



野村不動産マスターファンド投資法人

15<sup>th</sup>

2023年2月期決算説明資料

April 18, 2023

MASTER FUND



<b>1. 決算ハイライト</b>		
• 2023年2月期（第15期）決算ハイライト	4	
<b>2. 外部成長</b>		
• 着実な資産入替（2023年2月期・2023年8月期）	7	
• 2023年2月期・2023年8月期のスポンサー取得物件	8	
• 2023年8月期の外部交換取引による取得物件	9	
• ヘルスケア施設への投資開始の背景	10	
• コロナ禍以降の入替実績	11	
<b>3. 内部成長</b>		
• 各セクターの運用状況	13	
<b>4. 鑑定評価</b>		
• 鑑定評価	21	
<b>5. ファイナンス</b>		
• リファインанс等の状況	23	
<b>6. 業績予想</b>		
• 2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想	25	
<b>7. ESGへの取り組み</b>		
• E : 環境	28	
• S : 社会	30	
• G : ガバナンス	31	
<b>8. APPENDIX</b>		
• 各種指標の推移	33	
• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	34	
• 貸借対照表	35	
• 分配方針と当期の利益超過分配金について	36	
• 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～	37	
• 設立以降の成長の軌跡	38	
• 分配金とLTVの推移	39	
• ポートフォリオのセクター別期末稼働率	40	
• オフィスセクターの運用状況	41	
• 物流セクターの運用状況	42	
• 住宅セクターの運用状況	43	
• 商業セクターの運用状況	44	
• 主要テナントの状況	45	
• ポートフォリオサマリー（2023年2月期末時点）	46	
• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	47	
• ファイナンスの状況	54	
• ESGへの取り組み	55	
• 投資主の状況	58	
• マーケットレビュー	59	
• 運用体制及びIR活動実績	62	

**1**

## 決算ハイライト

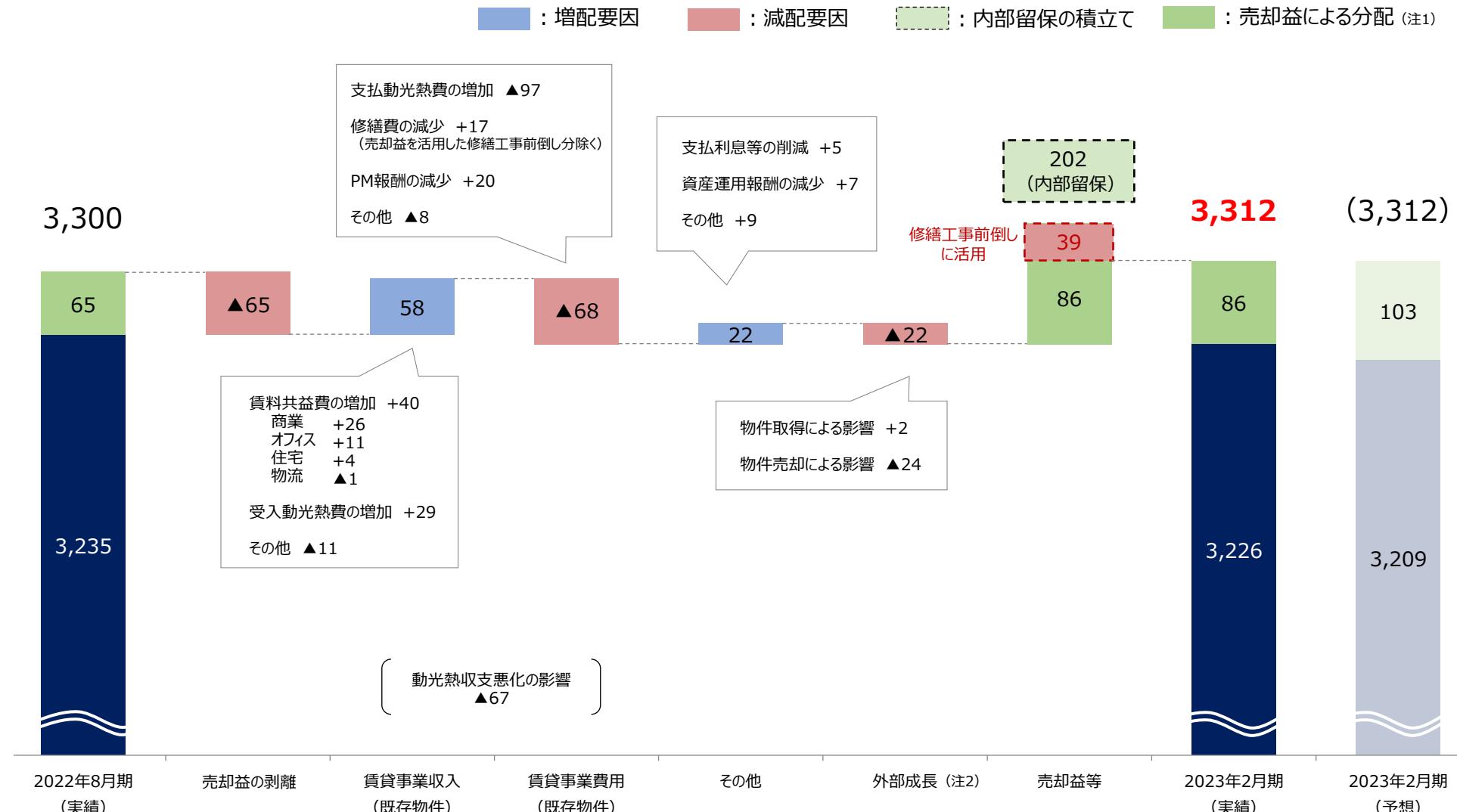


# 2023年2月期（第15期）決算ハイライト



既存物件収入は回復、物件売却益の一部を投資主還元及び修繕工事前倒しに活用

## 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



# 2023年2月期（第15期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	2022年8月期 (第14期)	2023年2月期 (第15期)	差異	2023年2月期 (第15期)	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	39,022	39,986	963	40,008	-22
賃貸事業収入	35,249	35,273	24	35,264	9
その他賃貸事業収入	3,015	3,074	58	3,107	-33
不動産等売却益	757	1,638	880	1,636	1
営業費用	23,437	23,872	434	23,768	104
賃貸事業費用	16,652	17,069	417	16,940	128
うち修繕費	1,326	1,434	107	1,294	140
うち公租公課	3,313	3,285	-27	3,286	0
うち減価償却費	5,738	5,673	-65	5,671	2
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,676	402	6,689	-12
資産運用報酬	3,460	3,473	13	3,480	-6
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	703	706	2	724	-18
営業利益	15,584	16,113	529	16,240	-126
営業外収益	3	5	2	-	5
営業外費用	2,195	2,169	-26	2,180	-11
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,158	-26	2,170	-11
その他営業外費用	10	10	-	10	0
経常利益	13,392	13,950	558	14,059	-109
特別損益	109	-	-109	-	-
当期純利益	13,499	13,948	449	14,058	-109
(売却損益除く当期純利益)	(12,741)	(12,310)	(-431)	(12,422)	(-111)
利益分配金 a	13,499	13,947	447	14,037	-89
利益超過分配金 b	2,060	1,669	-391	1,579	89
分配総額 a+b	15,560	15,616	56	15,616	0
内部留保 (内部留保総額)	561	954	392	1,061	-107
(2,952)	(3,906)	(954)	(4,014)	(-107)	
一口当たり分配金(円)	3,300	3,312	12	3,312	0
うち利益分配(円)	2,863	2,958	95	2,977	-19
うち一時差異等調整引当額(円)	403	330	-73	331	-1
うちその他の利益超過分配(円)	34	24	-10	4	20
総資産	1,187,581	1,185,099	-2,482	1,184,825	274
有利子負債	517,463	517,420	-42	517,420	-
LTV	43.6%	43.7%	0.1%	43.7%	0.0%
時価総額	802,527	711,995	-90,531	-	-
NOI	27,350	26,951	-399	27,101	-150
FFO	21,001	20,614	-387	20,723	-109

## ▶ 23年2月期実績 – 22年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	963
賃貸事業収入の増加	24
既存物件の賃料共益費の増加	191
物件取得・売却による影響	▲167
その他賃貸事業収入の増加	58
受入動光熱費の増加	134
その他収入の減少	-76
不動産等売却益の増加	880
営業費用	434
賃貸事業費用の増加	417
支払動光熱費の増加	455
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し184含む)	107
PM報酬の減少	▲112
減価償却費の減少	▲65
その他費用の増加	32
資産運用報酬・その他営業費用の増加	16
営業外損益	28
支払利息その他融資関連費用の減少	▲26
特別損益	▲109
前期受贈益及び前期地震被害発生の剥離	▲109
当期純利益	449
前期内部留保積立ての剥離	561
当期内部留保積立て (不動産等売却益の一部)	▲954

2

## 外部成長



# 外部成長～着実な資産入替（2023年2月期・2023年8月期）～



スポンサー開発物件をはじめとした優良物件の取得と懸念物件の売却を継続推進

23年2月期・23年8月期の取得（予定）物件

合計10物件 **253億円**

（平均築年数 **3.9年**、平均NOI利回り **4.7%**）<sup>(注1)(注2)</sup>

物流施設



Landport東雲・安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町

居住用施設（ヘルスケア施設含む）



クラウドフラット  
根津谷中



クラウドフラット菊川



クラウドフラット浅草



クラウドフラット錦糸町Ⅱ



（ヘルスケア施設）  
SOMPOケア ラヴィーレ  
レジデンス用賀



（ヘルスケア施設）  
グレイブス辻堂西海岸



（ヘルスケア施設）  
SOMPOケア そんぽの家 大森西



（ヘルスケア施設）  
SOMPOケア ラヴィーレ  
レジデンス湘南辻堂

23年2月期・23年8月期の売却（予定）物件

合計20物件 **249億円**

（平均築年数 **21.8年**、平均NOI利回り **4.1%**）<sup>(注1)(注3)</sup>

居住用施設（計17物件）

築古、地方、狭小や3点ユニット等、競争力に懸念がある物件の売却を実現



オフィス（計3物件）

・ NMF名古屋柳橋ビル

将来的エリア動向、築年数経過による競争力低下等を勘案して売却



・ NMF天神南ビル

好立地なヘルスケア施設との交換取引



・ 野村不動産東日本橋ビル

好立地かつ大規模な居住用施設との交換取引



＜売却益＞

23年2月期・23年8月期で**計63億円の売却益**を実現（予定）

分配金の上積み及び内部留保の拡充に活用

(注1) 取得物件については取得予定日時点、譲渡物件については譲渡予定日時点における築年数を記載しています。 (注2) 鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

(注3) 22年2月期及び22年8月期におけるNOIの合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。

# 外部成長～2023年2月期・2023年8月期のスポンサー取得物件～



## 築浅かつ好立地のスポンサー開発物件を取得

### 居住用施設

### プラウドフラット根津谷中

「根津」駅徒歩6分の好立地に所在  
主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスも良好



取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り (注1)	4.2%
竣工年月	2020年7月



### 居住用施設

### プラウドフラット菊川

「菊川」駅徒歩5分の好立地に所在  
1K～2LDKの多様なニーズに対応する商品性



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,720百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
竣工年月	2020年10月



### 物流施設

### Landport東雲・安田倉庫<sup>(注2)</sup>

「東雲」駅徒歩5分の好立地で高い雇用優位性を発揮  
首都圏を広域にカバーする高機能型物流施設



取得予定日	2023年3月24日	NOI利回り (注1)	4.0%
取得予定価格	5,750百万円	竣工年月	2020年5月

### 商業施設

### MEFULL茶屋町

「大阪梅田」駅徒歩3分の好立地に所在  
「健康・学び・暮らし」のサービスをメインとした商業施設



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	3,735百万円
NOI利回り (注1)	3.7%
竣工年月	2020年3月



### 居住用施設

### プラウドフラット浅草

「浅草」駅徒歩10分の好立地に所在  
花火大会が鑑賞できるルーフテラスの設置・屋上緑化を採用



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,410百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
竣工年月	2020年7月



### 居住用施設

### プラウドフラット錦糸町Ⅱ

「錦糸町」駅徒歩9分の好立地に所在  
伝統工芸品「江戸切子」をモチーフにした外観デザイン



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,030百万円
NOI利回り (注1)	3.9%
竣工年月	2020年1月



(注1) 鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。 (注2) 不動産信託受益権の準共有持分（51%）を取得しています。

# 外部成長～2023年8月期の外部交換取引による取得物件～



## 東京圏所在のヘルスケア施設4物件の取得を通じたポートフォリオ収益性の向上

### 【取得物件】

#### SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀



取得予定価格	2,850百万円
鑑定評価額	3,390百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	6.7%
竣工年月	2017年3月

#### SOMPOケア そんぽの家 大森西



取得予定価格	1,462百万円
鑑定評価額	1,840百万円
所有形態（土地）	所有権
NOI利回り（注1）	4.7%
竣工年月	2014年11月

#### グレイプス辻堂西海岸



取得予定価格	1,820百万円
鑑定評価額	2,290百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	7.7%
竣工年月	2016年7月

#### SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂



取得予定価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,580百万円
所有形態（土地）	普通借地権
NOI利回り（注1）	6.4%
竣工年月	2017年7月



事業会社との強固なリレーションにより実現した総合型REITならではのセクターを跨いだ資産入替

（取引予定日：2023年5月31日）

### 【売却物件】

#### NMF天神南ビル（オフィス）

譲渡予定価格	3,040百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2008年2月

#### プライムアーバン大塚（居住用施設）

譲渡予定価格	772百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2006年9月

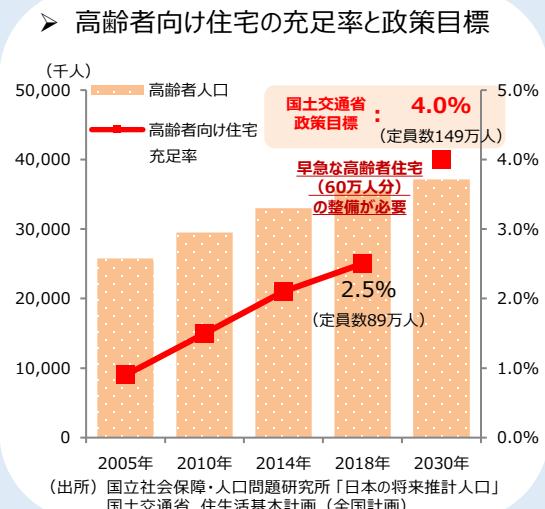
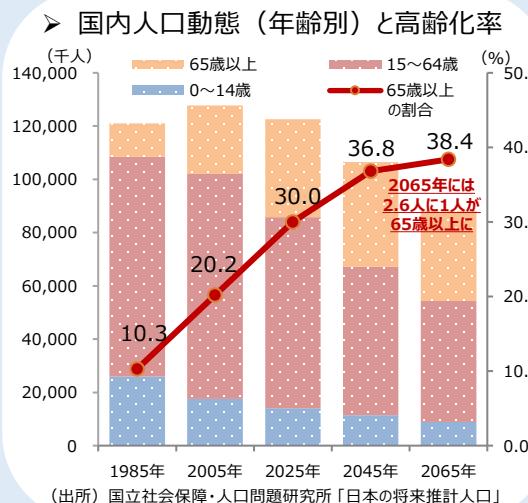
（注1） 鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

（注2） 22年2月期及び22年8月期における NOI の合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。



## ヘルスケアマーケットの市場性と将来の成長性

- ✓ マーケットにおける売買・運用実績の蓄積による市場性及び流動性の向上
- ✓ 高齢者人口、要支援・要介護者数の増加による将来マーケットの成長性
- ✓ トラックレコードの蓄積によるリスク把握の実現性
- ✓ 政策目標の達成に向けた動き  
(高齢者住宅の充足率：2030年に4.0%)



## スポンサーによるヘルスケア施設の開発・運営

- ✓ 野村不動産グループによる賃貸シニアレジデンス（OUKAS）の継続的な開発とスポンサーパイプラインの活用
- ✓ 野村不動産グループでの運用実績によるノウハウ・知見の蓄積



開発実績累計：8件（予定含む）

内、稼働中：4件

### 開発済／開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
稼働中	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
稼働前	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	145戸
	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年（予定）	186戸



オウカス吉祥寺



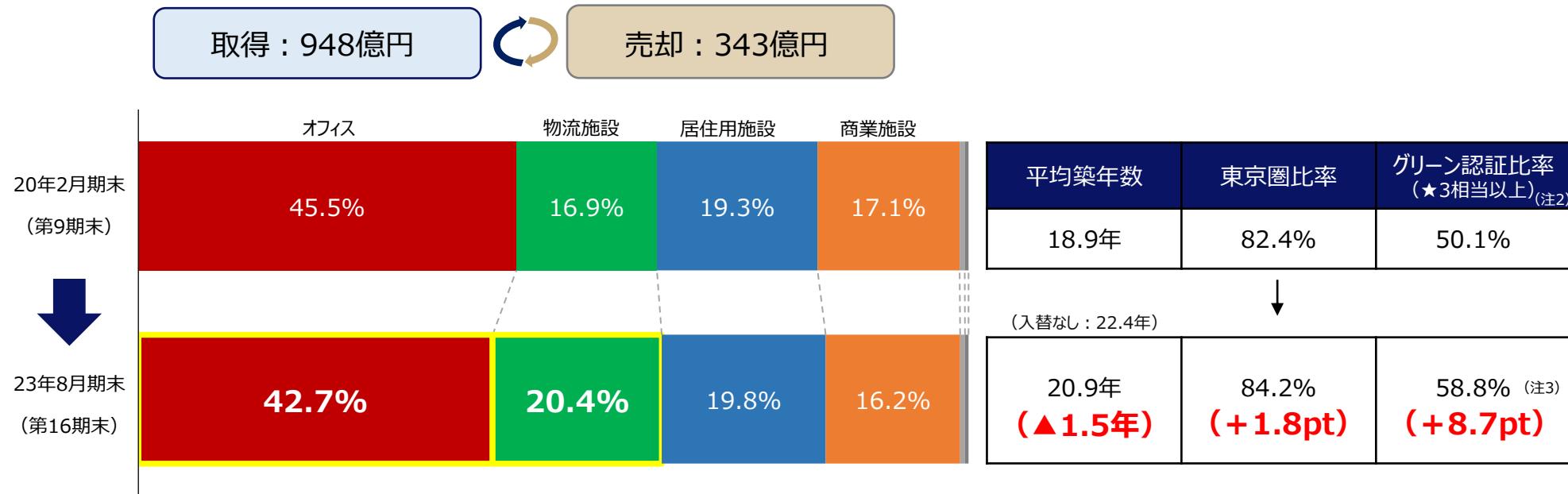
オウカス日吉

(出所) 野村不動産ホールディングス株式会社 2023年3月期 第3四半期 決算説明資料



スポンサーパイプラインを活用しながら資産入替を継続、ポートフォリオクオリティは向上

▶ コロナ禍以降（20年3月～）の資産入替による変化（注1）



▶ 外部成長方針

**取 得** スポンサー開発物件を中心に厳選投資（スポンサーパイプライン：8,800億円（注4））

**売 却** 将来競争力に鑑み**オフィスを中心に入替・交換を活用して機動的に売却**  
含み益の顕在化により分配金水準の維持・向上を目指す

（注1）公表済の取得予定物件及び売却予定物件の取得及び売却による影響を含みます。また、第3回公募増資による取得済物件を含みます。（注2）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。

（注3）23年2月末時点の数値を記載しています。（注4）野村不動産ホールディングス株式会社の2023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。

**3**

## **內部成長**



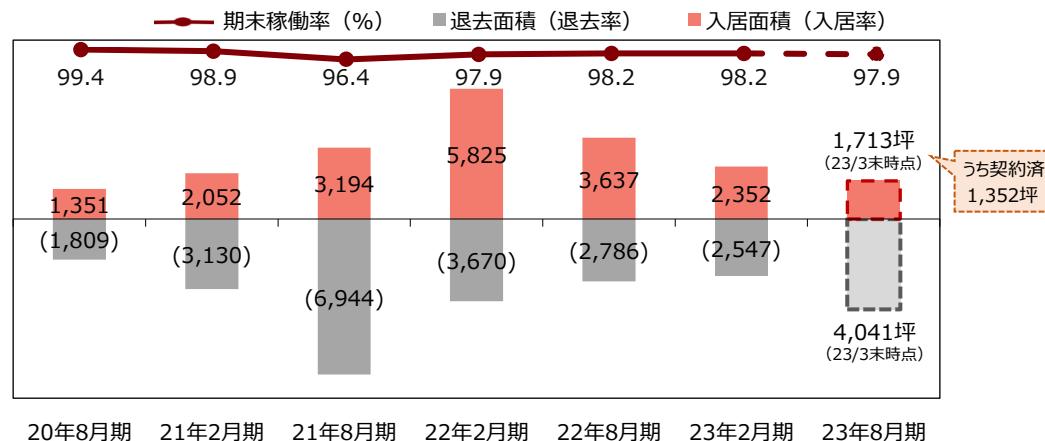
# 内部成長 ~各セクターの運用状況~



## Office

不透明なマーケット下においても、賃料水準をコントロールしながら高稼働を維持

### ▶ 入退去面積・期末稼働率推移



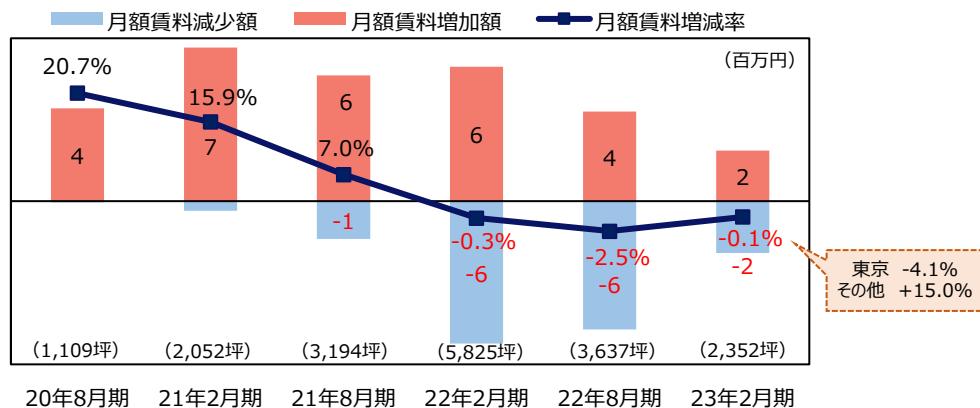
### ▶ 賃料ギャップ (23年2月末時点) (注1)

