



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

21st

2026年2月期決算説明資料

April 17, 2026

MASTER FUND



| | |
|---------------------|-----------|
| 1. 新たな中期目標 | 3 |
| 2. 決算ハイライト | 8 |
| 3. 資産の取得・売却 | 11 |
| 4. 資産の運用状況 | 14 |
| 5. 鑑定評価 | 26 |
| 6. 財務状況 | 28 |
| 7. 業績予想 | 31 |
| 8. ESGへの取り組み | 34 |
| 9. APPENDIX | 38 |



新たな中期目標



新・中期目標（前提の確認）

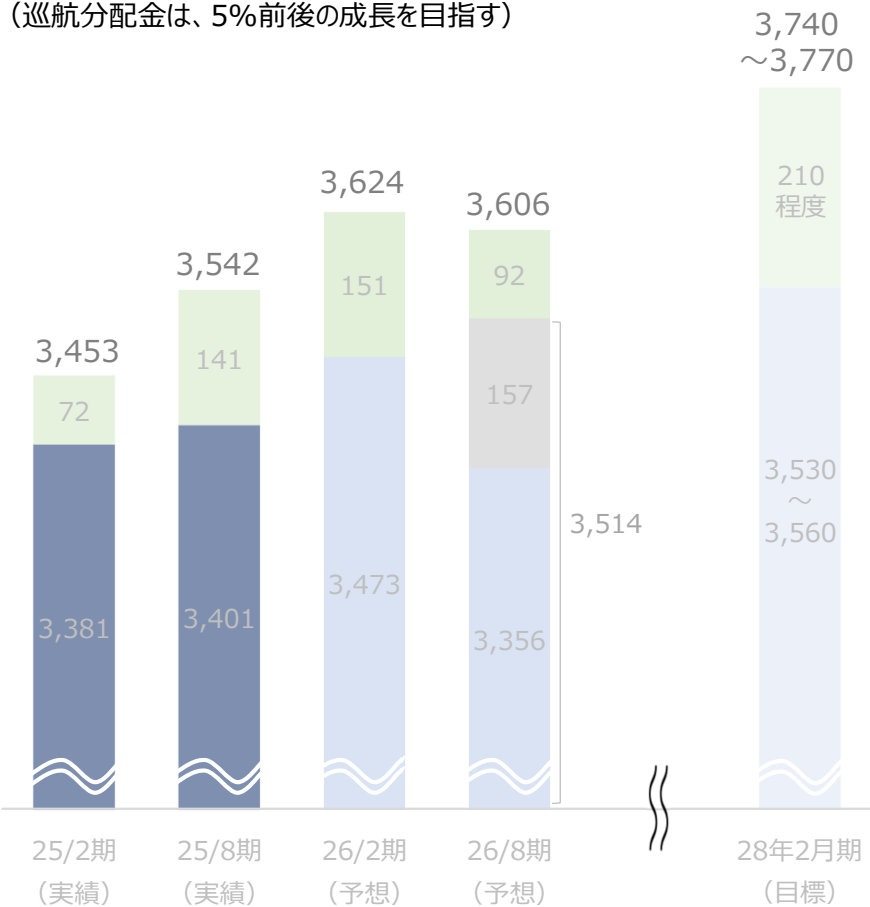


25年4月17日に公表した目標に対して順調に進捗
更なる成長に向け新たな中期目標を策定（詳細は次ページ以降）

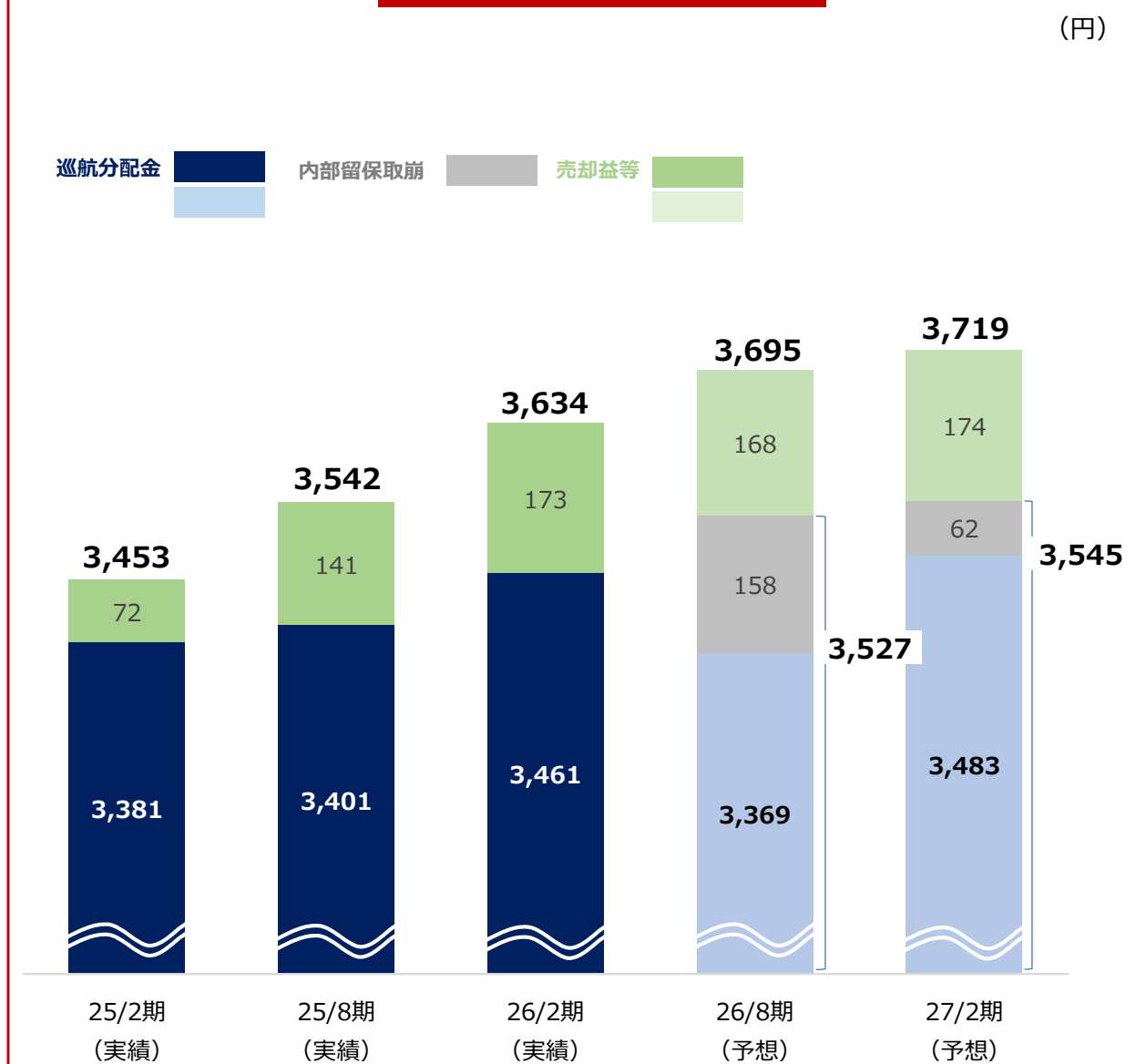
【再掲】
25年10月16日公表
中期目標の25年8月期アップデート

25年2月期以降3年間で、
1口あたり分配金は8～9%の成長を目指す

（巡航分配金は、5%前後の成長を目指す）



26年2月期アップデート



（注）巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 + 繰越利益 + 内部留保取崩し)、以下同様です。

新・中期目標（巡航分配金の成長方針）



成長方針

内部成長 → 年率**2%**成長

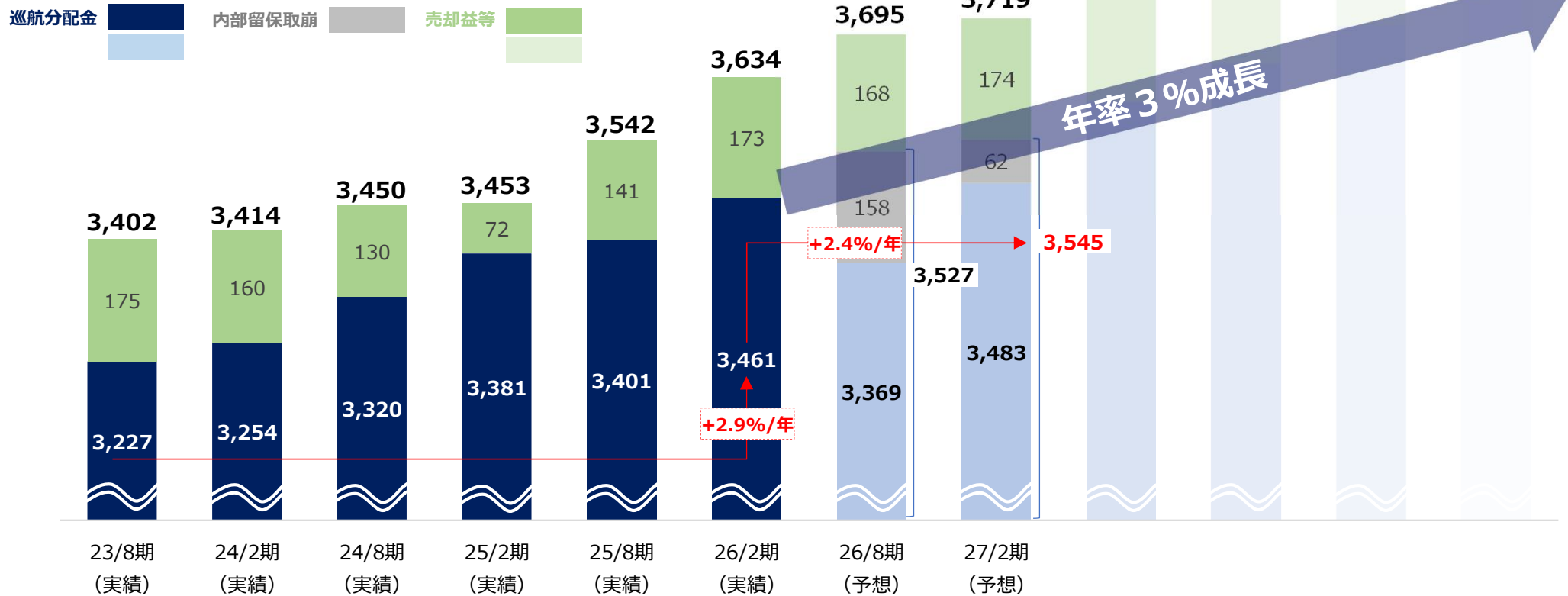
外部成長
資本政策 → 年率**+a**成長



巡航分配金の年率**3%**成長を目指す

分配金成長のイメージ

(円)



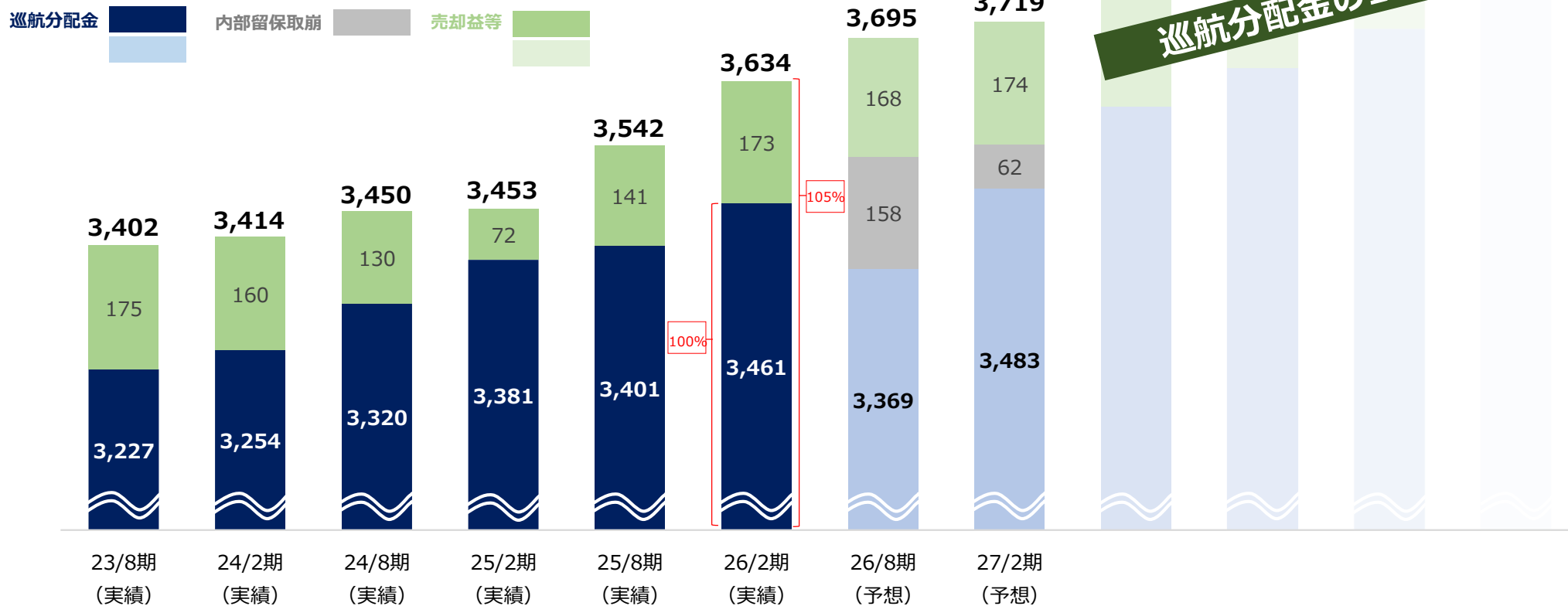


分配方針

売却益相当額等を活用し、**巡航分配金×105%**の1口あたり分配を実施（注）

▶ 分配金成長のイメージ

（円）



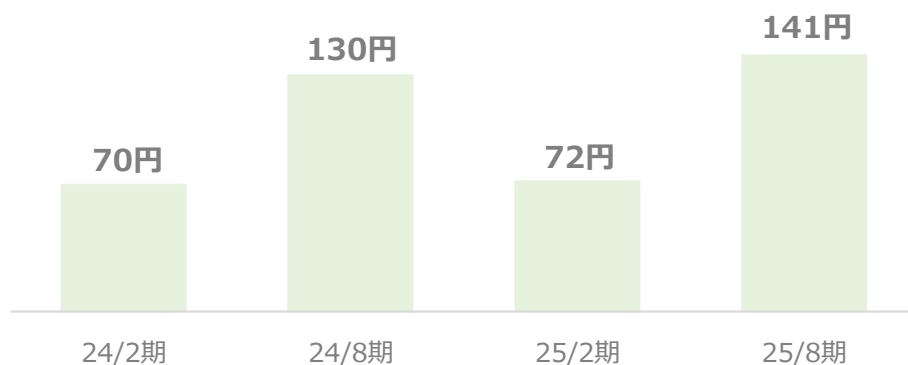
（注） 税務上内部留保可能な金額には一定の限度があるため、1口あたり分配金が、巡航分配金×105%とならない場合があります。

