日	
償還期限	30年2月20日	32年2月20日
摘要	無担保無保証	

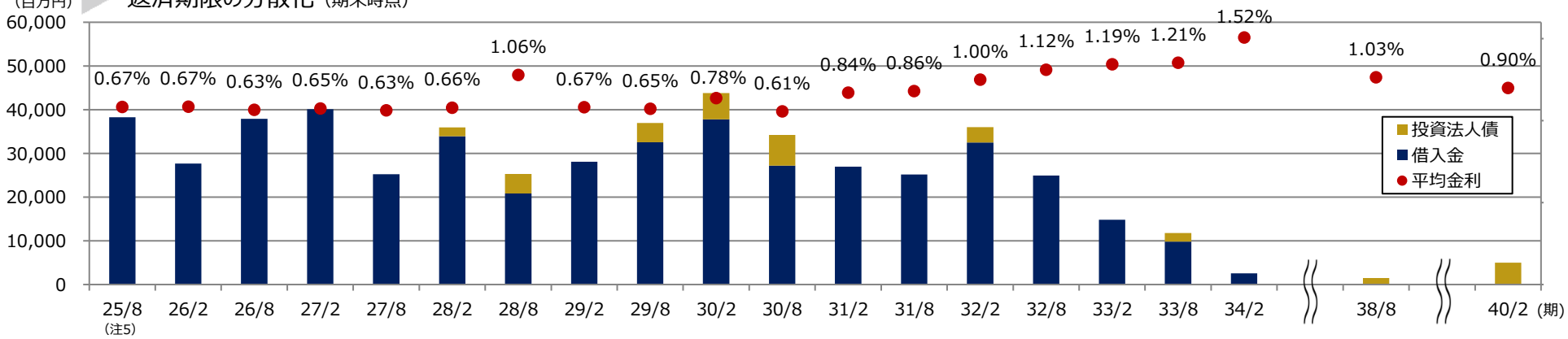
25年8月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	38,294百万円
平均金利	0.67%
平均借入年数	6.7年
変動比率	28.7%

有利子負債の状況（期末時点）

	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期	**25年2月期**	
有利子負債の残高	517,463百万円	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円	521,292百万円	**528,734百万円**	
平均残存年数	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	4.22年	**4.09年**	
平均借入金利	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	0.72%	**0.78%**	
固定金利比率	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	90.5%	**85.4%**	25年3月4日 期限前弁済考慮後
LTV水準（注4）	46.3% (43.6)%	46.3% (43.7)%	46.2% (43.7)%	46.3% (43.9)%	46.4% (44.1)%	**46.8%** (44.5)%	**46.5%** (44.2)%

返済期限の分散化（期末時点）



（注1）当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。（注2）長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。（注3）長期借入により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値です。（注4）カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です。（注5）25/8期は長期借入により調達した借入金のみ記載しております。

7 業績予想



25年8月期、26年2月期 業績予想

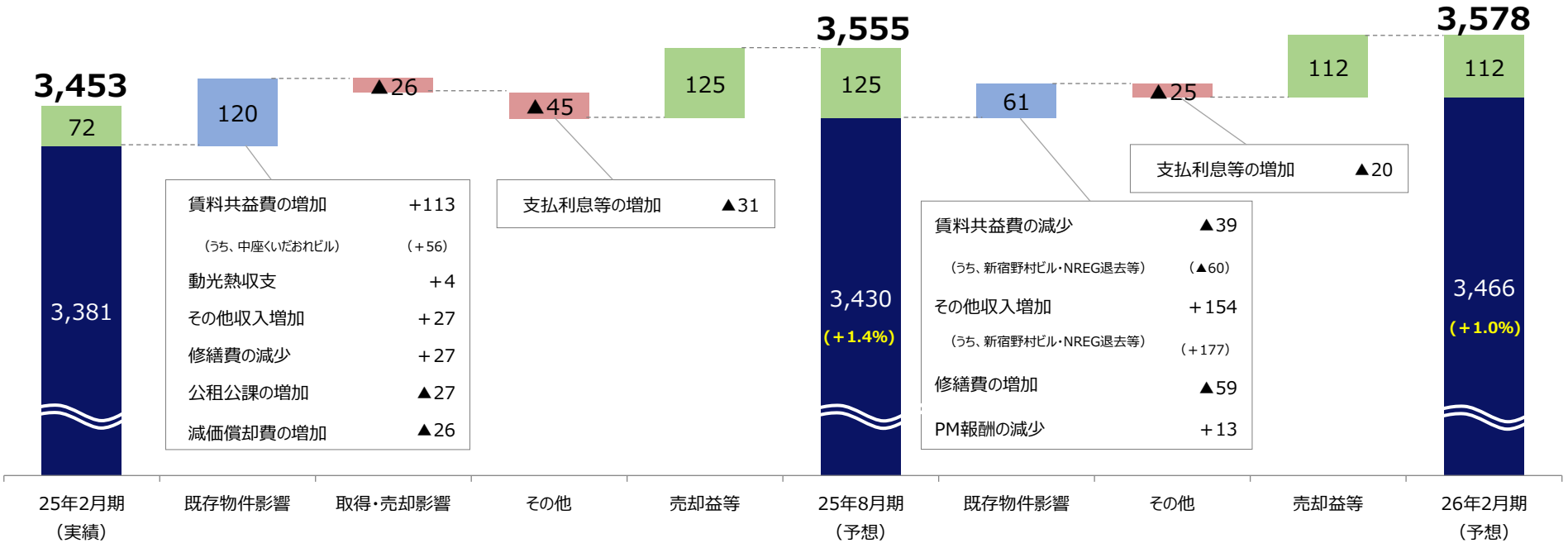
巡航分配金・実質分配金はいずれも過去最高を更新する見込み

一口当たり分配金の増減要因（円/口）

：増配要因
：減配要因
：売却益等による分配（注）

＜ 売却益相当の4期分割分配 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額				
	25年2月期	25年8月期	26年2月期	26年8月期	27年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	－	－	－
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	－	－
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	－	－
④ 晴海トリトンY	27円	27円	27円	－	－
⑤ PU泉 他8物件	－	53円	53円	53円	53円
合計	**72円**	**125円**	**112円**	**53円**	**53円**



（注）売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。

25年8月期、26年2月期 業績予想

（単位：百万円）

	2025年2月期（第19期） 実 績 (A)	2025年8月期（第20期） 予 想 (B)	差異 (B)-(A)	2026年2月期（第21期） 予 想 (C)	差異 (C)-(B)
営業収益	43,117	42,970	▲ 146	40,973	▲ 1,997
賃貸事業収入	36,632	36,996	363	36,798	▲ 197
その他賃貸事業収入	3,210	3,487	277	4,174	686
不動産等売却益	3,274	2,486	▲ 788	-	▲ 2,486
営業費用	24,780	24,942	162	24,981	38
賃貸事業費用	17,781	17,982	201	18,189	207
うち修繕費	1,915	1,789	▲ 125	2,063	273
うち公租公課	3,465	3,572	106	3,558	▲ 13
うち減価償却費	5,733	5,831	98	5,870	39
うちその他賃貸事業費用	6,666	6,788	122	6,697	▲ 91
資産運用報酬	3,625	3,600	▲ 25	3,469	▲ 131
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	750	737	▲ 13	700	▲ 37
営業利益	18,336	18,027	▲ 309	15,991	▲ 2,036
営業外収益	25	-	▲ 25	-	-
営業外費用	2,375	2,518	143	2,611	92
支払利息その他融資関連費用	2,354	2,502	147	2,597	94
その他営業外費用	20	16	▲ 3	14	▲ 1
経常利益	15,986	15,508	▲ 477	13,379	▲ 2,129
特別損益	-	4	4	-	▲ 4
当期純利益	15,986	15,512	▲ 473	13,378	▲ 2,134
当期純利益(売却損益除く)	12,711	13,026	315	13,378	351
利益分配金 a	16,043	16,517	473	13,832	▲ 2,685
利益超過分配金 b	-	-	-	2,792	2,792
分配総額 a+b	16,043	16,517	473	16,624	106
内部留保総額（注）	3,274	4,576	1,301	4,576	-
売却益分割分配留保分	609	1,024	415	500	▲ 524
一口当たり分配金 (円)	3,453	3,555	102	3,578	23
うち利益分配(円)	3,453	3,555	102	2,977	▲ 578
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	490	490
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	111	111
総資産	1,186,940	1,181,625	▲ 5,315	1,176,847	▲ 4,777
有利子負債	528,734	522,234	▲ 6,500	522,234	-
LTV（正のれんを除く）	46.8%	46.3%	▲ 0.5pt	46.4%	0.1pt
時価総額	651,420	-	-	-	-
NOI	27,794	28,333	538	28,653	320
FFO	21,079	21,490	410	21,884	393

（注）翌期以降にて分配予定を公表している金額（売却益4期分割分配等）を除く

25年8月期予想−25年2月期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益		▲146
賃貸事業収入の増加		363
既存物件の賃料共益費の増加	527	
物件取得・売却による影響	▲163	
その他賃貸事業収入の増加		277
既存物件の受入動光熱費の増加	174	
既存物件のその他収入の増加	127	
物件取得・売却による影響	▲24	
不動産等売却益の減少		▲788
営業費用		162
賃貸事業費用の増加		201
修繕費の減少	▲125	
公租公課の増加	106	
減価償却費の増加	98	
支払動光熱費の増加	143	
PM報酬の増加	36	
その他費用の減少	▲58	
資産運用報酬・その他営業費用の減少		▲38
営業外収益		▲25
営業外費用		143
特別損益		4
当期純利益		▲473
売却益相当額分割分配合計		584

26年2月期予想−25年8月期予想 主な差異要因（百万円）

営業収益		▲1,997
賃貸事業収入の減少		▲197
その他賃貸事業収入の増加		686
不動産等売却益の剥離		▲2,486
営業費用		38
賃貸事業費用の増加		207
修繕費の増加	273	
資産運用報酬の減少		▲131
営業外収益		−
営業外費用		92
当期純利益		▲2,134
売却益相当額分割分配合計		524

8 ESGへの取り組み



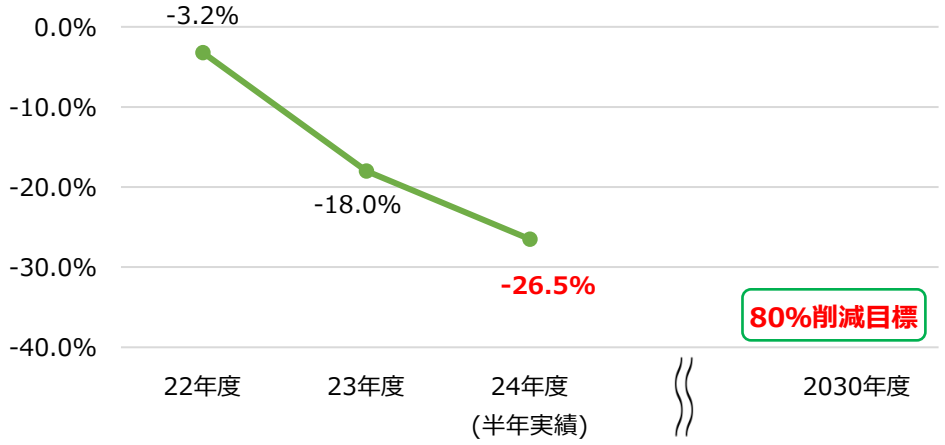
ESGへの取り組み（E：環境）

各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

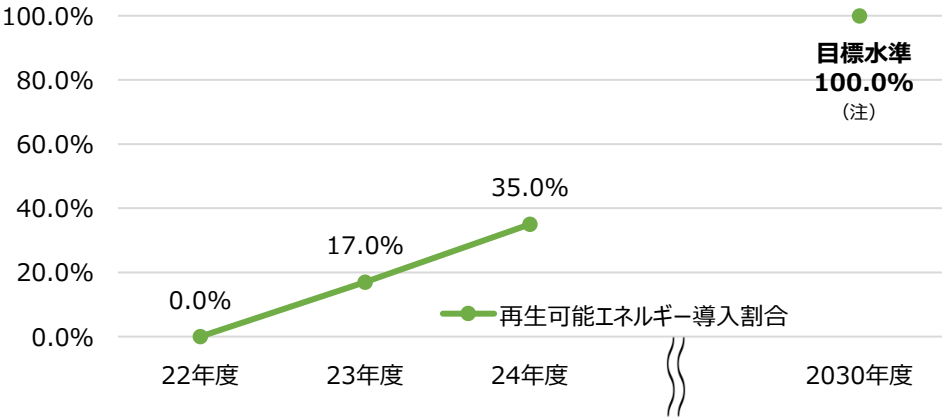
マテリアリティ（KPI）の進捗状況

目標	GHG排出総量
2030年度	**80%**削減（2019年度比） **再生可能エネルギー電力100%導入**（注）
2050年度	**ネットゼロ**

GHG排出量



再生可能エネルギーの導入状況



GHG排出削減への具体的取り組み

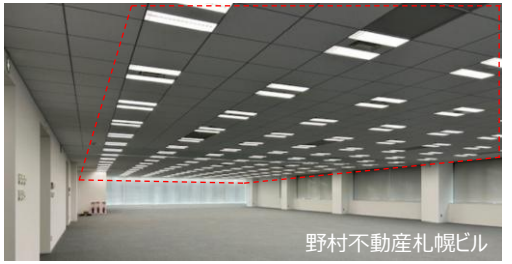
保有物件への各種設備投資を継続実施（当期完了事例）

① LED化による省エネ促進

- PMO秋葉原
- 日本電気本社ビル
- NMF名古屋伏見ビル
- サミットストア向台町
- 厚木南ロジスティクスセンターA棟
- Landport春日部　等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲394Mwh/年の削減（▲49.8%）

LED化工事後の様子



② 空調設備更新による省エネ促進

- NMF神田岩本町ビル
- 晴海トリトンZ棟
- 野村不動産四ツ橋ビル
- Landport浦安
- EQUINIA青葉通り　等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲61Mwh/年の削減（▲13.8%）

気候変動への対応に関する開示の更新

TCFD提言に基づき、TCFDが推奨する開示項目
（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）における本投資法人の取り組みを体系的に開示。

開示内容の詳細につきましては、本投資法人の公式HP（以下URL）をご覧ください
（https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/environmental/tcfd.html）

（注）本投資法人が管理権限を持つ物件（一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの）を対象としています。

ESGへの取り組み（S：社会）

ステークホルダーのコミュニティ形成と人材活躍をサポート

魅力ある地域

テナント交流イベントを実施

経営層のコミュニティを形成することで新たなイノベーションを創出

＜第一部＞
経営者向けセミナー

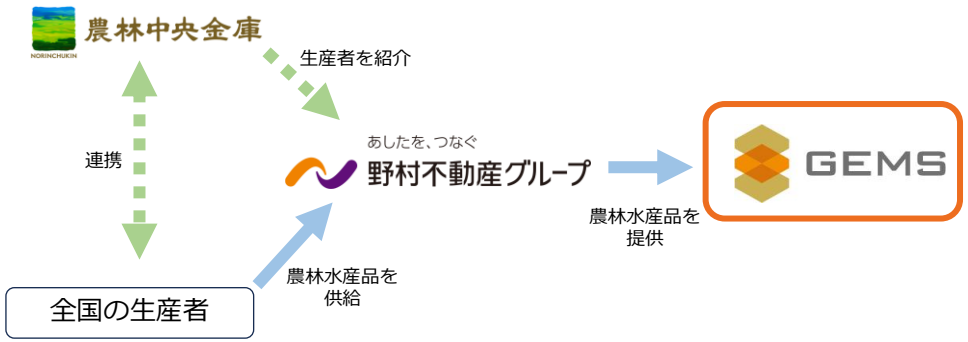


＜第二部＞
経営者層交流会や各社PR



GEMSで生産者支援やフードロス削減に貢献

農林中央金庫との協働により、野村不動産コマースが生産者より農林水産品を購入し、GEMSの飲食店に提供



豊かな経済

マスターファンド・アワード2025の開催

PMのモチベーション向上を図り、受賞内容を周知し、業界のさらなる活性化を目指す

＜全28件から選ばれたマスターファンドアワード2025　MVPm＞
nORBESAの観覧車料金改定と多彩な企画立案による資産価値向上

- ✓ 観覧車企画や商環境リニューアルでの高い提案力
- ✓ 物件への愛情を感じ、AMと一体となって資産価値向上に取り組んだ
- ✓ 積極的なチャレンジ精神



＜表彰式の様子＞





＜選定基準＞

- ✓ Visionary（新しい発想・チャレンジ・ダイバーシティ等）
- ✓ Professionalism（専門性・業界動向等）
- ✓ Fairness（誠実・真摯等）
- ✓ Return & Value（収益性・資産価値向上等）