: **2.9%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年2月期	22年8月期	差異
全体	<b>2.9%</b>	4.0%	▲1.1%
東京	<b>1.1%</b>	2.3%	▲1.3%
その他	<b>10.9%</b>	11.1%	▲0.2%

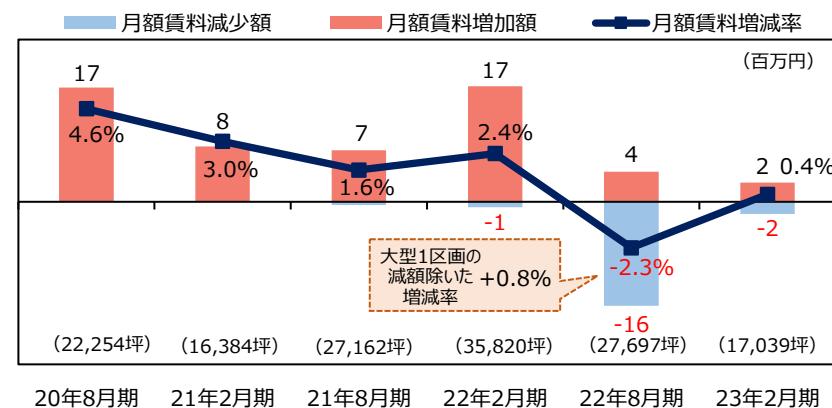
### ▶ テナント入替による賃料増減 (注2)

増額入替のみの平均増額率 +13.4%



### ▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)

増額改定のみの平均増額率 +3.9%



(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。



## Office

- ▶ <23年8月期> テナント入替の進捗 (23年3月末時点)

### ポートフォリオ全体

解約面積 : **4,041坪**  
(23/3末時点)

入居面積 : **1,713坪**  
(23/3末時点)

(内訳) 契約済… 1,352坪  
申込済… 361坪

入替による賃料増減率  
**+2.4%**

(東京 +1.7%)  
(その他 +11.4%)

### うち、PMO

解約面積 : **612坪**  
(23/3末時点)

入居面積 : **586坪**  
(23/3末時点)

(内訳) 契約済… 516坪  
申込済… 70坪

入替による賃料増減率  
**+4.4%**

- ▶ <23年8月期> リーシング事例

### PMO田町Ⅱ

空室1フロア（182坪）につき、  
本エリアをビジネスの重点エリアとする  
館内入居中の複数テナントから  
増床の申し込みを受領



空室期間、フリーレントなく、  
マーケット賃料を上回る賃料水準で成約

また、新旧テナントとのコミュニケーションにより  
居抜きによる内装譲渡を実施し、  
工事期間短縮やコスト、廃棄物の削減を実現



### リーシング強化施策 ~居抜き募集の取り組み~

テナントニーズを引き出す営業力を背景に、前テナント入居中に後継テナントを誘致し、居抜き（内装譲渡）によるテナント入れ替えを複数件実施

#### 所有者 (NMF)

- ・他物件との差別化、賃料単価の追求
- ・工事期間短縮による、ダウントイムやフリーレントの短縮

Win!

#### 旧テナント

- ・原状回復工事費の削減

Win!

win!

Win!

#### 新テナント

- ・入居工事費の削減
- ・入居工事期間の短縮

#### 社会的意義

- ・廃棄物削減



## Logistics

### 改定・更新時の賃料増額、退去区画の早期リースアップを実現（稼働率は23年4月に100%へ回復予定）

#### ▶ 改定・更新時の賃料増額

<23年2月期改定>

- Landport柏沼南Ⅱ：約15,200坪

入居テナントの拠点計画を踏まえ、  
2年以上にわたる粘り強い交渉により  
増額を実現

**(月額賃料増加率 +5.2%)**



<23年8月期契約更新>

- 相模原大野台ロジスティクスセンター：約17,300坪

LED化工事実施を前提とする**グリーンリース  
契約**により、5年間の再契約、賃料増額  
及びGHG排出量削減を実現

**(月額賃料増加率 +2.3%)** (注)



#### ▶ 退去区画のリーシング

<23年8月期契約開始>

- Landport厚木：約5,400坪（2区画）→ **全区画を埋め戻し**

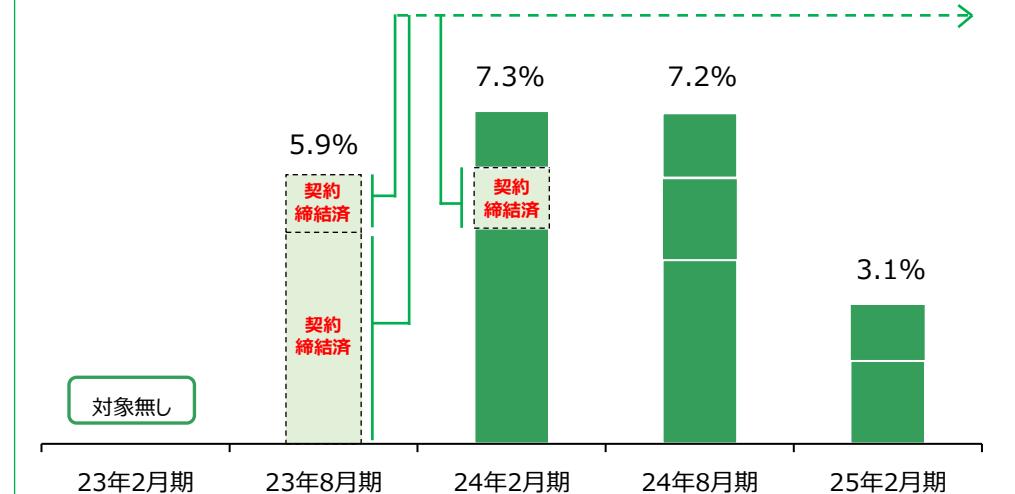
獲得した新規顧客より  
**更なるニーズを引き出し、増床を提案**

エリアマーケットが軟調な中、  
早期の全区画リースアップを実現

**(月額賃料増加率 +7.2%)**



#### ▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



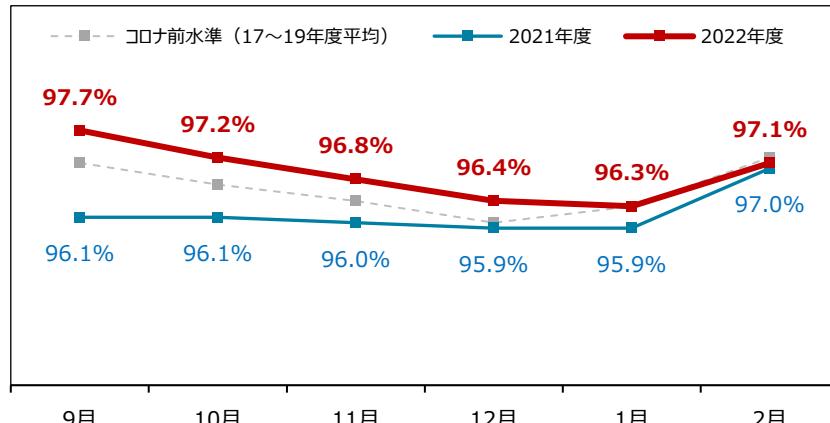
(注) 新契約開始より3か月間は賃料据え置き、LED化工事完了後（予定）の4か月目より増額の契約になっています



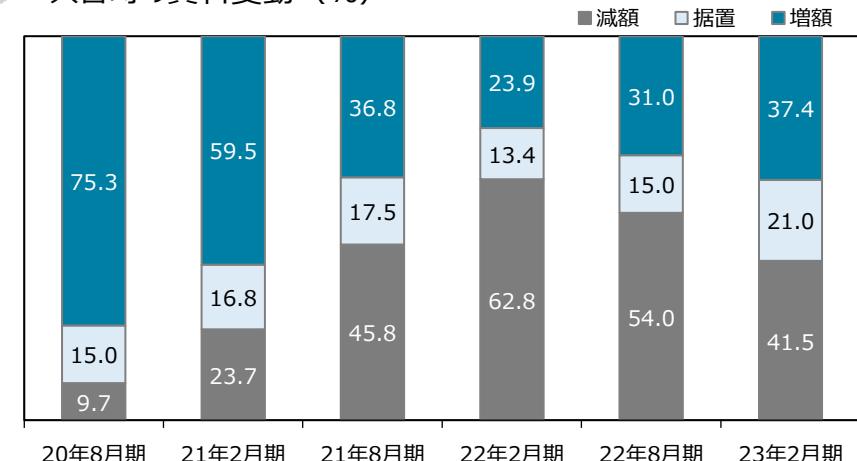
## Residential

安定高稼働の維持に加え、マーケット回復の追い風を受けて入替時賃料増減率もプラス圏へと改善

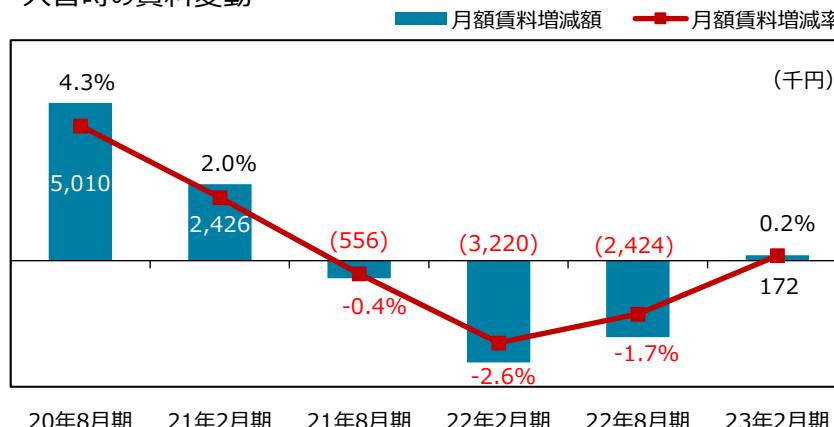
### 稼働率推移



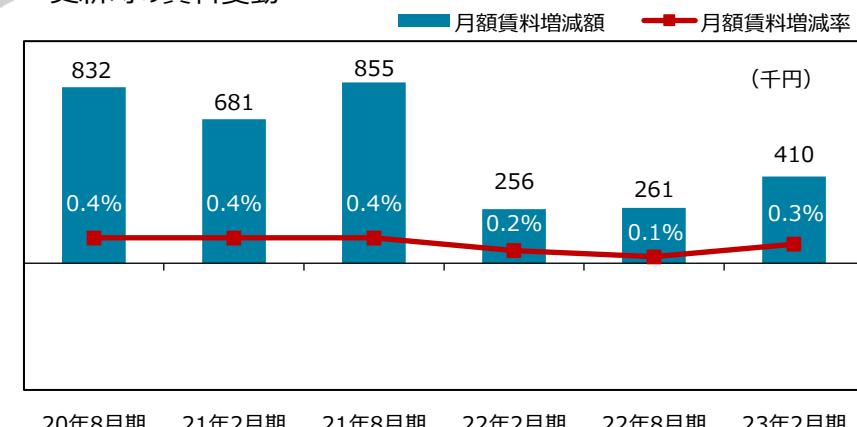
### 入替時の賃料変動 (%)



### 入替時の賃料変動



### 更新時の賃料変動



(注)「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、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。



## Residential

### 円滑なリーシング推進と賃料増額に向けた様々な取り組み事例

- ▶ 競争力の向上とコストコントロールを両立する表層リニューアルを積極的に推進

リーシング推進に費用対効果の高い表層リニューアルを23年2月期中で128件実施  
通常の原復工事と変わらない工期かつ少ない追加投資により収益性を向上

PU中目黒



before



after

#### < 表層リニューアル工事内容例 >

- ・フロアタイル上貼り ・巾木交換 ・玄関タイル上貼り etc

工事実施 対象戸数	工事金額	対象住戸 入替時賃料増減率 (注)	東京圏かつリニューア ル対象住戸除く 賃料増減率
128戸	120千円/戸	+2.9%	+0.0%

- ▶ 22年3月に取得したプライムアーバン東中野コートにて、ファミリータイプ住戸のリニューアル工事によりアップサイドを実現

高いアップサイド期待の持てるファミリータイプ住戸に特化し、  
表層リニューアル+aの美装改修を通じ、より高い賃料増額を実現

#### < 表層リニューアル+a工事内容例 >

- ・フロアタイル上貼り ・アクセントクロス施工
- ・浴室壁面シート貼り ・照明設置 etc

工事戸数	賃料増減率	賃料増減額	工事総額
2戸	+12.7%	48千円/月	1,216千円

⇒他に工事対象6住戸についてもリーシング中or現在工事推進中

before



after

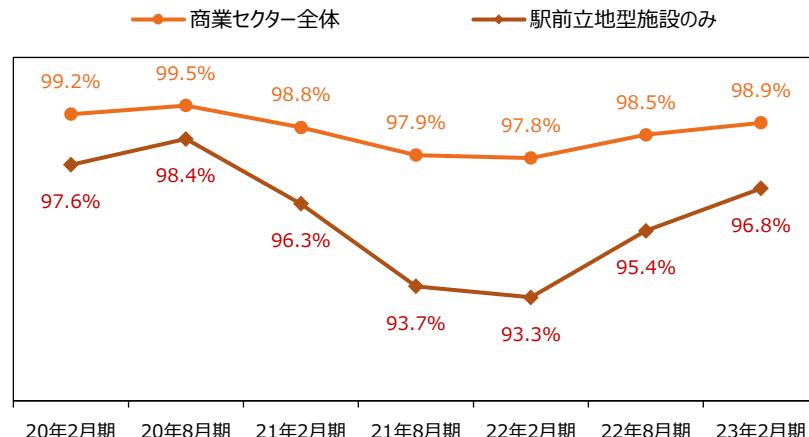




## Retail

駅前立地型施設の運営状況回復により、入替え賃料水準を維持向上しつつ着実なリーシングを推進

### ▶ 期末稼働率推移



### ▶ GEMS大門 定借満了対応状況

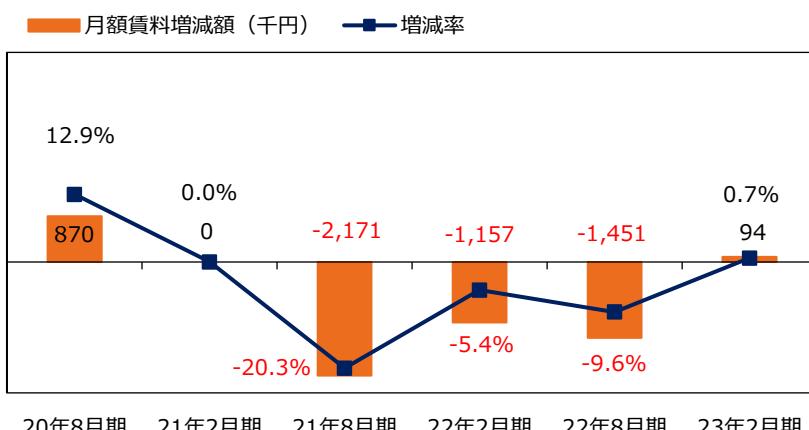
9フロアが定借期間満了となるも、全て飲食業態にて迅速な埋戻しを実現  
⇒ 平均空室期間…0.3ヶ月 平均賃料増減率…▲6.1%

従前		従後
9F	23/2/15迄	リテナント 焼肉
8F	23/2/15迄	リテナント 和食
7F	23/2/15迄	再契約 燻製料理
6F	23/2/15迄	リテナント 居酒屋
5F	23/2/15迄	再契約 すし・魚料理
4F	23/2/15迄	リテナント エスニック
3F	賃貸継続中	賃貸継続中 韓国料理
2F	23/2/15迄	再契約 イタリアン
1F	23/2/15迄	再契約 イタリアン
B1F	23/2/15迄	再契約 イタリアン・フレンチ

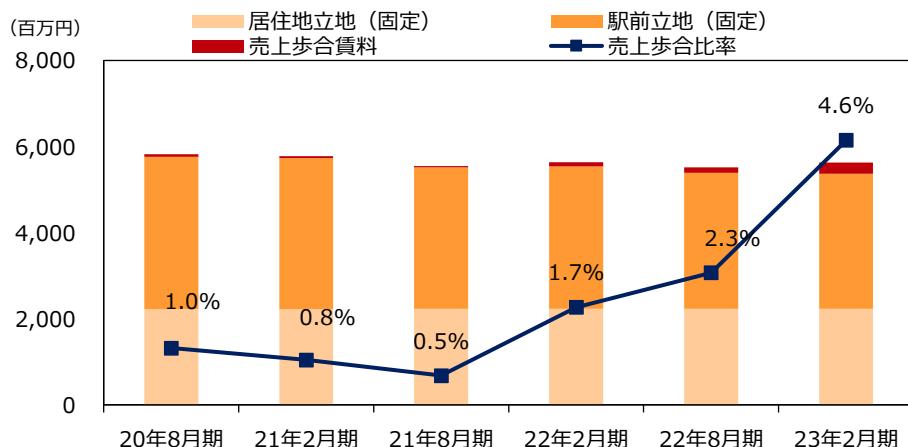
< エントランスリニューアル >



### ▶ テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



### ▶ 賃料収入の内訳（商業セクター全体）

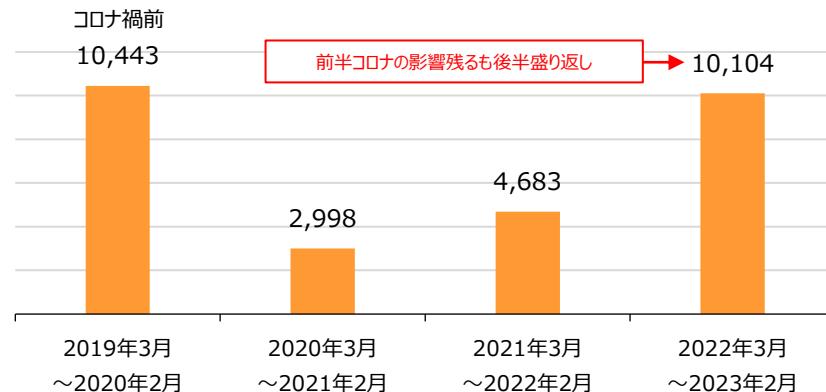




## Retail

### 主要な駅前立地型施設（UCW大阪/nORBESA）の運営状況

#### ► ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（百万円）



#### ► USJストアの段階的な増床

希少なパーク外の大型オフィシャルストアとして、売上歩合賃料を牽引

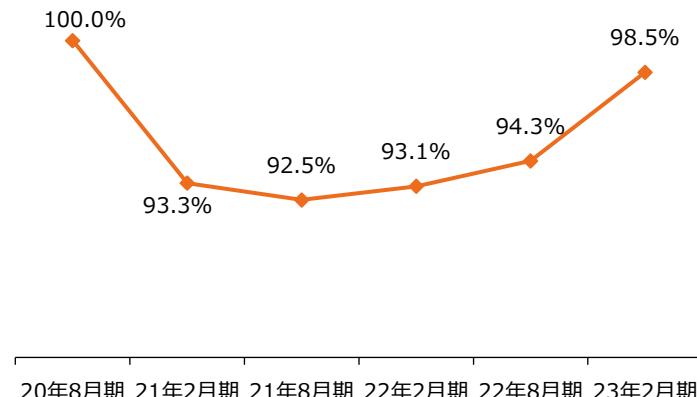
	契約時期	面積（坪）
当初契約	2018年4月	143
第1回増床	2019年7月	+61
第2回増床	2022年9月	+23
合計	-	228