新・中期目標（売却益相当額の分配方針）



| | 23年8月期公表 | 26年2月期（今回）公表 |
|----|--|---|
| 前提 | 巡航分配金の着実な成長のため、物件入替を継続推進 発生した含み益の還元により分配金を上積み（変更なし） | |
| 方針 | 売却益相当分を4期分割分配 | 1口あたり分配金が、 巡航分配金×105% になるよう 売却益相当分を充当 |
| 効果 | 売却益の計上タイミングによっては 1口あたり分配金にボラティリティが発生 | 売却益の計上タイミングに左右されない 安定した分配が可能 |

▶ 旧分配方針の分配実績（24/2期～25/8期）

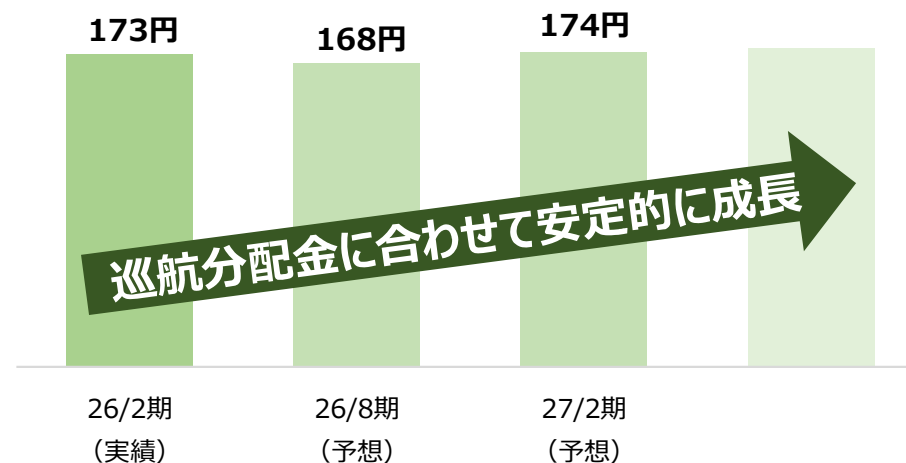


巡航分配金

| | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| 3,254円 | 3,320円 | 3,381円 | 3,401円 |
|--------|--------|--------|--------|

4期平均して、巡航分配金の3.1%を分配

▶ 新分配方針の見通し



巡航分配金

| | | |
|--------|--------|--------|
| 3,461円 | 3,369円 | 3,483円 |
|--------|--------|--------|

売却益相当分等により**十分な分配原資を留保**

売却益相当分の現金留保金：1,173円/口（26年2月期末時点）



2 決算ハイライト

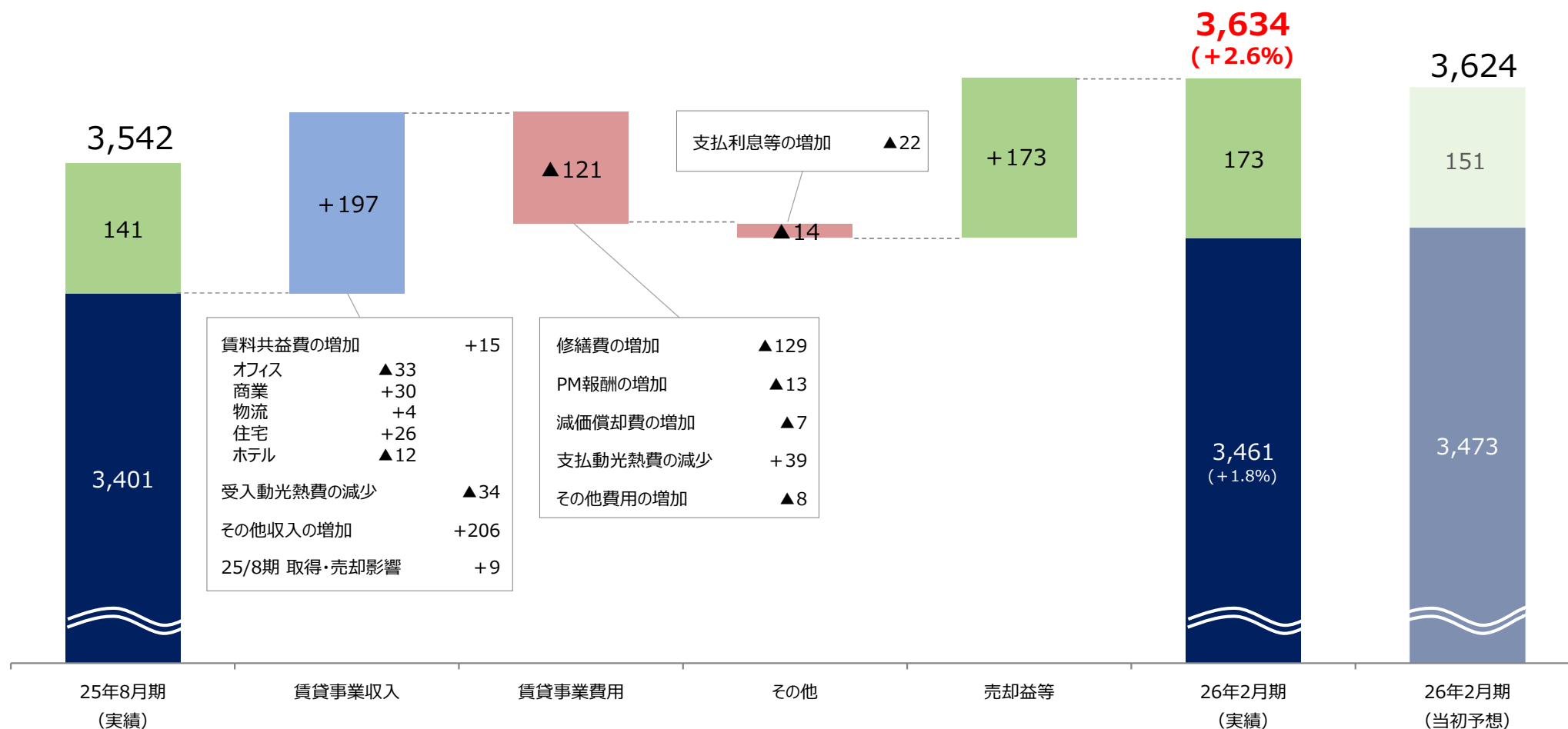




内部成長と売却益相当額の分配増により一口あたり分配金は前期比2.6%増

▶ 一口あ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



26年2月期 決算ハイライト



(百万円)

| | 25年8月期 | 26年2月期 | 差異 | 26年2月期 | 差異 |
|---------------------|--------|--------|---------|--------|---------|
| | 実績 (A) | 実績 (B) | (B)-(A) | 予想 (C) | (B)-(C) |
| 営業収益 | 43,710 | 41,186 | ▲ 2,524 | 41,443 | ▲ 257 |
| 賃貸事業収入 | 36,987 | 36,996 | 9 | 36,996 | 0 |
| その他賃貸事業収入 | 3,398 | 4,189 | 790 | 4,447 | ▲ 257 |
| 不動産等売却益 | 3,324 | - | ▲ 3,324 | - | - |
| 営業費用 | 25,148 | 25,327 | 179 | 25,461 | ▲ 133 |
| 賃貸事業費用 | 18,107 | 18,554 | 447 | 18,690 | ▲ 136 |
| うち修繕費 | 1,803 | 2,398 | 595 | 2,446 | ▲ 48 |
| うち公租公課 | 3,604 | 3,546 | ▲ 58 | 3,543 | 2 |
| うち減価償却費 | 5,854 | 5,845 | ▲ 9 | 5,859 | ▲ 14 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,845 | 6,764 | ▲ 80 | 6,841 | ▲ 76 |
| 資産運用報酬 | 3,635 | 3,467 | ▲ 168 | 3,468 | ▲ 1 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 783 | 683 | ▲ 99 | 679 | 4 |
| 営業利益 | 18,561 | 15,858 | ▲ 2,703 | 15,982 | ▲ 124 |
| 営業外収益 | 51 | 113 | 62 | 59 | 54 |
| 営業外費用 | 2,514 | 2,616 | 102 | 2,663 | ▲ 47 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,497 | 2,599 | 102 | 2,647 | ▲ 47 |
| その他営業外費用 | 16 | 16 | 0 | 16 | 0 |
| 経常利益 | 16,099 | 13,355 | ▲ 2,743 | 13,378 | ▲ 22 |
| 特別損益 | 4 | - | ▲ 4 | 34 | ▲ 34 |
| 当期純利益 | 16,103 | 13,355 | ▲ 2,748 | 13,411 | ▲ 56 |
| 当期純利益 (売却損益除く) | 12,779 | 13,355 | 575 | 13,411 | ▲ 56 |
| 利益分配金 a | 16,457 | 14,459 | ▲ 1,997 | 14,515 | ▲ 55 |
| 利益超過分配金 b | - | 2,425 | 2,425 | 2,323 | 102 |
| 分配総額 a+b | 16,457 | 16,884 | 427 | 16,838 | 46 |
| うち売却益相当分の分割分配 | 656 | 803 | 147 | 705 | 98 |
| 売却益相当分の現金留保金 (繰越資金) | 4,578 | 4,578 | - | 4,578 | - |
| (翌期以降分配金) | 1,675 | 871 | ▲ 803 | 970 | ▲ 98 |
| 一口当たり分配金 (円) | 3,542 | 3,634 | 92 | 3,624 | 10 |
| うち利益分配(円) | 3,542 | 3,112 | ▲ 430 | 3,124 | ▲ 12 |
| うち一時差異等調整引当額(円) | - | 477 | 477 | 479 | ▲ 2 |
| うちその他の利益超過分配(円) | - | 45 | 45 | 21 | 24 |
| NOI | 28,133 | 28,476 | 342 | 28,612 | ▲ 135 |
| FFO | 21,266 | 21,837 | 571 | 21,874 | ▲ 36 |
| 資本的支出 | 5,522 | 3,888 | ▲ 1,633 | 4,833 | ▲ 944 |



3

資産の取得・売却



資産入替の継続実施（26年8月期）



今後修繕費の増加が見込まれるオフィスを売却し、東京圏・築浅の駅前商業と居住用施設を取得

取得

商業

居住用施設



GEMS立川



プラウドフラット清澄通り

| | | |
|----------------|-------|-------------------|
| 取得価格合計 | 88億円 | → 鑑定価格を下回る価格で取得 |
| 鑑定評価額合計 | 100億円 | |
| NOI利回り (注1) | 4.0% | → スポンサー開発の高品質築浅物件 |
| 平均築年数 (注2) | 1.0年 | |

引き続き 200~300億円/年 程度 入替予定

直近3年（24/2期以降）実績合計
取得：697億円
売却：847億円 売却益：148億円

売却

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2



野村不動産広島ビル

| | | |
|----------------|-------|---------------------|
| 売却価格合計 | 134億円 | → 鑑定価格を大きく上回る価格で売却 |
| 鑑定評価額合計 | 112億円 | |
| NOI利回り (注3) | 3.3% | → 築古物件、修繕費の増加が見込まれる |
| 平均築年数 (注2) | 33.0年 | |
| 売却益 | 23億円 | |

(注1) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。(注2) 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。
(注3) NOI利回りにつき、26年8月期及び27年2月期における想定NOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。



ターミナル駅である「立川」の駅前商業施設と、都心近接エリアの「清澄白河」に位置する大型・築浅居住用施設を同時取得

GEMS立川

“「立川」駅南口徒歩2分の飲食特化型商業施設”



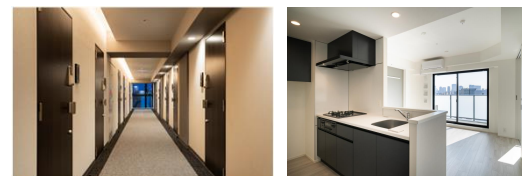
- ✓ JR「立川」駅、多摩都市モノレール「立川南」駅から**徒歩2分**の好立地
- ✓ 大規模商業施設・オフィスビル・飲食店が集積する繁華性の高いエリア
- ✓ 飲食特化型の**都市型商業施設**
- ✓ 2024年竣工の築浅物件で、取得時点で満室稼働中



| | |
|-----------|----------|
| 取得日 | 26年3月6日 |
| 取得価格 | 3,050百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,200百万円 |
| NOI利回り(注) | 4.0% |
| 竣工 | 24年9月19日 |

プラウドフラット清澄通り

“都心近接×生活利便を備えた築浅居住用施設”



- ✓ 「清澄白河」駅、「門前仲町」駅の**2駅3路線**に徒歩7分の好立地
- ✓ 日本橋や大手町など主要ビジネスエリアへの良好なアクセス
- ✓ **全138戸**の築浅賃貸居住用施設
- ✓ ラウンジ等の共用部も充実



| | |
|-----------|----------|
| 取得日 | 26年3月6日 |
| 取得価格 | 5,830百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,860百万円 |
| NOI利回り(注) | 4.0% |
| 竣工 | 24年2月7日 |