9 APPENDIX



各種指標の推移

項目		20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期	25年2月期
営業収益	百万円	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117
うち、不動産等売却益	百万円	-	-	-	162	757	1,638	4,706	542	5,292	3,274
賃貸ＮＯＩ	百万円	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794
ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0	5.0
償却後ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0
インプライドキャップレート	%	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5	4.7
営業利益	百万円	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336
当期純利益	百万円	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986
分配総額	百万円	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043
1口当たり分配金	円/口	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453
うち、利益分配等	円/口	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453
うち、一時差異等調整引当額	円/口	377	374	387	444	403	330	-	511	-	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	226	195	264	175	34	24	-	13	-	-
ＦＦＯ	百万円	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079
1口当たりＦＦＯ	円/口	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536
ＦＦＯ配当性向	%	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5	76.1
資本的支出	百万円	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007
ＡＦＦＯ	百万円	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474	17,072
1口当たりＡＦＦＯ	円/口	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529	3,674
ＡＦＦＯ配当性向	%	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7	94.0
ＥＢＩＴＤＡ	百万円	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898	26,276
総資産	百万円	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175	1,186,940
有利子負債総額	百万円	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734
純資産	百万円	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085
のれん額	百万円	80,342	77,720	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364	56,742
ＬＴＶ（正のれん除く）	%	46.3	46.3	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4	46.8
ＬＴＶ（正のれん含む）	%	(43.2)	(43.3)	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)	(44.5)
1口当たり純資産	円/口	112,301	112,316	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710	114,132
1口当たりＮＡＶ（正のれん除く）	円/口	144,057	145,536	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162	173,052
1口当たりＮＡＶ（正のれん含む）	円/口	(161,096)	(162,019)	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)	(185,264)
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん除く）	%	2.7	2.8	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6	3.3
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん含む）	%	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)	(2.7)
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん除く）	%	5.6	5.8	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3	6.8
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん含む）	%	(4.1)	(4.2)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)	(5.3)
物件数	物件	298	299	299	298	300	293	290	291	293	294
取得価格合計	百万円	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378	1,098,534	1,103,573	1,102,025	1,102,555
貸借対照表計上額	百万円	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060	1,070,367	1,074,275	1,071,869	1,072,237
鑑定価格合計	百万円	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265	1,340,026	1,346,004
含み損益	百万円	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156	273,766
発行済投資口総数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444	4,646,364

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

LTV（正のれん除く）=有利子負債総額/（総資産−のれん額）
1口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計−分配総額−のれん額）/発行済投資口総数
1口当たりNAV（正のれん除く）=｛（純資産合計−分配金総額−のれん額）＋（鑑定価格合計−貸借対照表計上額）｝/発行済投資口総数
純資産経常利益率（ROA）（正のれん除く）=（経常利益＋のれん償却費）/期首・期末平均総資産額−期首・期末平均のれん額）
総資産経常利益率（ROA）（正のれん含む）=経常利益/期首・期末総資産額平均
純資産当期利益率（ROE）（正のれん除く）=（当期利益＋のれん償却費）/（期首・期末平均純資産額−期首・期末平均のれん額）
純資産当期利益率（ROE）（正のれん含む）=当期利益/（期首・期末平均純資産額−期首・期末平均のれん額）
なお、ROA及びROEの年換算にあたっては運用日数で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

	24年8月期	25年2月期
物件数	63	62
取得価格（百万円）	444,275	434,275

区　分	第18期実績（A）自24年3月1日 至24年8月31日 金　額（百万円）	第19期実績（B）自24年9月1日 至25年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	17,196	16,449	▲ 747
賃貸事業収入	15,649	15,008	▲ 641
その他収入	1,547	1,440	▲ 106
不動産賃貸事業費用	8,412	8,153	▲ 258
外注委託費	1,097	1,074	▲ 23
プロパティ・マネジメント報酬	364	350	▲ 14
公租公課	1,946	1,800	▲ 146
水道光熱費	1,261	1,151	▲ 110
保険料	36	32	▲ 3
修繕費	705	857	152
支払地代	127	126	▲ 0
減価償却費	2,310	2,267	▲ 43
その他費用	560	491	▲ 68
賃貸事業損益	8,784	8,295	▲ 488
NOI	11,095	10,563	▲ 531

商業施設

	24年8月期	25年2月期
物件数	51	51
取得価格（百万円）	179,659	179,659

区　分	第18期実績（A）自24年3月1日 至24年8月31日 金　額（百万円）	第19期実績（B）自24年9月1日 至25年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,020	7,063	43
賃貸事業収入	6,034	6,120	86
その他収入	986	943	▲ 43
不動産賃貸事業費用	3,420	3,271	▲ 148
外注委託費	280	283	3
プロパティ・マネジメント報酬	224	137	▲ 87
公租公課	525	525	▲ 0
水道光熱費	516	533	17
保険料	10	11	0
修繕費	376	272	▲ 104
支払地代	81	87	6
減価償却費	788	806	18
その他費用	616	613	▲ 2
賃貸事業損益	3,600	3,792	192
NOI	4,388	4,599	210

物流施設

	24年8月期	25年2月期
物件数	25	25
取得価格（百万円）	241,452	241,452

区　分	第18期実績（A）自24年3月1日 至24年8月31日 金　額（百万円）	第19期実績（B）自24年9月1日 至25年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,592	7,994	402
賃貸事業収入	7,340	7,707	366
その他収入	251	287	36
不動産賃貸事業費用	2,892	2,974	81
外注委託費	308	312	4
プロパティ・マネジメント報酬	115	105	▲ 10
公租公課	725	725	▲ 0
水道光熱費	180	180	0
保険料	16	18	1
修繕費	228	279	51
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,282	1,309	27
その他費用	36	43	7
賃貸事業損益	4,699	5,020	320
NOI	5,981	6,330	348

居住用施設

	24年8月期	25年2月期
物件数	148	148
取得価格（百万円）	217,767	217,767

区　分	第18期実績（A）自24年3月1日 至24年8月31日 金　額（百万円）	第19期実績（B）自24年9月1日 至25年2月28日 金　額（百万円）	（B）－（A） 増減額（百万円）
不動産賃貸事業収益	7,487	7,468	▲ 19
賃貸事業収入	6,929	6,958	28
その他収入	558	510	▲ 48
不動産賃貸事業費用	3,136	3,018	▲ 117
外注委託費	232	236	4
プロパティ・マネジメント報酬	406	394	▲ 11
公租公課	393	390	▲ 2
水道光熱費	84	89	5
保険料	12	13	0
修繕費	424	494	69
支払地代	67	67	0
減価償却費	1,288	1,105	▲ 183
その他費用	225	226	0
賃貸事業損益	4,351	4,450	98
NOI	5,640	5,555	▲ 85

（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18期 24年8月31日現在 金　額（百万円）	第19期 25年2月28日現在 金　額（百万円）
流動資産	48,294	54,413
現金及び預金	32,468	39,315
信託現金及び信託預金	13,204	12,519
その他の流動資産	2,621	2,578
固定資産	1,134,732	1,132,346
有形固定資産	1,053,896	1,051,235
不動産	457,086	459,774
建物	132,502	135,186
土地	324,584	324,588
信託不動産	596,626	590,246
信託建物	165,191	164,998
信託土地	431,432	425,245
信託リース資産	3	1
建設仮勘定	183	1,215
無形固定資産	77,365	77,765
のれん	59,364	56,742
借地権	9,535	12,576
信託借地権	8,437	8,425
その他の無形固定資産	28	21
投資その他の資産	3,469	3,345
長期前払費用	2,017	1,860
長期預け金	307	312
敷金及び保証金	1,144	1,172
繰延資産	149	181
投資法人債発行費	149	181
資産合計	1,183,175	1,186,940

負債及び純資産の部

区　分	第18期 24年8月31日現在 金　額（百万円）	第19期 25年2月28日現在 金　額（百万円）
流動負債	84,407	85,064
営業未払金	2,837	2,427
短期借入金	1,000	6,500
1年内償還予定の投資法人債	9,000	-
1年内返済予定の長期借入金	61,362	65,994
信託リース債務	3	1
未払金	3,697	3,694
未払費用	383	338
未払法人税等	0	0
未払消費税等	540	396
前受金	5,576	5,693
その他	6	18
固定負債	492,565	498,790
投資法人債	29,400	35,900
長期借入金	420,530	420,340
信託リース債務	0	-
預り敷金及び保証金	14,858	14,933
信託預り敷金及び保証金	27,291	26,847
資産除去債務	485	769
負債合計	576,973	583,855
投資主資本	606,202	603,085
出資総額	245,127	245,148
剰余金	361,074	357,937
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 26,021	▲ 26,000
その他の出資剰余金控除額	▲ 24,607	▲ 27,628
出資剰余金控除額合計	▲ 50,629	▲ 53,629
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	17,690	17,553
純資産合計	606,202	603,085
負債純資産合計	1,183,175	1,186,940

投資主価値向上に向けた運用戦略

運営

インフレに打ち克つ賃料増額

- ✓ CPI連動賃料の導入
- ✓ 賃貸借期間の短縮化
- ✓ PMへのインセンティブ報酬付与
- ✓ 定借比率向上の推進

インフレ耐性を有するポートフォリオの構築

資産入替

今後3年で600～900億円程度の売却を実施予定

- ✓ 将来に向けて成長期待のある物件を取得
- ✓ 成長余地が限定的な物件を売却
  （立地、築年、商品性 etc.）

借入

- ✓ 固定金利比率70%を目安に利払いをコントロール
- ✓ LTVは概ね維持を見込む

持続的還元

- ✓ P/NAV0.9倍未満が長期間継続を目安に自己投資口取得検討

一時的還元

- ✓ 売却益は4期分割分配を継続

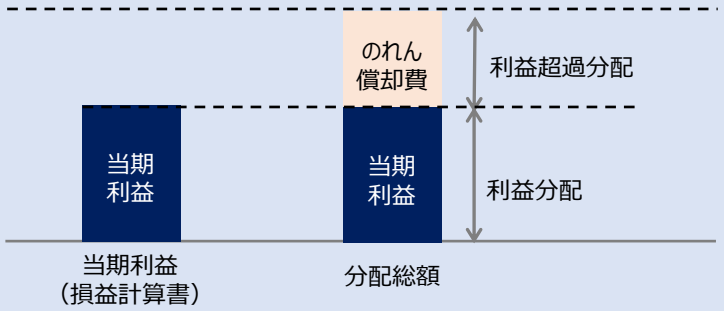
（売却益等を除く）
巡航分配金は、3年間で5%前後の成長を目指す

1口あたり分配金は、3年間で8～9%成長を目指す

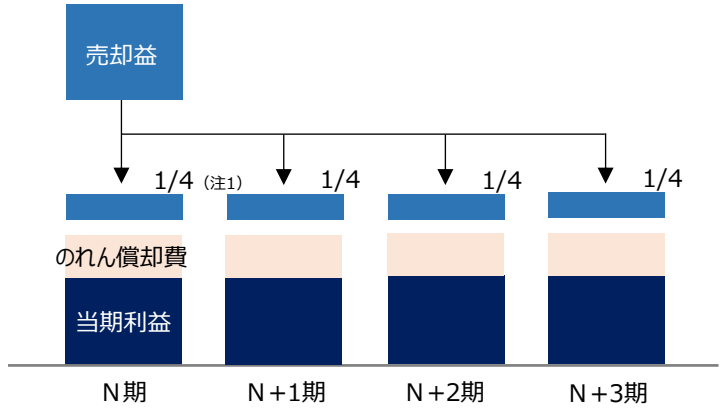
基本的な分配方針と25年2月期の売却益について

基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

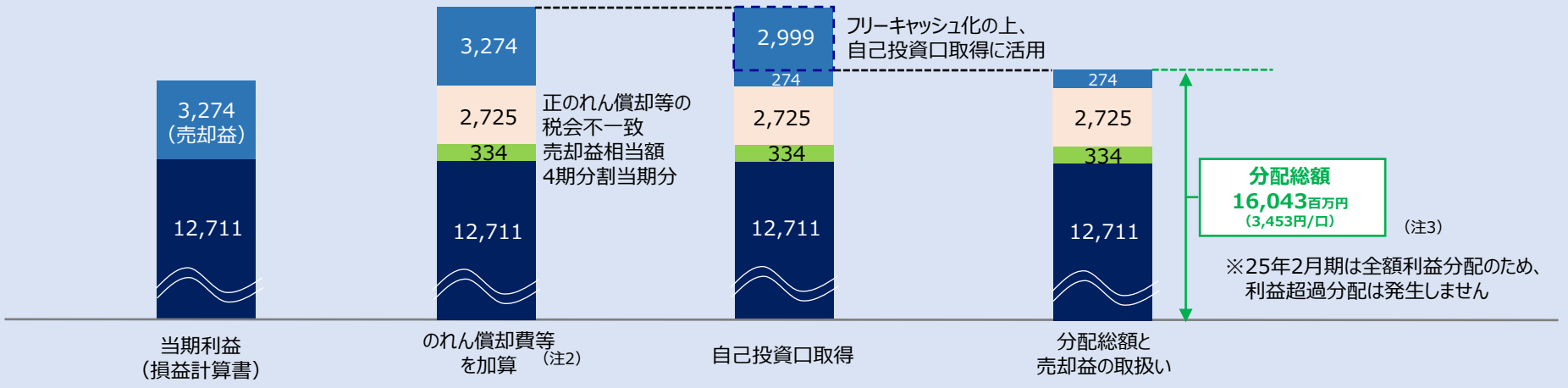


※ 当面の売却益取扱い



25年2月期における売却益の取扱いについて

（百万円）



（注1）売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配（各期約1/3）を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。（注2）税会不一致項目（のれん償却費＋定期借地権償却費＋定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費）（注3）左記の概念図は分配金額説明のために示しており、実際は売却益部分から分配し、相当する「正のれん償却等の税会不一致」金額を内部留保によりフリーキャッシュ化し自己投資口の取得に活用しています。また「分配総額と売却益の取扱い」に記載の数値の合計は投資口数（4,646,364口）で割った際端数が生じるため分配総額の数値とは一致しません。

外部成長のドライバー　～スポンサーが開発する主なブランドシリーズ ～

竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆200億円のスポンサーパイプライン（注）

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

H¹O（エイチワンオー）は、スポンサーである野村不動産が開発する「クオリティスモールオフィス」
全室個別空調、有人受付による来客対応、共用部ラウンジ等充実

① 受付・共用ラウンジ・会議室等を初期搭載し、内装費等初期費用負担を抑制
② 水道光熱費や清掃費は月額利用料に含まれておりランニングコストが明確


H¹O日本橋小舟町

Landport

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

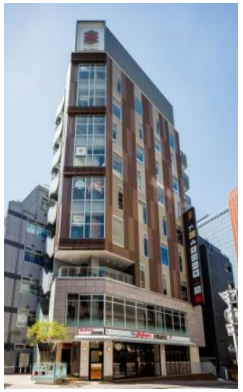
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ


Landport東習志野

GEMS　MEFULL

モノ消費からコト消費へ時代のニーズを的確に捉え、都市部を中心に展開する２つの商業施設シリーズ

① バラエティに富んだこだわりの飲食店を中心に構成されたGEMSシリーズ
② サービス業種をメインのテナントとするMEFULLシリーズ


GEMS三軒茶屋

PROUD FLAT

野村不動産グループの豊富なノウハウにより、商品企画から入居後まで一貫体制で運営する高品質賃貸住宅

プラウドフラット3つのこだわり

① 利便性と住環境を両立させる立地選定へのこだわり
② 快適な日常生活のための構造・設備・仕様へのこだわり
③ 住まい人を守るセキュリティと管理サービスへのこだわり


プラウドフラット渋谷富ヶ谷

（注）野村不動産ホールディングス株式会社の25年3月期 第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

野村不動産グループが提供する各種サービス

＜オフィス＞

NOMURA WORK-LIFE PLUS

野村不動産が運営するオフィスビルの入居テナント様のためのサービスプラットフォーム。
サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠やその他豊富なサービスで働く人のワークとライフをサポートします。