#### ► USJ新エリア開業によるさらなる来場者増加期待

『スーパー・任天堂・ワールド』の第二期エリア拡張として、  
「ドンキーコング」をテーマにした新エリアを2024年に開業予定

#### ► nORBESAの期末稼働率推移



#### ► テナント入替え事例

ニーズorマーケットに合わせて区画を分割、  
計260坪を賃料増額とともに埋戻し

従前	→	従後
2F 69坪		2F 69坪
1F 191坪		1F 23坪
	1テナント	1F 39坪
		1F 129坪
	4テナント	

#### ► 改定増額事例

サービス系テナント（150坪）… +8.3%  
アパレル系テナント（23坪）… +7.3%

#### ► 観覧車増額による収益性向上

11月より乗車料金を600円⇒800円に増額し、  
コロナ禍前を上回る売上げを達成

	11月～2月合計
23年2月期	28,012千円
20年2月期	23,250千円
コロナ禍前比	+4,762千円

※4ヶ月実績



4

## 鑑定評価





## 6割以上の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,317億円に拡大（前期比+135億円）

### ▶ セクター別鑑定評価額の状況

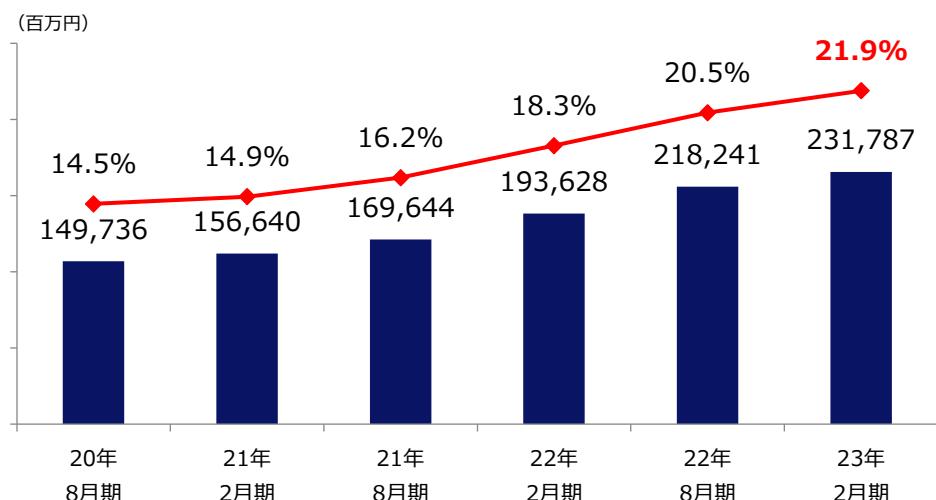
	22年8月期			23年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	559,170	78,127	68	557,005	78,689
商業	49	194,973	23,284	49	196,014	24,739
物流	23	278,090	74,293	23	281,970	79,243
住宅	157	241,465	42,272	150	244,099	48,833
宿泊施設	2	6,260	-60	2	6,260	-81
その他	1	5,460	323	1	5,500	363
合計	300	1,285,418	218,241	293	1,290,848	231,787

### ▶ 鑑定評価（前期比）<sup>(注1)</sup>

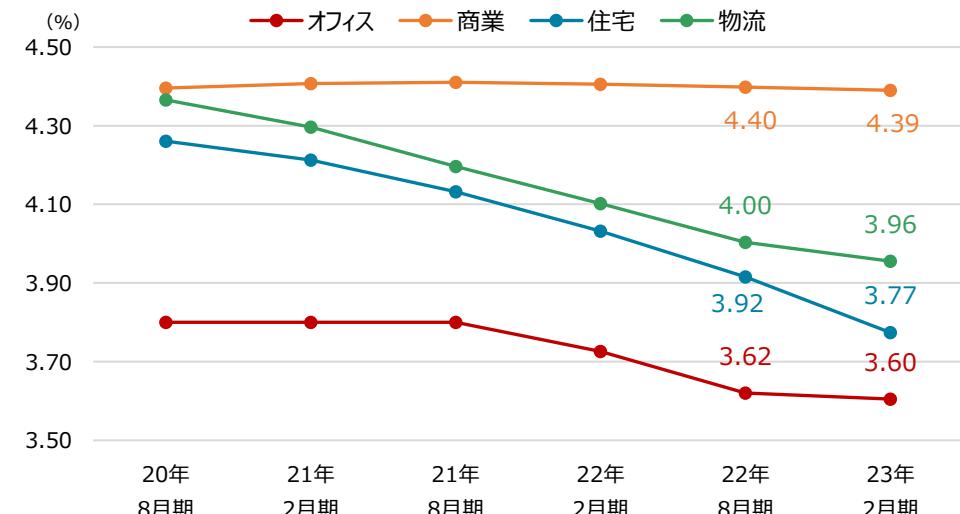
鑑定CAP	22年8月期	23年2月期
低下	249 物件	174 物件
維持	48 物件	116 物件
上昇	0 物件	2 物件
鑑定価格	22年8月期	23年2月期
上昇	237 物件	189 物件
維持	37 物件	65 物件
下落	23 物件	38 物件

(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



### ▶ セクター毎の平均鑑定CR推移<sup>(注2)</sup>



(注2) 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）しています。21

5

ファイナンス



# ファイナンス～リファイナンス等の状況～



## 引き続き安定した財務基盤の構築を推進

### ▶ 23年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	6.9年

調達概要 (注2)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.86%
平均借入年数	6.9年

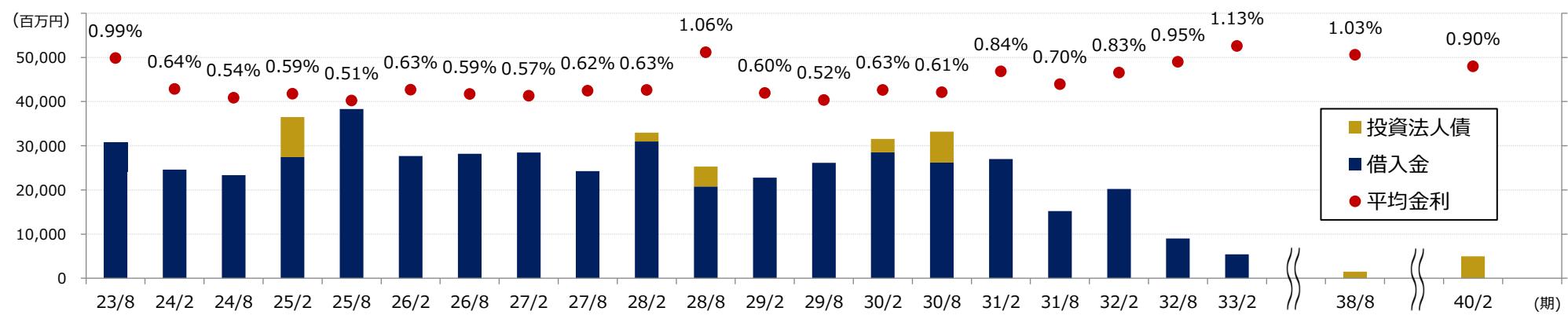
### ▶ 23年8月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	30,800百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	8.0年

### ▶ 有利子負債の状況（期末時点）

	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)	22年8月期 (第14期)	23年2月期 (第15期)
有利子負債の残高	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円	<b>517,420 百万円</b>
平均残存年数	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	<b>4.70 年</b>
平均借入金利	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	<b>0.68 %</b>
長期借入比率	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	<b>89.3 %</b>
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	<b>94.6 %</b>
LTV水準	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	<b>43.7 %</b>

### ▶ 返済期限の分散化（期末時点）



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

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2023年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

# 6

# 業績予想

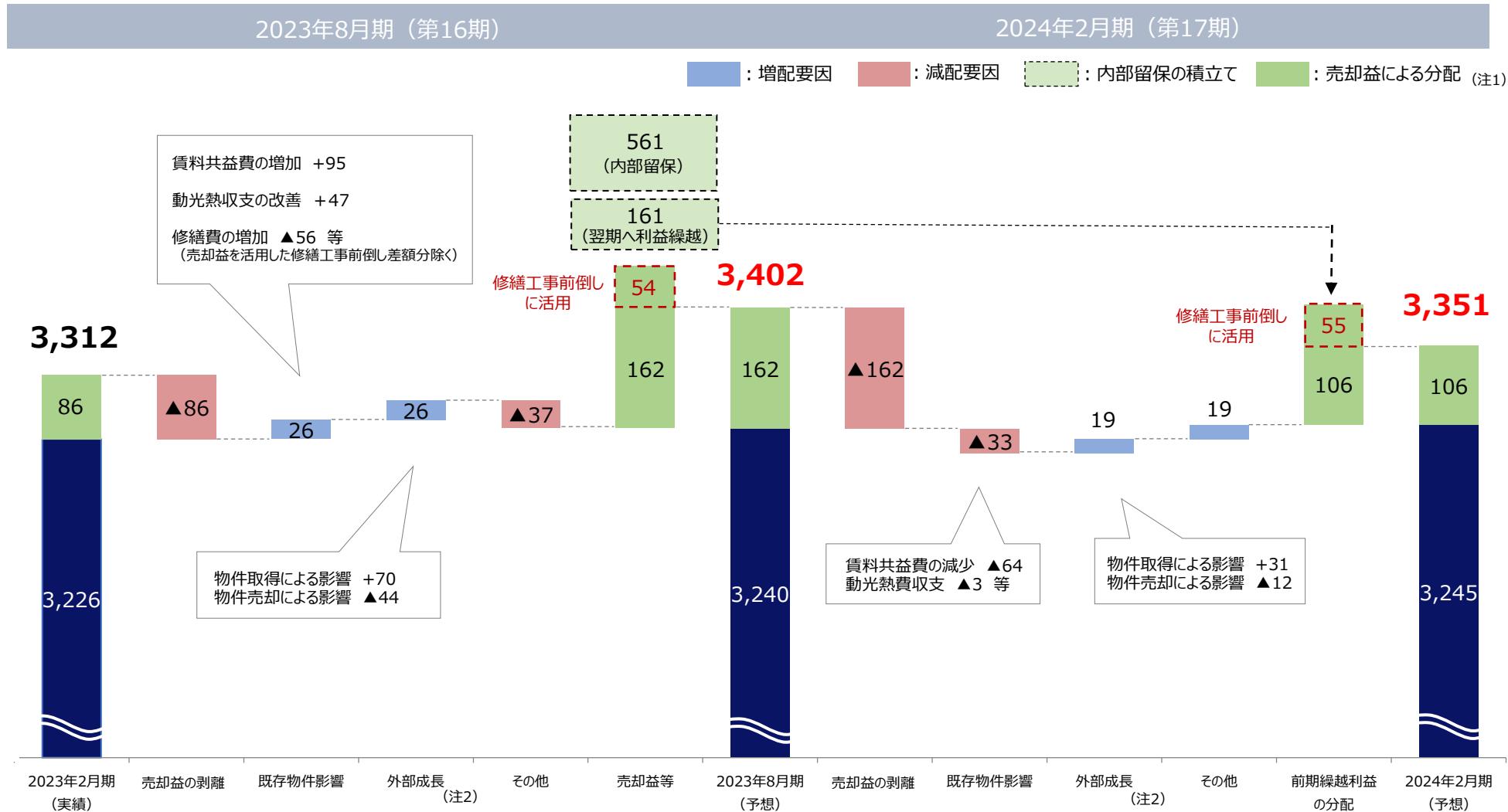


## 2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想



継続的な資産入替により収益底上げ、物件売却益は中期的な分配金の維持・向上のため活用

## 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



(注1) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を除いています。 (注2) 直前期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

# 2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想



(単位：百万円)

	2023年2月期 (第15期)	2023年8月期 (第16期)	差異	2024年2月期 (第17期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	39,986	44,042	4,056	39,112	-4,930
賃貸事業収入	35,273	35,834	560	35,654	-180
その他賃貸事業収入	3,074	3,518	444	3,457	-60
不動産等売却益	1,638	4,689	3,051	-	-4,689
営業費用	23,872	25,015	1,142	24,452	-562
賃貸事業費用	17,069	17,900	830	17,729	-171
うち修繕費	1,434	1,750	316	1,675	-75
うち公租公課	3,285	3,339	53	3,326	-13
うち減価償却費	5,673	5,774	101	5,770	-4
うちその他賃貸事業費用	6,676	7,036	359	6,957	-78
資産運用報酬	3,473	3,663	189	3,410	-252
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	706	828	122	689	-138
営業利益	16,113	19,027	2,913	14,659	-4,367
営業外収益	5	-	-5	-	-
営業外費用	2,169	2,214	45	2,236	21
支払利息その他融資関連費用	2,158	2,204	45	2,225	20
その他営業外費用	10	10	0	11	1
経常利益	13,950	16,812	2,862	12,423	-4,389
特別損益	-	17	17	-	-17
当期純利益	13,948	16,829	2,880	12,422	-4,407
(売却損益除く当期純利益)	(12,310)	(12,139)	-170	(12,422)	(282)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093	13,178	-2,862
利益超過分配金 b	1,669	-	-1,669	2,621	2,621
分配総額 a+b	15,616	16,041	424	15,800	-240
内部留保	954	3,407	2,453	-759	-4,166
(内部留保総額)	(3,906)	(7,314)	(3,407)	(6,554)	(-759)
一口当たり分配金(円)	3,312	3,402	90	3,351	-51
うち利益分配(円)	2,958	3,402	444	2,795	-607
うち一時差異等調整引当額(円)	330	-	-330	431	431
うちその他の利益超過分配(円)	24	-	-24	125	125
総資産	1,185,099	1,190,943	5,843	1,187,024	-3,918
有利子負債	517,420	521,377	3,957	521,334	-42
LTV	43.7%	43.8%	0.1%	43.9%	0.1%
時価総額	711,995	-	-	-	-
NOI	26,951	27,226	275	27,152	-73
FFO	20,614	20,527	-86	20,823	296

## ▶ 23年8月期予想－23年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	4,056
賃貸事業収入の増加	560
既存物件の賃料共益費の増加	448
物件取得・売却による影響	112
その他賃貸事業収入の増加	444
受入動光熱費の増加	328
解約違約金の増加等	115
不動産等売却益の増加	3,051
営業費用	1,142
賃貸事業費用の増加	830
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し+117含む)	316
減価償却費の増加	101
水道光熱費の増加	95
その他費用の増加	318
資産運用報酬・その他営業費用の増加	312
営業外損益	▲51
支払利息その他融資関連費用の増加	45
特別損益	17
当期純利益	2,880

前期内部留保積立ての剥離	954
当期内部留保積立て (不動産等売却益の一部) (翌期への繰越利益含む)	▲3,407

## ▶ 24年2月期予想－23年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲4,930
賃貸事業収入の減少	▲180
その他賃貸事業収入の減少	▲60
不動産等売却益の剥離	▲4,689
営業費用	▲562
賃貸事業費用の減少	▲171
営業外損益・特別損益	▲39
支払利息その他融資関連費用の増加	20
当期純利益	▲4,407
前期内部留保積立ての剥離	3,407
前期繰越利益の分配	759

7

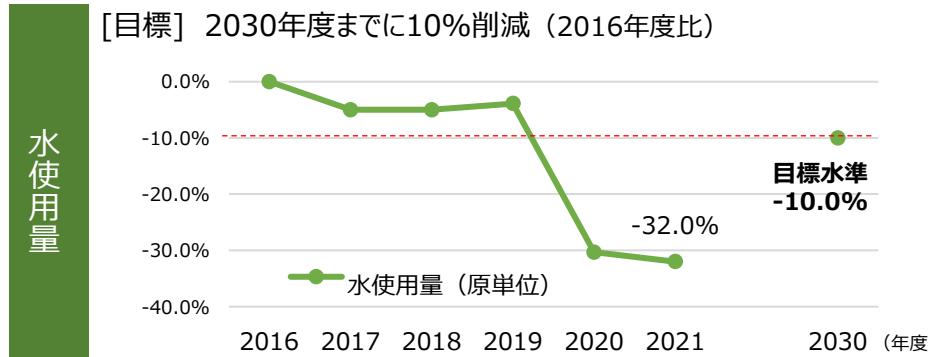
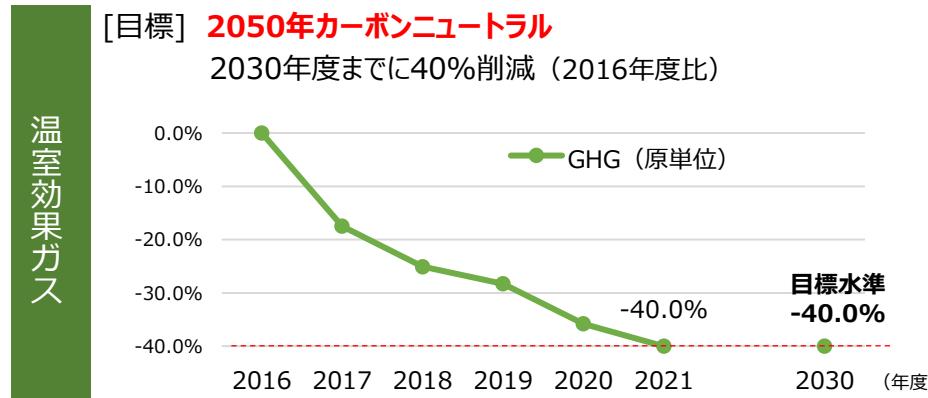
## ESGへの取り組み



# ESGへの取り組み (E : 環境)



## 環境指標（マテリアリティ）推移



(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。

## 環境負荷軽減への具体的取り組み

### ① 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（当期完了事例）

#### ① LED化による省エネ促進

- ・NMF新宿EASTビル
- ・PMO日本橋本町
- ・札幌ノースプラザ
- ・Landport春日部
- ・Landport川越
- ・FESTA SQUARE
- ・covirna machida 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲325Mwh/年の削減（▲52.8%）



NMF新宿EASTビル

#### ② 空調設備更新による省エネ促進

- ・札幌ノースプラザ
- ・厚木南ロジスティクスセンターB棟
- ・EQUINIA新宿 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲279Mwh/年の削減（▲5.8%）

#### ③ トイレ機器更新による節水

- ・NMF横浜西口ビル
- ・NMF竹橋ビル 等

＜当期実施工事 水使用量削減＞  
▲209KI/年の削減（約▲17.6%）

### ④ ZEB認証（ZEB Ready）の取得

Landport東習志野において  
ZEB Ready認証を取得



この建物のエネルギー消費量58%削減  
2023年1月19日交付 國土交通省告示に基づく第三者認証



Landport東習志野

# ESGへの取り組み (E : 環境)



## ▶ 温室効果ガス排出量削減への具体的取り組み

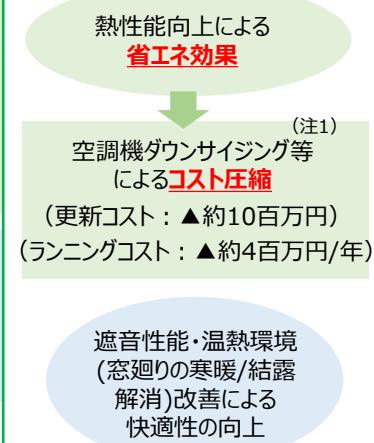
### ① 先進的な省エネ化の取り組み ~ダブルスキン（2重サッシの導入）による多角的効果の実現~

既存ビルで最も効率的な省エネ施策：空調負荷の低減（ビル全体消費エネルギーの約4割）

→ 耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

<2重サッシ導入による効果>

	導入前	導入後
熱性能	6.1W/m·K	1.3W/m·K
断熱性能 (熱貫流率)	0.45	0.26
遮熱性能 (日射熱取得率)	4.7倍向上	1.7倍向上
遮音性能	31dB	21dB
騒音レベル (交通騒音65dB)	▲10dB (人間の聴覚で半分以下の音量)	



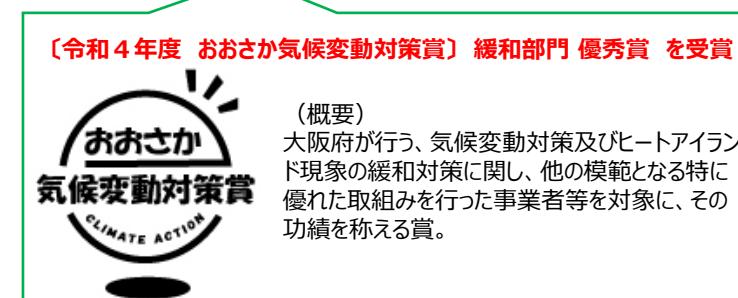
(札幌ノースプラザに続き、野村不動産四ツ橋ビルで導入)



野村不動産四ツ橋ビル

### 設置したインナーガラス

窓フレームのスリム化によりデザイン性が向上し、物件価値の向上に寄与。ガラスは計3層：  
既存外壁分：1層  
+2重サッシ（高透過トリプルLow-Eガラス：1層  
+高透過ガラス：1層）



### ② 再生可能エネルギー由来電力の導入開始

2050年カーボンニュートラル達成に向け、省エネ施策と並行して**再エネ電力の導入を計画的に実施**

保有物件において、複数セクター（計4物件）において導入<sup>(注2)</sup>

#### ＜導入物件＞



PMO八丁堀III



新宿野村ビル



GEMS渋谷



プライムアーバン芝浦LOFT

(注1) 空調機AHU（エアハンドリングユニット）のダウンサイジング及びそれに伴う維持コスト削減によるものです。（注2）申込済を含みます

# ESGへの取り組み (S : 社会)



## ▶ 地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み

### ① GEMS 地域社会貢献 × ブランド価値向上

<テナント・地方自治体・企業とのコラボイベント>

#### ・「みんな食堂」

子育て家庭支援、子供たちの笑顔のため、  
GEMS店舗がオリジナル創作料理を無料配布



2023年1月28日実施風景

#### ・「地方創生フェア」

地方創生やフードロス対策、テナント売上  
支援のため、地方特産品をテナントへ提供

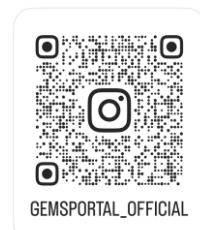


第3弾 山形フェア

- ・「シャンドンフェア」
- ・「ボジョレーヌーボーフェア」



野村不動産グループが運営する  
公式SNS (Instagram) で告知、  
集客と更なる認知度向上を目指す



GEMS公式アカウント  
フォローは[こちら](#)

**GEMSブランドの価値向上  
テナントリレーション強化**

GEMSの運営状況は  
P.18参照

### ② ユニバーサル・シティウォーク大阪 テナント環境改善と廃棄物削減

- ・**廃棄傘の再利用（無料配布）、熱中症対策のドリンク無料配布**を実施
- ・同時に、**SDGsポップ**を掲示・配布

→ テナント従業員の雇用環境向上だけでなく、廃棄物の削減及び従業員ひとりひとりのESGに対する意識啓発につながる

[令和4年度 おおさか気候変動対策賞]  
適応部門 優秀賞 を受賞



**ご自由にお持ち帰り下さい**



本館 8000 万本弱のビニール袋が削減 (H1) されており、また従業員は持続可能な行動を取っています。

ユニバーサル・シティウォーク大阪は SDGs (持続可能な開発目標) に取り組んでおります。

ユニバーサル・シティウォーク大阪は SDGs (持続可能な開発目標) に取り組んでおります。

掲示ポップ

(注)