(注) NOI利回りにつき、鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。



資産の運用状況

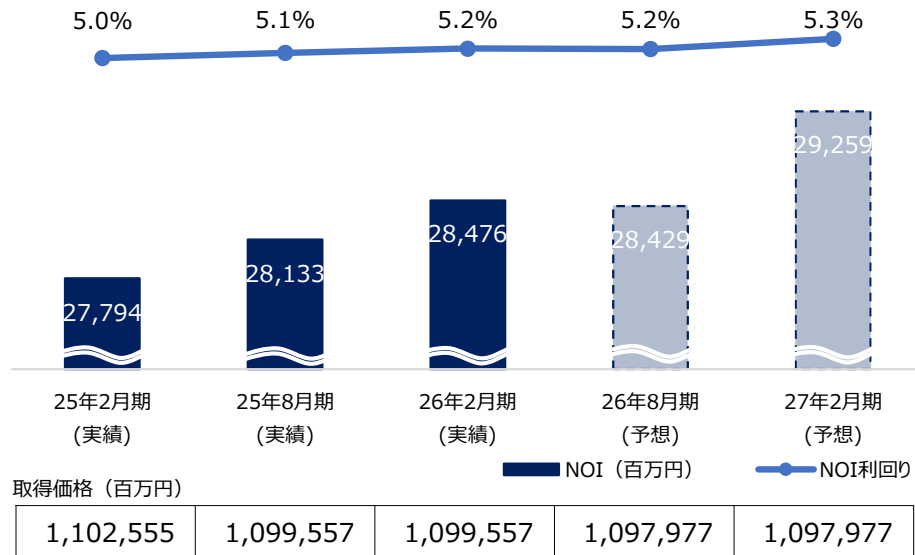


借入コストを上回るNOIの成長

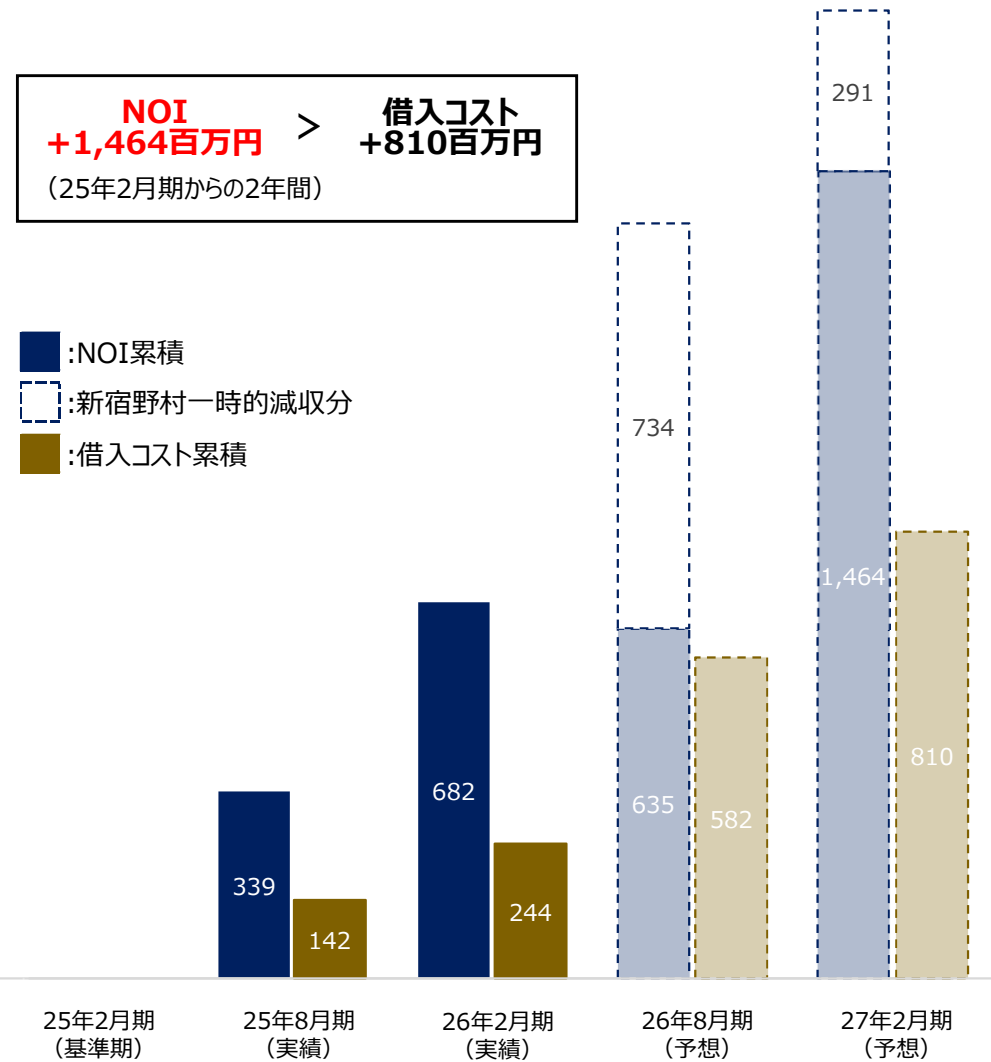


借入コスト増加を上回るNOI成長を達成、今後も積極的なNOIの向上を継続する見込み

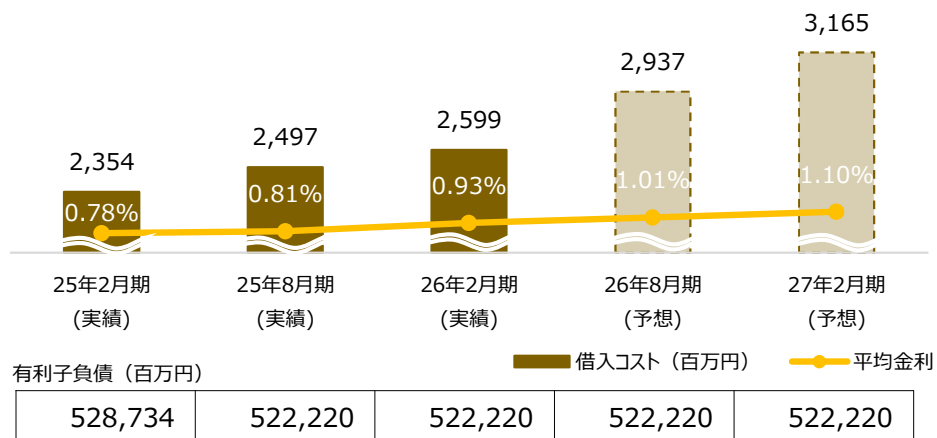
NOIの推移



NOI・借入コストの増加額累積 (25年2月期比) (百万円)



借入コストの推移



(注) 借入コストとは、支払利息その他融資関連費用を指します。

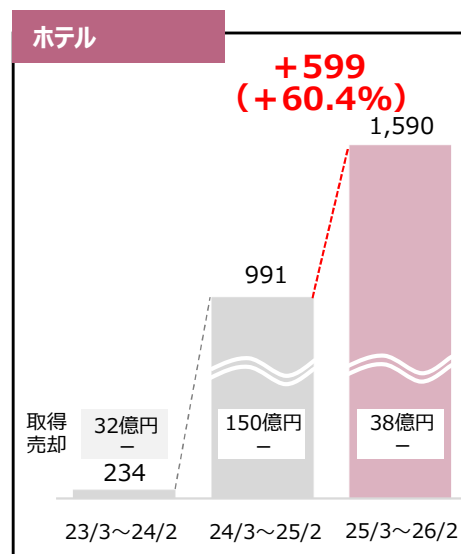
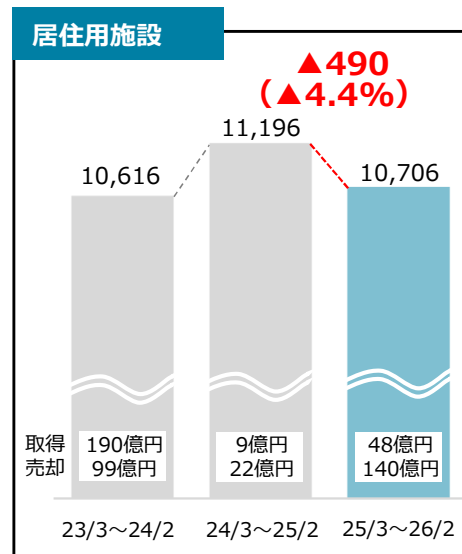
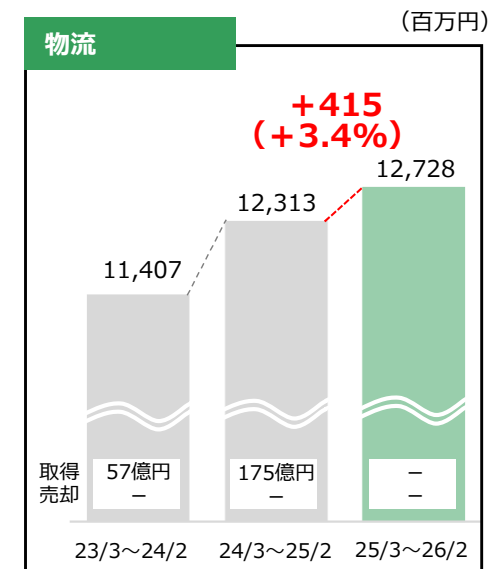
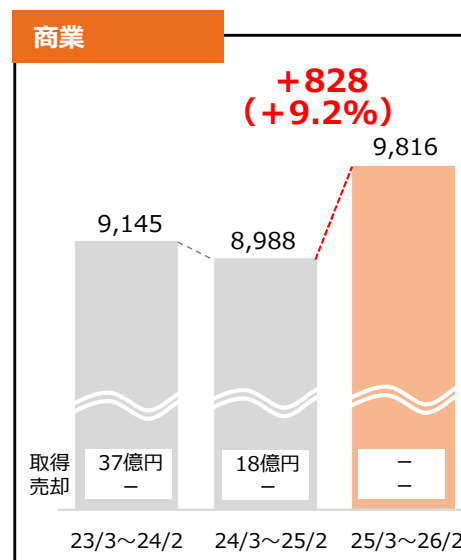
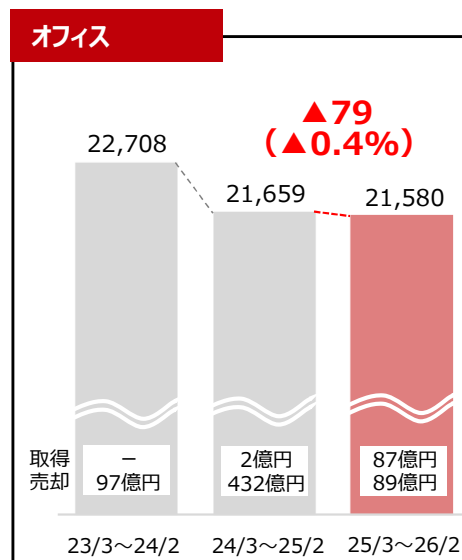
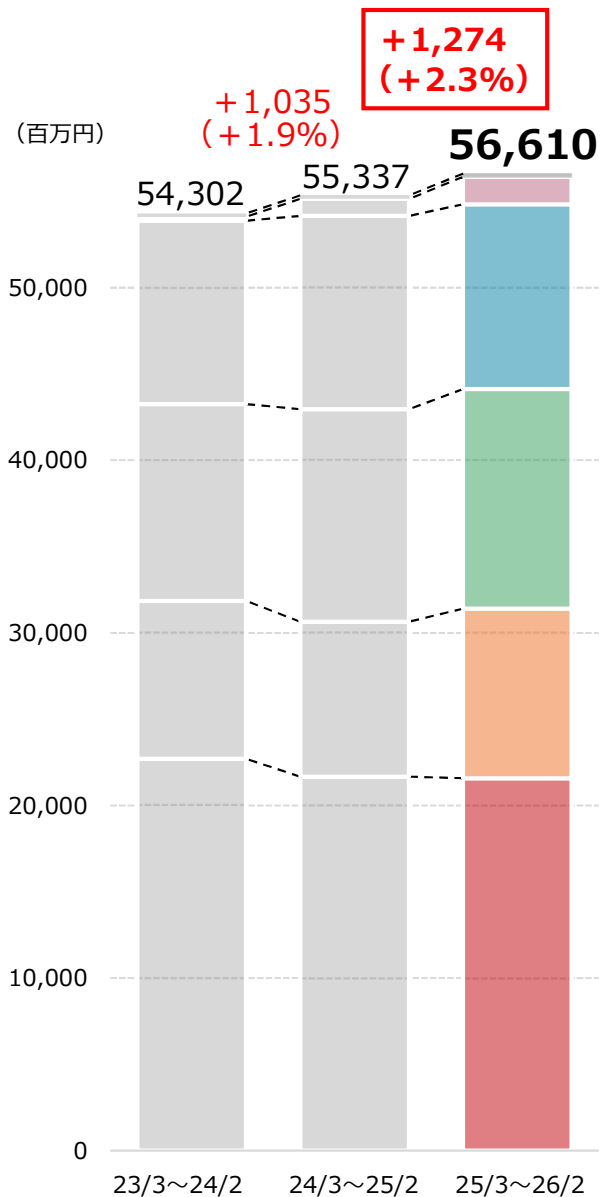
NOI利回り=売却および取得物件の調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値(年換算) ÷ 期末時点取得価格(2期合計÷2)

各セクターの実績



総合型だからこそ可能な、異なるセクター間での入替を生かしつつ内部成長を継続。利回りも全体的に向上

NOIの実績推移



NOI利回りの推移 (取得価格ベース)

| | 23/3~24/2 | 24/3~25/2 | 25/3~26/2 |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| オフィス | 4.8% | 4.8% | 5.0% |
| 商業 | 5.2% | 5.0% | 5.5% |
| 物流 | 5.1% | 5.2% | 5.3% |
| 居住用施設 | 4.9% | 5.1% | 5.1% |
| ホテル | 3.1% | 5.4% | 5.8% |
| 合計 | 4.9% | 5.0% | 5.1% |

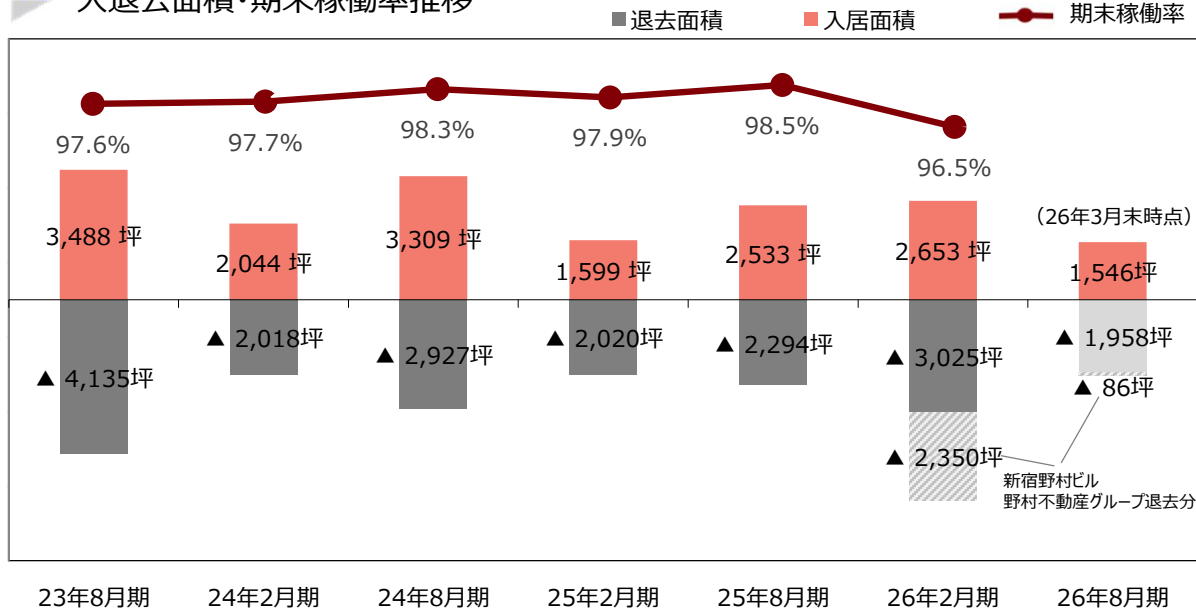
(注) NOI利回り=売却および取得物件の数値を調整した、期末時点保有物件の賃貸NOIの合計値(年換算) ÷ 期末時点取得価格(2期合計÷2)



Office

賃料ギャップを背景に、テナント入替・改定による賃料上昇を実現

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

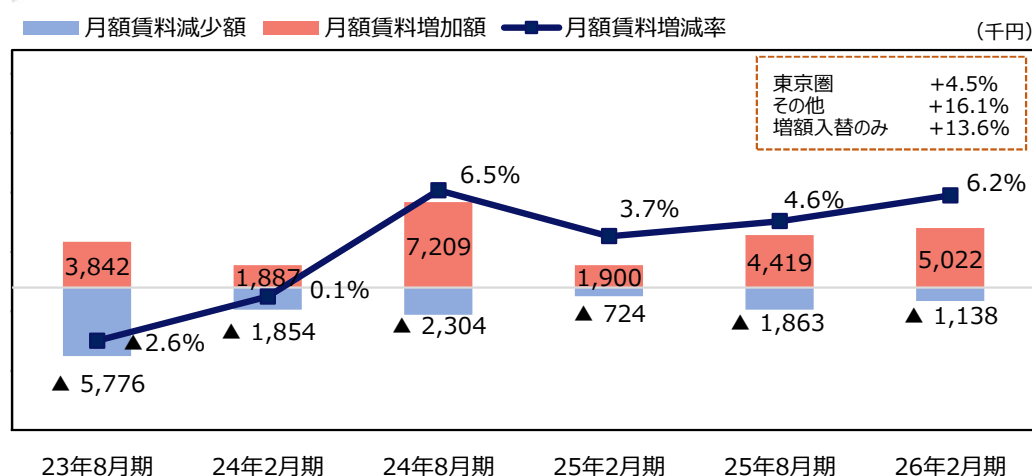


▶ 賃料ギャップ (26年2月末時点) (注1)