＜ フレキシブルワーク ＞



サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

＜ ウェルネス ＞



フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

＜ スキリング ＞



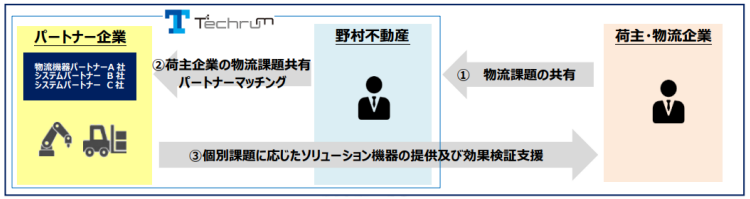
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

＜物流＞

Techrum

『荷主・物流企業の課題解決』×『機器パートナーの課題解決』×『オープンな仕組み・場所』により、今まで実現が困難だった新たな価値を創造する仕組みがです。

＜ テクラムの「共創による課題解決」イメージ ＞



「Landport習志野」内の効果検証拠点「習志野PoC Hub」では本番環境に近い検証が可能
また、入居テナント様に限定しない幅広い参画基準を特徴として物流課題の解決を目指す

＜ 目指す価値提供例 ＞

- ✓ 自動化活用物流の実現
- ✓ 自動化投資リスクの低減
- ✓ 自動化技術のレンタル提供

＜住宅＞

野村不動産グループ カスタマークラブ

野村不動産グループ3社いずれかでお取引いただいたお客様（野村不動産パートナーズ管理物件の居住者様等）のための会員組織。
暮らしがより楽しく、より便利になる様々なサービス・コンテンツを会員様限定でお届けします。

＜ 各種暮らしのサービス ＞



＜WONDER STYLE＞
宅配型収納サービス、整理収納アドバイスなどのオリジナルサービス

＜ イベントご招待 ＞



他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

＜ ご優待サービス ＞



100件以上の各種優待・サービスご提供

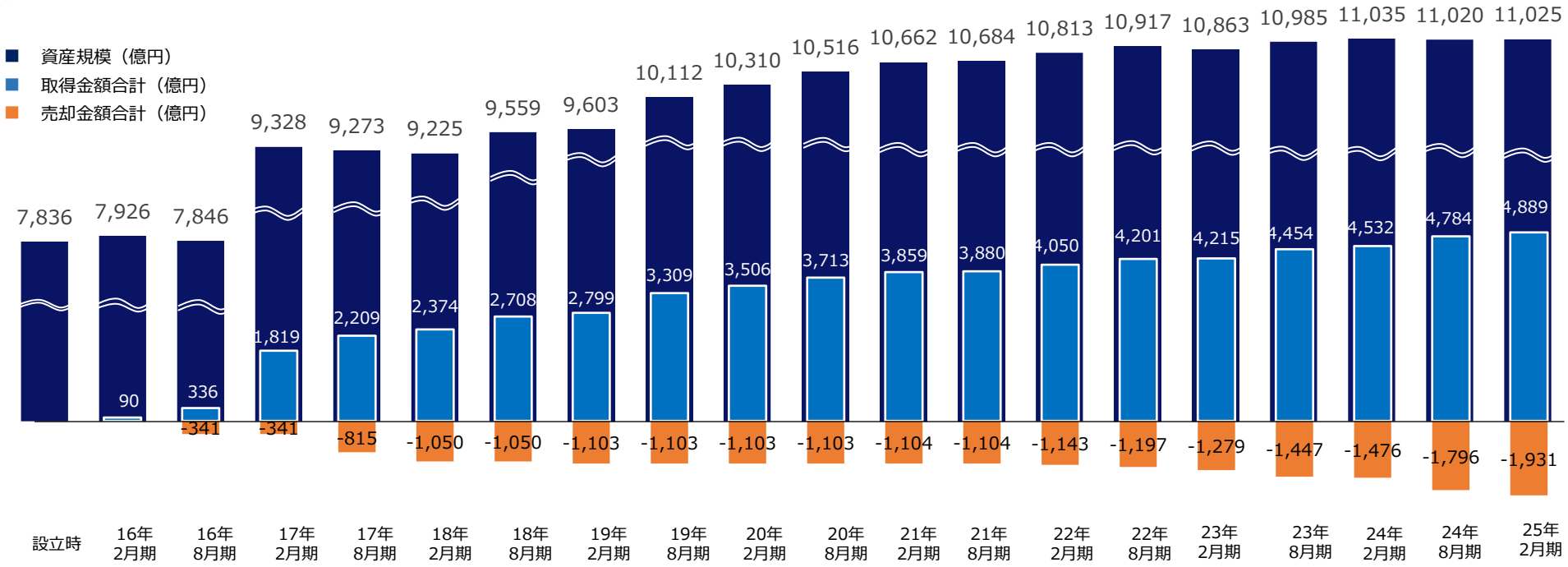
設立以降の成長の軌跡

25年2月期・25年8月期 取得売却物件

取得物件	取得価格（百万円）	取得年月	対象期
ラ・ジェント・ステイ函館駅前／HAKOViVA	6,300	24年9月	25年2月期
ホテル・アンドルームス新大阪	4,230	24年10月	
プラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	25年3月	25年8月期
プラウドフラット日暮里	1,925		
H¹O日本橋小舟町	4,000		

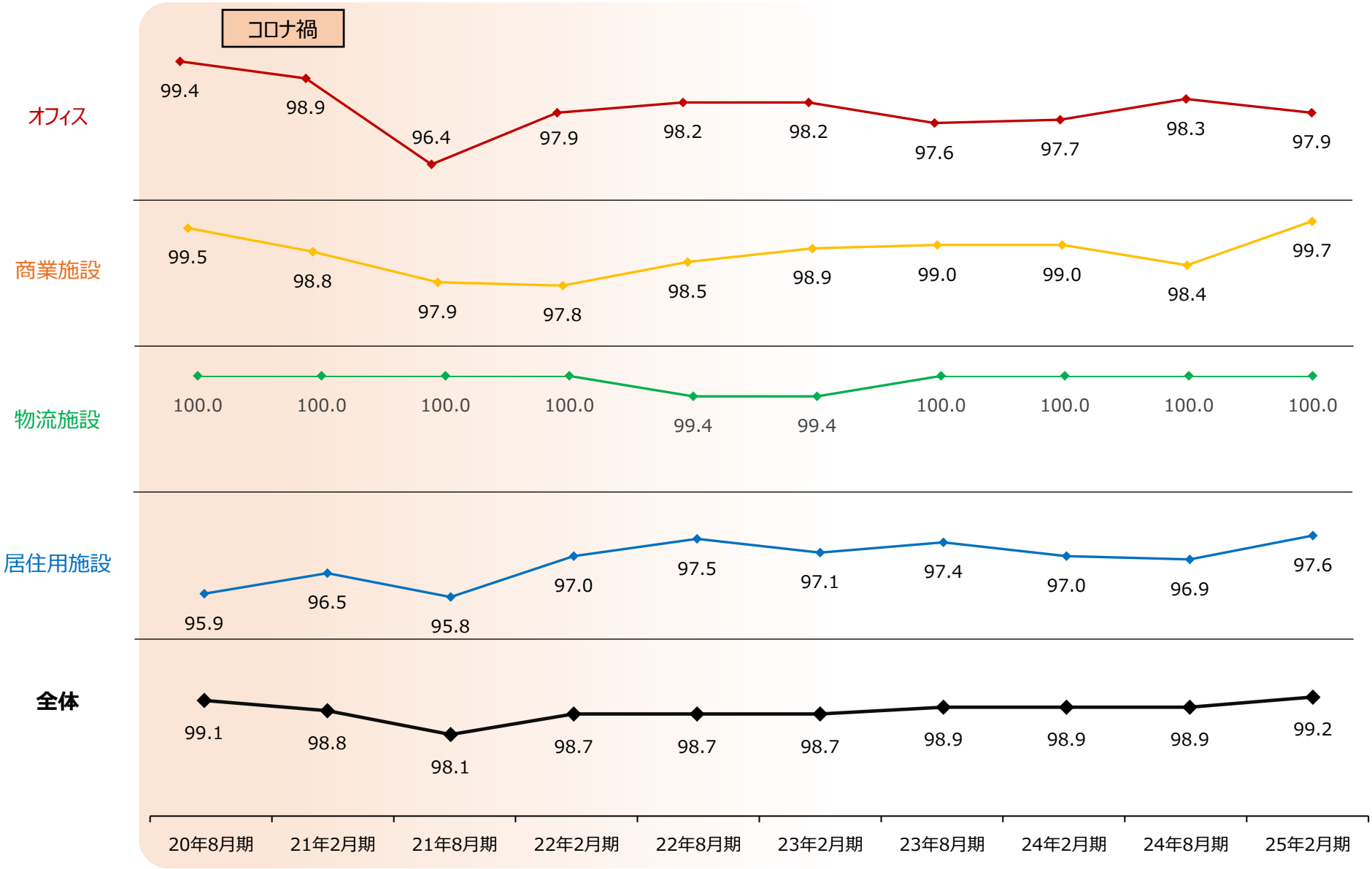
譲渡物件	譲渡価格（百万円）	譲渡年月	対象期
NMF新宿南口ビル	13,500	24年12月	25年2月期
プライムアーバン八乙女中央	511	25年3月	25年8月期
プライムアーバン洗足	10,800		
プライムアーバン行徳Ⅰ			
プライムアーバン行徳Ⅱ			
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ			
プライムアーバン行徳Ⅲ			
プライムアーバン目黒三田			
プライムアーバン長町一丁目			
プライムアーバン泉			

設立以降の資産規模推移と取得売却総額



ポートフォリオのセクター別期末稼働率

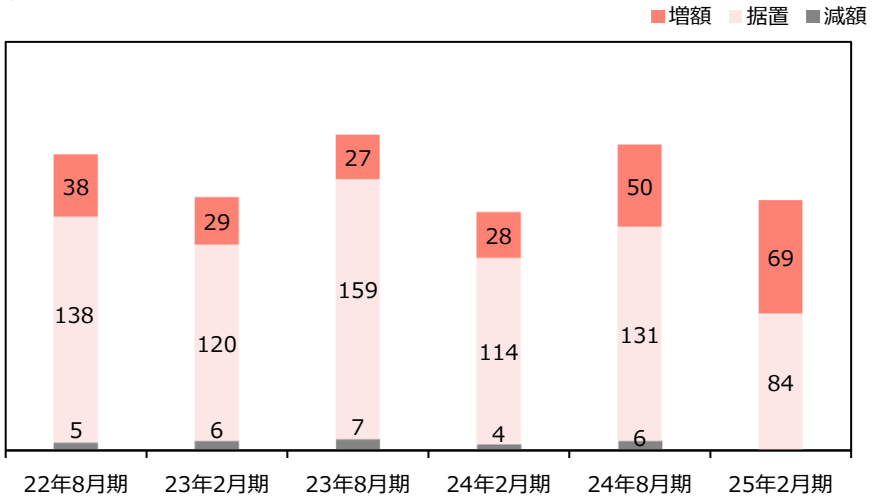
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



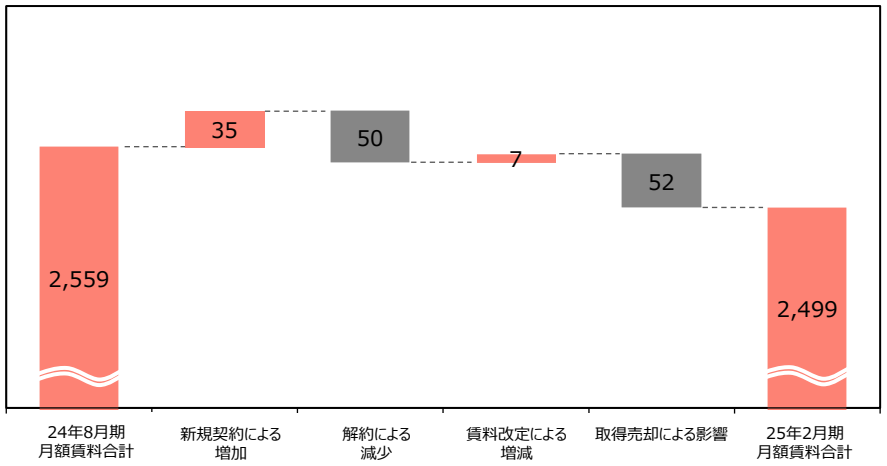
オフィスセクター・商業セクターの運用状況

Office

賃料改定（件数）の状況 (注1)

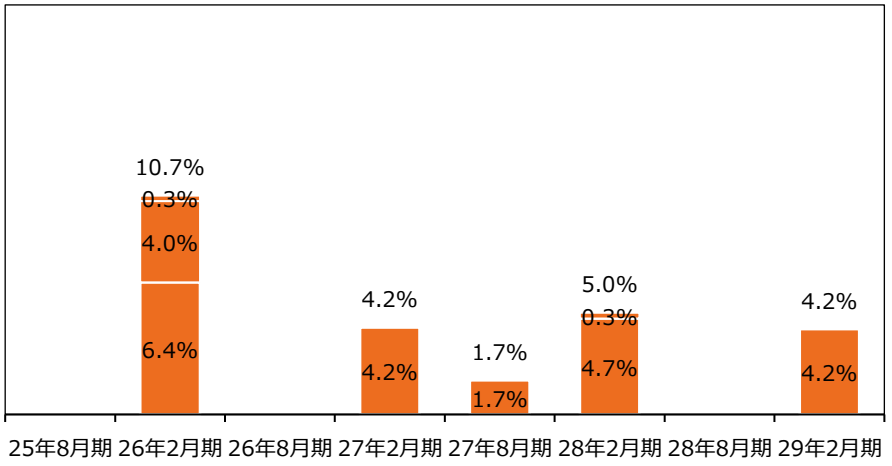


月額契約賃料の増減（百万円）（注2）



Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）





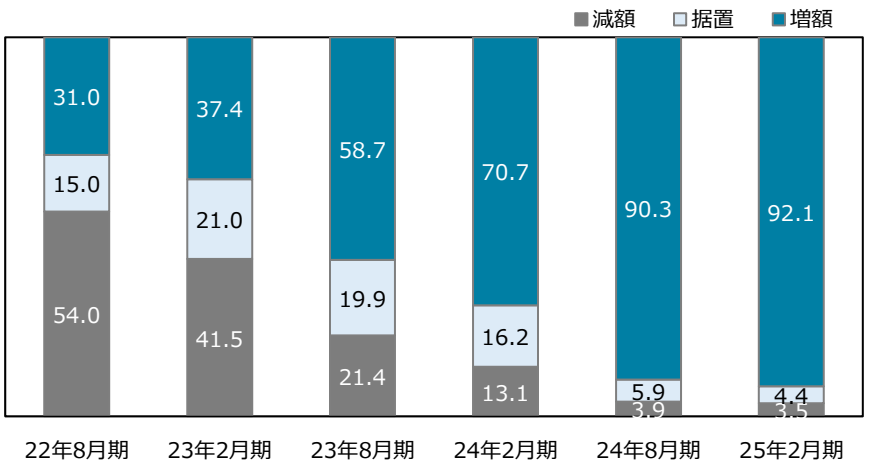
中座くいだおれビル

（注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。　（注2）麹町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。

居住用施設セクター・物流セクターの運用状況

Residential

入替時の賃料変動（件数ベース）(%)