### ▶ 従業員への取り組み

- ③ 野村不動産グループ「出生時育児休業（産後パパ育休）」を100%有給化  
**(24年3月期末のキーゴール：「男女育児休業取得率100%」)**

<変更前>

育児休業給付金の給付率  
休業前賃金の67%

<変更後（2023年4月～）>

育児休業給付金の給付率  
**休業前賃金の100%**

※通常給与支給で**経済的不安緩和**

- ④ 資産運用会社のダイバーシティ推進への取り組みが評価され、「PRIDE指標2022」で「シルバー」を受賞

work with Pride



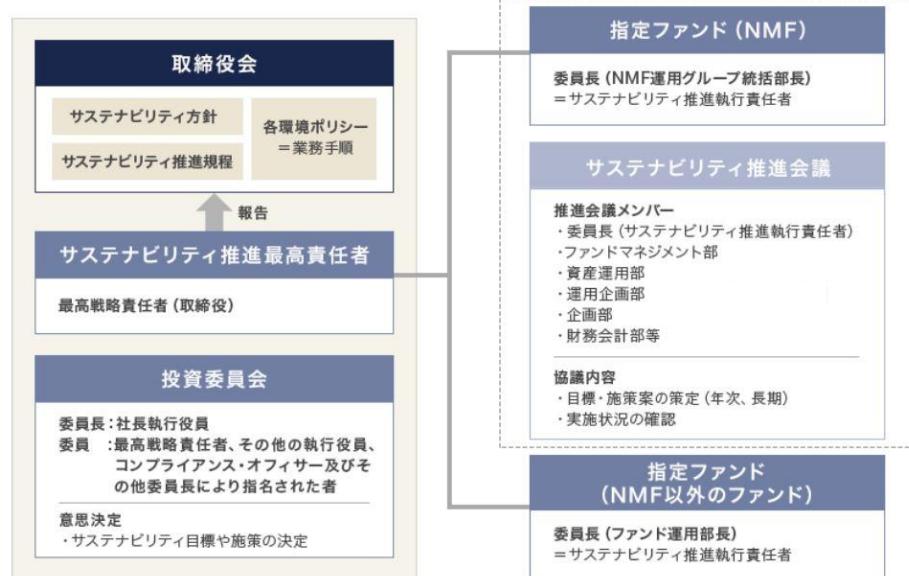
[PRIDE 指標]

2016年に任意団体「work with Pride」が策定した、職場におけるLGBTQ+などのセクシュアル・マイノリティへの取組みの評価指標

# ESGへの取り組み（G：ガバナンス）



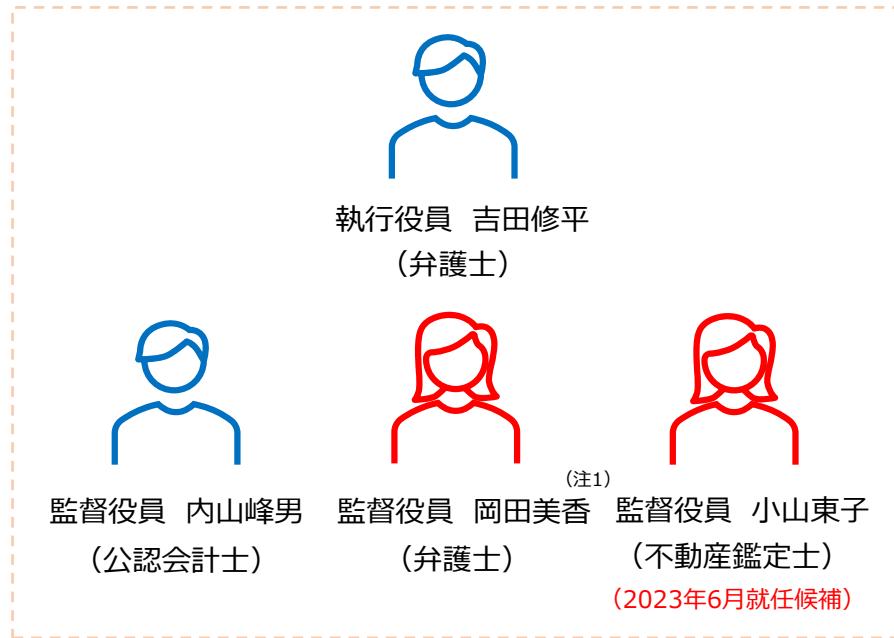
## 実効性あるサステナビリティ推進体制



## 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



### <役員会への出席状況>

役職名	氏名	2021年度	2022年度
執行役員	吉田 修平	100%	100%
監督役員	内山 峰男	100%	100%
監督役員	岡田 美香	100%	100%

(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。



〔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。

# 8

# APPENDIX



# 各種指標の推移



項目	18年8月期	19年2月期	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期
営業収益 百万円	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986
うち、不動産等売却益 百万円	-	685	6	-	-	-	-	162	757	1,638
賃貸NOI 百万円	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951
NOI利回り（取得価格ベース） %	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0
償却後NOI利回り（取得価格ベース） %	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9
インプライドキャップレート %	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4
営業利益 百万円	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113
当期純利益 百万円	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948
分配総額 百万円	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616
1口当たり分配金 円/口	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312
うち、利益分配等 円/口	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958
うち、一時差異等調整引当額 円/口	306	361	342	368	377	374	387	444	403	330
うち、その他の利益超過分配 円/口	300	144	296	326	226	195	264	175	34	24
FFO 百万円	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614
1口当たりFFO 円/口	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371
FFO配当性向 %	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8
資本的支出 百万円	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341
AFFO 百万円	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272
1口当たりAFFO 円/口	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875
AFFO配当性向 %	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5
EBITDA 百万円	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956
総資産 百万円	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099
有利子負債総額 百万円	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420
純資産 百万円	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540
LTV %	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6	43.7
1口当たり純資産（分配金控除後） 円/口	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583	127,156	126,807
1口当たりNAV（分配金控除後） 円/口	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648	173,441	175,965
総資産経常利益率（ROA） %	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2	2.4
純資産当期利益率（ROE） %	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3	4.6
物件数 物件	281	278	289	294	298	299	299	298	300	293
取得価格合計 百万円	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378
貸借対照表計上額 百万円	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060
鑑定価格合計 百万円	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848
含み損益 百万円	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787

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） = (純資產合計-分配総額) / 発行済投資口総数

一口当たりNAV（分配金控除後） = (純資產（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）



区分	22年8月期		23年2月期
	物件数	68	68
	取得価格（百万元）	476,765	474,980
不動産賃貸事業収入	17,497	17,534	36
賃貸事業収入	16,036	16,044	8
その他収入	1,461	1,489	27
不動産賃貸事業費用	7,880	8,182	302
外注委託費	1,063	1,112	48
プロパティ・マネジメント報酬	381	343	▲ 37
公租公課	1,802	1,786	▲ 16
水道光熱費	1,177	1,479	301
保険料	30	30	▲ 0
修繕費	540	512	▲ 28
支払地代	112	113	0
減価償却費	2,181	2,198	16
その他費用	589	607	17
賃貸事業損益	9,617	9,351	▲ 265
NOI	11,799	11,550	▲ 248

区分	22年8月期		23年2月期
	物件数	23	23
	取得価格（百万元）	218,182	218,182
不動産賃貸事業収入	7,115	7,142	26
賃貸事業収入	6,854	6,846	▲ 8
その他収入	261	296	35
不動産賃貸事業費用	2,776	2,870	93
外注委託費	284	289	5
プロパティ・マネジメント報酬	139	125	▲ 14
公租公課	633	633	▲ 0
水道光熱費	168	207	39
保険料	13	13	▲ 0
修繕費	116	162	45
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,374	1,387	12
その他費用	45	51	5
賃貸事業損益	4,339	4,272	▲ 66
NOI	5,714	5,659	▲ 54

区分	22年8月期		23年2月期
	物件数	49	49
取得価格（百万元）	174,044	174,044	
不動産賃貸事業収入	6,272	6,461	188
賃貸事業収入	5,516	5,627	111
その他収入	756	833	76
不動産賃貸事業費用	2,691	2,842	151
外注委託費	272	275	3
プロパティ・マネジメント報酬	143	135	▲ 8
公租公課	496	490	▲ 6
水道光熱費	442	541	99
保険料	9	7	▲ 1
修繕費	143	191	47
支払地代	76	76	▲ 0
減価償却費	766	777	10
その他費用	340	345	5
賃貸事業損益	3,581	3,618	37
NOI	4,347	4,396	48

区分	22年8月期		23年2月期
	物件数	157	150
	取得価格（百万元）	211,617	208,021
不動産賃貸事業収入	7,177	7,011	▲ 165
賃貸事業収入	6,641	6,556	▲ 85
その他収入	535	455	▲ 80
不動産賃貸事業費用	3,251	3,107	▲ 143
外注委託費	234	230	▲ 4
プロパティ・マネジメント報酬	404	352	▲ 52
公租公課	363	359	▲ 4
水道光熱費	90	105	14
保険料	10	10	▲ 0
修繕費	524	553	28
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,384	1,278	▲ 106
その他費用	238	218	▲ 19
賃貸事業損益	3,925	3,903	▲ 21
NOI	5,310	5,182	▲ 127

(注) 鶴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14期 2022年8月31日現在		第15期 2023年2月28日現在	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	47,055	4.0	55,286	4.7
現金及び預金	31,608	2.7	40,445	3.4
信託現金及び信託預金	13,283	1.1	12,648	1.1
その他の流動資産	2,163	0.2	2,192	0.2
固定資産	1,140,392	96.0	1,129,687	95.3
有形固定資産	1,053,949	88.7	1,045,833	88.2
不動産	458,296	38.6	450,017	38.0
建物	137,483	11.6	132,836	11.2
土地	320,813	27.0	317,181	26.8
信託不動産	595,598	50.2	595,760	50.3
信託建物	167,064	14.1	165,955	14.0
信託土地	428,531	36.1	429,802	36.3
信託リース資産	2	0.0	1	0.0
建設仮勘定	54	0.0	55	0.0
無形固定資産	83,126	7.0	80,496	6.8
のれん	69,853	5.9	67,231	5.7
借地権	5,602	0.5	5,602	0.5
信託借地権	7,624	0.6	7,624	0.6
その他の無形固定資産	46	0.0	38	0.0
投資その他の資産	3,316	0.3	3,356	0.3
長期前払費用	2,076	0.2	2,111	0.2
長期預け金	354	0.0	369	0.0
敷金及び保証金	885	0.1	875	0.1
デリバティブ債権	-	0.0	-	0.0
緯延資産	133	0.0	125	0.0
投資法人債発行費	133	0.0	125	0.0
資産合計	1,187,581	100.0	1,185,099	100.0

## 負債及び純資産の部

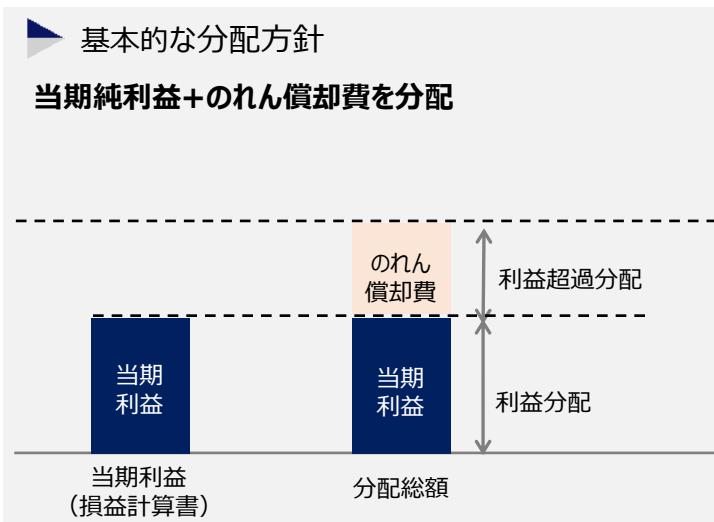
区分	第14期 2022年8月31日現在		第15期 2023年2月28日現在	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	76,816	6.5	67,010	5.7
営業未払金	2,676	0.2	1,964	0.2
1年内返済予定の長期借入金	64,435	5.4	55,435	4.7
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,613	0.2	2,730	0.2
未払費用	363	0.0	335	0.0
未払法人税等	2	0.0	1	0.0
未払消費税等	1,015	0.1	888	0.1
前受金	5,617	0.5	5,583	0.5
前受収益	12	0.0	7	0.0
災害損失引当金	37	0.0	20	0.0
デリバティブ債務	33	0.0	25	0.0
その他	7	0.0	15	0.0
固定負債	495,637	41.7	504,547	42.6
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	421,027	35.5	429,984	36.3
信託リース債務	1	0.0	1	0.0
長期前受収益	2	0.0	-	0.0
預り敷金及び保証金	14,449	1.2	14,261	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,135	2.4	28,300	2.4
デリバティブ債務	20	0.0	-	0.0
負債合計	572,453	48.2	571,558	48.2
投資主資本	615,175	51.8	613,564	51.8
出資総額	244,996	20.6	245,043	20.7
剩余金	370,179	31.2	368,520	31.1
出資剩余金	394,012	33.2	394,012	33.2
一時差異等調整引当額	▲ 20,286	▲ 1.7	▲ 22,140	▲ 1.9
その他の出資剩余金控除額	▲ 17,142	▲ 1.4	▲ 17,349	▲ 1.5
出資剩余金控除額合計	▲ 37,428	▲ 3.2	▲ 39,489	▲ 3.3
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	13,594	1.1	13,997	1.2
評価・換算差額等	▲ 47	▲ 0.0	▲ 23	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 47	▲ 0.0	▲ 23	▲ 0.0
純資産合計	615,128	51.8	613,540	51.8
負債純資産合計	1,187,581	100.0	1,185,099	100.0

# 分配方針と当期の利益超過分配金について



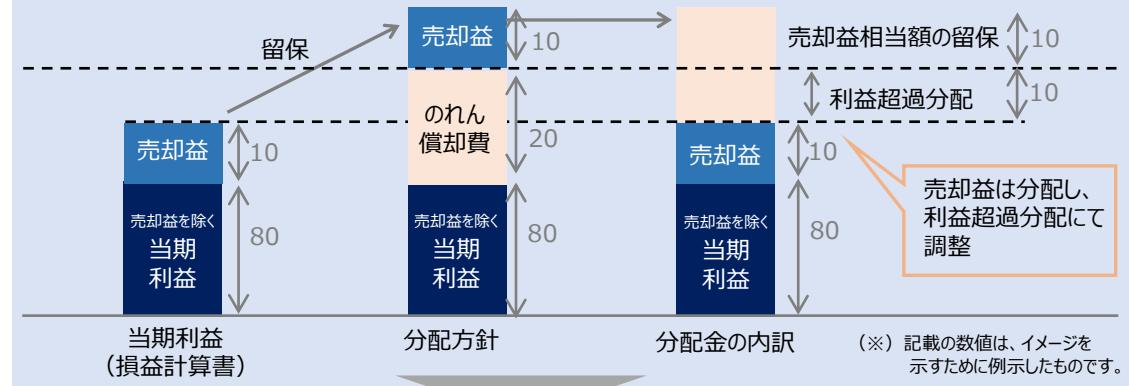
## ▶ 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

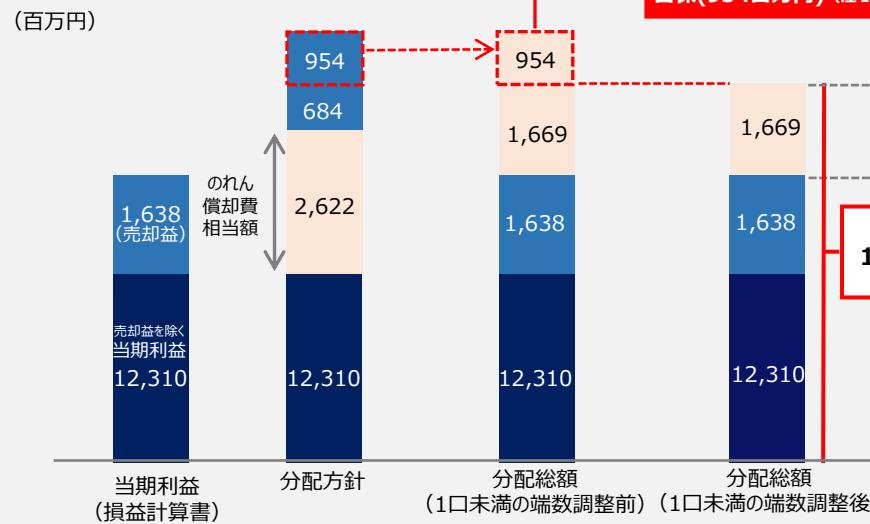


## ▶ 売却益が生じた場合の分配方針

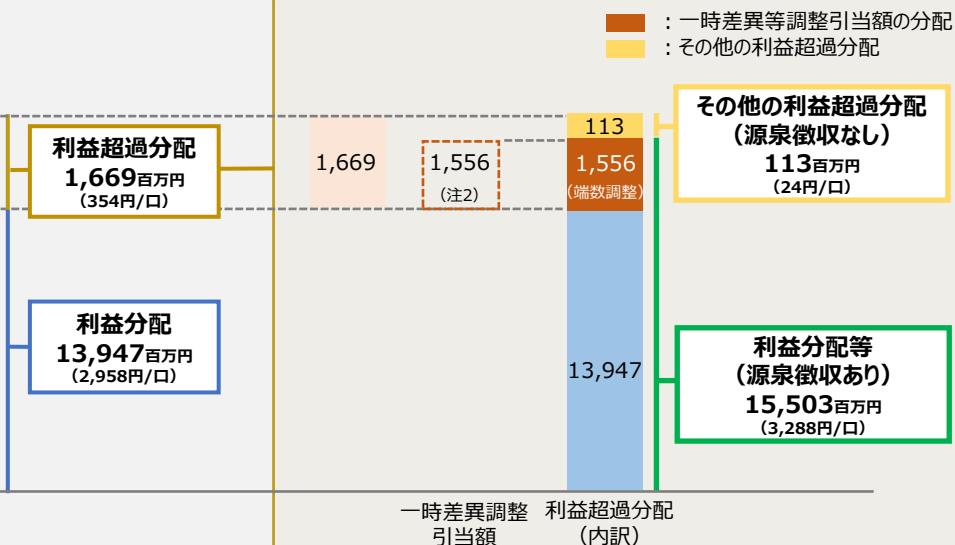
中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある<sup>(注1)</sup>



## 2023年2月期における利益超過分配金



## <利益超過分配について>



(注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。23年2月期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内であり、売却益の一部相当額の留保分への課税はされない見込みです。

(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。



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約8,800億円のスポンサーパイプライン (注)



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って、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



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



MEFULL茶屋町

- PROUD -  
FLAT

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



Proud Flat 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

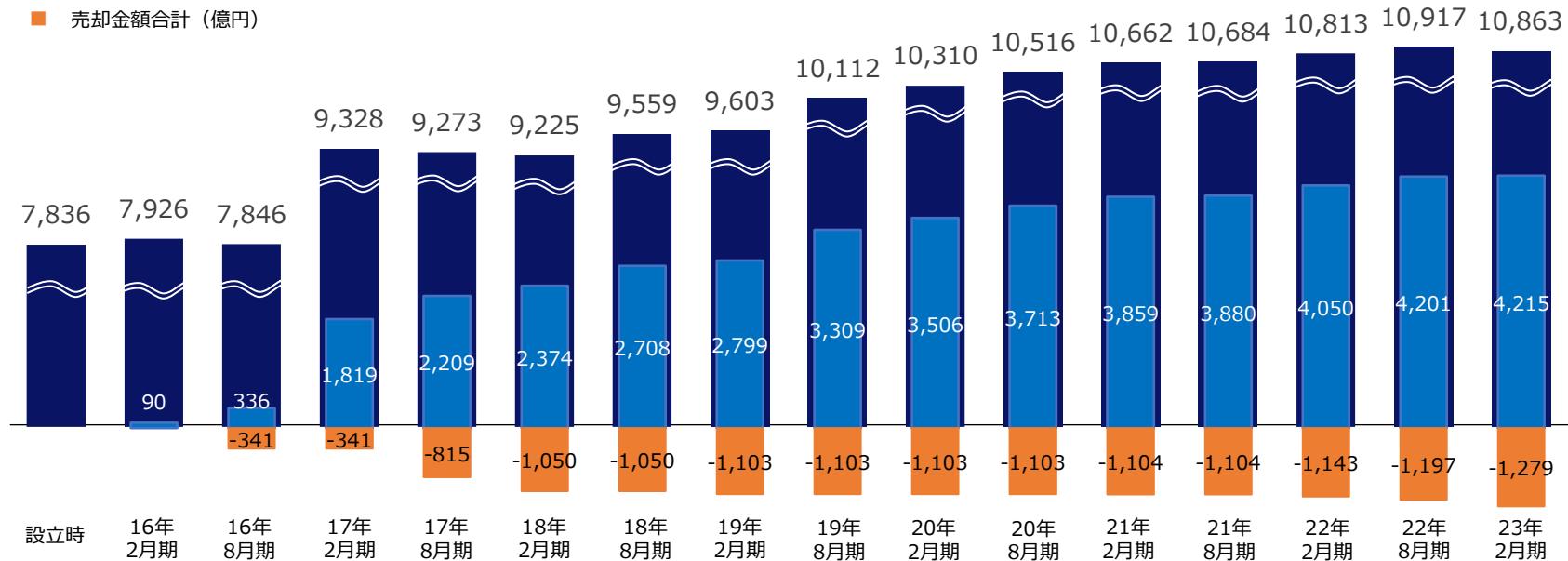
<23年2月期・23年8月期の取得売却（予定）物件>

取得物件	取得価格 (百万円)	取得 予定年月	対象期
クラウドフラット根津谷中	1,400	23/1	23年2月期
Landport東雲・安田倉庫	5,750	23/3	
MEFULL茶屋町	3,735		
クラウドフラット菊川	2,720		
クラウドフラット浅草	2,410		
クラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030		
SOMPOケアラヴィーレジデンス用賀	2,850		
グレイブス池袋西海岸	1,820		
SOMPOケアモールの家大森西	1,462		
SOMPOケアラヴィーレジデンス湘南辻堂	1,150		
合計	25,327		