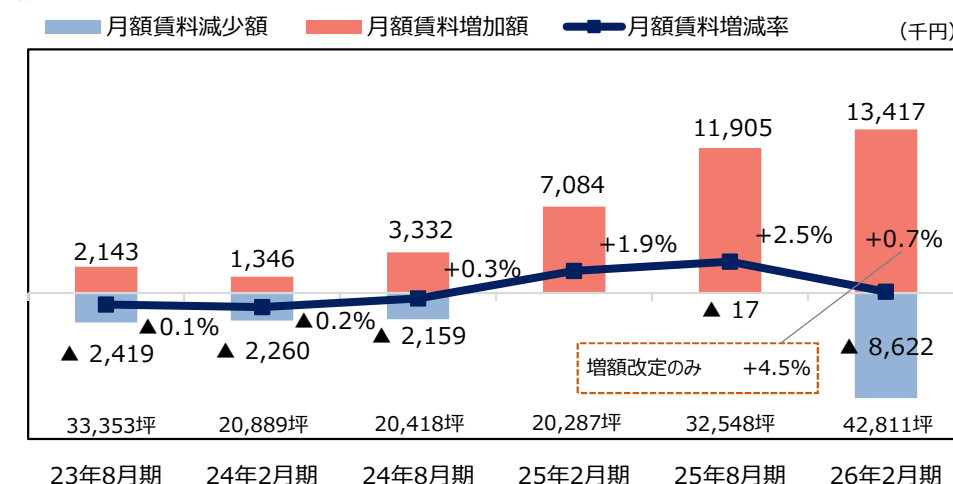
16.0% (マーケット賃料 > 現行賃料)

| | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----|--------|--------|--------------|
| 全体 | 7.4% | 12.3% | 16.0% |
| 東京圏 | 5.3% | 11.9% | 12.9% |
| その他 | 15.6% | 22.2% | 27.6% |

▶ 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 (注2)



(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2) グラフ下部の数値は、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

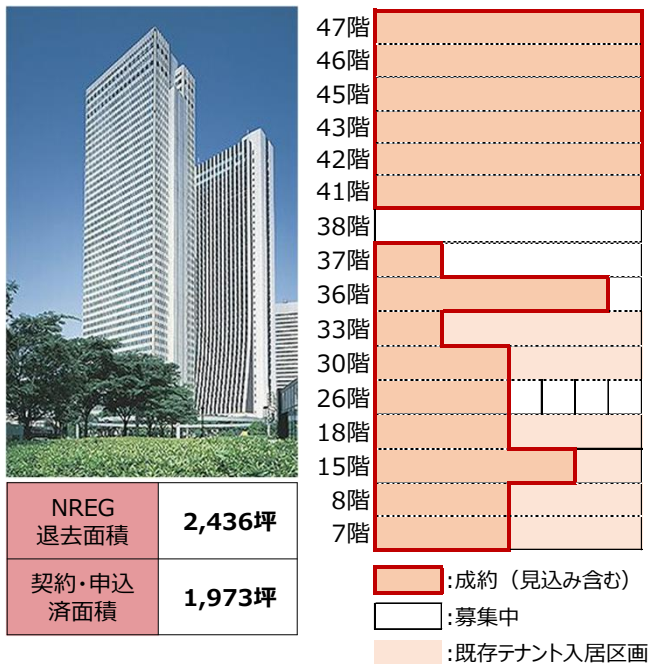


Office

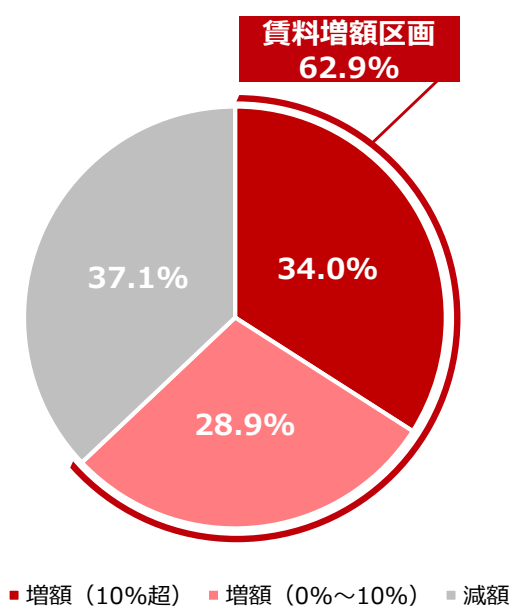
新宿野村ビルのリーシングは順調に進捗、ビル全体の稼働率は93.7% (注) まで回復見込

野村不動産グループ (NREG) 退去対応 (持分相当)

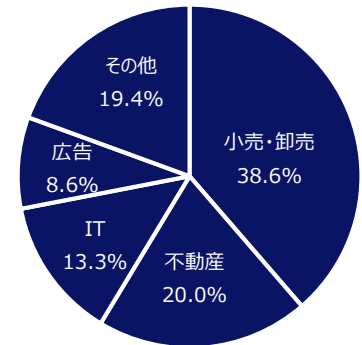
リーシング状況 (26年3月末時点)



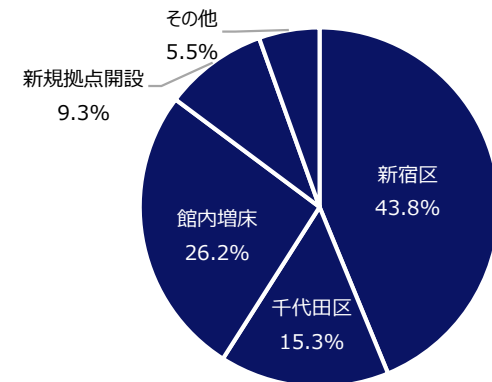
入替賃料の状況 (申込含む)



テナント業種



テナント移転元エリア



26年8月期 リーシングの進捗状況 (26年3月末時点)

ポートフォリオ全体

解約面積: 2,044坪

入居面積: 1,546坪

(内訳) 契約済... 1,089坪
申込済... 457坪

| | 入替による賃料増減率 | |
|-----|------------|----------|
| | 全体 | 新宿野村ビル除く |
| 全体 | 8.2% | 16.4% |
| 東京圏 | 6.8% | 15.4% |
| その他 | 19.7% | - |

うち、PMO

解約面積: 582坪

入居面積: 473坪

(内訳) 契約済... 229坪
申込済... 243坪

入替による賃料増減率
+16.8%

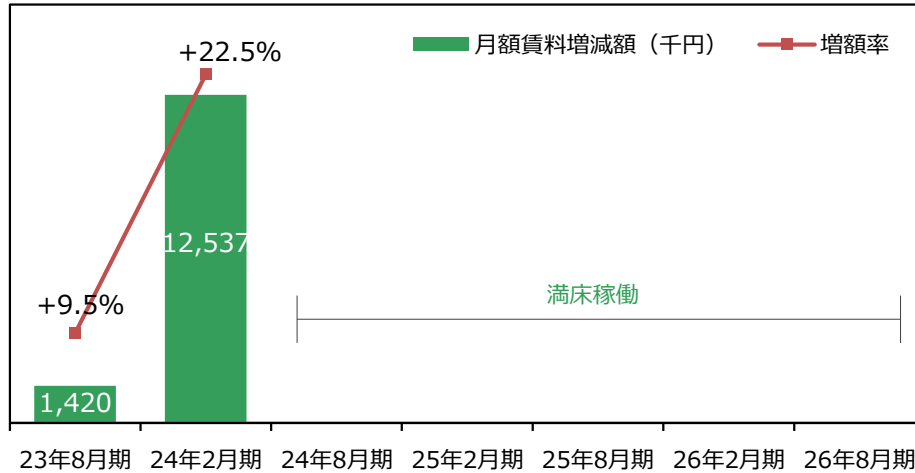
(注) 26年2月期末時点のテナント入居状況に、26年3月末時点の契約・申込済面積を反映した数値です。



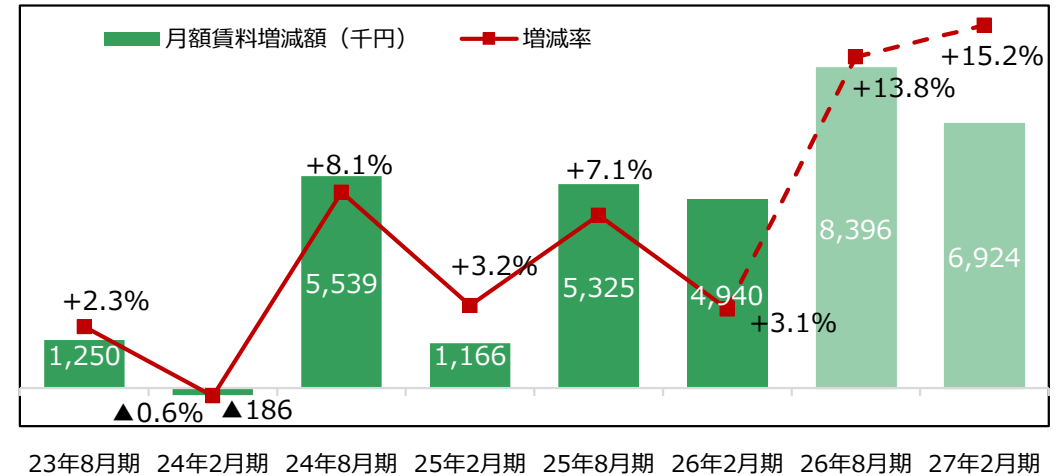
Logistics

満床稼働を維持。再契約においては賃料増額に加えて、CPI連動条項を積極導入

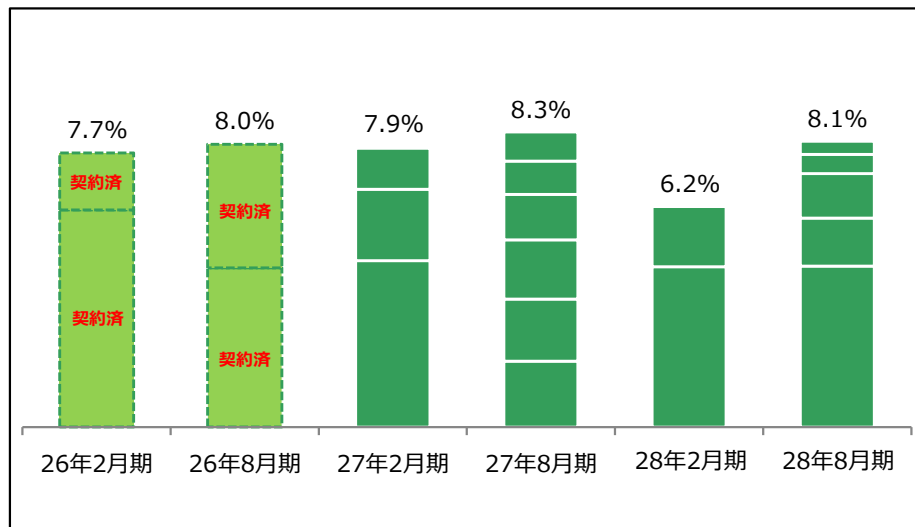
テナント入替による賃料増減



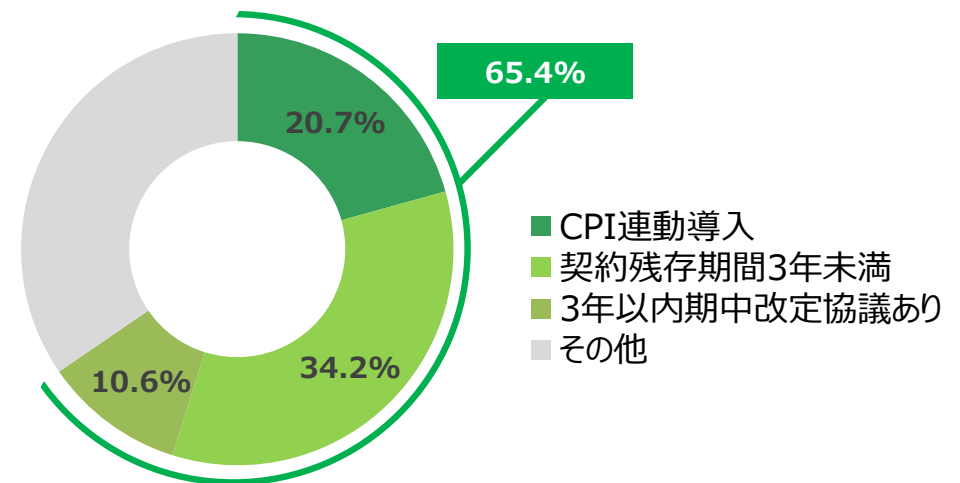
賃料改定（再契約）による賃料増減



契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



インフレ対応状況（賃料ベース）





Logistics

再契約においては高い賃料増額率を達成

▶ 26年8月期 実績

⊃ Landport (物件非開示：1棟)



- ✓ 26年2月期：+3.4%の月額賃料増額
- ✓ 空調設置工事を実施
- ✓ 26年8月期：+13.8%の月額賃料増額

▶ 27年2月期 実績

⊃ Landport浦安 (10,619坪)