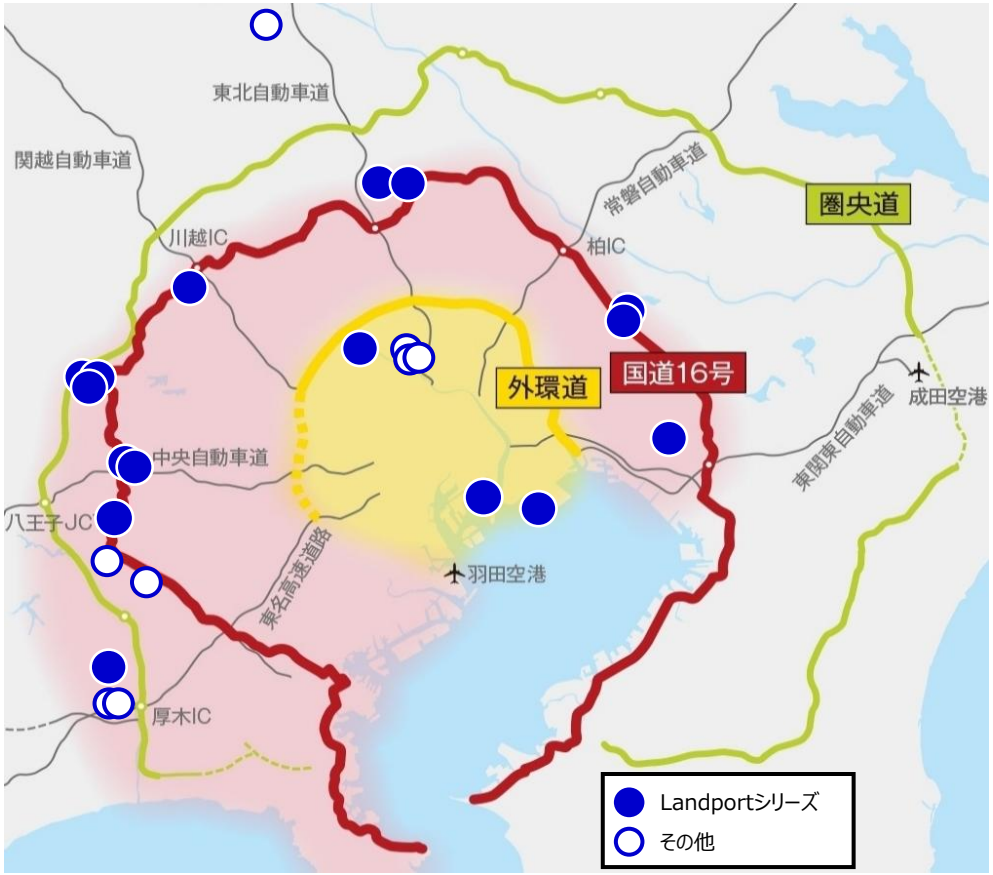
エリア別期末稼働率

	22年8月末	23年2月末	23年8月末	24年2月末	24年8月末	25年2月末
全体	97.5%	97.1%	97.4%	97.0%	96.9%	97.6%
東京圏	97.7%	97.6%	98.1%	97.3%	97.7%	98.1%
札幌	96.6%	97.7%	95.0%	96.3%	93.4%	93.6%
仙台	97.4%	97.5%	97.1%	96.0%	94.7%	97.3%
名古屋	97.3%	93.0%	93.2%	93.4%	90.8%	95.7%
大阪	97.8%	91.1%	94.6%	97.0%	95.1%	98.4%
福岡	97.9%	96.0%	97.1%	97.3%	97.7%	97.6%

Logistics

物流ポートフォリオマップ（東京圏）

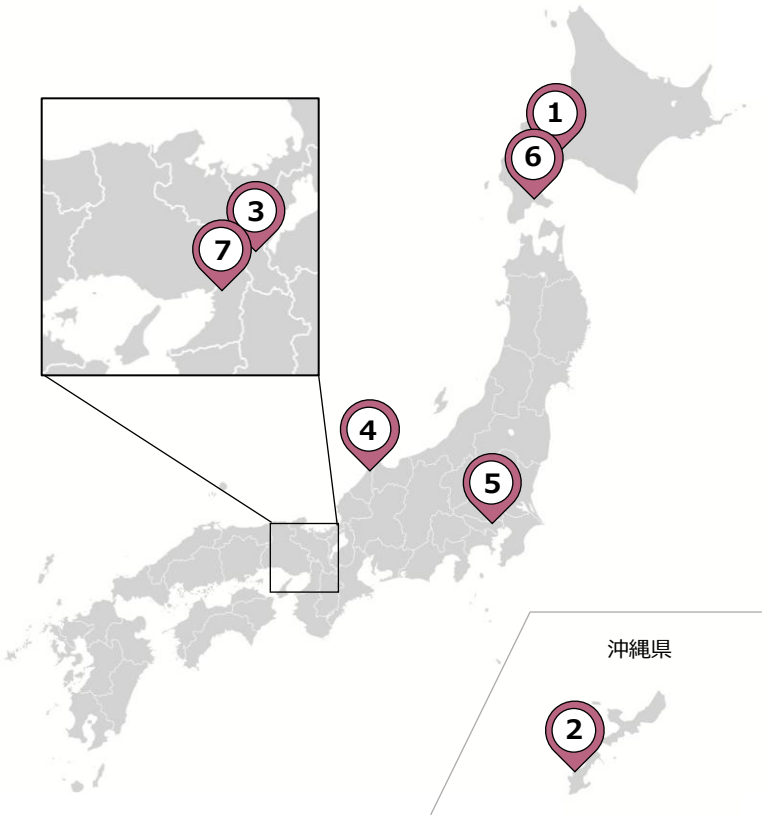
需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



宿泊施設セクターの運用状況

Hotel

ホテルポートフォリオマップ



ホテルポートフォリオ一覧

(百万円)

物件名	所在地	取得日	取得価格	賃料形態
① ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市	18年3月	3,600	固定＋変動
② コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市	19年6月	2,650	固定＋変動
③ ホテルウィングインターナショナル プレミアム京都三条	京都府京都市	23年9月	3,200	固定＋変動
④ ホテルウィングインターナショナル プレミアム金沢駅前	石川県金沢市	24年3月	2,161	固定
⑤ MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区	24年4月	2,360	固定＋変動
⑥ ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOViVA	北海道函館市	24年9月	6,300	変動
⑦ ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市	24年10月	4,230	固定＋変動

主要テナントの状況

Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	オムロン株式会社	オムロン京都センタービル	34,616.84	1.6
2	日本電気株式会社	日本電気本社ビル	34,556.76	1.6
		新宿野村ビル		
3	日本航空株式会社	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	株式会社オリエントコーポレーション	麹町ミレニアムガーデン	11,678.05	0.5
5	キヤノンITソリューションズ株式会社	野村不動産天王洲ビル	10,334.55	0.5
上位5社　合計			105,693.60	4.8

Logistics

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	非開示	Landport川越	139,996.82	6.4
		Landport青梅Ⅲ		
2	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	110,939.91	5.0
		Landport多摩		
3	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ	88,637.52	4.0
		羽生ロジスティクスセンター		
4	日野自動車株式会社	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.6
上位5社　合計			454,773.55	20.7

（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。

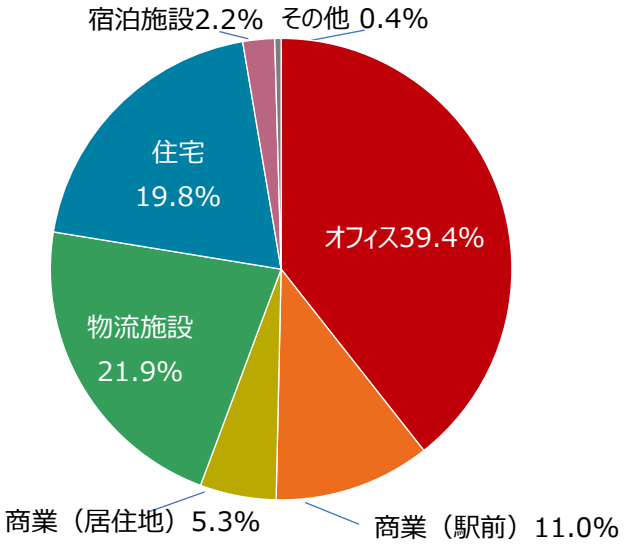
Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店	70,311.49	3.2
		イズミヤSC千里丘店		
		イズミヤSC小林店		
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.2
		川崎モアーズ		
4	三菱自動車工業株式会社	三菱自動車　目黒店（底地）他12物件	29,627.97	1.3
5	非開示	ニトリ幕張店	19,653.37	0.9
		武蔵浦和ショッピングスクエア		
上位5社　合計			228,777.91	10.4

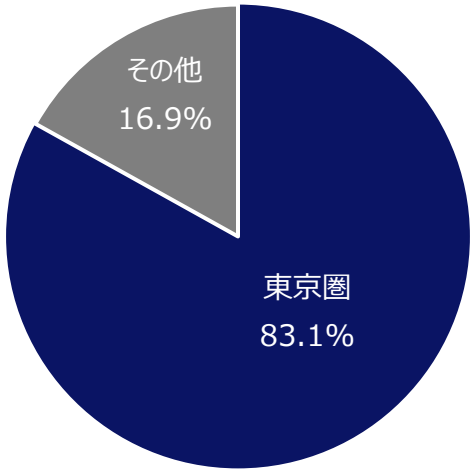
ポートフォリオサマリー （25年2月期末時点）

ポートフォリオ概要

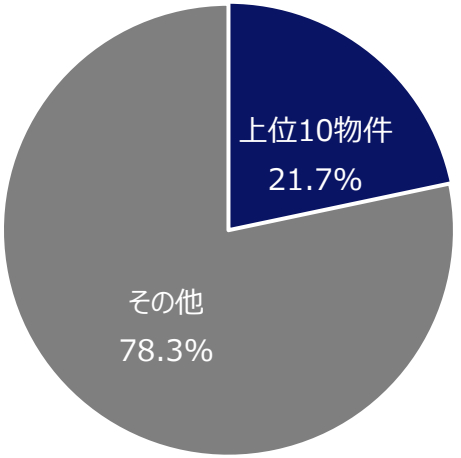
	物件数	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	築年数（年）	延床面積（㎡）	賃貸面積（㎡）
オフィス	62	434,275	513,470	28.9	750,874.82	432,474.17
商業施設	51	179,659	215,424	22.0	383,878.74	365,251.06
商業施設（駅前立地）	24	120,810	140,660	21.2	161,745.23	119,268.12
商業施設（居住地立地）	27	58,848	74,764	24.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	25	241,452	314,540	12.6	1,046,013.86	1,028,707.19
居住用施設	148	217,767	267,300	17.0	394,878.59	329,006.86
宿泊施設	7	24,501	29,690	8.2	33,477.59	33,194.85
その他	1	4,900	5,580	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	**294**	**1,102,555**	**1,346,004**	**21.3**	**2,609,123.60**	**2,203,065.48**