譲渡物件	譲渡価格 (百万円)	譲渡 予定年月	対象期
野村不動産東日本橋ビル（50%）	2,260	22/9	
プライムアーバン高井戸 他住宅7物件	5,974	22/10	23年2月期
野村不動産東日本橋ビル（50%）	2,260	23/3	
プライムアーバン代々木 他住宅7物件	6,283	23/3	
NMF古屋柳橋ビル	4,410	23/4	23年8月期
NMF天神橋ビル	3,040		
プライムアーバン大塚	772	23/5	
合計	24,999		

23年2月期末
293物件
22.0%
84.0%
20.8年
3,312円 (+24.7%)

- 資産規模（億円）
- 取得金額合計（億円）
- 売却金額合計（億円）

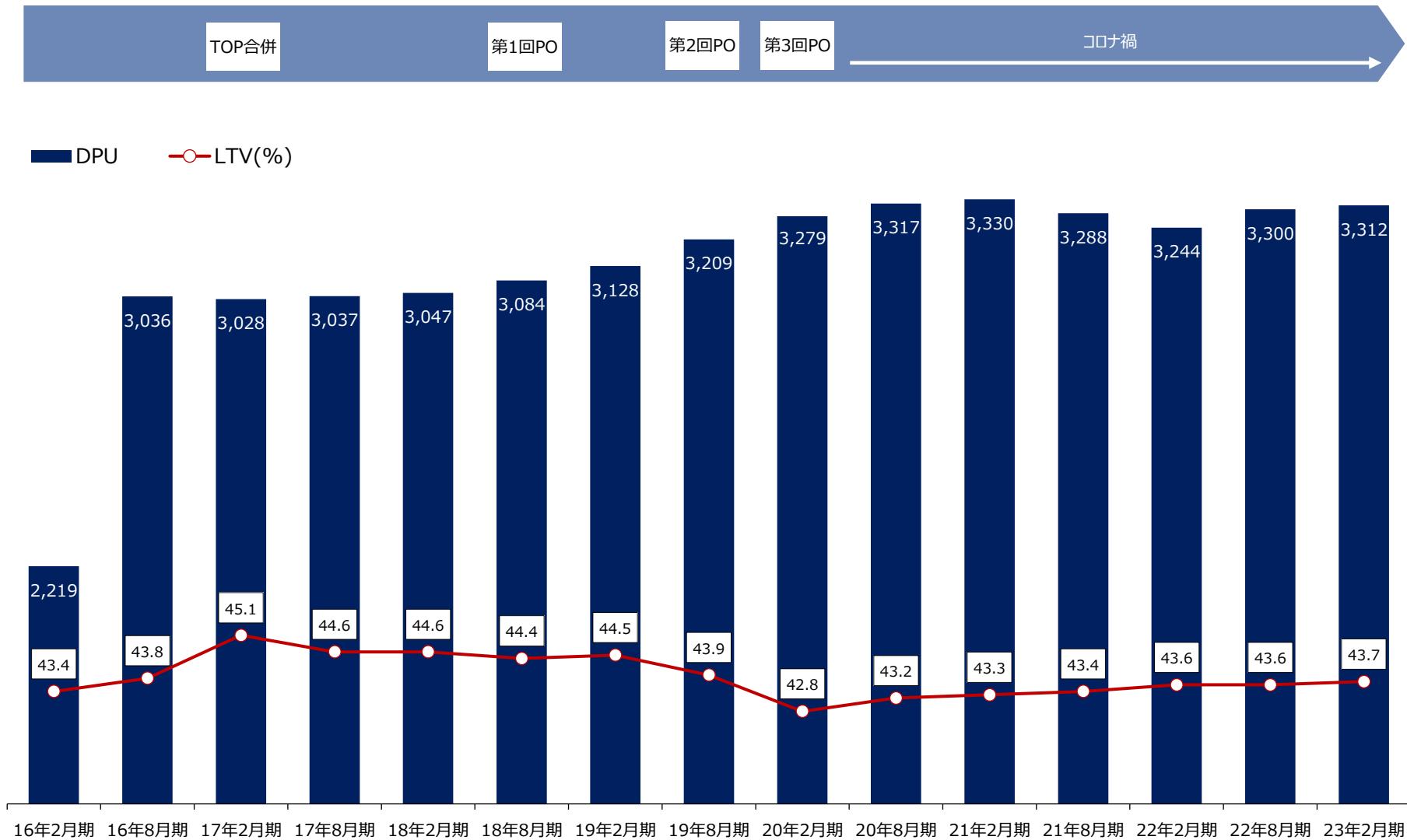


(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。

# 分配金とLTVの推移



コロナ禍においても安定的に推移する分配金と適切にコントロールされたLTV水準



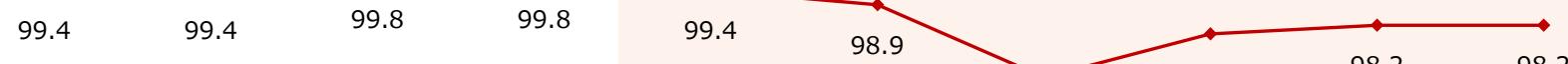
# ポートフォリオのセクター別期末稼働率



各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持

コロナ禍

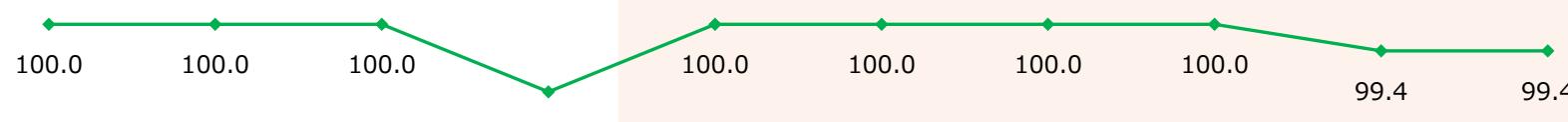
オフィス



商業施設



物流施設



居住用施設



全体

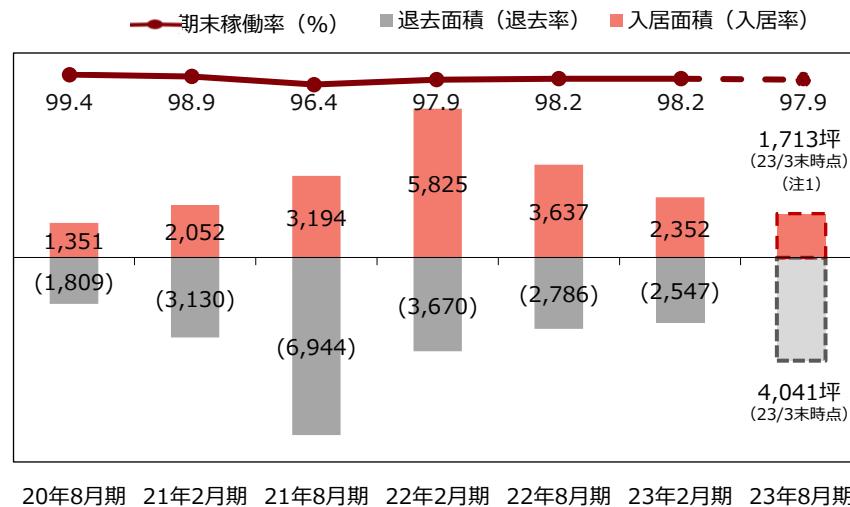


18年8月期 19年2月期 19年8月期 20年2月期 20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期

# オフィスセクターの運用状況

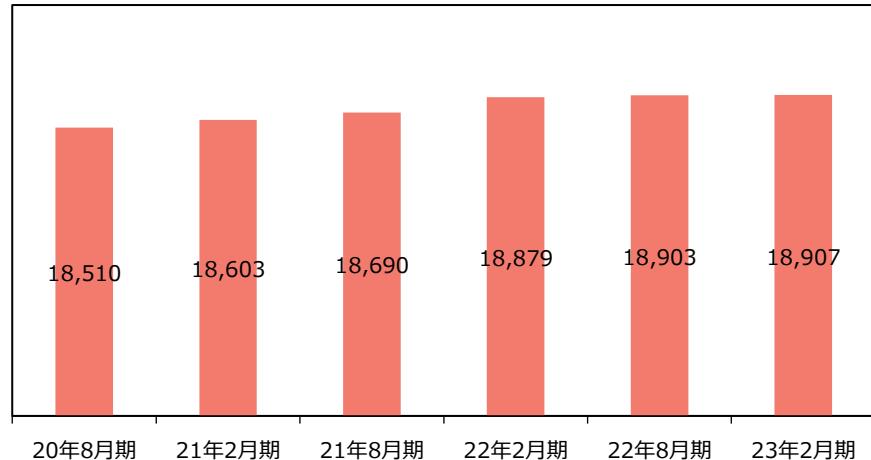


## ▶ 入退去面積（坪）

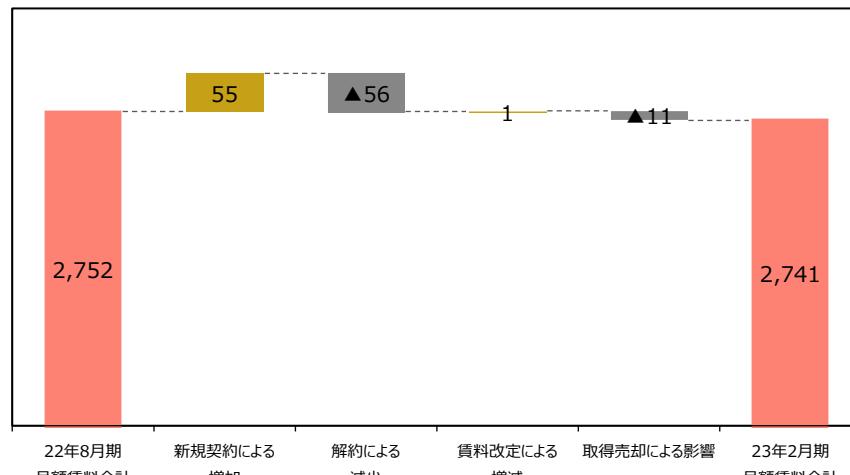


20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 23年2月期 23年8月期

## ▶ 平均賃料単価（円/坪）

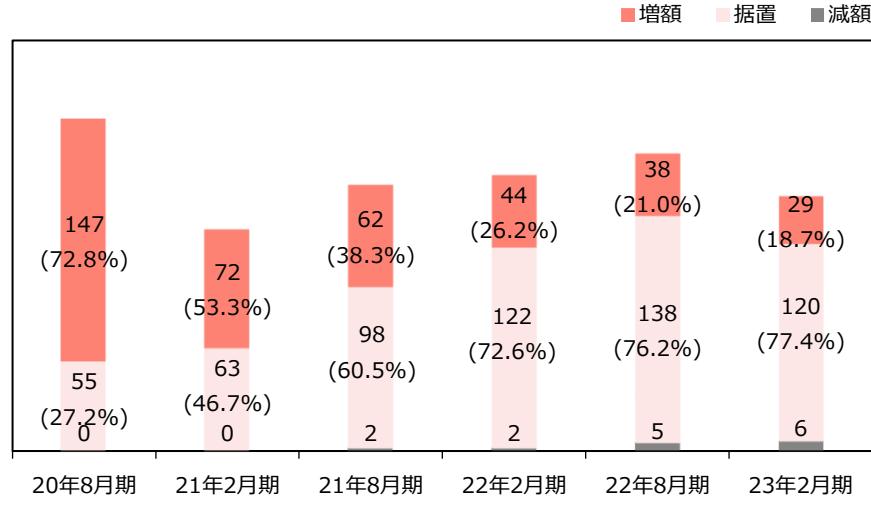


## ▶ 月額契約賃料の増減（百万円）<sup>(注2)</sup>



(注1) 2023年3月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。 (注2) 麻町ミニユアガーデンの住戸部分は除いています。

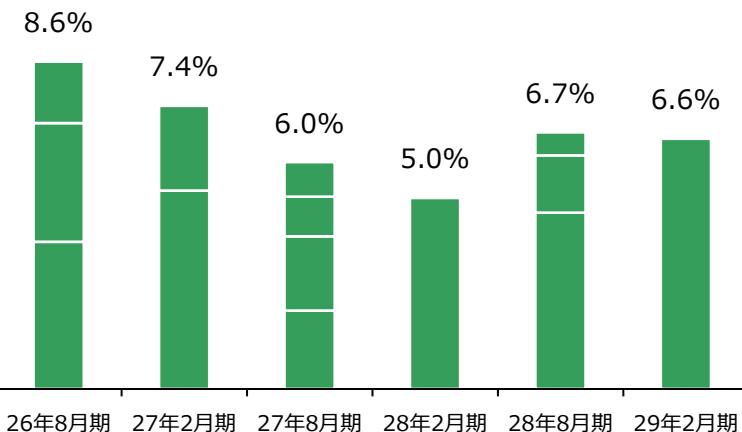
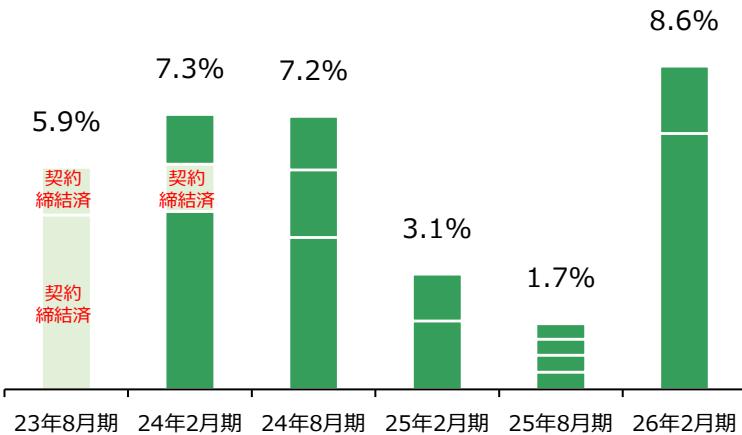
## ▶ 賃料改定（件数）の状況<sup>(注3)</sup>



# 物流セクターの運用状況



## ▶ 契約満了テナントの分散状況（注）（賃料ベース）



## ▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

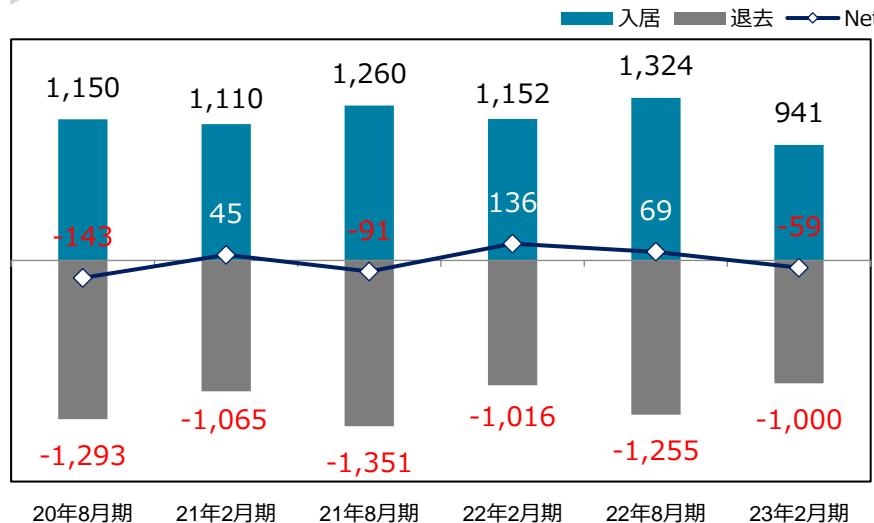
需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



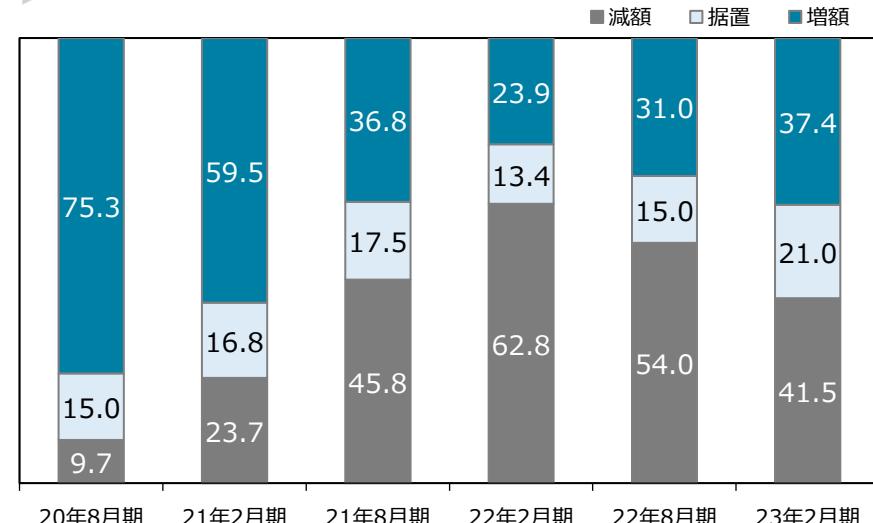
# 住宅セクターの運用状況



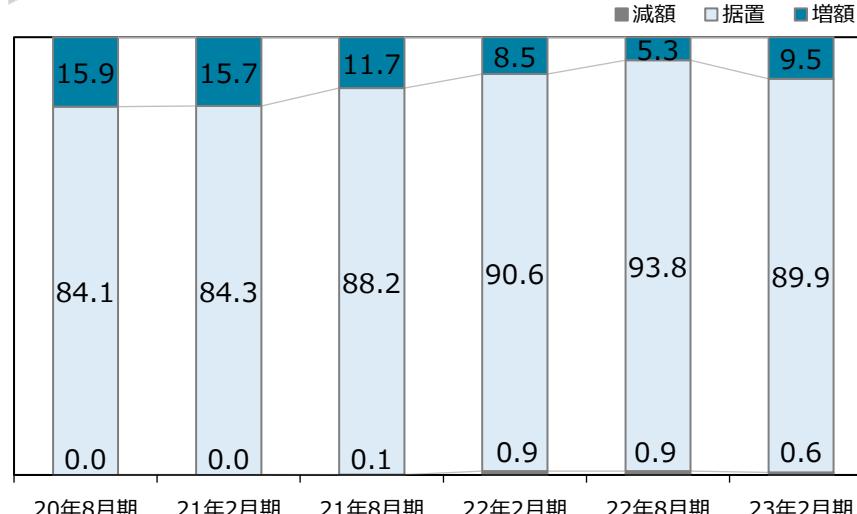
## ▶ 入退去戸数（戸）



## ▶ 入替時の賃料変動 (%)



## ▶ 更新時の賃料変動 (%)



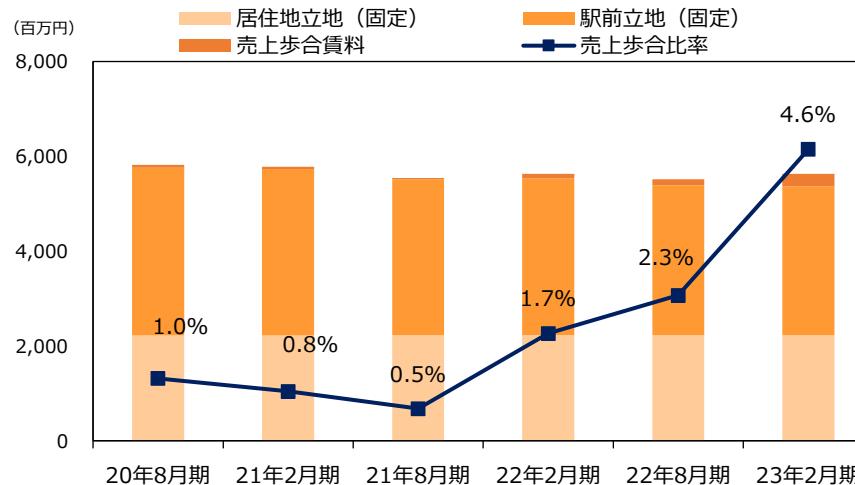
## ▶ エリア別期末稼働率

	20年8月末	21年2月末	21年8月末	22年2月末	22年8月末	23年2月末
全体	95.9%	96.5%	95.8%	97.0%	97.5%	97.1%
東京圏	96.5%	97.1%	95.8%	96.8%	97.7%	97.6%
札幌	94.6%	95.7%	95.9%	97.7%	96.6%	97.7%
仙台	91.1%	98.1%	98.4%	99.4%	97.4%	97.5%
名古屋	94.4%	92.3%	96.5%	97.4%	97.3%	93.0%
大阪	95.1%	90.9%	92.5%	95.3%	97.8%	91.1%
福岡	97.2%	99.3%	96.6%	97.4%	97.9%	96.0%