- ✓ 5年の再契約
- ✓ 月額賃料増減率 +15.2%
- ✓ 3年後にCPI連動で改定

▶ 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

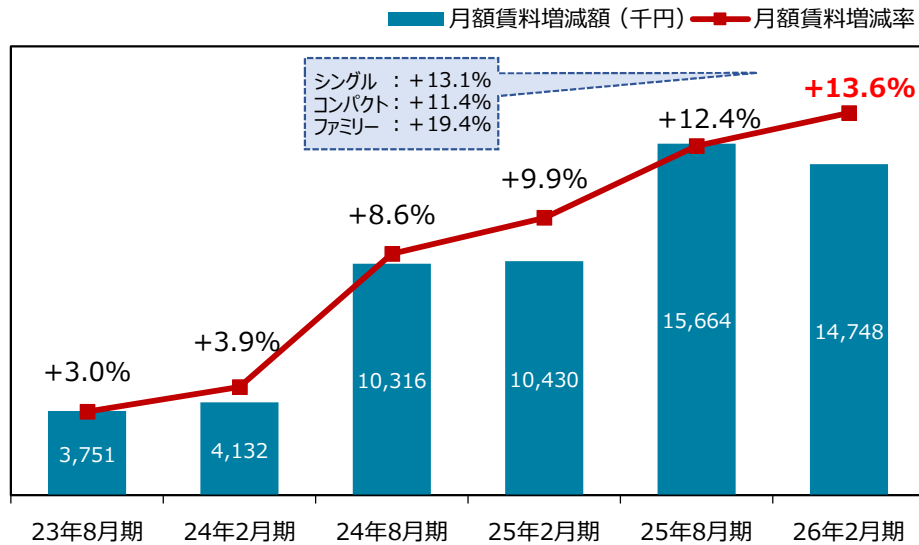




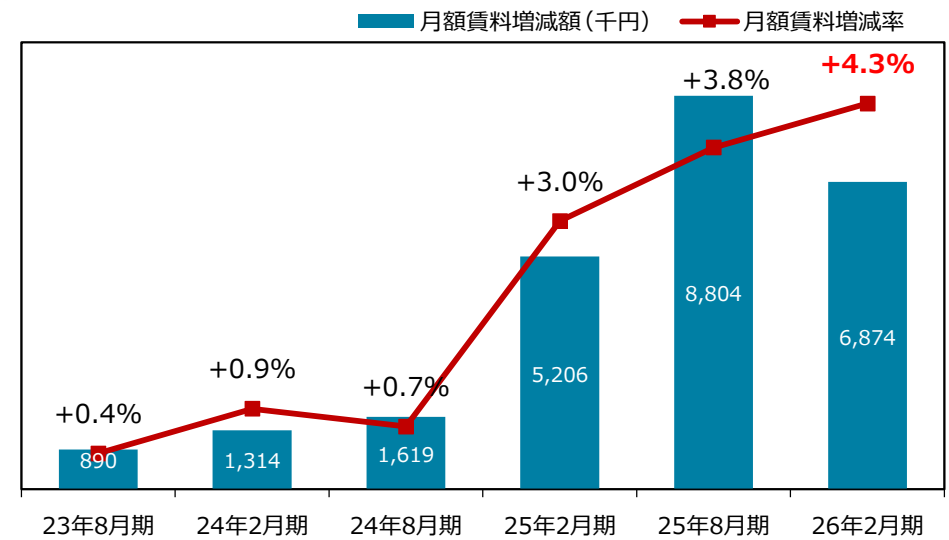
Residential

好調なマーケットを背景に、テナント入替・改定ともに過去最高の上昇率を更新継続

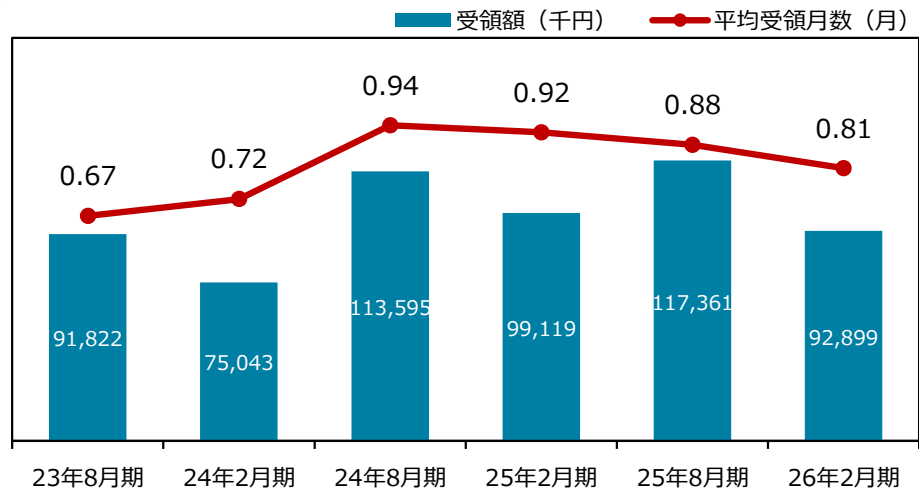
▶ テナント入替による賃料増減



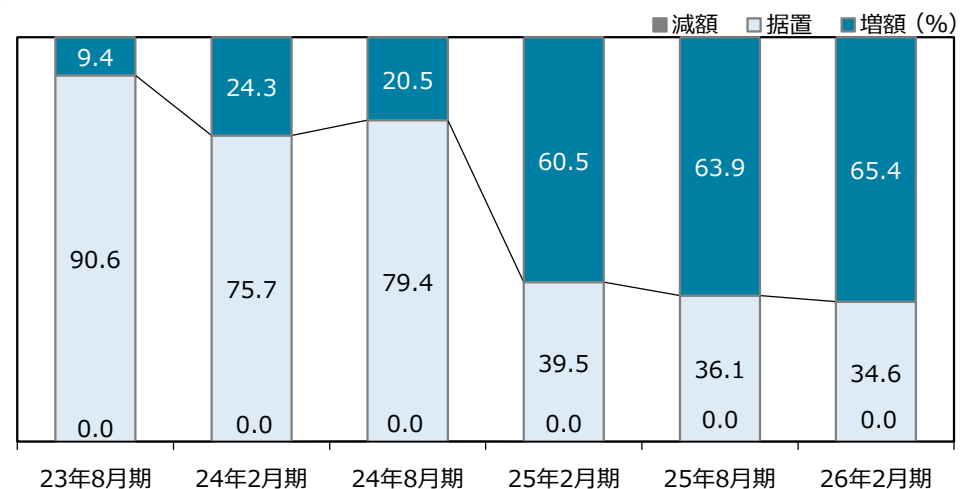
▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)



▶ 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、麴町ミレニアムガーデン (住宅棟) の入替え・改定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。



Residential

投資効率を意識した専有部フルリニューアル（水回り含む）のほか、表層リニューアルを実施しアップサイドを追求

▶ 専有部フルリニューアル

| 実施対象戸数 | 工事金額(戸あたり) | ROI(年) | 賃料増額率 |
|--------|------------|--------|---------------|
| 26戸 | 3,896千円 | 10.9% | +23.8% |

専有部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

▷ プライムアーバン新宿落合

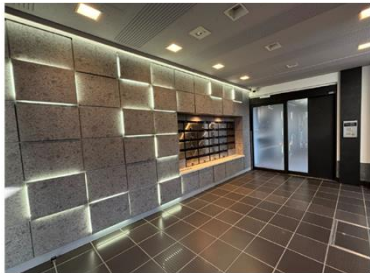
✓ フルリニューアル

| | |
|--------|---------------|
| 築年 | 30年 |
| 実施戸数 | 3戸 |
| ROI(年) | 9.3% |
| 賃料増減率 | +26.4% |

床・建具シート貼り替え
ユニットバス交換



▷ プライムアーバン千歳烏山



エントランス



宅配ボックス新設

2025年2月
共用部リニューアル実施
(エントランス壁面・照明・
宅配ボックス新設)

✓ フルリニューアル

| | |
|--------|---------------|
| 築年 | 37年 |
| 実施戸数 | 2戸 |
| ROI(年) | 19.6% |
| 賃料増減率 | +58.5% |



床張り替え・エアコン新設・
ユニットバス交換等

▷ プラウドフラット白金高輪

✓ 表層リニューアル

| | |
|--------|---------------|
| 築年 | 17年 |
| 実施戸数 | 5戸 |
| ROI(年) | 46.6% |
| 賃料増減率 | +30.0% |

床・建具シート貼り替え
アクセントクロス新設

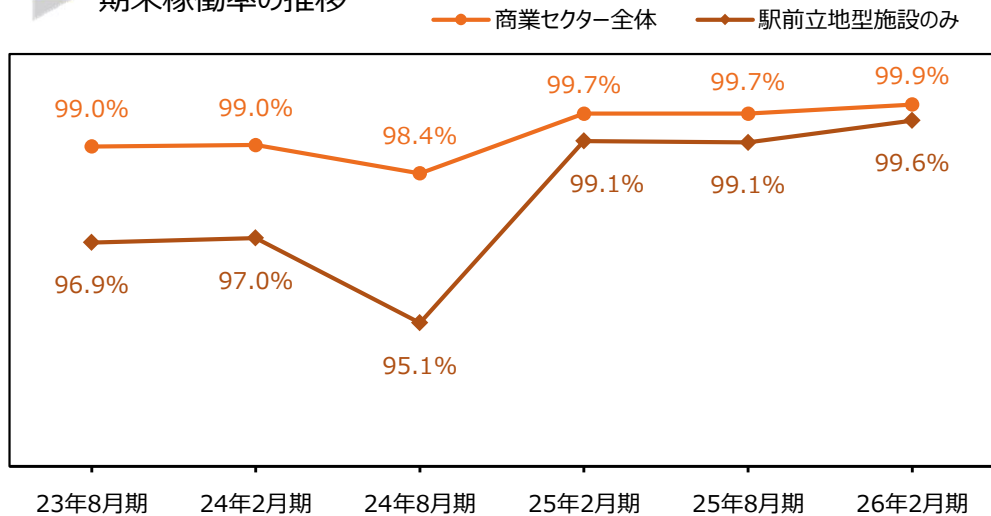




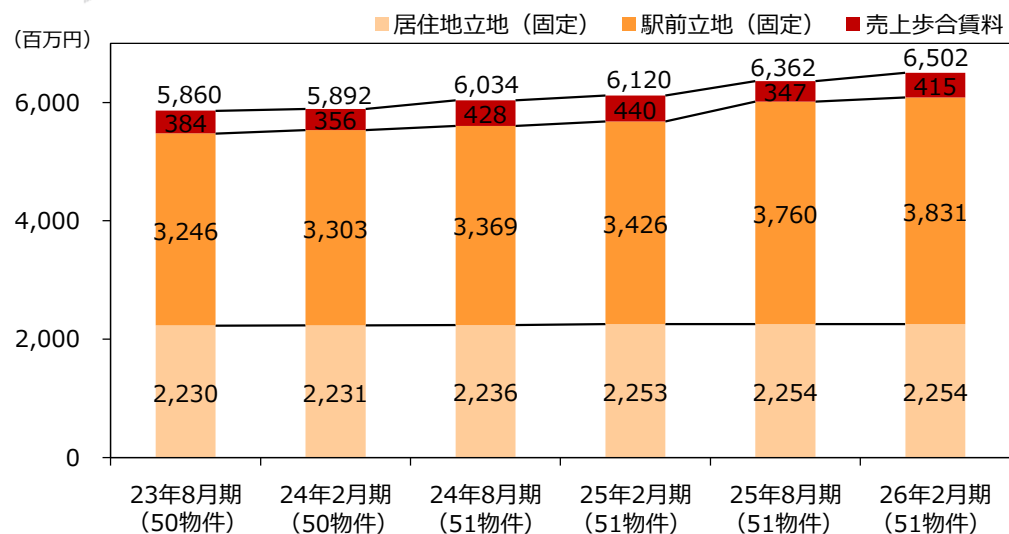
Retail

入替・改定時に賃料増額を継続推進

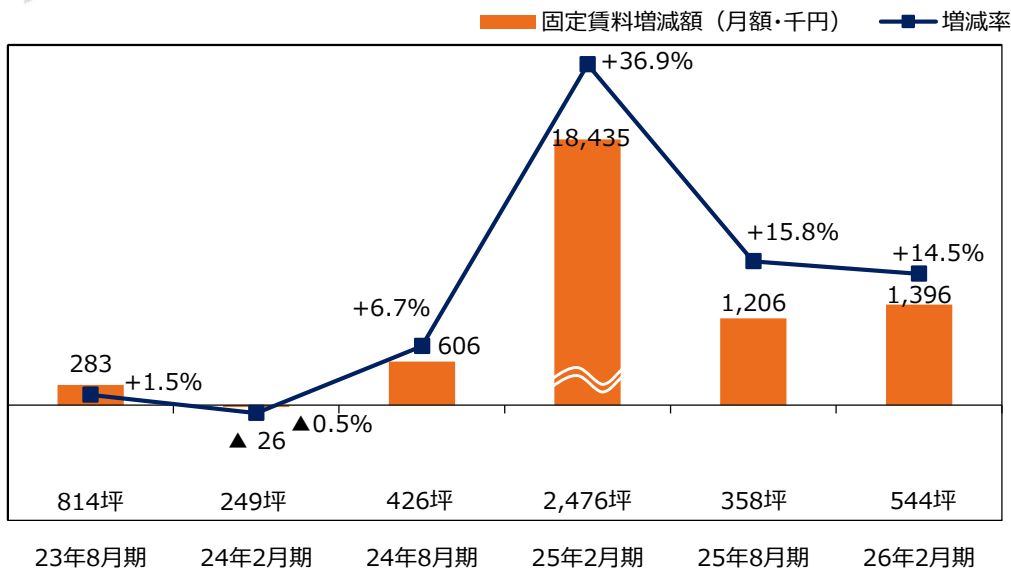
▶ 期末稼働率の推移



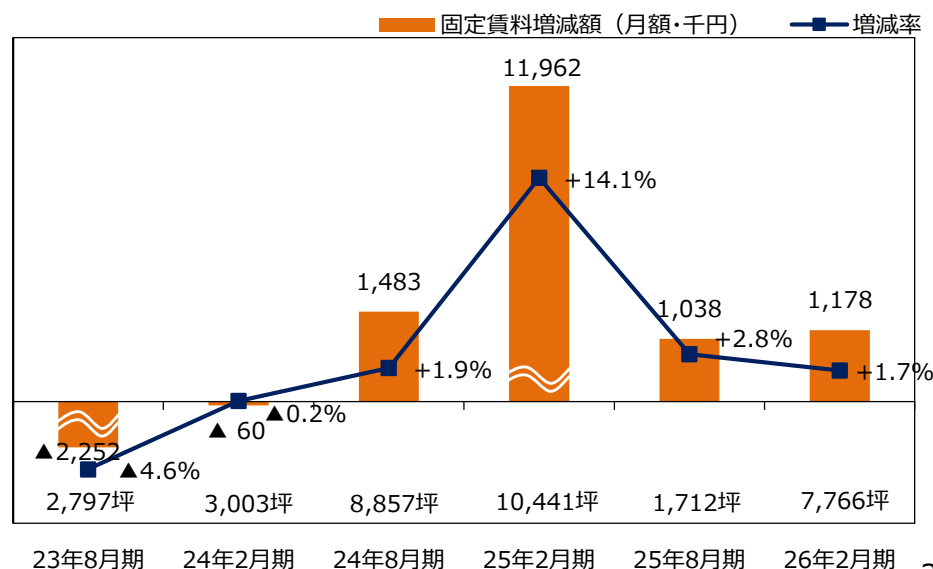
▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



▶ テナント入替による賃料増減



▶ 賃料改定 (再契約) による賃料増減



(注) 本集計には、売上歩合賃料による増減を加味していません。



Retail

入替対象9区画のうち7区画で増額、改定・再契約対象33区画のうち16区画で増額を実現

▶ GEMSシリーズの契約状況（26年2月期）



GEMS新橋



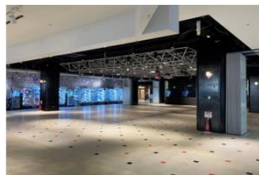

GEMSなんば

| |
|--------------------------|
| 入替 賃料増減率 |
| +30.6% (1テナント) |
| 再契約 賃料増減率 |
| +5.3% (468坪) |
| 増額件数割合 (10件/11件) |