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



物件によるリスク分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	25年2月期末算定価格と24年8月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)	(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	46,850	49,500	3.3	2,649	46,833	47,000	3.3	166	▲2,500	▲5.1	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,543	21,700	3.9	1,156	20,681	21,700	3.9	1,018	0	0.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,577	31,100	3.4	4,522	26,532	32,100	3.4	5,567	1,000	3.2	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,633	11,300	3.3	666	10,640	11,400	3.3	759	100	0.9	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,480	12,400	3.5	1,919	10,523	12,400	3.5	1,876	0	0.0	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,083	7,590	3.8	506	7,068	7,720	3.8	651	130	1.7	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,155	8,200	3.8	44	8,159	8,190	3.8	30	▲10	▲0.1	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	5,359	6,200	3.3	840	5,349	6,060	3.3	710	▲140	▲2.3	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,150	4,840	3.4	689	4,126	4,910	3.4	783	70	1.4	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,690	5,200	3.6	509	4,722	5,200	3.6	477	0	0.0	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,034	5,110	3.2	1,075	4,056	5,110	3.2	1,053	0	0.0	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,665	6,850	3.1	2,184	4,654	6,350	3.1	1,695	▲500	▲7.3	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,493	5,410	4.0	916	4,510	5,430	4.0	919	20	0.4	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,932	5,790	3.3	1,857	3,957	6,080	3.3	2,122	290	5.0	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀ＮＦビル	2,480	2,435	2,520	3.6	84	2,427	2,540	3.6	112	20	0.8	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,141	4,650	3.5	508	4,149	4,650	3.5	500	0	0.0	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,841	3,660	3.7	818	2,861	3,730	3.7	868	70	1.9	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,636	3,520	3.3	883	2,646	3,540	3.3	893	20	0.6	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,062	3,130	3.5	1,067	2,063	3,140	3.5	1,076	10	0.3	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,506	2,060	3.6	553	1,519	2,060	3.6	540	0	0.0	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	5,035	5,050	4.2	14	5,091	5,050	4.2	▲41	0	0.0	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,268	3,560	4.3	291	3,257	3,590	4.3	332	30	0.8	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,822	2,220	4.0	397	1,835	2,230	4.0	394	10	0.5	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,784	4,490	4.1	705	3,781	4,510	4.1	728	20	0.4	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,018	9,540	4.4	1,521	7,996	9,850	4.4	1,853	310	3.2	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,505	8,740	3.6	3,234	5,480	8,740	3.6	3,259	0	0.0	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,780	2,880	4.5	99	2,774	2,910	4.5	135	30	1.0	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,044	8,760	3.0	2,715	6,039	9,040	3.0	3,000	280	3.2	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,884	5,350	2.9	1,465	3,893	5,360	2.9	1,466	10	0.2	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,794	5,600	3.1	1,805	3,776	5,600	3.1	1,823	0	0.0	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,568	49,700	3.5	5,131	44,459	49,700	3.5	5,240	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	10,683	14,000	2.9	3,316	10,711	14,000	2.9	3,288	0	0.0	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,409	8,880	3.6	470	8,375	8,870	3.6	494	▲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	7,973	8,410	3.7	436	7,958	8,420	3.7	461	10	0.1	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,950	8,400	3.5	2,449	5,927	8,420	3.5	2,492	20	0.2	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,730	6,380	3.8	649	5,706	6,420	3.8	713	40	0.6	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,782	4,750	3.4	967	3,818	4,860	3.4	1,041	110	2.3	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,968	2,220	3.4	251	1,958	2,220	3.4	261	0	0.0	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレイーストビル	1,850	1,772	2,160	4.1	387	1,761	2,260	4.1	498	100	4.6	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,296	5,620	3.2	1,323	4,282	5,690	3.2	1,407	70	1.2	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,317	4,360	3.0	1,042	3,309	4,380	3.0	1,070	20	0.5	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,260	5,910	2.7	1,649	4,252	5,910	2.7	1,657	0	0.0	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,150	2,660	3.1	509	2,141	2,660	3.1	518	0	0.0	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,723	13,200	3.0	2,476	10,704	13,200	3.0	2,495	0	0.0	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,720	4,520	3.2	799	3,718	4,450	3.2	731	▲70	▲1.5	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,836	3,430	3.1	593	2,847	3,440	3.1	592	10	0.3	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称		取得価格	24年8月期末 貸借対照表計上額	24年8月期末 算定価格	24年8月期末 還元利回り	24年8月期末 差額(期末算定-簿価)	25年2月期末 貸借対照表計上額	25年2月期末 算定価格	25年2月期末 還元利回り	25年2月期末 差額(期末算定-簿価)	差額 25年2月期末算定価格と24年8月期末算定価格との差額	差額 還元利回り 変化率(%)	差額 還元利回り 差異
					(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)		
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水		3,890	3,837	4,710	3.1	872	3,822	4,710	3.1	887	0	0.0	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北		8,450	8,264	9,550	3.2	1,285	8,232	9,650	3.2	1,417	100	1.0	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋		4,730	4,692	5,580	3.1	887	4,672	5,550	3.1	877	▲30	▲0.5	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町		4,380	4,345	5,370	3.0	1,024	4,328	5,390	3.0	1,061	20	0.4	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ		5,500	5,475	6,100	3.2	624	5,455	6,100	3.2	644	0	0.0	0.0
Of-S-001	東京圏	オフィス	札幌ノースプラザ		6,250	6,823	9,470	3.8	2,646	6,849	9,610	3.8	2,760	140	1.5	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル		4,140	3,608	5,660	3.9	2,051	3,600	5,660	3.9	2,059	0	0.0	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル		2,030	2,189	2,130	5.3	▲59	2,228	2,130	5.3	▲98	0	0.0	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル		2,240	1,913	2,650	3.9	736	1,911	2,670	3.9	758	20	0.8	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	18,056	20,700	4.1	2,643	18,044	20,700	4.1	2,655	0	0.0	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21		12,100	12,314	13,600	4.1	1,285	12,393	13,800	4.1	1,406	200	1.5	0.0
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル		6,100	7,412	7,750	4.4	337	7,323	7,790	4.4	466	40	0.5	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル		3,450	3,759	3,950	4.0	190	3,754	4,140	4.0	385	190	4.8	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		4,000	4,611	5,510	4.2	898	4,631	5,630	4.2	998	120	2.2	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル		2,280	2,502	2,940	5.4	437	2,488	2,940	5.4	451	0	0.0	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル		4,210	4,175	5,810	4.0	1,634	4,162	5,910	4.0	1,747	100	1.7	0.0
					434,275	447,478	526,400	-	78,921	437,242	513,470	—	76,227	470	0.1	—
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ		13,640	13,648	15,200	4.7	1,551	13,621	15,200	4.7	1,578	0	0.0	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA		10,407	10,057	10,700	3.8	642	10,032	10,500	3.8	467	▲200	▲1.9	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ		6,080	6,668	7,910	4.0	1,241	6,680	7,910	4.0	1,229	0	0.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿		4,260	4,459	5,260	3.6	800	4,562	5,590	3.5	1,027	330	6.3	▲0.1
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋		3,990	4,002	4,540	4.0	537	3,996	4,680	3.9	683	140	3.1	▲0.1
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida		3,440	3,817	4,090	3.8	272	3,814	4,090	3.8	275	0	0.0	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店		3,080	2,523	4,010	4.5	1,486	2,512	4,020	4.5	1,507	10	0.2	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	2,489	3,360	5.0	870	2,482	3,430	4.9	947	70	2.1	▲0.1
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE		2,600	2,132	3,770	4.6	1,637	2,121	3,770	4.6	1,648	0	0.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷		2,490	2,309	2,940	4.1	630	2,302	2,970	4.0	667	30	1.0	▲0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台		1,560	1,528	2,890	4.2	1,361	1,519	2,930	4.2	1,410	40	1.4	0.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店		1,000	928	1,570	5.1	641	927	1,570	5.1	642	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）		2,740	2,764	3,960	4.8	1,195	2,764	3,980	4.8	1,215	20	0.5	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）		1,760	1,776	2,030	5.1	253	1,776	2,030	5.1	253	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	1,760	4.8	508	1,251	1,770	4.8	518	10	0.6	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	1,490	6.1	530	959	1,490	6.1	530	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）		850	859	1,010	5.0	150	859	1,010	5.0	150	0	0.0	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）	(注1)	762	770	1,020	4.9	249	770	1,020	4.9	249	0	0.0	0.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店（底地）	(注1)	800	808	994	5.6	185	808	997	5.6	188	3	0.3	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	1,160	4.6	380	779	1,170	4.6	390	10	0.9	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	818	5.1	211	606	825	5.1	218	7	0.9	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	570	7.6	114	455	571	7.6	115	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	460	5.4	84	375	464	5.4	88	4	0.9	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越神明町店（底地）	(注1)	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店（底地）		200	204	210	5.4	5	204	210	5.4	5	0	0.0	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店（底地）	(注1)	160	163	188	7.9	24	163	188	7.9	24	0	0.0	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル		10,410	10,011	11,400	3.8	1,388	10,007	11,400	3.7	1,392	0	0.0	▲0.1
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷		2,080	1,994	2,130	3.7	135	1,995	2,140	3.6	144	10	0.5	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	25年2月期末算定価格と24年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
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	6,630	7,550	5.8	919	6,593	7,550	5.8	956	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	2,487	2,850	6.7	362	2,474	2,850	6.7	375	0	0.0	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）（注1）	700	747	857	3.9	109	747	871	3.9	123	14	1.6	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,965	2,060	3.6	94	1,956	2,110	3.5	153	50	2.4	▲0.1
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,438	1,540	3.7	101	1,434	1,610	3.6	175	70	4.5	▲0.1
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	4,991	5,420	4.3	428	4,988	5,420	4.3	431	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,769	2,790	3.6	20	2,761	2,860	3.5	98	70	2.5	▲0.1
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,511	2,690	3.8	178	2,502	2,770	3.7	267	80	3.0	▲0.1
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	2,136	3,000	4.3	863	2,131	3,000	4.3	868	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,725	1,860	4.8	134	1,712	1,870	4.7	157	10	0.5	▲0.1
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,783	1,850	3.8	66	1,776	1,840	3.8	63	▲10	▲0.5	0.0
Rt-T-045	東京圏	商業施設	MEFULL千歳烏山	1,880	1,898	2,050	3.6	151	1,899	2,050	3.6	150	0	0.0	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	16,785	20,400	4.3	3,614	16,689	20,200	4.3	3,510	▲200	▲1.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,392	12,700	4.6	4,307	8,390	12,700	4.6	4,309	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	3,934	5,830	5.0	1,895	3,935	5,830	5.0	1,894	0	0.0	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,060	3,920	5.0	859	3,046	3,920	5.0	873	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,364	1,710	4.6	345	1,367	1,720	4.6	352	10	0.6	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,067	1,210	5.0	142	1,064	1,220	5.0	155	10	0.8	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,930	8,540	4.3	▲390	8,965	9,540	4.3	574	1,000	11.7	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,126	16,100	3.4	3,973	13,150	17,000	3.4	3,849	900	5.6	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,579	3,670	4.4	90	3,573	3,670	4.4	96	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,735	4,290	3.7	554	3,723	4,270	3.7	546	▲20	▲0.5	0.0
Rt-S-013	その他	商業施設	MEFULL茶屋町	3,735	3,769	4,190	3.2	420	3,763	4,190	3.2	426	0	0.0	0.0
				179,659	176,535	212,955	-	36,419	177,357	215,424	—	38,066	2,469	1.2	—
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,556	25,500	3.3	9,943	15,648	25,300	3.3	9,651	▲200	▲0.8	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,116	22,500	3.5	8,383	14,094	22,500	3.5	8,405	0	0.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,063	20,100	4.0	9,036	10,974	20,100	4.0	9,125	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,549	13,900	3.6	4,350	9,547	13,800	3.6	4,252	▲100	▲0.7	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	9,255	14,500	3.9	5,244	9,250	14,500	3.9	5,249	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	7,978	12,800	4.0	4,821	7,995	12,800	4.0	4,804	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,822	11,300	4.0	4,477	6,799	11,500	4.0	4,700	200	1.8	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,792	9,660	4.0	3,867	5,720	9,660	4.0	3,939	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	3,967	6,720	3.7	2,752	3,955	6,710	3.7	2,754	▲10	▲0.1	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	3,067	5,300	4.2	2,232	3,073	5,500	4.2	2,426	200	3.8	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	3,445	4,820	3.9	1,374	3,434	4,820	3.9	1,385	0	0.0	0.0
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,696	4,010	4.1	1,313	2,685	4,010	4.1	1,324	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	2,479	3,960	3.7	1,480	2,489	3,960	3.7	1,470	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	10,394	17,100	3.7	6,705	10,379	17,100	3.7	6,720	0	0.0	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,307	12,900	4.2	2,592	10,276	12,900	4.2	2,623	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,456	11,400	4.3	1,943	9,424	11,700	4.3	2,275	300	2.6	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,157	11,900	3.9	2,742	9,122	11,900	3.9	2,777	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,918	7,050	4.1	1,131	5,890	7,060	4.1	1,169	10	0.1	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,280	15,200	4.0	1,919	13,216	15,200	4.0	1,983	0	0.0	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,377	17,200	3.9	5,822	11,305	17,200	3.9	5,894	0	0.0	0.0
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,381	16,900	3.9	2,518	14,322	16,900	3.9	2,577	0	0.0	0.0
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	16,864	19,900	3.9	3,035	16,792	19,900	3.9	3,107	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	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	25年2月期末算定価格と24年8月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)	(百万円)	変化率(%)	差異
Lg-T-024	東京圏	物流施設	Landport東雲・安田倉庫	5,750	5,764	6,200	3.6	435	5,750	6,190	3.6	439	▲10	▲0.2	0.0
Lg-T-025	東京圏	物流施設	Landport多摩	17,520	17,644	18,800	3.6	1,155	17,569	18,800	3.6	1,230	0	0.0	0.0
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	3,218	4,530	4.1	1,311	3,206	4,530	4.1	1,323	0	0.0	0.0
				241,452	223,557	314,150	-	90,592	222,927	314,540	—	91,612	390	0.1	—
Rs-T-001	東京圏	住宅	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,094	4,300	3.2	1,205	3,086	4,280	3.2	1,193	▲20	▲0.5	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木上原	989	934	1,190	3.3	255	931	1,230	3.3	298	40	3.4	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	プラウドフラット初台	713	668	861	3.4	192	667	921	3.4	253	60	7.0	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷桜丘	750	684	835	3.3	150	682	824	3.3	141	▲11	▲1.3	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	プラウドフラット学芸大学	746	681	954	3.3	272	682	959	3.3	276	5	0.5	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅	プラウドフラット目黒行人坂	939	862	1,250	3.3	387	860	1,250	3.3	389	0	0.0	0.0
Rs-T-007	東京圏	住宅	プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,016	3,040	3.3	1,023	2,010	3,070	3.3	1,059	30	1.0	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	プラウドフラット神楽坂	1,590	1,415	1,930	3.3	514	1,411	2,010	3.3	598	80	4.1	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	プラウドフラット早稲田	1,110	987	1,460	3.3	472	983	1,500	3.3	516	40	2.7	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	プラウドフラット新宿河田町	932	832	1,220	3.3	387	829	1,220	3.3	390	0	0.0	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,058	1,460	3.4	401	1,056	1,460	3.4	403	0	0.0	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田	1,160	994	1,500	3.5	505	990	1,520	3.5	529	20	1.3	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,869	3,810	3.4	940	2,857	3,820	3.4	962	10	0.3	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	プラウドフラット新大塚	623	535	633	3.5	97	534	644	3.5	109	11	1.7	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄白河	928	806	1,090	3.5	283	812	1,090	3.5	277	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	572	705	3.5	132	570	713	3.5	142	8	1.1	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	883	1,080	3.5	196	883	1,090	3.5	206	10	0.9	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	プラウドフラット富士見台	1,470	1,299	2,170	4.0	870	1,289	2,190	4.0	900	20	0.9	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,622	2,700	3.3	1,077	1,616	2,560	3.3	943	▲140	▲5.2	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	プラウドフラット横浜	2,090	1,818	2,700	3.7	881	1,813	2,710	3.7	896	10	0.4	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	プラウドフラット上大岡	2,710	2,346	3,130	3.9	783	2,359	3,200	3.9	840	70	2.2	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,433	2,270	3.8	836	1,422	2,300	3.8	877	30	1.3	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,086	1,130	3.5	43	1,104	1,140	3.5	35	10	0.9	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	915	1,080	3.4	164	916	1,090	3.4	173	10	0.9	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	910	1,160	3.7	249	915	1,170	3.7	254	10	0.9	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,667	2,180	3.7	512	1,659	2,200	3.7	540	20	0.9	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,096	1,760	3.0	663	1,100	1,780	3.0	679	20	1.1	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,036	1,220	3.6	183	1,033	1,260	3.6	226	40	3.3	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	643	716	3.6	72	640	719	3.6	78	3	0.4	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,223	1,400	3.7	176	1,225	1,400	3.7	174	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	1,346	1,550	3.5	203	1,343	1,550	3.5	206	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	709	927	3.3	217	713	928	3.3	214	1	0.1	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	440	542	3.4	101	438	549	3.4	110	7	1.3	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	372	486	3.3	113	374	489	3.3	114	3	0.6	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	2,715	3,530	3.6	814	2,710	3,580	3.6	869	50	1.4	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	1,239	2,240	3.0	1,000	1,236	2,260	3.0	1,023	20	0.9	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	1,023	1,520	3.1	496	1,027	1,540	3.1	512	20	1.3	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,792	3,820	3.1	1,027	2,787	3,840	3.1	1,052	20	0.5	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,558	2,970	3.9	411	2,558	2,980	3.9	421	10	0.3	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,074	2,780	3.9	705	2,073	2,820	3.9	746	40	1.4	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	3,757	5,430	3.7	1,672	3,774	5,540	3.7	1,765	110	2.0	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	1,429	2,310	3.3	880	1,428	2,340	3.3	911	30	1.3	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	25年2月期末算定価格と24年8月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)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	509	686	3.7	176	510	658	3.7	147	▲28	▲4.1	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	739	1,010	3.6	270	737	1,020	3.6	282	10	1.0	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	1,422	1,620	3.4	197	1,420	1,630	3.4	209	10	0.6	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,015	1,400	3.4	384	1,025	1,400	3.4	374	0	0.0	0.0
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	420	516	3.3	95	422	516	3.3	93	0	0.0	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	373	531	3.3	157	372	532	3.3	159	1	0.2	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	597	651	4.1	53	598	678	4.1	79	27	4.1	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,344	1,920	3.4	575	1,343	1,990	3.4	646	70	3.6	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,605	4,090	3.2	1,484	2,596	4,140	3.2	1,543	50	1.2	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	723	767	3.8	43	726	767	3.8	40	0	0.0	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	668	831	3.4	162	666	832	3.5	165	1	0.1	0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	596	842	3.9	245	600	857	3.9	256	15	1.8	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	491	649	3.5	157	489	657	3.5	167	8	1.2	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	306	418	3.5	111	305	422	3.5	116	4	1.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	677	781	3.8	103	676	783	3.8	106	2	0.3	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,275	1,950	3.3	674	1,271	1,860	3.3	588	▲90	▲4.6	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,744	1,970	3.4	225	1,744	2,030	3.4	285	60	3.0	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,104	1,460	3.7	355	1,098	1,460	3.7	361	0	0.0	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	931	817	3.8	▲114	929	818	3.8	▲111	1	0.1	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	812	991	3.4	178	811	991	3.5	179	0	0.0	0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	678	717	3.9	38	676	757	3.9	80	40	5.6	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	1,603	2,120	3.3	516	1,607	2,180	3.3	572	60	2.8	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	439	574	4.0	134	439	533	4.0	93	▲41	▲7.1	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	387	496	3.6	108	386	510	3.6	123	14	2.8	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,700	2,260	3.2	559	1,700	2,300	3.2	599	40	1.8	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,445	5,380	3.3	1,934	3,432	5,390	3.3	1,957	10	0.2	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,219	2,810	3.7	590	2,232	2,820	3.7	587	10	0.4	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	677	791	4.0	113	680	828	4.0	147	37	4.7	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	555	595	3.9	39	557	597	3.9	39	2	0.3	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,122	1,380	3.9	257	1,116	1,410	3.9	293	30	2.2	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	678	814	4.2	135	675	814	4.2	138	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	638	739	4.0	100	635	740	4.0	104	1	0.1	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	560	682	4.0	121	562	682	4.0	119	0	0.0	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	997	1,470	3.7	472	993	1,480	3.7	486	10	0.7	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	948	1,450	4.1	501	955	1,340	4.1	384	▲110	▲7.6	0.0
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,784	2,590	4.1	805	1,777	2,660	4.1	882	70	2.7	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	1,952	1,970	4.5	17	1,956	1,970	4.5	13	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	1,306	1,440	4.4	133	1,302	1,440	4.4	137	0	0.0	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	740	949	4.3	208	743	949	4.3	205	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	1,245	1,730	4.5	484	1,242	1,760	4.5	517	30	1.7	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	1,904	2,760	4.2	855	1,900	2,840	4.2	939	80	2.9	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	937	1,120	4.2	182	929	1,140	4.2	210	20	1.8	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	888	1,410	4.1	521	885	1,390	4.1	504	▲20	▲1.4	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	480	518	4.2	37	477	518	4.2	40	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	723	826	3.8	102	720	829	3.8	108	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	587	717	3.9	129	584	729	3.9	144	12	1.7	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	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	25年2月期末算定価格と24年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	677	783	3.9	105	679	786	3.9	106	3	0.4	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	437	668	3.9	230	436	676	3.9	239	8	1.2	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	699	1,070	3.9	370	695	1,090	3.9	394	20	1.9	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,439	1,870	4.5	430	1,434	1,800	4.5	365	▲70	▲3.7	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	899	1,320	3.2	420	895	1,340	3.2	444	20	1.5	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	668	1,000	3.5	331	667	1,020	3.5	352	20	2.0	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,098	1,190	3.6	91	1,097	1,190	3.6	92	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,850	9,430	3.4	2,579	6,822	9,630	3.4	2,807	200	2.1	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,904	6,830	3.5	1,925	4,902	6,850	3.6	1,947	20	0.3	0.1
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,717	3,660	3.5	942	2,715	3,670	3.5	954	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	1,220	1,560	3.3	339	1,219	1,560	3.3	340	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	1,190	1,660	3.6	469	1,188	1,660	3.6	471	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	1,346	1,620	3.3	273	1,344	1,640	3.3	295	20	1.2	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,080	1,530	3.4	449	1,076	1,530	3.5	453	0	0.0	0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	751	1,080	3.4	328	746	1,080	3.5	333	0	0.0	0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,784	3,600	3.5	815	2,773	3,660	3.5	886	60	1.7	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,253	3,000	3.3	746	2,243	3,100	3.3	856	100	3.3	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,179	1,580	4.0	400	1,171	1,600	4.0	428	20	1.3	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	961	1,230	3.3	268	957	1,240	3.3	282	10	0.8	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	828	1,040	3.3	211	824	1,040	3.3	215	0	0.0	0.0
Rs-T-129	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,958	5,230	3.3	1,271	3,945	5,250	3.3	1,304	20	0.4	0.0
Rs-T-130	東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,399	1,680	3.8	280	1,391	1,680	3.8	288	0	0.0	0.0
Rs-T-131	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,239	1,410	3.5	170	1,233	1,410	3.5	176	0	0.0	0.0
Rs-T-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,608	2,990	3.5	381	2,600	2,990	3.5	389	0	0.0	0.0
Rs-T-133	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,594	2,910	3.6	315	2,582	2,920	3.6	337	10	0.3	0.0
Rs-T-134	東京圏	住宅	プライムアーバン東中野コート	7,020	7,223	9,000	3.2	1,776	7,200	9,160	3.2	1,959	160	1.8	0.0
Rs-T-135	東京圏	住宅	プラウドフラット根津谷中	1,400	1,444	1,760	3.2	315	1,439	1,810	3.2	370	50	2.8	0.0
Rs-T-136	東京圏	住宅	プラウドフラット菊川	2,720	2,795	3,040	3.5	244	2,784	3,040	3.5	255	0	0.0	0.0
Rs-T-137	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草	2,410	2,483	2,910	3.3	426	2,472	2,960	3.3	487	50	1.7	0.0
Rs-T-138	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,093	2,250	3.4	156	2,084	2,260	3.4	175	10	0.4	0.0
Rs-T-143	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,273	2,470	3.3	196	2,264	2,470	3.3	205	0	0.0	0.0
Rs-T-144	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	1,347	1,490	3.3	142	1,341	1,540	3.3	198	50	3.4	0.0
Rs-T-146	東京圏	住宅	プライムアーバン西日暮里	981	1,010	1,140	3.4	129	1,031	1,170	3.4	138	30	2.6	0.0
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	525	640	4.3	114	521	640	4.3	118	0	0.0	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	580	555	4.4	▲25	571	556	4.4	▲15	1	0.2	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,292	2,200	3.9	907	1,275	2,200	3.9	924	0	0.0	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	234	285	4.1	50	236	285	4.1	48	0	0.0	0.0
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	417	457	4.2	39	414	457	4.2	42	0	0.0	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	282	266	4.2	▲16	280	266	4.2	▲14	0	0.0	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	441	595	4.7	153	438	529	4.7	90	▲66	▲11.1	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	377	402	4.8	24	374	408	4.8	33	6	1.5	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	322	431	4.8	108	322	367	4.8	44	▲64	▲14.8	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	508	638	4.7	129	508	564	4.7	55	▲74	▲11.6	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,781	4,870	4.8	1,088	3,751	4,870	4.8	1,118	0	0.0	0.0
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,433	2,030	4.7	596	1,424	2,030	4.7	605	0	0.0	0.0
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	948	992	4.8	43	941	993	4.8	51	1	0.1	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	24年8月期末				25年2月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	25年2月期末算定価格と24年8月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）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	366	354	4.9	▲12	363	354	4.9	▲9	0	0.0	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	935	1,050	4.5	114	933	1,050	4.5	116	0	0.0	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,152	3,760	4.3	607	3,134	3,760	4.3	625	0	0.0	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,546	2,390	3.7	843	1,536	2,410	3.7	873	20	0.8	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	494	641	4.2	146	492	642	4.2	149	1	0.2	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	219	288	4.1	68	217	291	4.1	73	3	1.0	0.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	315	305	4.4	▲10	313	306	4.4	▲7	1	0.3	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	500	524	4.3	23	496	527	4.3	30	3	0.6	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,458	6,480	3.5	1,021	5,422	6,490	3.5	1,067	10	0.2	0.0
Rs-T-139	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀 (注1)	2,850	3,197	3,340	4.4	142	3,148	3,320	4.4	171	▲20	▲0.6	0.0
Rs-T-140	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂西海岸 (注1)	1,820	2,070	2,220	4.9	149	2,031	2,210	4.9	178	▲10	▲0.5	0.0
Rs-T-141	東京圏	住宅	SOMPO ケア そんぽの家 大森西	1,462	1,548	1,830	3.6	281	1,544	1,830	3.6	285	0	0.0	0.0
Rs-T-142	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150	1,254	1,590	4.3	335	1,244	1,590	4.3	345	0	0.0	0.0
Rs-T-145	東京圏	住宅	イリーゼ浦安	1,085	1,168	1,150	3.9	▲18	1,163	1,150	3.9	▲13	0	0.0	0.0
				217,767	204,857	265,531	-	60,673	204,307	267,300	—	62,992	1,769	0.7	—
Ht-T-001	東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	2,471	3,160	4.4	688	2,443	3,340	4.3	896	180	5.7	▲0.1
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,624	3,850	4.4	225	3,613	4,000	4.3	386	150	3.9	▲0.1
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,701	2,540	4.9	▲161	2,715	2,540	4.8	▲175	0	0.0	▲0.1
Ht-S-003	その他	宿泊施設	ホテルウィングインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	3,316	3,590	4.1	273	3,305	3,690	4.0	384	100	2.8	▲0.1
Ht-S-004	その他	宿泊施設	ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前	2,161	2,190	2,270	4.5	79	2,185	2,280	4.5	94	10	0.4	0.0
Ht-S-005	その他	宿泊施設	ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOViVA	6,300	—	—	—	—	6,606	8,500	5.1	1,893	—	—	—
Ht-S-006	その他	宿泊施設	ホテル・アンドルームス新大阪	4,230	—	—	—	—	4,396	5,340	4.1	943	—	—	—
				24,501	14,304	15,410	-	1,105	25,265	29,690	—	4,424	440	2.9	—
Ot-T-001	東京圏	その他	SBC東京医療大学（底地）	4,900	5,136	5,580	3.5	443	5,136	5,580	3.5	443	0	0	0.0
				4,900	5,136	5,580	-	443	5,136	5,580	—	443	0	0.0	—
				1,102,555	1,071,869	1,340,026	-	268,156	1,072,237	1,346,004	—	273,766	5,538	0.4	—