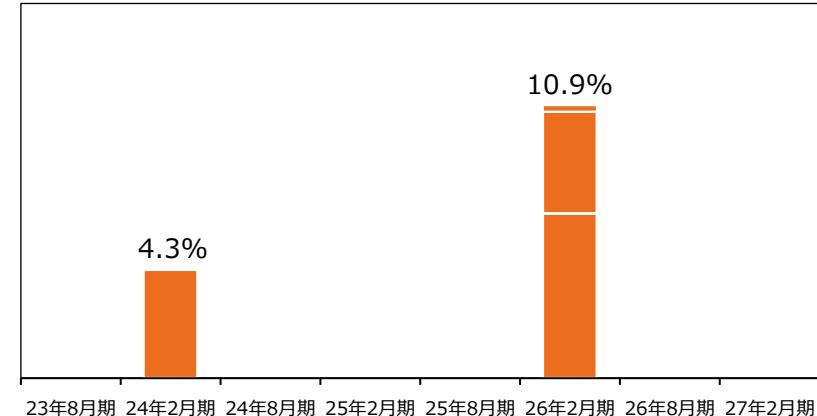
# 商業セクターの運用状況



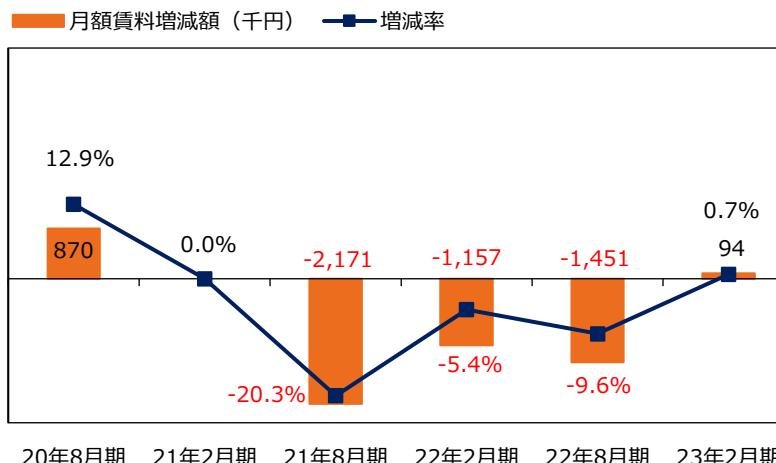
## ▶ 賃料収入の内訳（商業セクター全体）



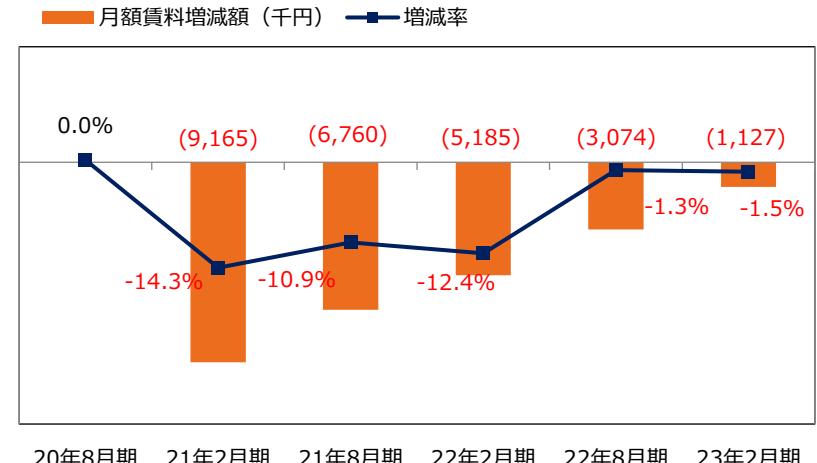
## ▶ 契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）



## ▶ テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



## ▶ 賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



# 主要テナントの状況



## Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	非開示	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	非開示	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	非開示	麹町ミレニアムガーデン	11,678.05	0.5
5	非開示	野村不動産天王洲ビル	10,334.55	0.5
上位5社 合計			105,693.60	5.0

## Logistics

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
1	非開示	Landport川越	139,996.82	6.6
		Landport青梅Ⅲ		
2	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ	88,637.52	4.2
		羽生ロジスティクスセンター		
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	61,088.01	2.9
4	非開示	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	2.7
上位5社 合計			404,921.65	19.0

## Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	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	3.3
		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	2.9
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.3
		川崎モアーズ		
4	非開示	三菱自動車 目黒店（底地） 他12物件	29,627.97	1.4
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	10.7

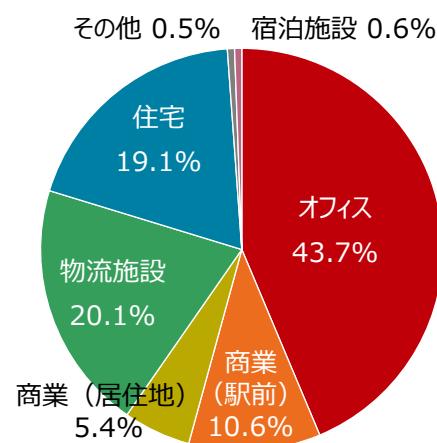
(注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

# ポートフォリオサマリー（2023年2月期末時点）

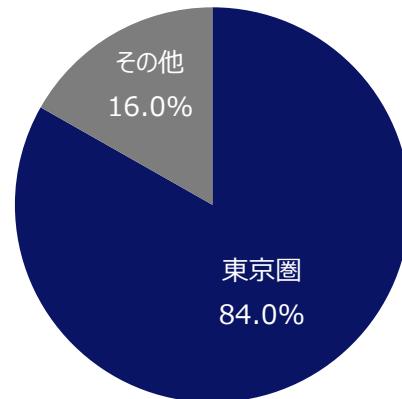


## ▶ ポートフォリオ概要

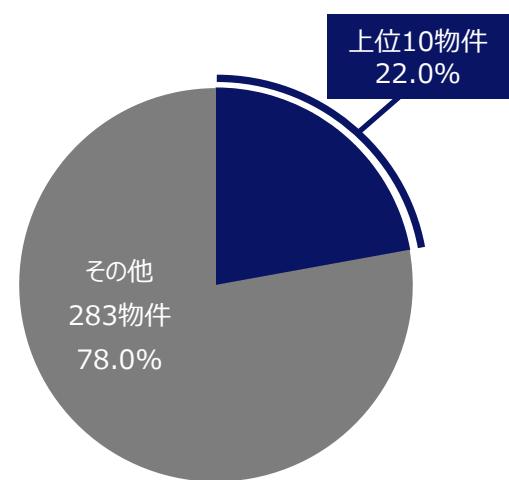
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )
オフィス	68	474,980	557,005	27.2	806,177.42	479,363.03
商業施設	49	174,044	196,014	20.6	380,960.46	360,259.16
商業施設（駅前立地）	22	115,195	123,900	20.0	158,826.95	114,276.22
商業施設（居住地立地）	27	58,848	72,114	22.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	23	218,182	281,970	11.6	974,111.33	963,090.63
居住用施設	150	208,021	244,099	16.2	376,885.08	308,840.44
宿泊施設	2	6,250	6,260	14.8	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,500	-	-	14,431.35
<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>293</b>	<b>1,086,378</b>	<b>1,290,848</b>	<b>20.8</b>	<b>2,545,833.38</b>	<b>213,3760.83</b>



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



高度な物件分散

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年8月期末 (第14期)				2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異
Of-T-001	東京圏	オフィス 新宿野村ビル	43,900	46,883	51,800	3.4	4,916	46,768	51,600	3.4	4,831	▲200	▲0.4	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス 野村不動産天王洲ビル	20,500	20,598	21,700	3.9	1,101	20,562	21,700	3.9	1,137	0	0.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス 銀座ミレニアムガーデン	26,700	26,435	30,200	3.5	3,764	26,381	30,700	3.4	4,318	500	1.7	▲0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス NMF新宿南口ビル	10,000	10,129	13,400	3.2	3,270	10,115	13,400	3.2	3,284	0	0.0	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,512	10,500	3.5	▲12	10,502	10,500	3.5	▲2	0	0.0	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス セコムメディアビル	11,100	10,567	13,000	3.5	2,432	10,543	12,600	3.6	2,056	▲400	▲3.1	0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス NMF芝ビル	7,040	7,104	7,380	4.0	275	7,095	7,400	4.0	304	20	0.3	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス 西新宿昭和ビル	8,140	8,186	8,040	4.1	▲146	8,177	8,030	4.1	▲147	▲10	▲0	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス 野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,358	5,940	3.5	581	5,360	5,950	3.5	589	10	0.2	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス 岩本町東洋ビル	4,050	4,109	4,990	3.4	880	4,090	4,990	3.4	899	0	0.0	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス NMF駿河台ビル	4,690	4,688	5,260	3.6	571	4,670	5,250	3.6	579	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス PMO日本橋本町	4,320	4,029	4,930	3.2	900	4,025	4,980	3.2	954	50	1.0	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス PMO日本橋茅場町	5,010	4,718	6,680	3.2	1,961	4,695	6,690	3.2	1,994	10	0.1	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス NMF五反田駅前ビル	4,430	4,573	5,440	4.2	866	4,551	5,390	4.2	838	▲50	▲0.9	0.0
Of-T-019	東京圏	オフィス 野村不動産東日本橋ビル	1,785	1,876	2,175	3.8	298	1,883	2,175	3.8	291	0	0.0	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス PMO秋葉原	4,240	3,990	5,670	3.4	1,679	3,975	5,670	3.4	1,694	0	0.0	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス 八丁堀N Fビル	2,480	2,428	2,610	3.6	181	2,431	2,610	3.6	178	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	4,189	4,620	3.6	430	4,182	4,620	3.6	437	0	0.0	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス NMF高輪ビル	2,830	2,864	3,530	3.7	665	2,862	3,540	3.7	677	10	0.3	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス PMO八丁堀	2,880	2,664	3,530	3.4	865	2,649	3,530	3.4	880	0	0.0	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,072	3,090	3.6	1,017	2,056	3,110	3.6	1,053	20	0.6	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス PMO東日本橋	1,690	1,533	2,010	3.7	476	1,521	2,010	3.7	488	0	0.0	0.0
Of-T-029	東京圏	オフィス 野村不動産上野ビル	6,470	6,564	7,270	3.5	705	6,578	7,070	3.4	491	▲200	▲2.8	▲0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス NF本郷ビル	4,890	4,897	5,230	4.3	332	4,888	5,230	4.3	341	0	0.0	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス クリスマルパークビル	3,390	3,292	3,290	4.5	▲2	3,296	3,330	4.5	33	40	1.2	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,838	2,240	4.1	401	1,847	2,240	4.1	392	0	0.0	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	3,832	4,520	4.1	687	3,815	4,520	4.1	704	0	0.0	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス NMF川崎東口ビル	7,830	7,992	9,650	4.4	1,657	7,972	9,430	4.4	1,457	▲220	▲2.3	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス NMF横浜西口ビル	5,460	5,559	8,610	3.7	3,050	5,548	8,730	3.6	3,181	120	1.4	▲0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス NMF新横浜ビル	2,620	2,732	2,950	4.5	217	2,737	2,950	4.5	212	0	0.0	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス PMO田町	6,210	6,055	8,880	3.0	2,824	6,043	8,880	3.0	2,836	0	0.0	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス PMO銀座八丁目	3,970	3,887	5,440	2.9	1,552	3,877	5,450	2.9	1,572	10	0.2	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス PMO芝公園	3,900	3,797	5,530	3.1	1,732	3,779	5,550	3.1	1,770	20	0.4	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス 日本電気本社ビル	44,100	44,556	48,900	3.6	4,343	44,468	49,000	3.6	4,531	100	0.2	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス 晴海アイランドトリンクスクエア オフィスタワーY	18,200	17,878	17,400	3.7	▲478	17,841	17,500	3.7	▲341	100	0.6	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス NMF青山一丁目ビル	10,400	10,567	13,900	2.9	3,332	10,565	13,900	2.9	3,334	0	0.0	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス NMF竹橋ビル	8,330	8,528	9,140	3.6	611	8,524	9,050	3.6	525	▲90	▲1.0	0.0
Of-T-048	東京圏	オフィス 晴海アイランドトリンクスクエア オフィスタワーZ	8,180	7,994	8,480	3.7	485	8,024	8,440	3.7	415	▲40	▲0.5	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス NMF茅場町ビル	6,070	6,031	8,350	3.6	2,318	6,017	8,370	3.6	2,352	20	0.2	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス NMF新宿EASTビル	5,710	5,789	6,600	3.7	810	5,779	6,550	3.7	770	▲50	▲0.8	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス NMF芝公園ビル	3,620	3,756	4,730	3.4	973	3,740	4,730	3.4	989	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	1,981	2,270	3.4	288	1,974	2,260	3.4	285	▲10	▲0.4	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス ファーレーストビル	1,850	1,818	2,150	4.1	331	1,806	2,150	4.1	343	0	0.0	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス PMO新日本橋	4,440	4,343	5,580	3.2	1,236	4,328	5,610	3.2	1,281	30	0.5	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)	2022年8月期末 (第14期)					2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異		
Of-T-055	東京圏	オフィス PMO平河町	3,410	3,354	4,340	3.0	985	3,354	4,360	3.0	1,005	20	0.5	0.0		
Of-T-056	東京圏	オフィス PMO日本橋三越前	4,310	4,289	5,910	2.7	1,620	4,277	5,910	2.7	1,632	0	0.0	0.0		
Of-T-057	東京圏	オフィス PMO芝大門	2,130	2,123	2,650	3.1	526	2,117	2,610	3.1	492	▲40	▲1.5	0.0		
Of-T-058	東京圏	オフィス PMO田町Ⅱ	10,900	10,830	13,100	3.0	2,269	10,812	13,100	3.0	2,287	0	0.0	0.0		
Of-T-059	東京圏	オフィス PMO八丁堀新川	3,805	3,772	4,380	3.3	607	3,758	4,380	3.3	621	0	0.0	0.0		
Of-T-060	東京圏	オフィス PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,869	3,350	3.2	480	2,861	3,330	3.2	468	▲20	▲0.6	0.0		
Of-T-061	東京圏	オフィス PMO御茶ノ水	3,890	3,867	4,700	3.1	832	3,855	4,700	3.1	844	0	0.0	0.0		
Of-T-062	東京圏	オフィス PMO秋葉原北	8,450	8,395	9,770	3.2	1,374	8,362	9,780	3.2	1,417	10	0.1	0.0		
Of-T-063	東京圏	オフィス PMO東新橋	4,730	4,737	5,610	3.1	872	4,722	5,640	3.1	917	30	0.5	0.0		
Of-T-064	東京圏	オフィス PMO浜松町	4,380	4,379	5,280	3.0	900	4,365	5,280	3.0	914	0	0.0	0.0		
Of-T-065	東京圏	オフィス PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,543	6,100	3.2	556	5,524	6,100	3.2	575	0	0.0	0.0		
Of-S-001	その他	オフィス 札幌ノースブリッジ	6,250	6,700	9,270	4.1	2,569	6,775	9,400	4.0	2,624	130	1.4	▲0.1		
Of-S-002	その他	オフィス 野村不動産札幌ビル	4,140	3,651	5,570	4.2	1,918	3,644	5,440	4.1	1,795	▲130	▲2.3	▲0.1		
Of-S-004	その他	オフィス NMF仙台青葉通ビル	2,030	2,178	2,620	5.4	441	2,166	2,420	5.4	253	▲200	▲7.6	0.0		
Of-S-006	その他	オフィス NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,957	2,650	4.0	692	1,948	2,650	4.0	701	0	0.0	0.0		
Of-S-007	その他	オフィス NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,516	2,260	4.6	▲256	2,533	2,230	4.6	▲303	▲30	▲1.3	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	18,237	20,200	4.3	1,962	18,188	20,500	4.2	2,311	300	1.5	▲0.1		
Of-S-009	その他	オフィス SORA新大阪21	12,100	12,009	12,900	4.0	890	12,039	12,800	4.0	760	▲100	▲0.8	0.0		
Of-S-010	その他	オフィス 野村不動産大阪ビル	6,100	7,735	7,680	4.4	▲55	7,651	7,690	4.4	38	10	0.1	0.0		
Of-S-011	その他	オフィス 野村不動産西梅田ビル	3,450	3,641	3,840	4.2	198	3,656	3,830	4.2	173	▲10	▲0.3	0.0		
Of-S-012	その他	オフィス 野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,441	5,140	4.2	698	4,449	5,210	4.2	760	70	1.4	0.0		
Of-S-013	その他	オフィス 野村不動産広島ビル	2,280	2,455	2,920	5.4	464	2,453	2,920	5.4	466	0	0.0	0.0		
Of-S-014	その他	オフィス NMF博多駅前ビル	4,210	4,237	6,120	4.2	1,882	4,221	6,280	4.1	2,058	160	2.6	▲0.1		
Of-S-015	その他	オフィス NMF天神南ビル	2,230	2,025	3,030	4.3	1,004	2,011	3,060	4.2	1,048	30	1.0	▲0.1		
			474,980	479,131	556,995	-	77,802	478,315	557,005	-	78,689	10	0.0	-		
Rt-T-002	東京圏	商業施設 横須賀モアーズシティ	13,640	13,736	15,300	4.8	1,563	13,704	15,300	4.8	1,595	0	0.0	0.0		
Rt-T-003	東京圏	商業施設 Recipe SHIMOKITA	10,407	10,175	10,800	3.8	624	10,127	10,900	3.8	772	100	0.9	0.0		
Rt-T-004	東京圏	商業施設 川崎モアーズ	6,080	6,553	8,500	4.1	1,946	6,536	8,500	4.1	1,963	0	0.0	0.0		
Rt-T-005	東京圏	商業施設 EQUINIA新宿	4,260	4,266	5,160	3.7	893	4,301	5,200	3.7	898	40	0.8	0.0		
Rt-T-006	東京圏	商業施設 EQUINIA池袋	3,990	4,001	4,550	4.1	548	3,993	4,550	4.1	556	0	0.0	0.0		
Rt-T-007	東京圏	商業施設 covirna machida	3,440	3,821	4,200	4.1	378	3,817	3,960	4.0	142	▲240	▲5.7	▲0.1		
Rt-T-008	東京圏	商業施設 ニトリ幕張店	3,080	2,617	3,950	4.6	1,332	2,591	3,970	4.6	1,378	20	0.5	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	2,520	3,390	5.0	869	2,512	3,390	5.0	877	0	0.0	0.0		
Rt-T-010	東京圏	商業施設 FESTA SQUARE	2,600	2,168	3,580	4.8	1,411	2,157	3,660	4.7	1,502	80	2.2	▲0.1		
Rt-T-011	東京圏	商業施設 GEMS渋谷	2,490	2,338	2,790	4.3	451	2,328	2,790	4.4	461	0	0.0	0.1		
Rt-T-013	東京圏	商業施設 EQUINIA青葉台	1,560	1,557	2,720	4.5	1,162	1,551	2,840	4.4	1,288	120	4.4	▲0.1		
Rt-T-014	東京圏	商業施設 メガロス神奈川店	1,000	944	1,550	5.2	605	940	1,550	5.2	609	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	3,460	5.1	695	2,764	3,490	5.0	725	30	0.9	▲0.1		
Rt-T-016	東京圏	商業施設 三菱自動車 調布店 (底地) (注1)	1,760	1,776	1,740	5.1	▲36	1,776	1,730	5.1	▲46	▲10	▲0.6	0.0		
Rt-T-018	東京圏	商業施設 三菱自動車 練馬店 (底地) (注1)	1,240	1,251	1,500	5.1	248	1,251	1,520	5.0	268	20	1.3	▲0.1		
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	859	5.0	0	859	856	5.0	▲3	▲3	▲0.3	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	880	5.2	109	770	882	5.1	111	2	0.2	▲0.1		
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	916	6.0	107	808	921	5.9	112	5	0.5	▲0.1		