▶ nORBESA

▷ 契約状況（26年2月期）

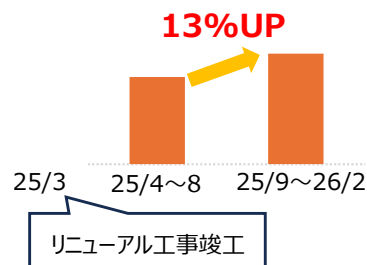
| |
|-----------------------------------|
| 入替 |
| 固定賃料部分の賃料 |
| +56.8% (119坪) |
| +さらに変動賃料追加 100% (3件/3件) |
| 再契約 |
| +2.7% (402坪) |

| | |
|---|---|
| 催事区画の貸室化 | |
|  |  |
| 催事利用〔実施時のみ 収入発生〕 | 貸室契約〔継続的に 賃料発生〕 |
| 直近1年実績比 | |
| +127.5% (95坪) | |

▶ 中座くだおれビル

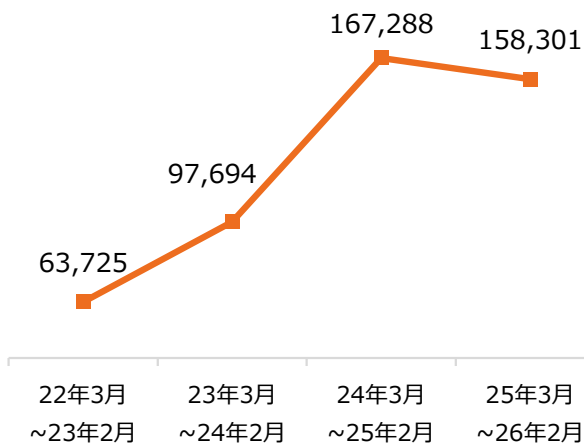


▷ 施設全体 月額平均売上額（注）



| | NOI実績 |
|--------|--------|
| 25年8月期 | ▲89百万円 |
| 26年2月期 | 319百万円 |

▷ 観覧車収入（千円）



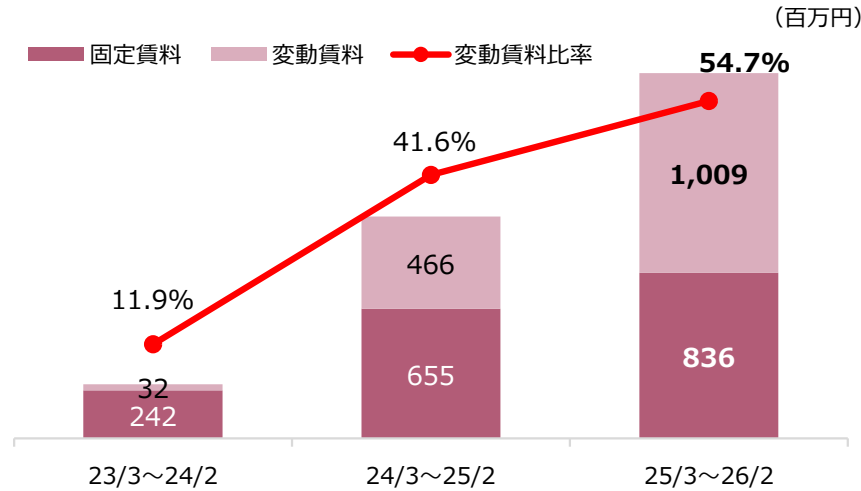
（注）リニューアルオープン（2025/3）以降の、各月における施設全体での売上の平均値



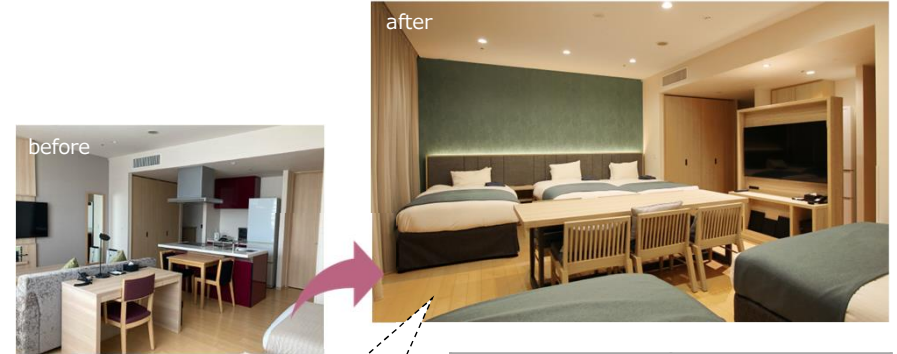
Hotel

RevPARの上昇に伴い変動賃料も上昇。リニューアル実施によりさらなるアップサイドを追求

賃料の状況



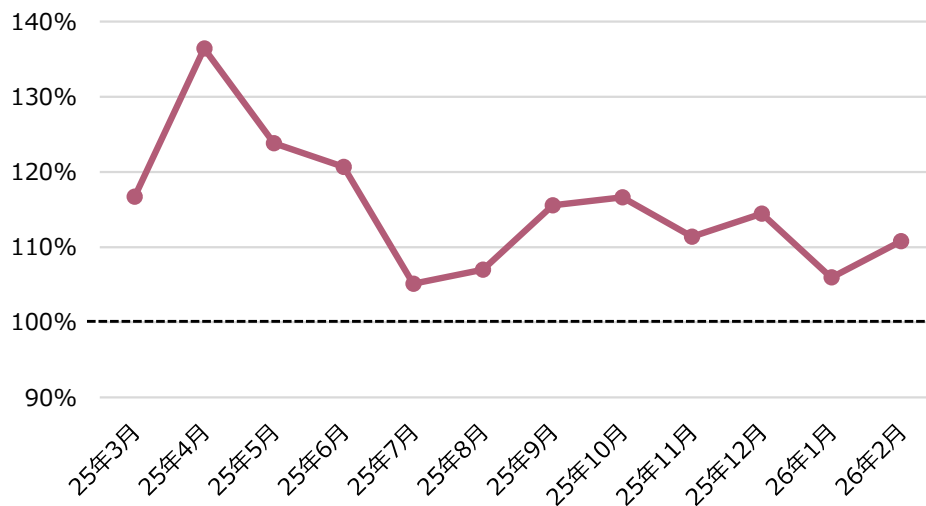
ラ・ジェント・ステイ 函館駅前 25/4リニューアル実施



DORを上げるためレイアウト変更
キッチンを撤去しベッドを追加設置

| | |
|-------------|----------------|
| 実施対象室数 | 3室 |
| RevPAR (注2) | +156.5% |
| DOR (注2・3) | +2.4人 |

RevPARの推移 (注1) (前年同月比)



函館らしい海をモチーフにしたリニューアル実施。二段ベッドも追加

| | |
|-------------|---------------|
| 実施対象室数 | 5室 |
| RevPAR (注2) | +16.1% |
| DOR (注2・3) | +0.7人 |

(注1) ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前 (固定賃料) を除く7物件の平均RevPARを用いて算出
(注3) DORとは「Double Occupancy Rate/Ratio」の略で1室あたり平均宿泊人数を意味します。

(注2) RevPARおよびDORは25/9~26/2の前年同月比



鑑定評価





含み益3,069億円、含み益率28.8%に拡大

▶ セクター別鑑定評価額の状況

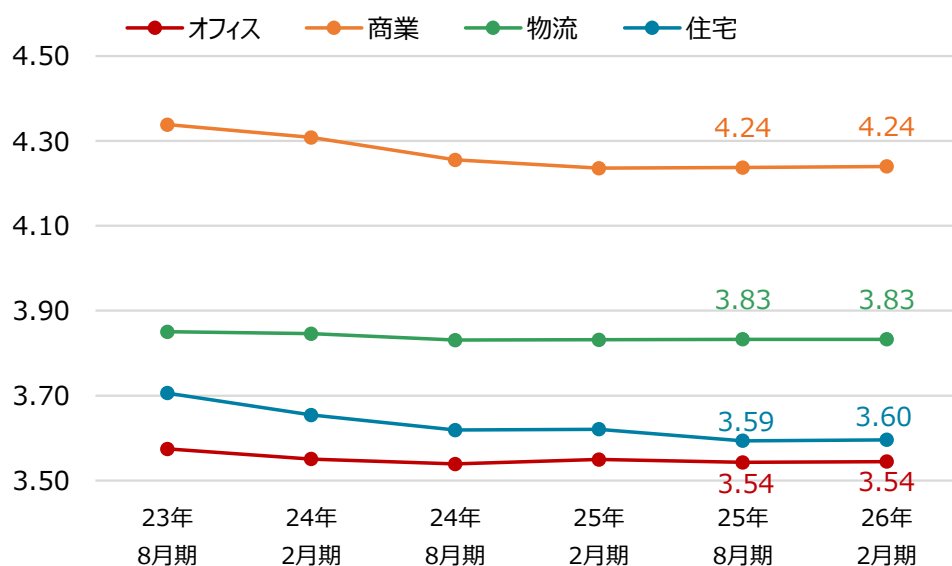
| | 25年8月期 | | | | 26年2月期 | | | |
|------|--------|----------------|---------------|-----------|--------|----------------|---------------|-----------|
| | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 含み 損益率 | 物件数 | 鑑定評価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 含み 損益率 |
| オフィス | 63 | 516,070 | 78,240 | 17.9% | 63 | 527,010 | 89,315 | 20.4% |
| 商業 | 51 | 217,728 | 40,055 | 22.5% | 51 | 219,635 | 42,415 | 23.9% |
| 物流 | 25 | 315,250 | 93,162 | 41.9% | 25 | 320,700 | 99,484 | 45.0% |
| 住宅 | 137 | 263,733 | 65,732 | 33.2% | 137 | 266,201 | 68,736 | 34.8% |
| 宿泊施設 | 8 | 34,960 | 6,046 | 20.9% | 8 | 35,240 | 6,534 | 22.8% |
| その他 | 1 | 5,580 | 443 | 8.6% | 1 | 5,580 | 443 | 8.6% |
| 合計 | 285 | 1,353,321 | 283,680 | 26.5% | 285 | 1,374,366 | 306,929 | 28.8% |

▶ 鑑定評価 (前期比) (注1)

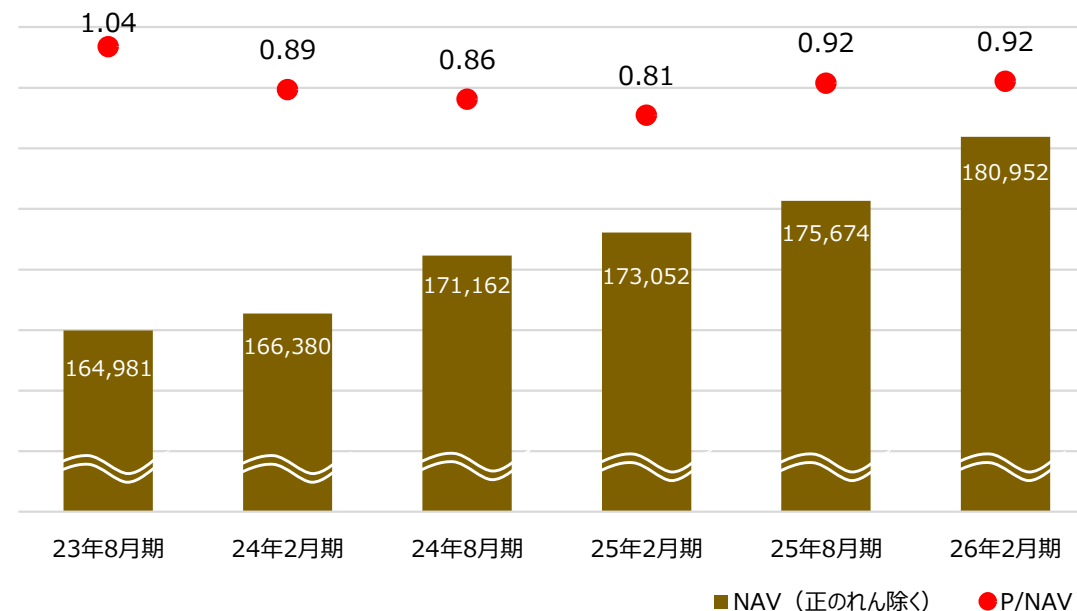
| 鑑定CAP | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-------|--------|--------|
| 低下 | 2 物件 | 1 物件 |
| 維持 | 276 物件 | 275 物件 |
| 上昇 | 2 物件 | 9 物件 |

| 鑑定価格 | 25年8月期 | 26年2月期 |
|------|--------|--------|
| 上昇 | 163 物件 | 177 物件 |
| 維持 | 84 物件 | 86 物件 |
| 下落 | 33 物件 | 22 物件 |

▶ セクター毎の平均鑑定Cap Rate推移 (注2)



▶ 1口あたりNAV及びP/NAVの推移 (注3)



(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(底地物件など直還元回りの算出されていない物件は除く)しています。

(注3) 1口あたり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
P/NAV = 各期末投資口価格 ÷ 1口あたりNAV (正のれん除く)



6

財務狀況





金利上昇が続くものの、借入期間調整や変動金利の活用（固定比率70%を目安）等により、影響を軽減

▶ 26年2月期のリファイナンス

| 返済概要(注1) | | 調達概要(注2) | |
|----------|-----------|-----------|--|
| 総額 | 27,700百万円 | 27,700百万円 | |
| 平均金利 | 0.69% | 1.66% | |
| 平均借入年数 | 8.4年 | 6.8年 | |
| 変動比率 | 6.5% | 49.8% | |

▶ 今後の返済予定

✓ 政策金利は2026年度中に現状から25bpの上昇を見込む

| | 26年8月期 | 27年2月期 |
|------------|-----------|-----------|
| 総額 | 37,900百万円 | 40,105百万円 |
| 平均金利 | 0.70% | 0.74% |
| 平均借入年数(注3) | 7.1年 | 6.7年 |
| 変動比率 | 25.6% | 29.0% |

▶ 有利子負債の状況（期末時点）

| | 23年8月期 | 24年2月期 | 24年8月期 | 25年2月期 | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 有利子負債の残高 | 521,377 百万円 | 521,334 百万円 | 521,292 百万円 | 528,734 百万円 | 522,220 百万円 | 522,220 百万円 |
| 平均残存年数 | 4.65 年 | 4.39 年 | 4.22 年 | 4.09 年 | 4.03 年 | 3.90 年 |
| 平均借入金利 | 0.68 % | 0.68 % | 0.72 % | 0.78 % | 0.81 % | 0.93 % |
| 固定金利比率 | 92.9 % | 91.9 % | 90.5 % | 85.4 % | 83.5 % | 81.2 % |
| ESGファイナンス | 14,000 百万円 | 14,000 百万円 | 14,000 百万円 | 34,510 百万円 | 45,810 百万円 | 52,610 百万円 |
| LTV（正のれん除く）水準（注4） | 46.2 % (36.3) % | 46.3 % (36.2) % | 46.4 % (35.9) % | 46.8 % (36.2) % | 46.3 % (35.6) % | 46.3 % (35.1) % |