（注1）還元利回りが算出されていない物件についてはDCF法の割引率を記載しています。（注2）25年2月期末時点で保有している物件のみの比較です。（注3）25年2月期に取得した物件の数値は前期比がないため含めておりません。

ファイナンスの状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	528,734百万円
借入金	492,834百万円
投資法人債	35,900百万円

格付けの状況

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

投資法人債一覧

名称	発行額（百万円）	利率（%）	発行日	償還期限
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8回無担保投資法人債	4,400	0.98	2024/7/19	2029/7/19
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9回無担保投資法人債（グリーンボンド）	3,000	1.35	2025/2/20	2030/2/20
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10回無担保投資法人債	3,500	1.55	2025/2/20	2032/2/20
NMF 第7回無担保投資法人債	2,000	0.95	2023/7/10	2033/7/8
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

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	
	方針 目標	・保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
	KPI	・グリーン認証（3★相当以上）取得割合 ・（グリーン認証取得割合）
	気候変動への対応	
	方針 目標	・2050年度までに温室効果ガス（GHG）排出ネットゼロを目指します。 ・2030年度までに温室効果ガス（GHG）排出総量を80%削減（2019年度基準）を目指します。
	KPI	・温室効果ガス（GHG）排出総量
	水資源への対応	
	方針 目標	・ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。
	KPI	・水における床面積当たり使用量（原単位）
社会（S）	安全・尊厳の維持	
	方針 目標	・自然災害等への備え（レジリエンス）、防犯への配慮、こども・少子高齢化への対応、多様性・包摂性の実現や人権への対応を通じて、安全・尊厳の維持を目指します。
	KPI	・災害時リスクアラートの活用（整備状況）、倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）、水害リスクに備えた物件への防水設備の設置（設置物件数・設置率） ・GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（開催回数、参加テナント数、提供食事数） ・資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況） ・居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）、居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率） バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）
	心身の健康の実現	
	方針 目標	・健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）や快適で利便性の高い環境（ウェルネス）を通じて、心身の健康の実現を目指します。
	KPI	・保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数） ・資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他） ・居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率）これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。 ・テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合）

社会（S）	豊かな経済の実現	
	方針 目標	・人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。
	KPI	・保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） ・資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 ・リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） ・居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
	魅力ある地域の形成	
	方針 目標	・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。
	KPI	・GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） ・保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） ・シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出
ガバナンス（G）	ガバナンスの充実	
	方針 目標	・役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
	KPI	・投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・サステナビリティ推進体制に係る外部評価
	実効性のある内部統制システムの構築	
	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	
	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（S：社会）

社会（S)分野の新たなマテリアリティを策定。不動産運用を通じた取り組みで社会課題解決への貢献を目指す

社会（S）分野の新たなマテリアリティ

＜策定プロセス＞

社会課題解決に向け、**不動産運用を通じた本質的な取り組み**につき、以下を踏まえて検討

- ✓ 各ステークホルダー（地域社会、従業員、テナント、PM、BM 等）が抱える課題
- ✓ 国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイダンス」（23年3月公表）も参照

■不動産を通じた社会課題解決（４段階）



（出典:国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイダンス」（2023年3月公表）より抜粋）

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取組み・KPI
①安全・尊厳	● 自然災害等への備え（レジリエンス）	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用（整備状況）
			倉庫・エレベーター等への防災備品設置（設置物件数・設置率）
			水害リスクの高い物件への防水板の設置（設置物件数・設置率）
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画（実施回数、参加テナント数、提供食事数）
	● 多様性・包摂性の実現	資産運用会社において、多様性豊かな人材による不動産運用を通じて様々な価値を創造します。	資産運用会社における多様性豊かな人材構成（社員のバックグラウンド等の状況）
	● 人権への対応	国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供します。	居住用施設における外国人への居住空間の提供（外国人入居戸数・割合）
			居住用施設における共用部掲示物の英語表記化（対応棟数・対応率）
		バリアフリー設備の設置等を通じ、多様性・包摂性、人権への対応を実現します。	バリアフリートイレの設置（実施物件数・割合）

段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的取組み・KPI
②心身の健康	● 健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス＆セーフティ）	各種イベントを通じて、人々の健康促進や安全な暮らしの実現に貢献します。	保有物件における献血イベントの誘致（実施物件数、参加人数）
		資産運用会社において、フレキシブルな働き方の推奨を通じて、健康で生産性の高い働き方を実現します。	資産運用会社でのフレキシブルな働き方の推奨（有休取得率他）
	● 快適で利便性の高い環境（ウェルネス）	設備やサービスの拡充等を通じて、テナントや利用者に快適で利便性の高い環境を提供します。	居住用施設における宅配ボックスの設置（設置物件数・設置率）及び置き配システムの導入（導入物件数・導入率） これにより、配送業者の労働環境の改善や再配達解消によるCO2排出量の削減にも貢献します。
		テナント満足度調査を定期的に実施し、入居テナントの快適性や利便性の向上を目指します。	テナント満足度評価の調査（総合満足度で「満足」及び「やや満足」の割合）
③豊かな経済	● 人材活躍と生産性向上	PM褒賞制度の実施を通じて、PM担当者のモチベーション向上を図り、人材活躍と生産性向上を実現します。 また、受賞内容を周知し知見の共有、不動産運用ビジネスの活性化を目指します。	PM褒賞制度の実施（開催日、受賞事例）
		資産運用会社での研修制度の充実を通じて、社員の能力を開発・強化を目指します。	資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況
	● 地域経済・産業の活性化（イノベーション）	リサイクル品の活用推進を通じて、資源の維持・循環に貢献します。	リサイクル品のタイルカーペット活用の（実施面積、CO2削減量）
		不用品回収等を通じて、廃棄物量・CO2排出量の削減、資源の維持・循環に貢献します。	居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
④魅力ある地域	● 地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）	「地方創生イベント」等の開催を通じて、生産者のサポート、地域食材の発信、豊かな顧客体験、飲食店支援の実現を目指します。	GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数）
	● コミュニティの再生・形成	保有物件を通じたセミナー等の交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催により、地域・テナント間コミュニティの再生・形成を目指します。	保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数）
	● 移動しやすい環境（モビリティ）	シェアモビリティの設置等を通じて、入居者・近隣住民の移動しやすい環境を実現します。 また、移動時のCO2排出量削減にも貢献します。	シェアモビリティの設置（総移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）

※ 具体的な取り組み等の詳細は本投資法人の公式HP（こちら）をご覧ください。

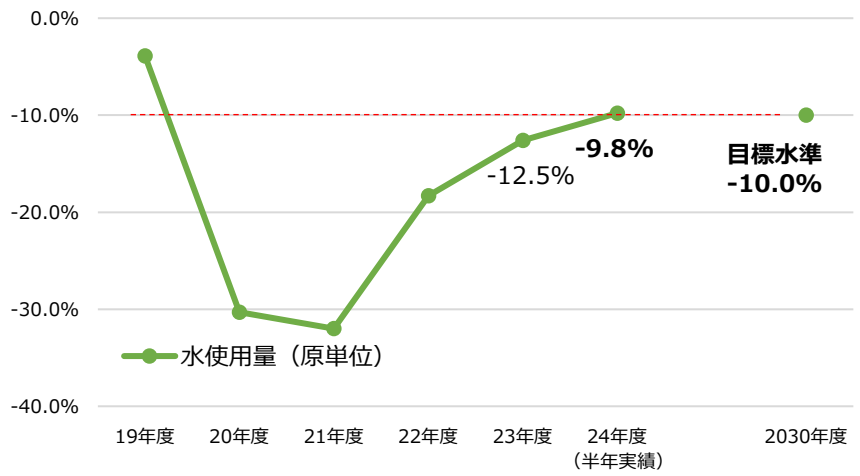
ESGへの取り組み（E：環境　S：社会）

各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

＜E:環境＞マテリアリティ（KPI）の進捗状況

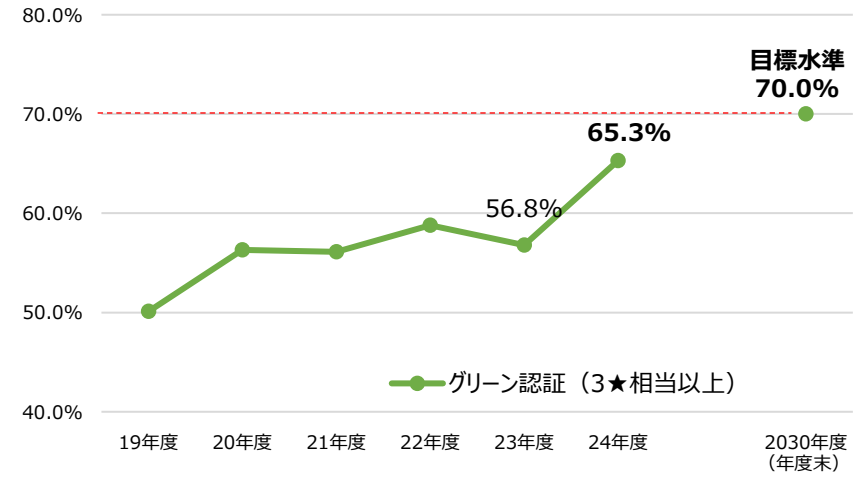
水使用量

[目標] 2030年度までに10%削減（2016年度比）



グリーン認証（注）

[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）



＜S:社会＞　マスターファンド・アワード2025　セクター賞

PM会社による飲食店舗直営の取り組み（新宿野村ビル）



- ✓ 人気店の閉店に伴い、スタッフ・味を継承した直営店「KAKEHASHI」を開業
- ✓ 物件の商業区画の賑わいを守るため、一般的なPMの領域を超えた発想

大規模リニューアル工事とリテナントの推進（川口領家LC）



- ✓ 竣工以来の入居テナント退去に伴い、トイレ・エントランス等を含む大規模リニューアルを実施
- ✓ 新規テナントの入居中の工事であり、スケジュールや工事箇所の調整等、多くの関係者と連携し対応