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年8月期末 (第14期)				2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異
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	1,190	4.9	410	779	1,210	4.8	430	20	1.7	▲0.1
Rt-T-025	東京圏	商業施設 三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	740	5.3	133	606	752	5.2	145	12	1.6	▲0.1
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	537	7.6	81	455	537	7.6	81	0	0.0	0.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設 三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	425	5.7	49	375	431	5.7	55	6	1.4	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設 ウエルシア川越神明店（底地）（注1）	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設 三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	179	5.4	▲25	204	178	5.4	▲26	▲1	▲0.6	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狹山店（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	10,102	11,400	3.8	1,297	10,069	11,400	3.8	1,330	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,017	2,120	3.8	102	2,010	2,120	3.8	109	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	6,753	7,550	5.8	796	6,716	7,560	5.8	843	10	0.1	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設 武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	2,538	2,820	6.8	281	2,519	2,820	6.8	300	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）	700	747	801	3.6	53	747	801	3.6	53	0	0.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	1,989	2,030	3.8	40	1,989	2,000	3.8	10	▲30	▲1.5	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS新日本橋	1,500	1,454	1,440	3.9	▲14	1,455	1,500	3.9	44	60	4.2	0.0
Rt-T-039	東京圏	商業施設 サミットストア向町店	5,100	5,035	5,330	4.3	294	5,023	5,330	4.3	306	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設 GEMS新橋	2,810	2,802	2,690	3.8	▲112	2,793	2,690	3.8	▲103	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設 GEMS茅場町	2,594	2,549	2,660	4.1	110	2,537	2,600	4.1	62	▲60	▲2.3	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	2,153	2,960	4.4	806	2,149	2,960	4.4	810	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設 GEMS新横浜	1,820	1,765	1,840	5.1	74	1,753	1,840	5.1	86	0	0.0	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設 GEMS三軒茶屋	1,815	1,809	1,790	3.9	▲19	1,803	1,790	3.9	▲13	0	0.0	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設 ユニバーサル・ティエイワク大阪	17,639	17,041	18,300	4.3	1,258	16,932	18,400	4.3	1,467	100	0.5	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤSC千里丘店	8,930	8,474	11,700	4.7	3,225	8,450	12,400	4.7	3,949	700	6.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤSC八尾店	4,406	3,978	5,630	5.1	1,651	3,969	5,710	5.1	1,740	80	1.4	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤSC小林店	3,020	3,123	3,850	5.1	726	3,106	3,850	5.1	743	0	0.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,274	1,830	4.8	555	1,267	1,820	4.8	552	▲10	▲0.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,046	1,200	5.2	153	1,053	1,210	5.1	156	10	0.8	▲0.1
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,700	8,440	4.6	▲260	8,747	8,440	4.5	▲307	0	0.0	▲0.1
Rt-S-010	その他	商業施設 中座くいだれビル	11,600	12,148	9,760	3.4	▲2,388	12,143	9,750	3.4	▲2,393	▲10	▲0.1	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設 NMF神戸名谷ビル	3,560	3,580	3,680	4.4	99	3,574	3,680	4.4	105	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設 GEMSなんば	3,800	3,767	4,310	3.8	542	3,764	4,300	3.8	535	▲10	▲0.2	0.0
			174,044	171,688	194,973	-	23,284	171,274	196,014	-	24,739	1041	0.5	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	15,776	23,900	3.5	8,123	15,683	24,600	3.4	8,916	700	2.9	▲0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	14,381	21,600	3.7	7,218	14,311	22,200	3.6	7,888	600	2.8	▲0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	11,508	19,400	4.2	7,891	11,390	19,800	4.1	8,409	400	2.1	▲0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	9,827	13,300	3.8	3,472	9,718	13,500	3.7	3,781	200	1.5	▲0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設 相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,490	13,800	4.1	4,309	9,409	14,200	4.0	4,790	400	2.9	▲0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設 相模原大台ロジスティクスセンター	8,700	7,976	12,600	4.1	4,623	8,001	12,600	4.1	4,598	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,057	11,100	4.1	4,042	6,990	11,200	4.1	4,209	100	0.9	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,037	9,410	4.2	3,372	5,983	9,640	4.1	3,656	230	2.4	▲0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,027	6,490	3.9	2,462	4,023	6,640	3.8	2,616	150	2.3	▲0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設 羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,188	4,980	4.5	1,791	3,153	5,110	4.4	1,956	130	2.6	▲0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,511	4,860	4.1	1,348	3,497	4,990	4.0	1,492	130	2.7	▲0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,724	3,860	4.3	1,135	2,711	3,940	4.2	1,228	80	2.1	▲0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,494	3,790	3.9	1,295	2,487	3,860	3.8	1,372	70	1.8	▲0.1

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年8月期末 (第14期)					2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異		
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	10,238	14,600	3.8	4,361	10,200	14,600	3.8	4,399	0	0.0	0.0		
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,475	12,100	4.3	1,624	10,422	12,800	4.3	2,377	700	5.8	0.0		
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,572	11,600	4.4	2,027	9,523	11,600	4.4	2,076	0	0.0	0.0		
Lg-T-018	東京圏	物流施設 Landport八王子Ⅱ	9,230	9,266	11,500	4.0	2,233	9,287	11,400	4.0	2,112	▲100	▲0.9	0.0		
Lg-T-019	東京圏	物流施設 Landport岩槻	6,090	5,997	6,870	4.2	872	5,974	6,860	4.2	885	▲10	▲0.1	0.0		
Lg-T-020	東京圏	物流施設 Landport青梅Ⅰ	13,640	13,521	15,200	4.1	1,678	13,457	15,200	4.1	1,742	0	0.0	0.0		
Lg-T-021	東京圏	物流施設 Landport東習志野	11,872	11,667	16,800	4.0	5,132	11,593	16,800	4.0	5,206	0	0.0	0.0		
Lg-T-022	東京圏	物流施設 Landport青梅Ⅱ	14,620	14,639	16,600	4.0	1,960	14,573	16,600	4.0	2,026	0	0.0	0.0		
Lg-T-023	東京圏	物流施設 Landport青梅Ⅲ	17,000	17,147	19,400	4.0	2,252	17,075	19,400	4.0	2,324	0	0.0	0.0		
Lg-S-005	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,267	4,330	4.3	1,062	3,255	4,430	4.2	1,174	100	2.3	▲0.1		
			218,182	203,796	278,090	-	74,293	202,726	281,970	-	79,243	3,880	1.4	-		
Rs-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,163	3,860	3.6	696	3,144	3,950	3.5	805	90	2.3	▲0.1		
Rs-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	989	944	1,070	3.7	125	940	1,100	3.6	159	30	2.8	▲0.1		
Rs-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	713	676	764	3.8	87	672	781	3.7	108	17	2.2	▲0.1		
Rs-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	750	699	752	3.7	52	697	767	3.6	69	15	2.0	▲0.1		
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	746	690	907	3.7	216	688	913	3.6	224	6	0.7	▲0.1		
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	939	870	1,120	3.7	249	870	1,140	3.6	269	20	1.8	▲0.1		
Rs-T-007	東京圏	住宅 ブラウドフラット隅田川リバーサイド	2,280	2,055	2,800	3.7	744	2,039	2,860	3.6	820	60	2.1	▲0.1		
Rs-T-008	東京圏	住宅 ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,445	1,750	3.7	304	1,435	1,780	3.6	344	30	1.7	▲0.1		
Rs-T-009	東京圏	住宅 ブラウドフラット早稲田	1,110	1,003	1,260	3.7	256	995	1,290	3.6	294	30	2.4	▲0.1		
Rs-T-010	東京圏	住宅 ブラウドフラット新宿河田町	932	849	1,080	3.7	230	846	1,110	3.6	263	30	2.8	▲0.1		
Rs-T-011	東京圏	住宅 ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,076	1,310	3.8	233	1,073	1,350	3.7	276	40	3.1	▲0.1		
Rs-T-012	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田	1,160	1,016	1,330	3.9	313	1,012	1,370	3.8	357	40	3.0	▲0.1		
Rs-T-013	東京圏	住宅 ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,964	3,530	3.7	565	2,938	3,620	3.6	681	90	2.5	▲0.1		
Rs-T-014	東京圏	住宅 ブラウドフラット新大塚	623	554	571	3.9	16	549	586	3.8	36	15	2.6	▲0.1		
Rs-T-015	東京圏	住宅 ブラウドフラット清澄白河	928	827	1,050	3.9	222	822	1,070	3.8	247	20	1.9	▲0.1		
Rs-T-016	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	590	657	3.9	66	586	670	3.8	83	13	2.0	▲0.1		
Rs-T-017	東京圏	住宅 ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	914	1,000	3.9	85	907	1,020	3.8	112	20	2.0	▲0.1		
Rs-T-018	東京圏	住宅 ブラウドフラット富士見台	1,470	1,330	2,000	4.2	669	1,320	2,090	4.0	769	90	4.5	▲0.2		
Rs-T-019	東京圏	住宅 ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,689	2,500	3.6	810	1,672	2,560	3.5	887	60	2.4	▲0.1		
Rs-T-020	東京圏	住宅 ブラウドフラット横浜	2,090	1,869	2,520	4.1	650	1,855	2,570	4.0	714	50	2.0	▲0.1		
Rs-T-021	東京圏	住宅 ブラウドフラット上大岡	2,710	2,423	3,010	4.3	586	2,402	3,070	4.2	667	60	2.0	▲0.1		
Rs-T-022	東京圏	住宅 ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,464	2,120	4.0	655	1,455	2,230	3.8	774	110	5.2	▲0.2		
Rs-T-023	東京圏	住宅 プライムアーバン麻布十番	1,100	1,096	1,080	3.7	▲16	1,093	1,130	3.5	36	50	4.6	▲0.2		
Rs-T-024	東京圏	住宅 プライムアーバン赤坂	938	920	1,050	3.6	129	919	1,080	3.4	160	30	2.9	▲0.2		
Rs-T-025	東京圏	住宅 プライムアーバン田町	972	915	1,080	3.9	164	915	1,120	3.7	204	40	3.7	▲0.2		
Rs-T-026	東京圏	住宅 プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,680	2,090	3.9	409	1,674	2,130	3.8	455	40	1.9	▲0.1		
Rs-T-028	東京圏	住宅 プライムアーバン代々木	359	340	347	3.8	6	340	357	3.6	16	10	2.9	▲0.2		
Rs-T-029	東京圏	住宅 プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,101	1,620	3.2	518	1,099	1,720	3.0	620	100	6.2	▲0.2		
Rs-T-030	東京圏	住宅 プライムアーバン千代田富士見	1,090	1,045	1,170	3.8	124	1,042	1,220	3.6	177	50	4.3	▲0.2		
Rs-T-031	東京圏	住宅 プライムアーバン千代田富士見	679	648	680	3.8	31	646	716	3.6	69	36	5.3	▲0.2		
Rs-T-032	東京圏	住宅 プライムアーバン飯田橋	2,040	1,896	1,990	3.8	93	1,890	2,100	3.6	209	110	5.5	▲0.2		
Rs-T-033	東京圏	住宅 プライムアーバン恵比寿	1,260	1,238	1,400	3.9	161	1,234	1,400	3.7	165	0	0.0	▲0.2		
Rs-T-034	東京圏	住宅 プライムアーバン中目黒	1,410	1,354	1,520	3.7	165	1,352	1,550	3.5	197	30	2.0	▲0.2		

# 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)	2022年8月期末 (第14期)					2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異		
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	722	905	3.7	182	718	905	3.6	186	0	0.0	▲0.1	
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	447	521	3.8	73	444	533	3.7	88	12	2.3	▲0.1	
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	377	445	3.7	67	374	457	3.6	82	12	2.7	▲0.1	
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,770	3,320	3.8	549	2,756	3,370	3.7	613	50	1.5	▲0.1	
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,246	1,860	3.2	613	1,244	1,990	3.0	745	130	7.0	▲0.2	
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,024	1,430	3.3	405	1,021	1,520	3.1	498	90	6.3	▲0.2	
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒II	2,850	2,800	3,700	3.3	899	2,796	3,910	3.1	1,113	210	5.7	▲0.2	
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,578	2,500	4.1	▲78	2,574	2,920	3.9	345	420	16.8	▲0.2	
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,106	2,590	4.1	483	2,096	2,610	4.0	513	20	0.8	▲0.1	
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,875	4,970	3.9	1,094	3,845	5,110	3.8	1,264	140	2.8	▲0.1	
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,453	2,120	3.5	666	1,446	2,250	3.3	803	130	6.1	▲0.2	
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷吉坂	557	511	638	3.9	126	511	653	3.8	141	15	2.4	▲0.1	
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	764	953	3.8	188	757	964	3.7	206	11	1.2	▲0.1	
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,432	1,550	3.7	117	1,428	1,520	3.6	91	▲30	▲1.9	▲0.1	
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,015	1,340	3.8	324	1,011	1,370	3.7	358	30	2.2	▲0.1	
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	810	986	3.5	175	803	1,020	3.4	216	34	3.4	▲0.1	
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	420	484	3.7	63	418	498	3.6	79	14	2.9	▲0.1	
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン早稲田	421	380	494	3.7	113	377	507	3.6	129	13	2.6	▲0.1	
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	597	624	4.3	26	598	634	4.2	35	10	1.6	▲0.1	
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,354	1,810	3.6	455	1,352	1,910	3.4	557	100	5.5	▲0.2	
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,669	3,870	3.4	1,200	2,652	4,040	3.2	1,387	170	4.4	▲0.2	
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	708	682	4.2	▲26	707	694	4.1	▲13	12	1.8	▲0.1	
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	723	707	4.2	▲16	728	725	4.1	▲3	18	2.5	▲0.1	
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	672	794	3.8	121	670	811	3.7	140	17	2.1	▲0.1	
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	607	798	4.1	190	602	817	4.0	214	19	2.4	▲0.1	
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン鳥山ガレリア	549	500	623	3.9	122	497	639	3.8	141	16	2.6	▲0.1	
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン鳥山コート	338	310	384	3.9	73	307	395	3.8	87	11	2.9	▲0.1	
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	685	761	4.0	75	682	762	3.9	79	1	0.1	▲0.1	
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,291	1,820	3.5	528	1,284	1,910	3.3	625	90	4.9	▲0.2	
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	505	461	4.2	▲44	502	472	4.1	▲30	11	2.4	▲0.1	
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,756	2,070	3.7	313	1,752	1,870	3.6	117	▲200	▲9.7	▲0.1	
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,113	1,170	4.1	56	1,117	1,180	4.0	62	10	0.9	▲0.1	
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	932	761	4.2	▲171	931	775	4.1	▲156	14	1.8	▲0.1	
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	828	920	3.8	91	824	932	3.7	107	12	1.3	▲0.1	
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	696	681	4.1	▲15	691	692	4.0	0	11	1.6	▲0.1	
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,630	2,030	3.5	399	1,624	2,180	3.3	555	150	7.4	▲0.2	
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	448	553	4.2	104	445	558	4.1	112	5	0.9	▲0.1	
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	393	462	4.0	68	391	470	3.9	78	8	1.7	▲0.1	
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,716	2,160	3.4	443	1,710	2,250	3.2	539	90	4.2	▲0.2	
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	666	767	3.9	100	664	786	3.8	121	19	2.5	▲0.1	
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	438	437	4.3	▲1	441	455	4.1	13	18	4.1	▲0.2	
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,505	5,050	3.5	1,544	3,489	5,350	3.3	1,860	300	5.9	▲0.2	
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,240	2,750	3.9	509	2,232	2,860	3.7	627	110	4.0	▲0.2	
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン龜戸	779	691	831	4.2	139	687	864	4.0	176	33	4.0	▲0.2	

## 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)	2022年8月期末 (第14期)				2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り 差異	
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	567	675	4.1	107	564	592	3.9	27	▲83	▲12.3	▲0.2
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,133	1,310	4.1	176	1,130	1,370	3.9	239	60	4.6	▲0.2
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	688	784	4.4	95	684	809	4.2	124	25	3.2	▲0.2
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	652	765	4.2	112	648	800	4.0	151	35	4.6	▲0.2
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	571	682	4.2	110	570	679	4.0	108	▲3	▲0.4	▲0.2
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	855	990	4.2	134	850	1,030	4.0	179	40	4.0	▲0.2
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,007	1,350	4.1	342	1,001	1,380	4.0	378	30	2.2	▲0.1
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	963	1,360	4.3	396	955	1,380	4.2	424	20	1.5	▲0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	377	342	4.3	▲35	379	354	4.1	▲25	12	3.5	▲0.2
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	1,807	2,340	4.3	532	1,798	2,460	4.1	661	120	5.1	▲0.2
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,939	1,950	4.7	10	1,948	1,960	4.6	11	10	0.5	▲0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,308	1,420	4.6	111	1,303	1,430	4.5	126	10	0.7	▲0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	735	906	4.5	170	741	915	4.4	173	9	1.0	▲0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,304	1,640	4.7	335	1,288	1,720	4.5	431	80	4.9	▲0.2
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,923	2,470	4.4	546	1,918	2,570	4.3	651	100	4.0	▲0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	955	1,080	4.4	124	948	1,080	4.3	131	0	0.0	▲0.1
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	917	1,330	4.3	412	909	1,360	4.2	450	30	2.3	▲0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	489	497	4.4	7	489	516	4.2	26	19	3.8	▲0.2
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	734	1,000	4.0	265	730	820	3.8	89	▲180	▲18.0	▲0.2
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	590	671	4.1	80	588	702	3.9	113	31	4.6	▲0.2
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	683	743	4.1	59	680	779	3.9	98	36	4.8	▲0.2
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	436	570	4.0	133	433	575	3.8	141	5	0.9	▲0.2
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	446	641	4.1	194	443	661	3.9	217	20	3.1	▲0.2
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	714	1,030	4.1	315	710	1,070	3.9	359	40	3.9	▲0.2
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,452	1,790	4.7	337	1,447	1,810	4.6	362	20	1.1	▲0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	プライムアーバン丁堀	920	905	1,250	3.3	344	901	1,290	3.2	388	40	3.2	▲0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋本町	720	686	967	3.6	280	682	990	3.5	307	23	2.4	▲0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,108	1,140	3.8	31	1,106	1,150	3.7	43	10	0.9	▲0.1
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢リバースHI棟	7,140	6,953	8,460	3.7	1,506	6,928	8,710	3.6	1,781	250	3.0	▲0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,950	6,100	3.9	1,149	4,935	6,220	3.8	1,284	120	2.0	▲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	2,738	3,340	3.8	601	2,730	3,420	3.7	689	80	2.4	▲0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,246	1,430	3.6	183	1,238	1,470	3.5	231	40	2.8	▲0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,220	1,540	3.9	319	1,209	1,580	3.8	370	40	2.6	▲0.1
Rs-T-121	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,357	1,480	3.7	122	1,351	1,500	3.6	148	20	1.4	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	プライムアーバンド森大森Ⅲ	1,110	1,101	1,450	3.5	348	1,097	1,450	3.5	352	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	771	1,040	3.5	268	766	1,040	3.5	273	0	0.0	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	プライムアーバンド森三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,752	3,350	3.5	597	2,740	3,230	3.5	489	▲120	▲3.6	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プライムアーバンド外神田	2,280	2,290	2,890	3.4	599	2,279	2,850	3.4	570	▲40	▲1.4	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	プライムアーバンド登戸	1,216	1,212	1,530	4.1	317	1,203	1,570	4.1	366	40	2.6	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	プライムアーバンド代々木八幡	966	973	1,210	3.4	236	971	1,210	3.4	238	0	0.0	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	プライムアーバンド中落合	844	847	994	3.6	146	842	1,020	3.5	177	26	2.6	▲0.1
Rs-T-129	東京圏	住宅	プライムアーバンド渋谷富ヶ谷	3,960	4,010	4,930	3.6	919	3,997	5,060	3.5	1,062	130	2.6	▲0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅	プライムアーバンド宮崎台	1,390	1,430	1,620	4.1	189	1,423	1,660	4.0	236	40	2.5	▲0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅	プライムアーバンド浅草橋Ⅲ	1,230	1,261	1,340	3.8	78	1,256	1,370	3.7	113	30	2.2	▲0.1

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年8月期末 (第14期)					2023年2月期末 (第15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15期末算定価格と 第14期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	還元利回り ▲		
Rs-T-132	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越公園	2,580	2,645	2,820	3.8	174	2,636	2,890	3.7	253	70	2.5	▲0.1	
Rs-T-133	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越銀座	2,550	2,633	2,700	3.9	66	2,628	2,760	3.8	131	60	2.2	▲0.1	
Rs-T-134	東京圏	住宅	プライムアーバン東中野コート	7,020	7,268	8,250	3.5	981	7,292	8,490	3.4	1,197	240	2.9	▲0.1	
Rs-T-135	東京圏	住宅	ブラウドフラット根津谷中	1,400	-	-	-	-	1,450	1,660	3.4	209	-	-	-	
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	545	705	4.7	159	537	714	4.6	176	9	1.3	▲0.1	
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	608	554	4.6	▲54	600	556	4.4	▲44	2	0.4	▲0.2	
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,360	2,110	4.1	749	1,343	2,200	3.9	856	90	4.3	▲0.2	
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	236	291	4.3	54	235	295	4.2	59	4	1.4	▲0.1	
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	430	540	4.4	109	426	553	4.3	126	13	2.4	▲0.1	
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	290	333	4.4	42	289	340	4.3	50	7	2.1	▲0.1	
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	462	580	4.9	117	457	589	4.8	131	9	1.6	▲0.1	
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	396	482	5.0	85	391	483	4.9	91	1	0.2	▲0.1	
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	335	416	5.0	80	331	421	4.9	89	5	1.2	▲0.1	
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	521	631	4.9	109	515	635	4.8	119	4	0.6	▲0.1	
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,915	4,740	5.0	824	3,864	4,810	4.9	945	70	1.5	▲0.1	
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,479	1,950	4.9	470	1,461	1,980	4.8	518	30	1.5	▲0.1	
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	987	971	5.0	▲16	978	972	4.9	▲6	1	0.1	▲0.1	
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	388	346	5.1	▲42	382	346	5.0	▲36	0	0.0	▲0.1	
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	925	1,010	4.7	84	924	1,040	4.5	115	30	3.0	▲0.2	
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	472	581	4.6	108	468	581	4.5	112	0	0.0	▲0.1	
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,385	1,670	4.6	284	1,374	1,670	4.5	295	0	0.0	▲0.1	
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,285	3,890	4.5	604	3,258	3,850	4.4	591	▲40	▲1.0	▲0.1	
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバンJR筋本町	1,810	1,572	2,290	3.9	717	1,558	2,390	3.7	831	100	4.4	▲0.2	
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	513	645	4.6	131	506	659	4.5	152	14	2.2	▲0.1	
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	229	305	4.5	75	225	312	4.4	86	7	2.3	▲0.1	
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	331	287	4.8	▲44	326	293	4.7	▲33	6	2.1	▲0.1	
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	529	485	4.7	▲44	521	497	4.6	▲24	12	2.5	▲0.1	
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	528	522	4.7	▲6	523	533	4.6	9	11	2.1	▲0.1	
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,602	6,240	3.7	637	5,566	6,410	3.6	843	170	2.7	▲0.1	
				208,021	194,742	236,511	-	41,768	195,265	244,099	-	48,833	5,928	2.5	-	
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,648	3,740	4.4	91	3,631	3,740	4.4	108	0	0.0	0.0	
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,671	2,520	4.9	▲151	2,709	2,520	4.9	▲189	0	0.0	0.0	
				6,250	6,320	6,260	-	▲60	6,341	6,260	-	▲81	0	0.0	-	
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地) (注1)	4,900	5,136	5,460	3.9	323	5,136	5,500	3.9	363	40	0.7	0	
				4,900	5,136	5,460	-	323	5,136	5,500	-	363	40	0.7	-	
				1,086,378	1,062,725	1,280,464	-	217,738	1,059,060	1,290,848	-	231,787	10,899	0.9	-	