(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。

(注2) 長期借入金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。

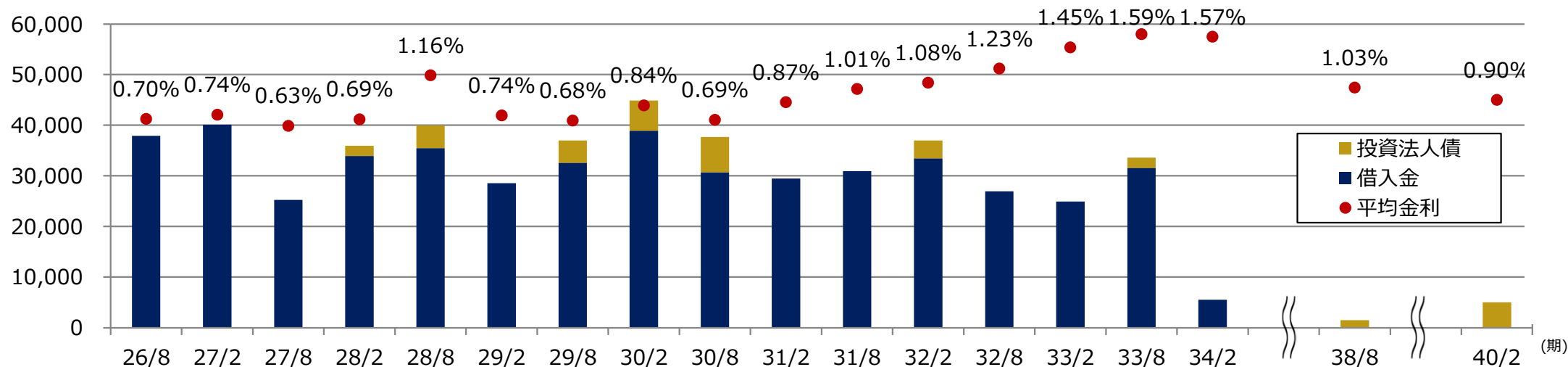
(注3) 年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。

(注4) LTV（正のれん除く）= 有利子負債総額 ÷（総資産 - のれん額）、カッコ内の数値は、有利子負債残高 ÷（総資産 + 含み損益）で算出した数値です。

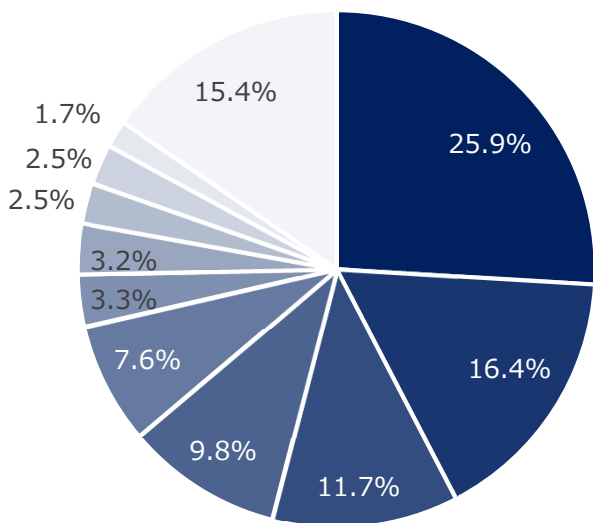


返済期限の分散化 (期末時点)

(百万円)



借入先一覧



| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 比率 |
|----------|------------|-------|
| 三菱UFJ銀行 | 126,190 | 25.9% |
| 三井住友銀行 | 79,815 | 16.4% |
| 三井住友信託銀行 | 56,715 | 11.7% |
| みずほ銀行 | 47,595 | 9.8% |
| 日本政策投資銀行 | 36,985 | 7.6% |
| みずほ信託銀行 | 15,850 | 3.3% |
| 農林中央金庫 | 15,450 | 3.2% |
| りそな銀行 | 12,350 | 2.5% |
| 福岡銀行 | 12,260 | 2.5% |
| 野村信託銀行 | 8,200 | 1.7% |
| 信金中央金庫 | 6,770 | 1.4% |
| 日本生命保険 | 6,000 | 1.2% |

| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 比率 |
|------------|------------|------|
| 住友生命保険 | 6,000 | 1.2% |
| 伊予銀行 | 5,000 | 1.0% |
| 三井住友海上火災保険 | 5,000 | 1.0% |
| 千葉銀行 | 4,000 | 0.8% |
| 中国銀行 | 4,000 | 0.8% |
| 七十七銀行 | 4,000 | 0.8% |
| 太陽生命保険 | 3,750 | 0.8% |
| 山口銀行 | 3,220 | 0.7% |
| 西日本シティ銀行 | 3,150 | 0.6% |
| 大同生命保険 | 3,100 | 0.6% |
| SBI新生銀行 | 3,000 | 0.6% |
| 第一生命保険 | 3,000 | 0.6% |

| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 比率 |
|----------|------------|------|
| 八十二長野銀行 | 2,500 | 0.5% |
| 百十四銀行 | 1,800 | 0.4% |
| 京葉銀行 | 1,700 | 0.3% |
| 紀陽銀行 | 1,500 | 0.3% |
| 第四北越銀行 | 1,420 | 0.3% |
| 朝日信用金庫 | 1,000 | 0.2% |
| 広島銀行 | 1,000 | 0.2% |
| 京都銀行 | 1,000 | 0.2% |
| 大垣共立銀行 | 1,000 | 0.2% |
| 損害保険ジャパン | 1,000 | 0.2% |
| きらぼし銀行 | 500 | 0.1% |
| 滋賀銀行 | 500 | 0.1% |



業績予想

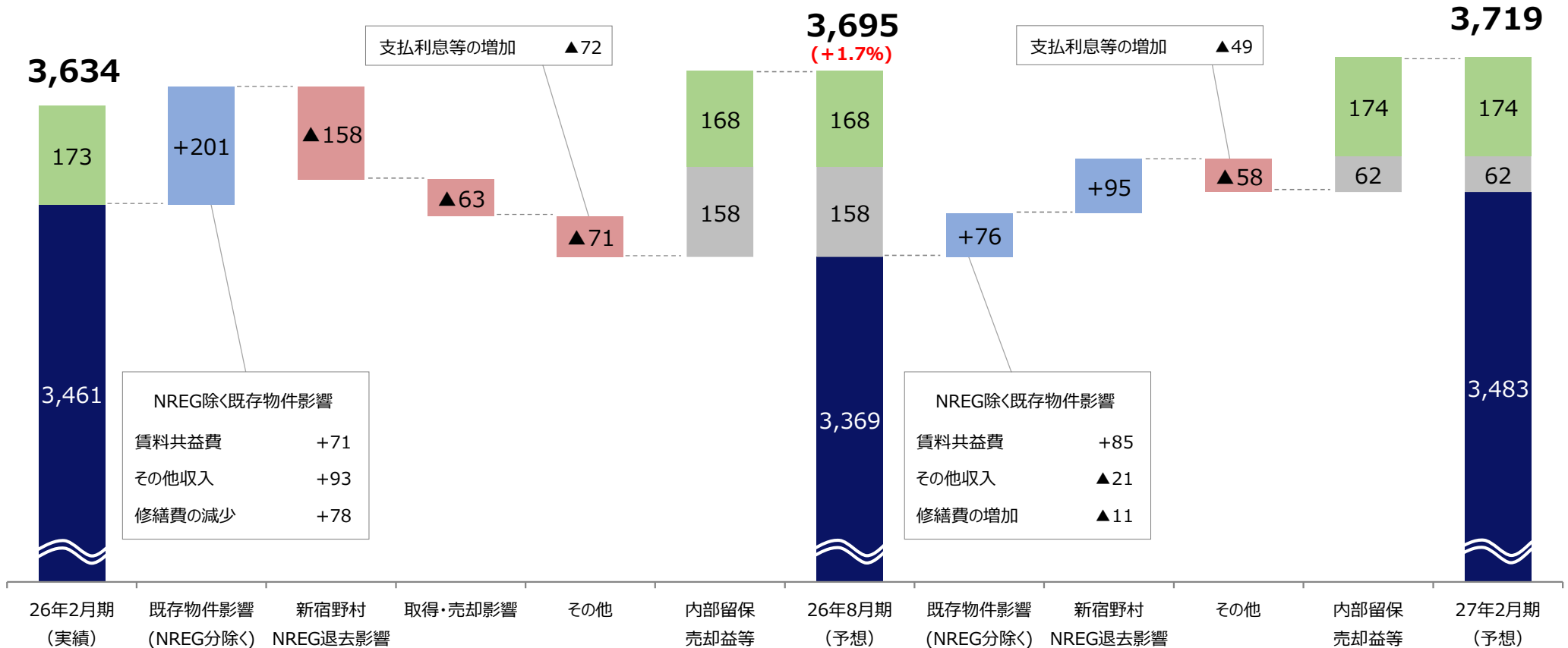




26年8月期の分配金は61円増 (+1.7%) を見込む

▶ 一口あ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
- : 内部留保取崩



26年8月期・27年2月期 業績予想



(百万円)

| | 2026年2月期 | 2026年8月期 | 差異 | 2027年2月期 | 差異 |
|---------------------|----------|----------|---------|----------|---------|
| | 実績(A) | 予想(B) | (B)-(A) | 予想(C) | (C)-(B) |
| 営業収益 | 41,186 | 43,116 | 1,930 | 41,120 | ▲1,996 |
| 賃貸事業収入 | 36,996 | 37,074 | 77 | 37,567 | 492 |
| その他賃貸事業収入 | 4,189 | 3,677 | ▲511 | 3,553 | ▲124 |
| 不動産等売却益 | - | 2,364 | 2,364 | - | ▲2,364 |
| 営業費用 | 25,327 | 25,211 | ▲116 | 24,584 | ▲626 |
| 賃貸事業費用 | 18,554 | 18,215 | ▲339 | 17,773 | ▲441 |
| うち修繕費 | 2,398 | 1,796 | ▲601 | 1,552 | ▲244 |
| うち公租公課 | 3,546 | 3,575 | 29 | 3,529 | ▲46 |
| うち減価償却費 | 5,845 | 5,893 | 48 | 5,912 | 19 |
| うちその他賃貸事業費用 | 6,764 | 6,949 | 184 | 6,779 | ▲169 |
| 資産運用報酬 | 3,467 | 3,567 | 100 | 3,478 | ▲89 |
| のれん償却額 | 2,622 | 2,622 | - | 2,622 | - |
| その他営業費用 | 683 | 805 | 122 | 710 | ▲95 |
| 営業利益 | 15,858 | 17,904 | 2,046 | 16,535 | ▲1,369 |
| 営業外収益 | 113 | 102 | ▲11 | 103 | 1 |
| 営業外費用 | 2,616 | 2,953 | 337 | 3,182 | 228 |
| 支払利息その他融資関連費用 | 2,599 | 2,937 | 337 | 3,165 | 228 |
| その他営業外費用 | 16 | 16 | ▲0 | 16 | - |
| 経常利益 | 13,355 | 15,053 | 1,697 | 13,456 | ▲1,596 |
| 当期純利益 | 13,355 | 15,052 | 1,696 | 13,455 | ▲1,596 |
| 当期純利益(売却損益除く) | 13,355 | 12,687 | ▲667 | 13,455 | 767 |
| 利益分配金 a | 14,459 | 15,040 | 580 | 13,451 | ▲1,589 |
| 利益超過分配金 b | 2,425 | 2,128 | ▲297 | 3,828 | 1,700 |
| 分配総額 a+b | 16,884 | 17,168 | 283 | 17,279 | 111 |
| うち売却益相当分の分配 | 803 | 780 | ▲23 | 806 | 26 |
| うち内部留保取崩分の分配 | - | 734 | 734 | 291 | ▲442 |
| 売却益相当分の現金留保金 (繰越資金) | 4,578 | 3,844 | ▲734 | 3,552 | ▲291 |
| (翌期以降分配金) | 871 | 2,213 | 1,341 | 1,404 | ▲809 |
| 一口当たり分配金 (円) | 3,634 | 3,695 | 61 | 3,719 | 24 |
| うち利益分配(円) | 3,112 | 3,237 | 125 | 2,895 | ▲342 |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 477 | - | ▲477 | 505 | 505 |
| うちその他の利益超過分配(円) | 45 | 458 | 413 | 319 | ▲139 |
| NOI | 28,476 | 28,429 | ▲46 | 29,259 | 829 |
| FFO | 21,837 | 21,218 | ▲619 | 22,005 | 786 |
| 資本的支出 | 3,888 | 4,784 | 895 | 3,535 | ▲1,249 |



ESGへの取り組み



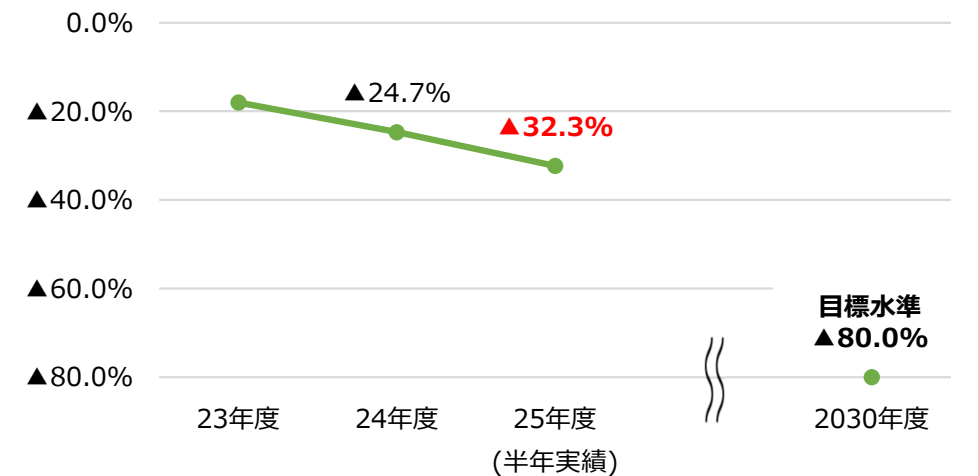


GHG排出総量削減のKPI達成に向け取り組みを継続推進

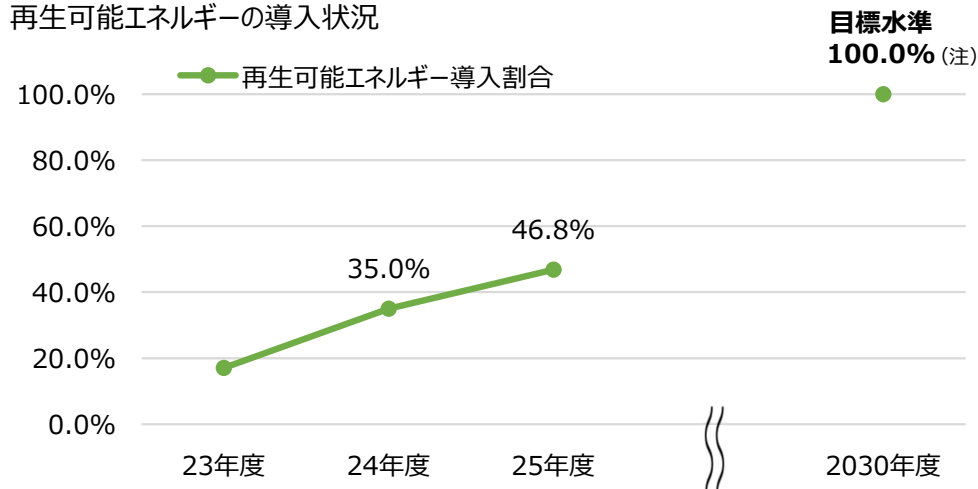
▶ マテリアリティ (KPI) の進捗状況

| 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排出総量



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

- ・ ファーレ立川センタースクエア
- ・ NMF名古屋伏見ビル
- ・ PMO日本橋大伝馬町
- ・ 札幌ノースプラザ
- ・ 西新宿昭和ビル
- ・ 野村不動産札幌ビル
- ・ 日本電気本社ビル
- ・ Landport厚木
- ・ Landport春日部
- ・ nORBESA
- ・ 横須賀モアーズシティ
- ・ ユニバーサル・シティウォーク大阪