期中改定の実施（ PU町屋サウスコート）



- ✓ 共用部リニューアルを起点に期中改定を実施
- ✓ 再現性が高く、過去の常識を覆すような新境地を切り開いた取り組み

朝食提供店舗リテナント（ホテルビスタ札幌大通り）



- ✓ 朝食提供店舗のリテナントで、朝食のクオリティを上げつつ、収益向上にも繋げた
- ✓ ホテルの価値を向上させるための積極的な姿勢

（注）グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

実効性あるサステナビリティ推進体制



環境マネジメントシステム（EMS）
エコアクション 21 オブザイヤー2022（ソーシャル部門） 銅賞受賞

（REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価）

エコアクション21
認証番号 0012949

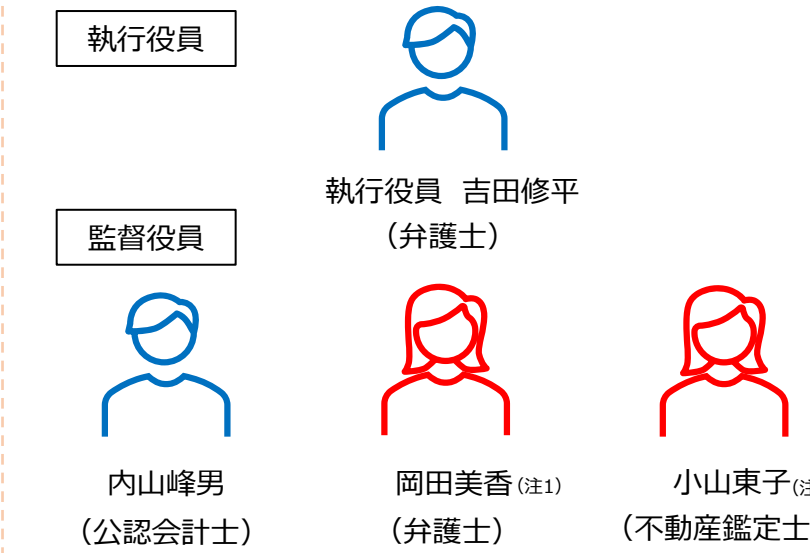
〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

脱炭素社会の実現、SDGsの達成に向けた多様な取組を国内に広く発信するとともに、こうした動きを加速化させるため、環境省策定の環境マネジメントシステムガイドラインの認証事業者の社会課題解決につながる取組を顕彰。

コーポレートガバナンス体制

＜投資法人役員会の体制＞

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み

＜役員会への出席状況＞

役職名	氏名	22年度	23年度
執行役員	吉田　修平	100%	100%
監督役員	内山　峰男	100%	100%
	岡田　美香	100%	100%
	小山　東子	-	100%（注2）

（注1）旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤美香です。（注2）23年6月1日に就任しています。

Purpose
私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

わたしたちが運用する不動産は、そこで暮らし、働き、集う人びとにとって、
自分らしく輝ける舞台のようでありたい。
そして、その舞台で躍動する人びとが、豊かな社会を築き、よりよい“あした”を創り出していくと信じています。

こうした不動産がもつ可能性に投資し、運用を通じて現実の価値に変えること、
それはデベロッパーを源流とし、不動産に向き合い続けてきた、わたしたちだからこそ、できることです。

「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」

この信念のもと、わたしたちはフェアなマインドをもって、あらゆるステークホルダーと協働し、
ともに資産運用の舞台で躍動し続けます。

Values
大切にする価値観

Visionary
ヴィジョナリー
未来のありたい社会や人々の暮らしを想像し、その実現に向けて不抜の信念をもって挑戦し続ける

Professionalism
プロフェッショナリズム
不動産×資産運用のプロフェッショナルとしての自覚をもち、高度な専門性をもって行動する

Fairness
フェアネス
あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向きあう

サステナビリティポリシー

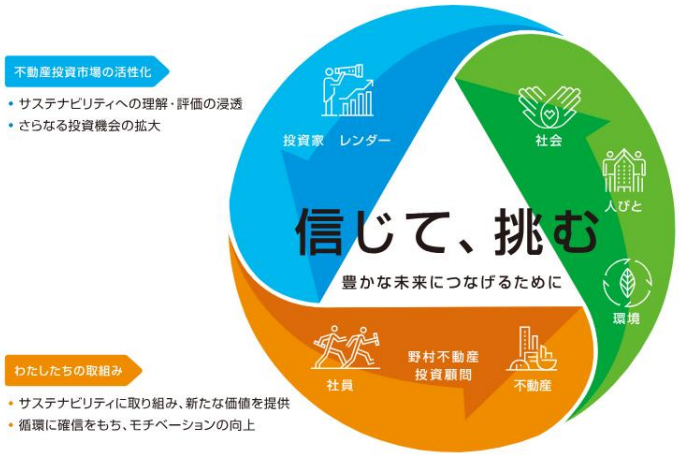
信じて、挑む
～豊かな未来につなげるために～

わたしたちは、地球・社会の一員として、不動産の投資・運用ビジネスに長期の視点でサステナビリティを取込み、
新たな価値を創り続けていきます。

ひとつひとつ積み重ねていくことで、環境が保全され、たくさんの笑顔もあふれ、
街や地域に賑わいが生まれ、経済や産業が発展します。

そのような豊かな社会では、サステナビリティの取組みについての理解・評価が進み、
わたしたちのビジネスの機会も広がります。

このような循環を創り持続させていくことが、豊かな未来につながると信じて、挑み続けていきます。



ESGへの取り組み　～本投資法人の取り組み～

GRESB評価

GRESB 2024 ★★★★☆

リアルエステイト評価 「4 Star」
9年連続 「Green Star」

GRESB Public Disclosure 2024

開示評価
8年連続最高位「A」

「エコアクション２１」認証・登録（J-REIT初）（環境マネジメントシステム）

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

私たちは、地域と地球の環境に配慮した事業者です
®環境省
エコアクション21
認証番号 0012949

環境認証取得推進

DBJ Green Building

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

CASBEE®（注）

CDP

CDP
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

2024年度
「B」評価

（注）CASBEE®は（一財）住宅・建築SDGs推進センターの登録商標です。

ESGへの取り組み　～資産運用会社の取り組み～

責任投資原則（PRI）への署名

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

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

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」

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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

21世紀金融行動原則

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

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

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

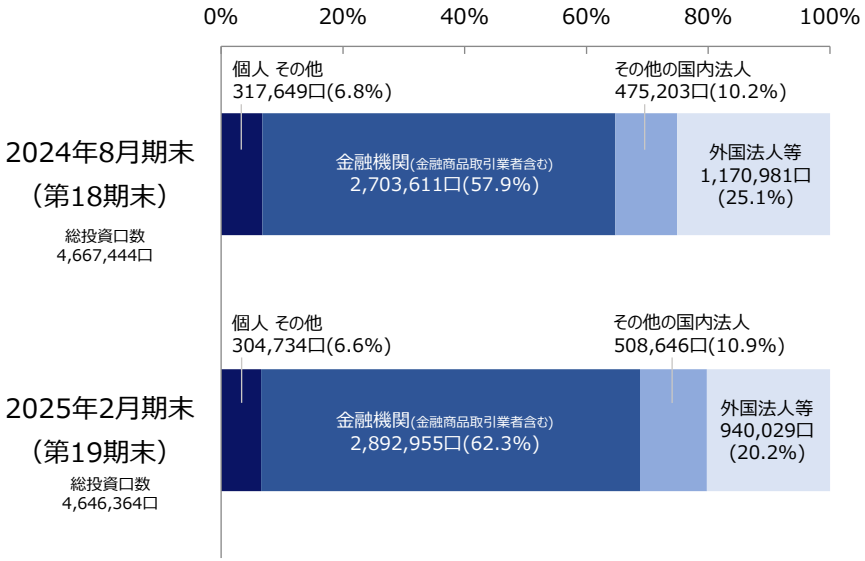
NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

■パリ協定の目標（世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて1.5℃に抑える努力をする）に沿い、2050年までに運用資産における温室効果ガス排出量のネットゼロを目指す資産運用会社による国際的なイニシアティブ

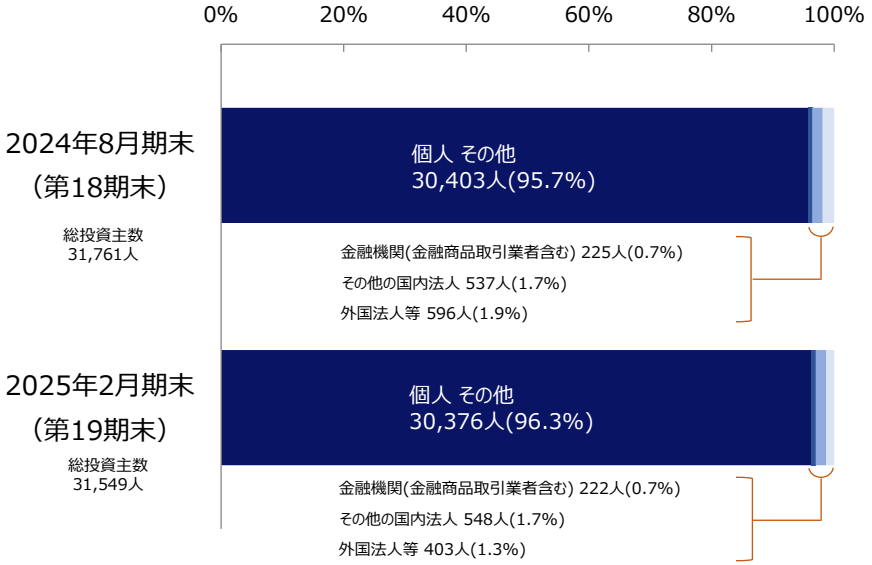
Net Zero Asset Managers Initiative

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)

	24年8月期末 (第18期末)		25年2月期末 (第19期末)	
銀行	157,442	3.4%	169,900	3.7%
信託銀行	2,200,141	47.1%	2,258,783	48.6%
生命保険会社	79,224	1.7%	87,068	1.9%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	264,039	5.7%	374,439	8.1%
合計	2,703,611	57.9%	2,892,955	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）	1,261,111	27.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	713,854	15.4%
3	野村不動産株式会社	330,671	7.1%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	225,080	4.8%
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	87,730	1.9%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	59,761	1.3%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	59,516	1.3%
8	SMBC日興証券株式会社	58,095	1.3%
9	日本証券金融株式会社	53,750	1.2%
10	JPモルガン証券株式会社	45,440	1.0%
合　計		2,895,008	62.3%

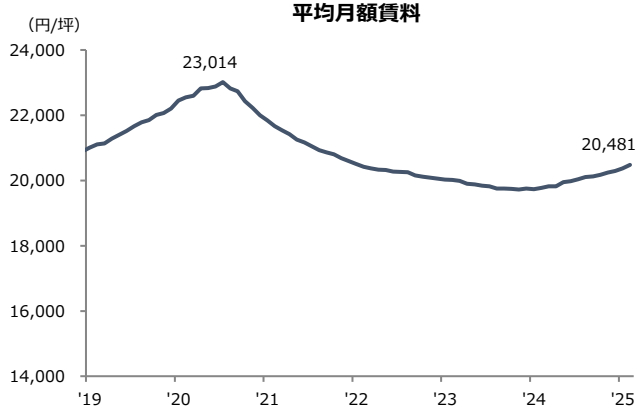
マーケットレビュー　～賃貸マーケット及び関連状況～

オフィス

東京都心5区
平均空室率

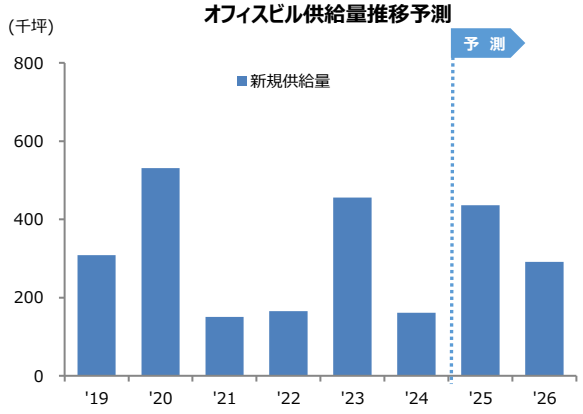


東京都心5区
平均月額賃料



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

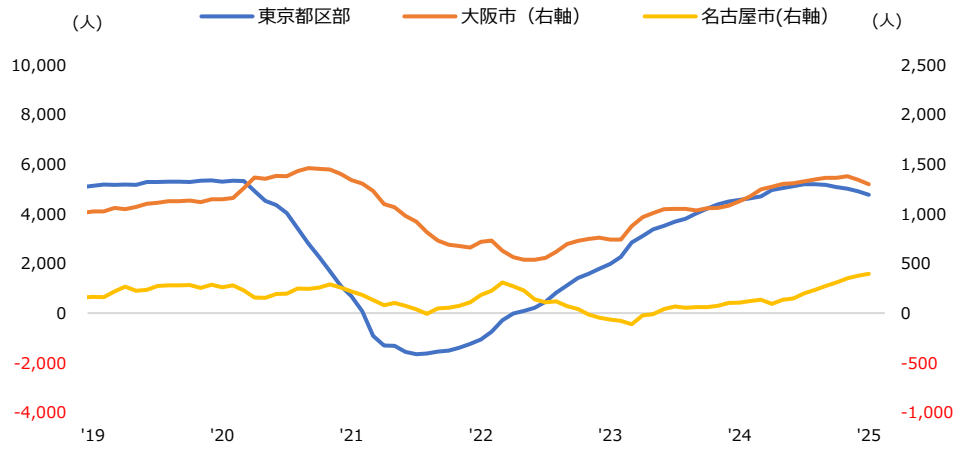
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

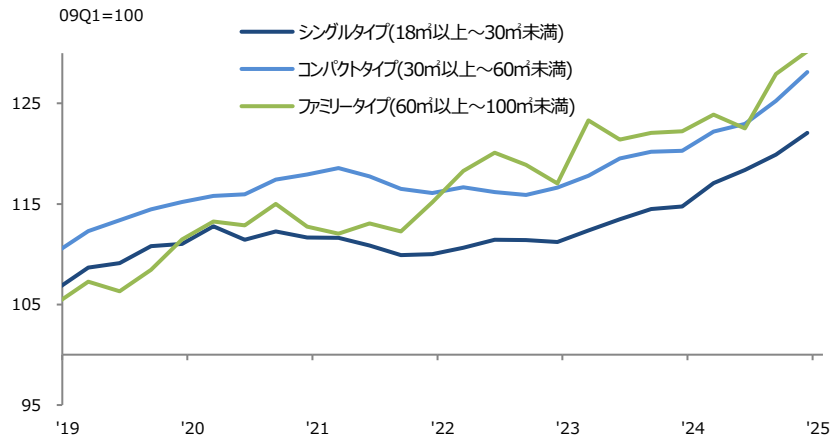
住宅

人口流入超過数（外国人含む移動者）　（12ヶ月移動平均）



出所：総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数（23区）

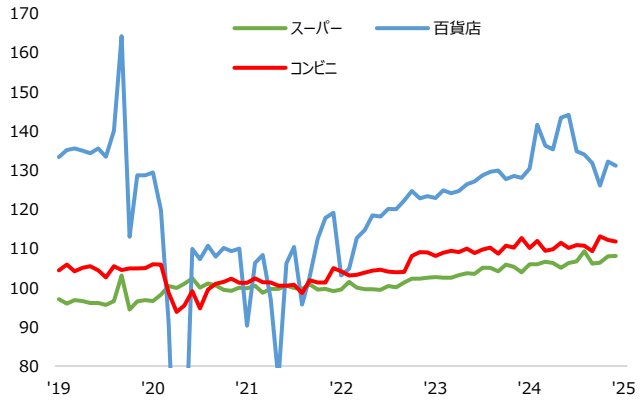


出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

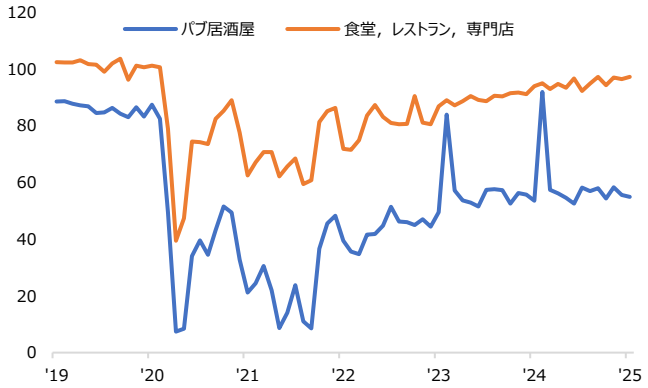
商業

スーパー・百貨店・コンビニ販売額価格指数（2020年＝100　季調済）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」よりNREAM作成