(注1) 還元利回りが算出され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) 算定価格の変化率は、2023年2月期取得物件を除く対比です。



## ▶ 有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,420百万円
借入金	485,420百万円
投資法人債	32,000百万円

## ▶ 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



# ESGへの取り組み（マテリアリティ）

## ▶ ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針		
投資ポートフォリオのグリーン化		
環境 (E)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）</li> </ul>
水資源への対応		
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>
テナントの安心・安全の確保/快適性の向上		
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施</li> </ul>
公正で働きがいのある職場づくり		
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>有給休暇等の平均取得日数（目標：15日/年以上）</li> <li>従業員満足度調査の結果</li> </ul>
人材育成とタレントマネジメント		
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>研修受講実績（従業員1人当たり研修時間）</li> <li>資格保有者数</li> </ul>

ガバナンスの充実	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
実効性のある内部統制システムの構築	
ガバナンス (G) 方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>
ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示	
方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務情報/非財務情報の適時適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。</li> </ul>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>



## ▶ GRESB評価



GRESSB  
REAL ESTATE  
sector leader 2022



GRESSB  
★★★★★ 2022



GRESSB  
Public Disclosure 2022

**リアルエスティート評価**  
アジア・総合型（上場）「Sector Leader」  
最上位「5 Star」  
7年連続最高位「Green Star」

**開示評価**  
6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



## ▶ 環境認証取得推進



DBJ Green Building



## ▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、  
各外部認証等の状況を詳しく紹介





## ▶ 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:*



## ▶ TCFD提言への賛同

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



## ▶ 21世紀金融行動原則への署名

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



## ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

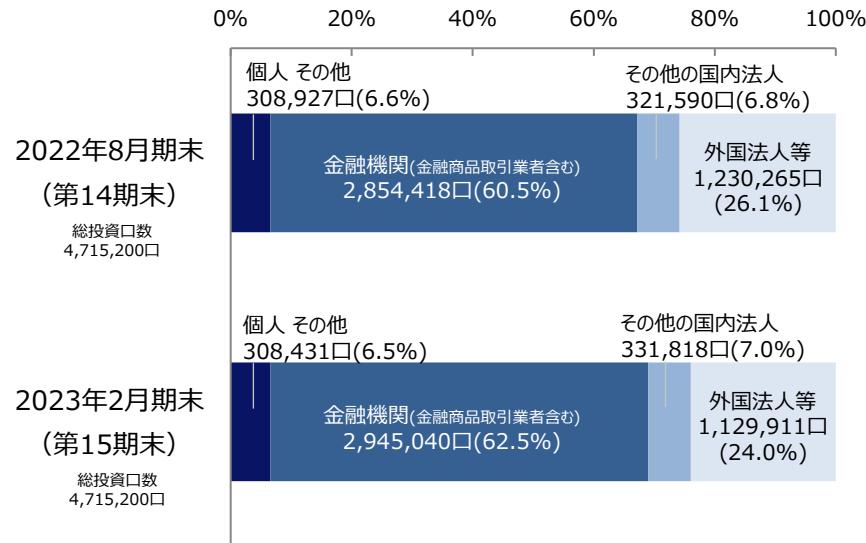
- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク



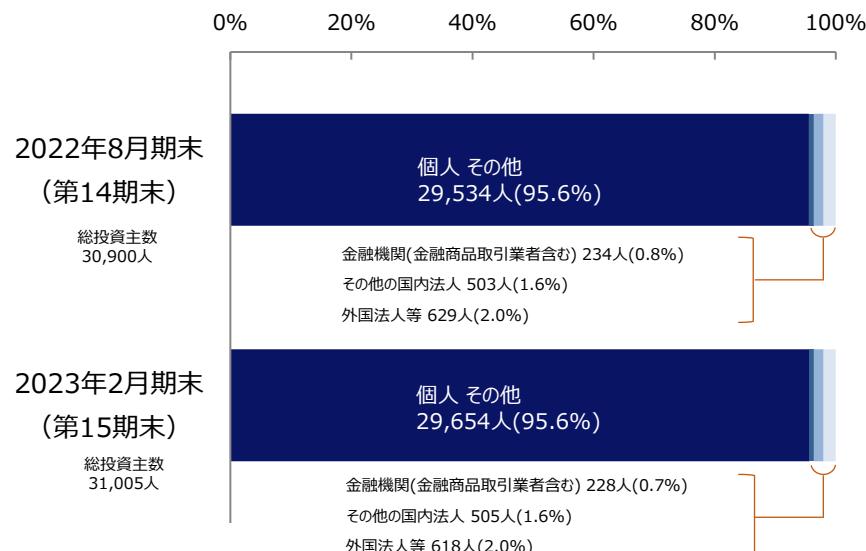
# 投資主の状況



## ▶ 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)

	2022年8月期末 (第14期末)	2023年2月期末 (第15期末)		
銀行	140,569	3.0%	137,073	2.9%
信託銀行	2,196,737	46.6%	2,244,091	47.6%
生命保険会社	68,391	1.5%	69,402	1.5%
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	445,956	9.5%	491,709	10.4%
合計	2,854,418	60.5%	2,945,040	62.5%

## ▶ 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）	1,250,575	26.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	735,726	15.6%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	210,553	4.5%
5	SMBC日興証券株式会社	122,273	2.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	87,614	1.9%
7	日本証券金融株式会社	76,457	1.6%
8	JPモルガン証券株式会社	60,836	1.3%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	60,290	1.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	48,600	1.0%
合 計		2,863,595	60.7%

# マーケットレビュー～賃貸マーケット及び関連状況～



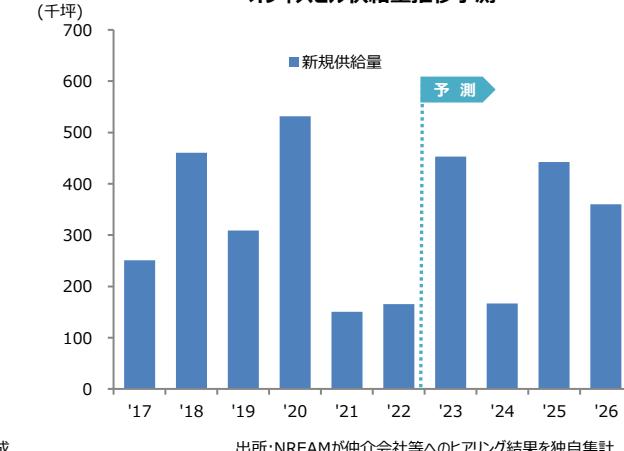
## オフィス



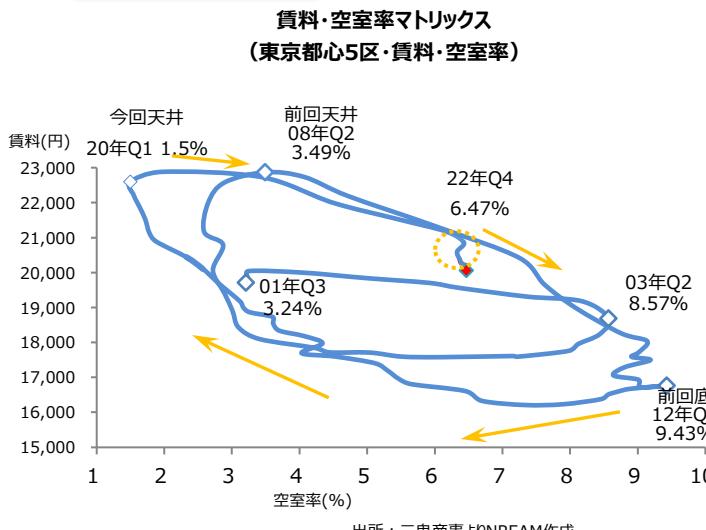
## 東京都心5区 平均月額賃料



## 東京都心5区 オフィスビル供給量推移予測

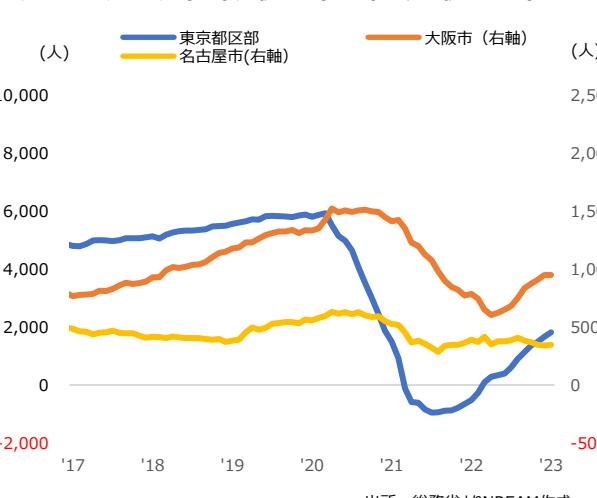


## オフィス

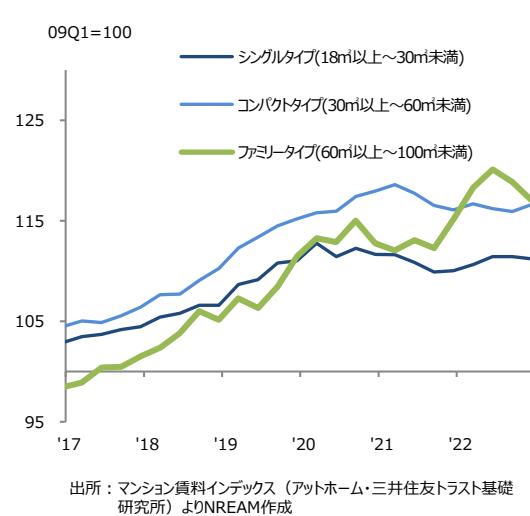


## 住宅

### 人口流入超過数（日本人移動者）(12ヶ月移動平均)



### 賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

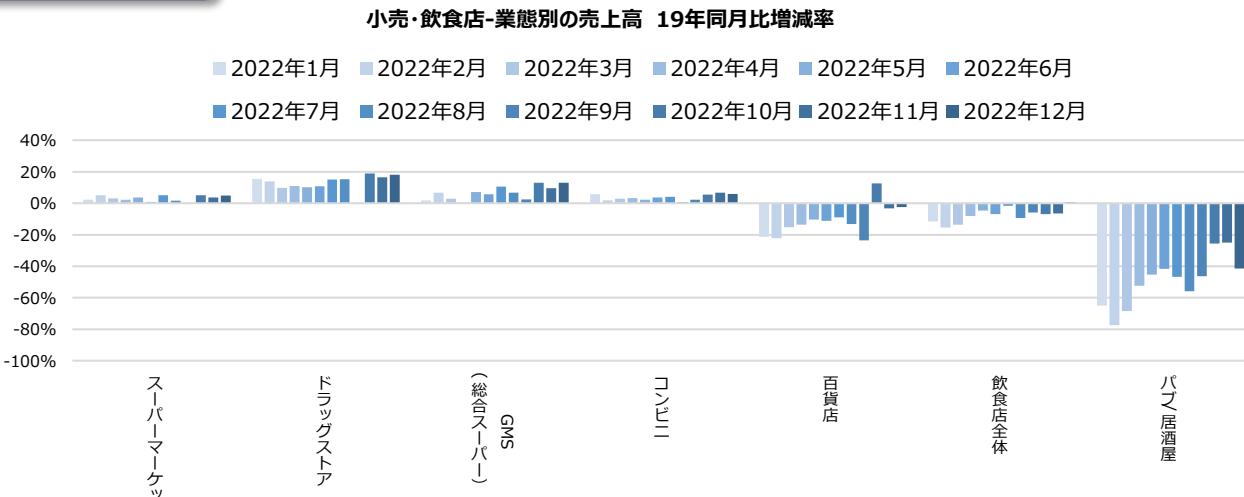


# マーケットレビュー～賃貸マーケット及び関連状況～

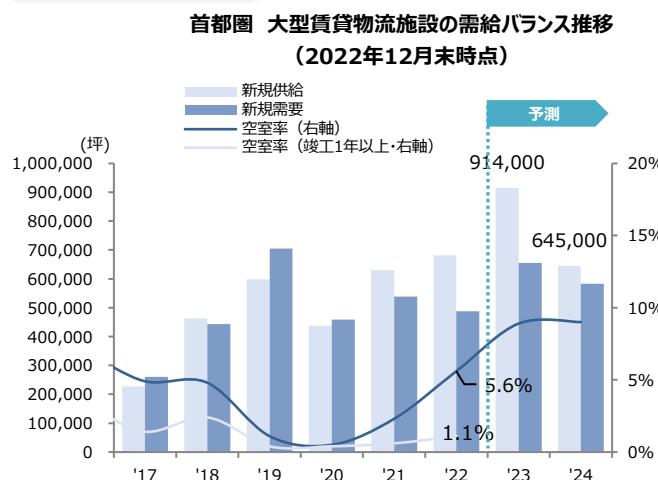


商業

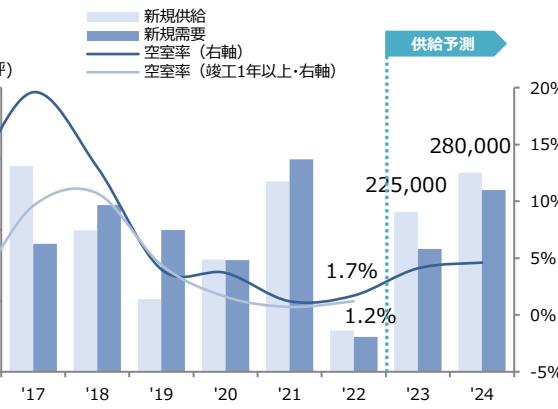
ホテル



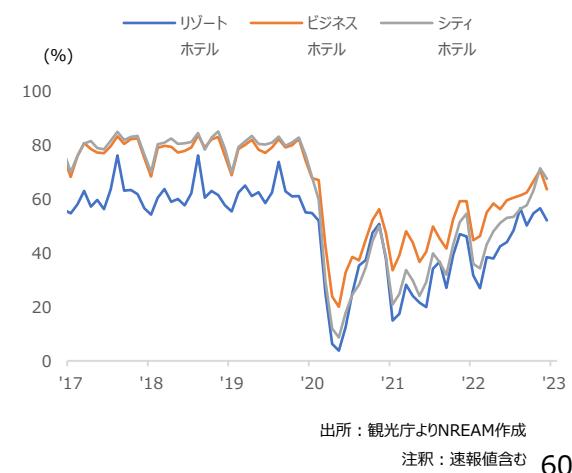
物流



近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移  
(2022年12月末時点)



客室稼働率 (全国・従業員10人以上施設)



# 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

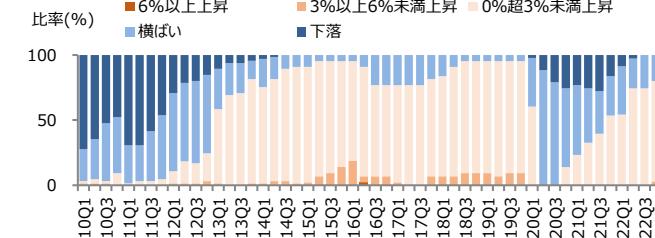
### 不動産業業況



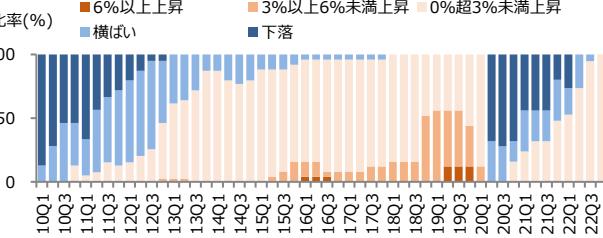
出所：一般財団法人 土地総合研究所

## 地価・電力先物

### 東京圏地価上昇・下落割合の推移

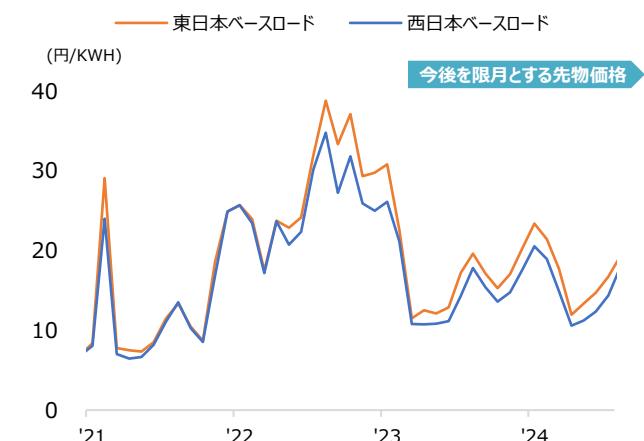


### 大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

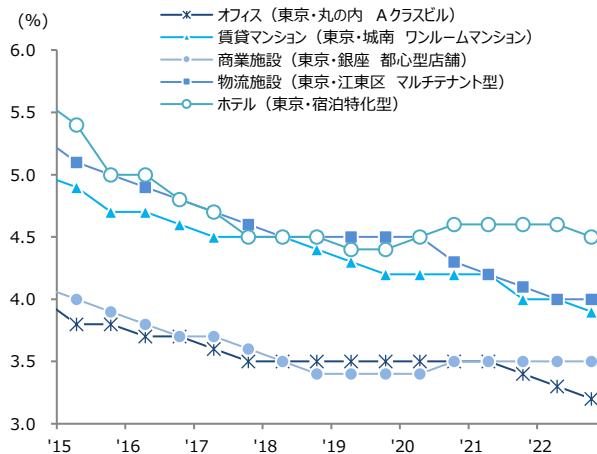
### 電力先物価格の推移（23年3月24日時点）



出所：東京商品取引所よりNREAM作成

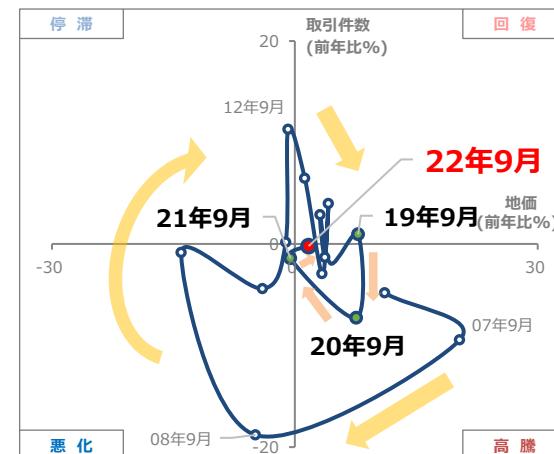
注：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。  
過去分は、翌月を翌月とした先物価格の平均値。

### 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：売買による土地所有権移転登記件数（東京都）と市街地価格指数（都区部・商業地）の前年変動率をプロット



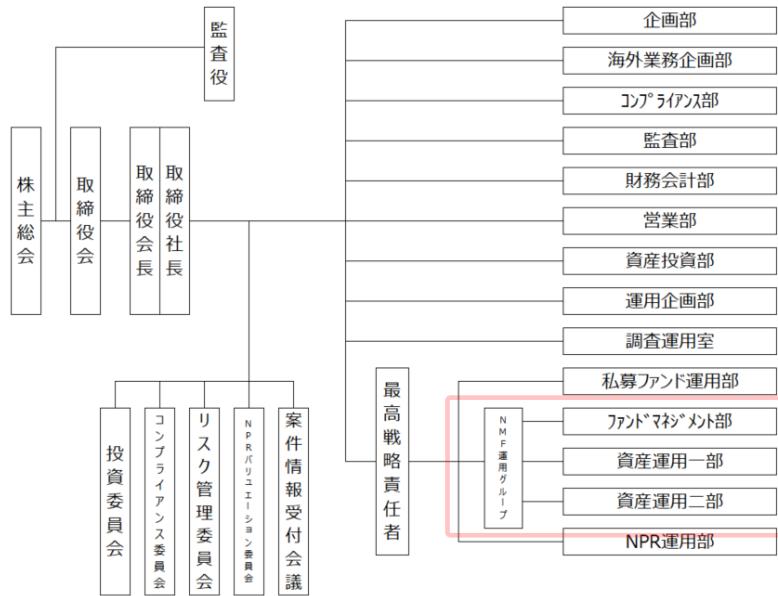
# 運用体制及びIR活動実績

## ▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

### ① 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	166名（うち取締役5名、監査役3名、顧問1名） ※2023年4月1日時点
公式HP	<a href="https://www.nre-am.co.jp/">https://www.nre-am.co.jp/</a>

### ② 組織図



## ▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

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

### ③ 公式HP

The screenshot displays the official website of Master Fund. The main menu includes links for investors, portfolio, ESG information, financial reports, and search. The ESG section is highlighted. Below it, the "Materiality" page is shown, featuring a deer logo and sections for "Materiality Disclosure" and "ESG Annual Report". The report itself is titled "MASTER FUND ESG Annual Report 2022" and contains various sections such as "ESG Overview", "ESG Initiatives", and "ESG Performance".

## 「ESG Annual Report」



- 国内機関投資家等向け2022年8月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）



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。