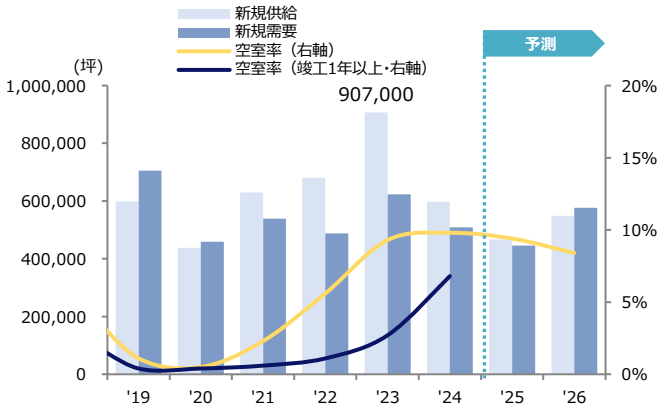
飲食店等の第三次産業活動指数（2015年＝100　季調済）



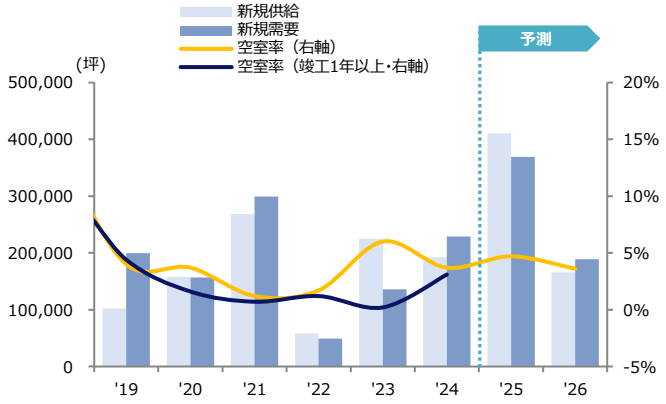
出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

物流

首都圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2024年12月末時点）



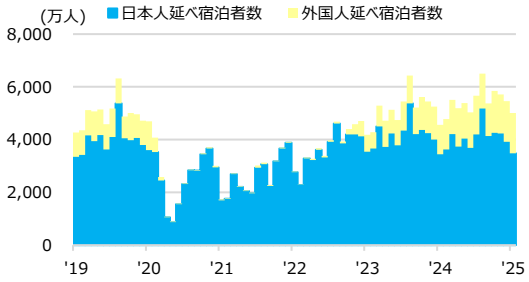
近畿圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2024年12月末時点）



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
注釈：空室率は各年末時点の数値

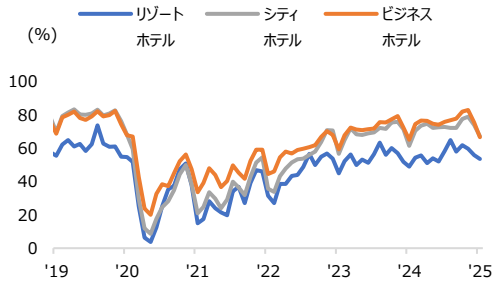
宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

全国延べ宿泊数



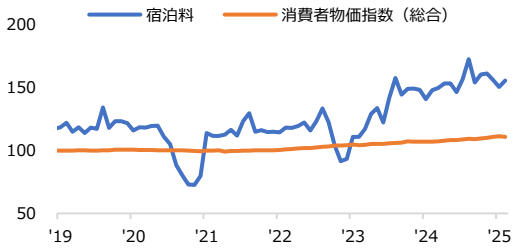
出所：観光庁よりNREAM作成　注釈：速報値含む

客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）



出所：観光庁よりNREAM作成注釈：速報値含む

宿泊料　（品目別価格指数・全国・2020年＝100）

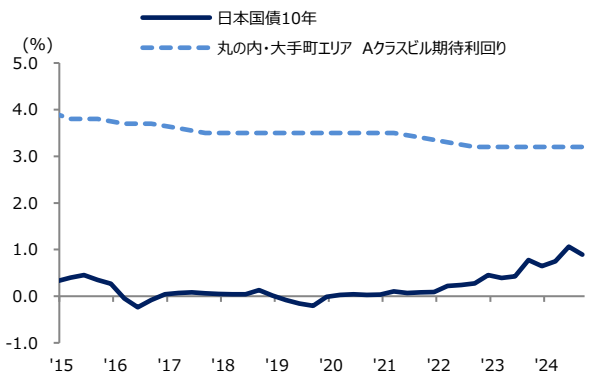


出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

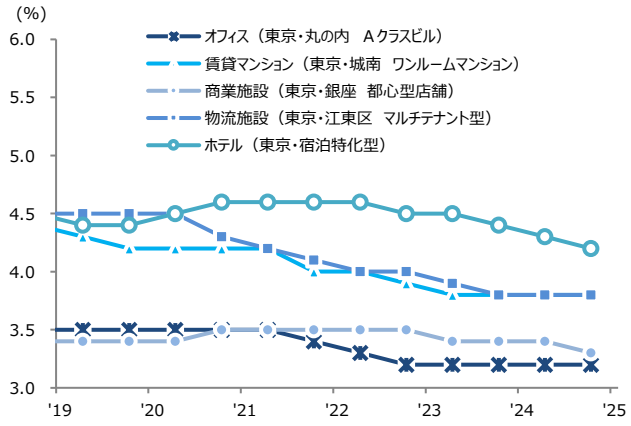
期待利回り

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「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注釈：期待利回りは、半年毎の中央値。国債金利は四半期毎データ

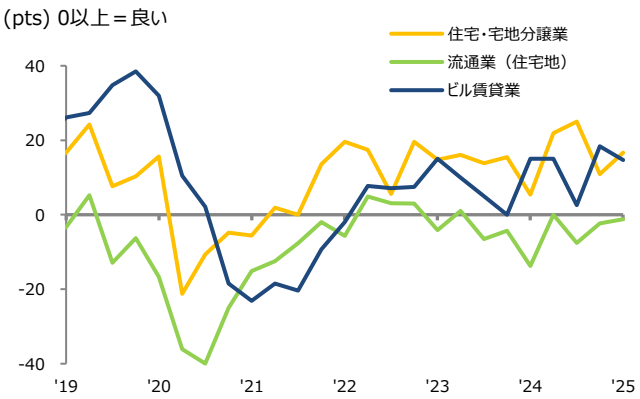
不動産投資家期待利回り（セクター別）



出所：出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成
注釈：中央値

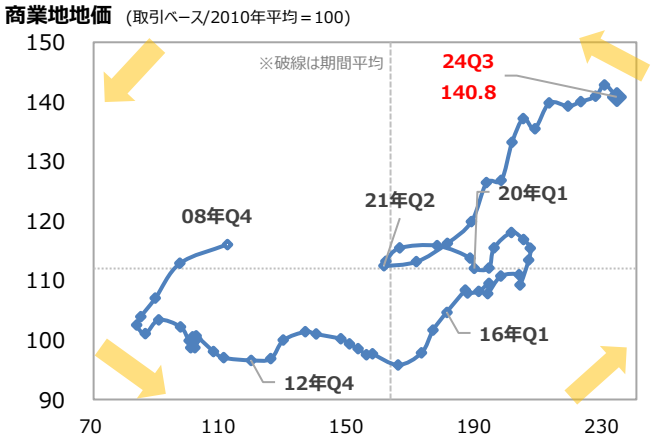
業況・取引量

不動産業業況



出所：一般財団法人 土地総合研究所

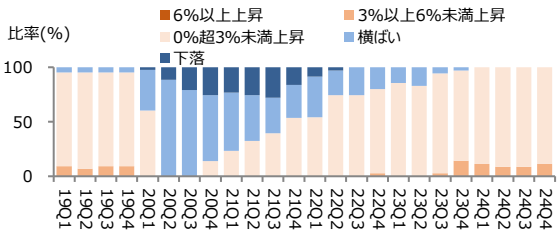
首都圏・不動産取引サイクル図



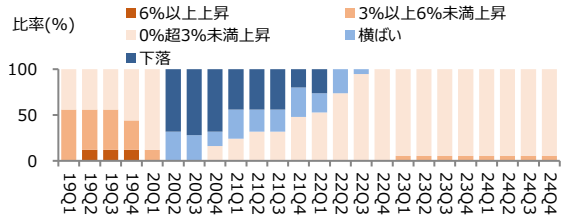
出所：国土交通省よりNREAM作成
注釈：横軸に国交省法人取引量指数（南関東・非住宅）、縦軸に国交省不動産価格指数（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

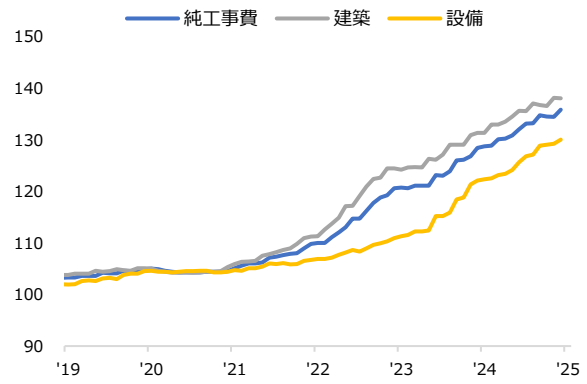


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

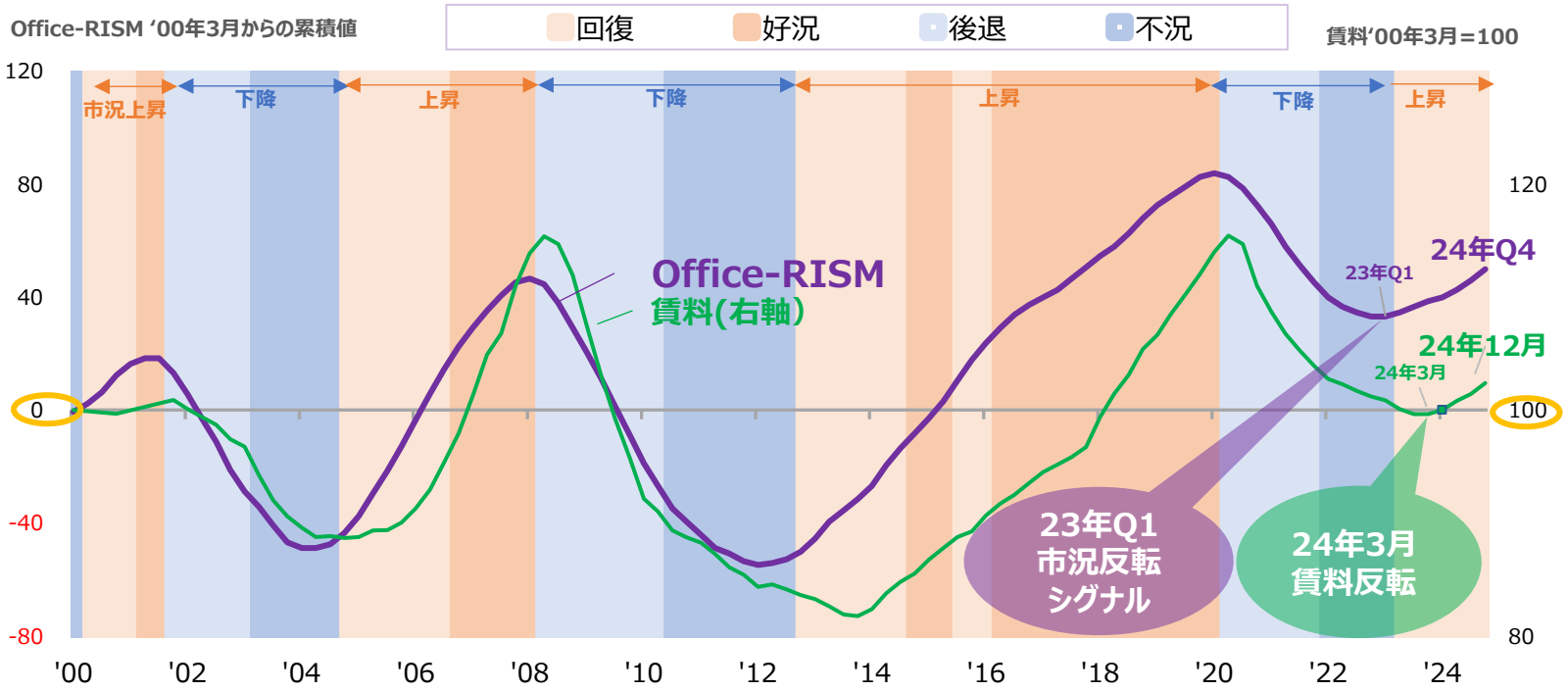
建設物価 建築費指数® 2015年＝100



出所：一般財団法人 建設物価調査会よりNREAM作成
注釈：対象は、標準指数　東京　オフィス　RC造

マーケットレビュー　～東京・オフィス賃貸市況～

オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM



出所：NREAM作成

注釈：・賃料は、三鬼商事株式会社が公表している東京ビジネス地区（都心5区）の平均賃料（募集賃料）を選定
・OECD（経済協力開発機構）の景気循環論を参考に市況を「回復→好況→後退→不況」のサイクルに分類
・4サイクルの局面変化は、Office-RISMと賃料の変化率の組み合わせにより判断

「Office-RISM」は、東京都心5区のオフィス賃貸市況を包括的かつ客観的に捉える指標であり、野村不動産投資顧問が独自に開発し、特許権を取得しています。この指標を活用することで、複雑化したオフィス賃貸マーケットの現状や今後の市況の変化、賃料の変動トレンドの転換点などを「可視化」することができます。

直近では、2023年初めから「Office-RISM」が上昇に転じており、それに連動して賃料は2024年前半に底を打ち、上昇に転じました。現在、「Office-RISM」の上昇が本格化していることから、今後の賃料上昇が継続することを強く示唆しています。

「Office-RISM」は、野村不動産投資顧問の登録商標（登録番号第6675212号）です。

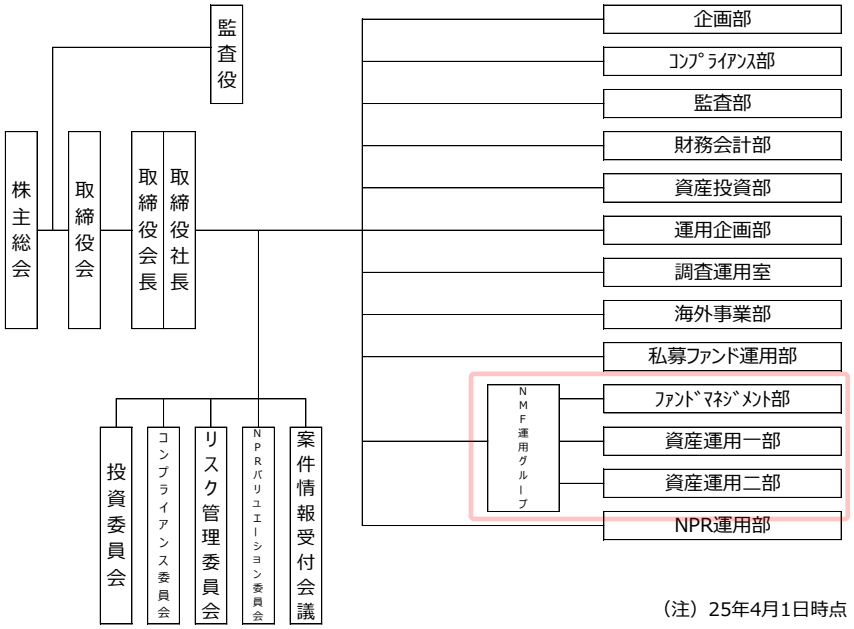
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	171名（うち取締役6名、監査役2名） ※25年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図(注)



（注）25年4月1日時点

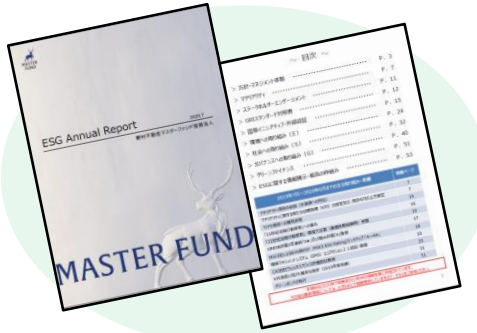
野村不動産マスターファンド投資法人　IR活動実績

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

公式ＨＰ



「ESG Annual Report」



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



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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