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲326Mwh/年の削減 (▲49.9%)

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
- ・ 新宿野村ビル
- ・ NMF駿河台ビル
- ・ nORBESA
- ・ 横須賀モアーズシティ

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>
▲537Mwh/年の削減 (▲26.6%)

▶ 高い環境性能を有する物件の取得



プラウドフラット清澄通り
BELS評価 **5★**
(居住用施設で初取得)



GEMS立川
BELS評価 **3★**

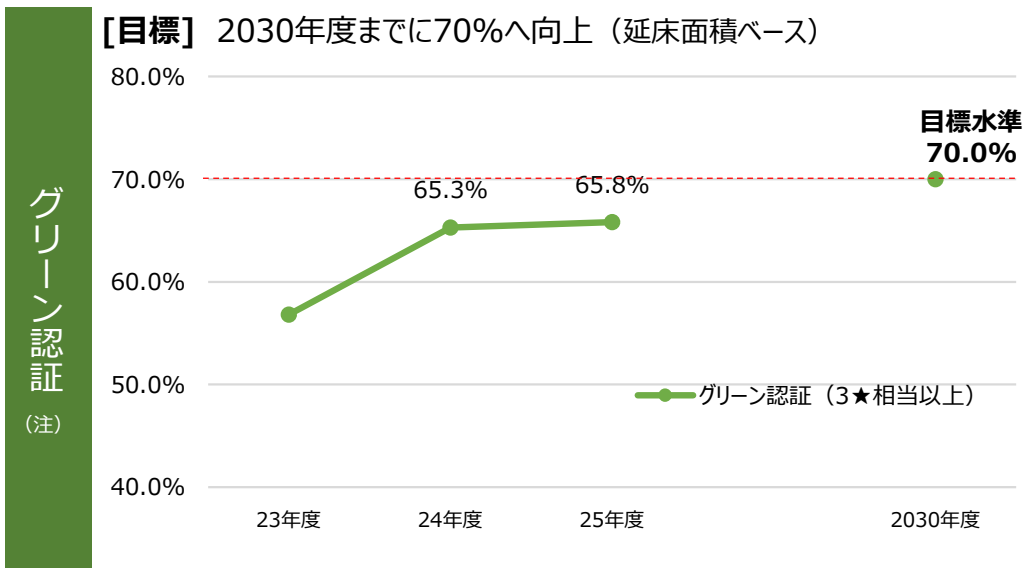
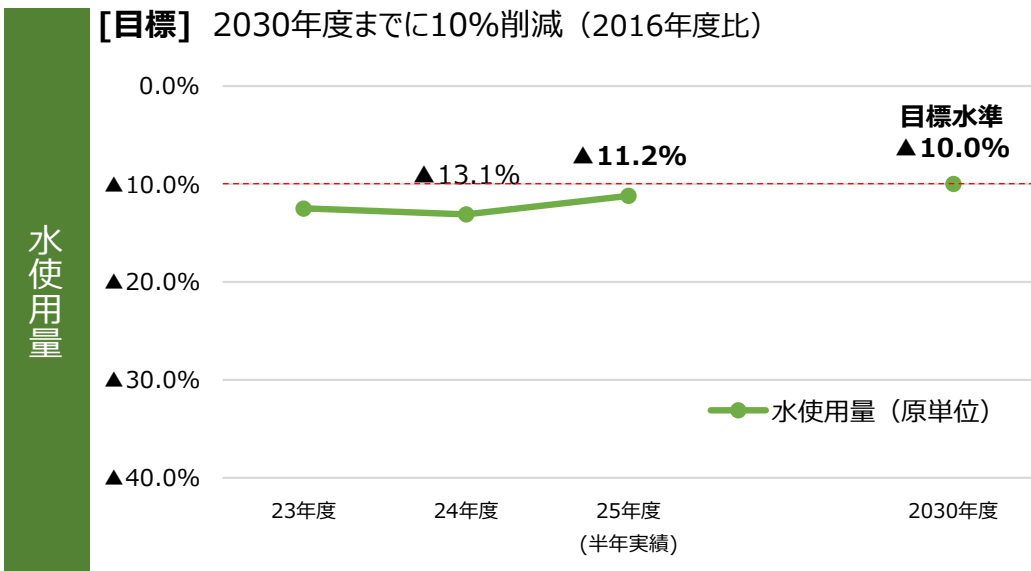


(注) 本投資法人が管理権限を持つ物件 (一棟貸し物件等、テナント自身が電力会社との契約等を行っている物件を除いたもの) を対象としています。



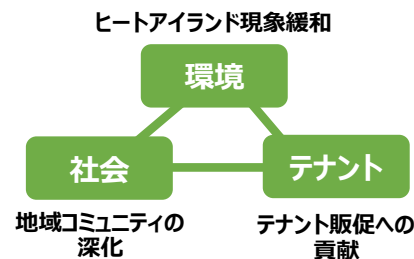
E：各マテリアリティのKPI達成に向け取り組みを継続推進 S：地域貢献と障がい者支援を目的とした社会活動の推進

▶ マテリアリティ（KPI）の進捗状況



魅力ある地域

▶ 野村不動産吉祥寺ビル・Recipe SHIMOKITA屋上でのホップ栽培
 地域のヒートアイランド現象の緩和、地域コミュニティの深化を実現
 収穫したホップは、NMF物件入居テナントにて醸造・販売



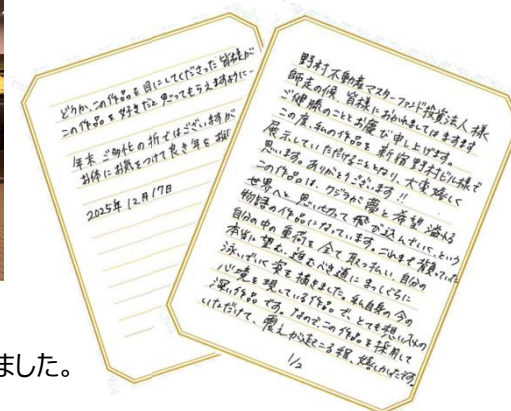
※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDニュースリリース（[こちら](#)）をご覧ください。

▶ パリンアート ゴールドパートナー（協賛）



作家名：Miii 作品名：希望に飛び込め！

PU東中野コートに続き、新たに、
 新宿野村ビル共用部に作品を展示



作者様より、
 作品展示へのお礼のお手紙をいただきました。

（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。



運用力強化を目的としたPM褒賞制度を通じ、PMのモチベーションの向上及び知見共有の場を創出し業界の活性化を目指す

豊かな経済

第2回 マスターファンド・アワード2026の開催

<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)

<全26件から選ばれたマスターファンドアワード2026 MVPm>

【オフィス】 増額件数割合100%のプロフェッショナルな賃料交渉



株式会社第一ビルディング

- ✓ 2025年の1年間で、全20件の大幅増額を達成
- ✓ 誠実な説明と強気な交渉姿勢を両立し、テナントとの良好な関係性も構築
- ✓ プロパティマネージャーの賃料増額への熱意



札幌ノースプラザ

<表彰式の様子>



セクター賞

【商業】 社会課題解決に向けた小学生向け「社会科見学」の受入



JLL リテールマネジメント株式会社

札幌市内の小学生向けにnORBESAの社会科見学の受け入れを実施し、ESG教育や地域連携を推進



【物流】 倉庫内空調設備設置を切り口とした一棟貸しテナントとの再契約協議



野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社

倉庫内空調設備設置により、賃料増額を実施
収益性と資産価値向上を実現



【居住用施設】 共用部リニューアルと付帯サービス導入による更新時増額



三井不動産レジデンシャルリース株式会社

共用部リニューアル及びLUUP・カーシェア等の導入等の住環境の価値向上施策により、更新時賃料増額を実現



【ホテル】 緊急事象に対する迅速かつ正確な対応



株式会社第一ビルディング

大浴場の設備トラブルに迅速かつ的確に対応し、
利用停止期間と宿泊客への影響を最小限に抑制





APPENDIX



各種指標の推移



| 項目 | 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 | 25年8月期 | 26年2月期 | |
|-----------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業収益 | 百万円 | 37,519 | 37,520 | 39,022 | 39,986 | 43,645 | 39,375 | 45,081 | 43,117 | 43,710 | 41,186 |
| うち、不動産等売却益 | 百万円 | - | 162 | 757 | 1,638 | 4,706 | 542 | 5,292 | 3,274 | 3,324 | 0 |
| 賃貸NOI | 百万円 | 27,008 | 26,995 | 27,350 | 26,951 | 27,097 | 27,204 | 27,542 | 27,794 | 28,133 | 28,476 |
| NOI利回り(取得価格ベース) | % | 5.1 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 4.9 | 5.0 | 5.0 | 5.1 | 5.2 |
| 償却後NOI利回り(取得価格ベース) | % | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.9 | 3.9 | 3.9 | 3.9 | 4.0 | 4.0 | 4.1 |
| インプライドキャップレート | % | 4.2 | 4.5 | 4.2 | 4.4 | 4.1 | 4.5 | 4.5 | 4.7 | 4.5 | 4.4 |
| 営業利益 | 百万円 | 14,741 | 14,593 | 15,584 | 16,113 | 18,931 | 15,172 | 19,941 | 18,336 | 18,561 | 15,858 |
| 当期純利益 | 百万円 | 12,434 | 12,377 | 13,499 | 13,948 | 16,746 | 12,958 | 17,688 | 15,986 | 16,103 | 13,355 |
| 分配総額 | 百万円 | 15,503 | 15,296 | 15,560 | 15,616 | 16,041 | 16,097 | 16,102 | 16,043 | 16,457 | 16,884 |
| 1口当たり分配金 | 円/口 | 3,288 | 3,244 | 3,300 | 3,312 | 3,402 | 3,414 | 3,450 | 3,453 | 3,542 | 3,634 |
| うち、利益分配等 | 円/口 | 2,637 | 2,625 | 2,863 | 2,958 | 3,402 | 2,890 | 3,450 | 3,453 | 3,542 | 3,112 |
| うち、一時差異等調整引当額 | 円/口 | 387 | 444 | 403 | 330 | - | 511 | - | - | - | 477 |
| うち、その他の利益超過分配 | 円/口 | 264 | 175 | 34 | 24 | - | 13 | - | - | - | 45 |
| FFO | 百万円 | 20,651 | 20,755 | 21,001 | 20,614 | 20,434 | 20,823 | 20,789 | 21,079 | 21,266 | 21,837 |
| 1口当たりFFO | 円/口 | 4,379 | 4,401 | 4,453 | 4,371 | 4,333 | 4,416 | 4,454 | 4,536 | 4,577 | 4,700 |
| FFO配当性向 | % | 75.1 | 73.7 | 74.1 | 75.8 | 78.5 | 77.3 | 77.5 | 76.1 | 77.4 | 77.3 |
| 資本的支出 | 百万円 | 3,105 | 2,654 | 2,609 | 2,341 | 3,154 | 3,524 | 4,315 | 4,007 | 5,522 | 3,888 |
| AFFO | 百万円 | 17,546 | 18,100 | 18,391 | 18,272 | 17,279 | 17,299 | 16,474 | 17,072 | 15,744 | 17,949 |
| 1口当たりAFFO | 円/口 | 3,721 | 3,838 | 3,900 | 3,875 | 3,664 | 3,668 | 3,529 | 3,674 | 3,388 | 3,863 |
| AFFO配当性向 | % | 88.4 | 84.5 | 84.6 | 85.5 | 92.8 | 93.1 | 97.7 | 94.0 | 104.5 | 94.1 |
| EBITDA | 百万円 | 22,504 | 22,376 | 23,512 | 23,956 | 26,904 | 23,123 | 27,898 | 26,276 | 26,667 | 23,995 |
| 総資産 | 百万円 | 1,192,507 | 1,187,420 | 1,187,581 | 1,185,099 | 1,192,127 | 1,187,285 | 1,183,175 | 1,186,940 | 1,181,280 | 1,179,913 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 517,798 | 517,756 | 517,463 | 517,420 | 521,377 | 521,334 | 521,292 | 528,734 | 522,220 | 522,220 |
| 純資産 | 百万円 | 619,901 | 616,878 | 615,128 | 613,540 | 614,690 | 611,611 | 606,202 | 603,085 | 603,145 | 600,043 |
| のれん額 | 百万円 | 75,098 | 72,475 | 69,853 | 67,231 | 64,609 | 61,986 | 59,364 | 56,742 | 54,120 | 51,497 |
| LTV(正のれん除く) | % | 46.4 | 46.4 | 46.3 | 46.3 | 46.2 | 46.3 | 46.4 | 46.8 | 46.3 | 46.3 |
| LTV(正のれん含む) | % | (43.4) | (43.6) | (43.6) | (43.7) | (43.7) | (43.9) | (44.1) | (44.5) | (44.2) | (44.3) |
| LTV(時価) | % | 38.0 | 37.5 | 36.8 | 36.5 | 36.3 | 36.2 | 35.9 | 36.2 | 35.6 | 35.1 |
| 1口当たり純資産 | 円/口 | 112,253 | 112,212 | 112,341 | 112,549 | 113,259 | 113,150 | 113,710 | 114,132 | 114,620 | 114,425 |
| 1口当たりNAV(正のれん除く) | 円/口 | 148,232 | 153,277 | 158,626 | 161,706 | 164,981 | 166,380 | 171,162 | 173,052 | 175,674 | 180,952 |
| 1口当たりNAV(正のれん含む) | 円/口 | (164,159) | (168,648) | (173,441) | (175,965) | (178,683) | (179,526) | (183,881) | (185,264) | (187,322) | (192,035) |
| 総資産経常利益率(ROA)(正のれん除く) | % | 2.7 | 2.7 | 2.8 | 3.0 | 3.4 | 2.8 | 3.6 | 3.3 | 3.3 | 2.9 |
| 総資産経常利益率(ROA)(正のれん含む) | % | (2.1) | (2.1) | (2.2) | (2.4) | (2.8) | (2.2) | (3.0) | (2.7) | (2.7) | (2.3) |
| 純資産当期利益率(ROE)(正のれん除く) | % | 5.5 | 5.6 | 5.9 | 6.1 | 7.0 | 5.7 | 7.3 | 6.8 | 6.8 | 5.9 |
| 純資産当期利益率(ROE)(正のれん含む) | % | (4.0) | (4.0) | (4.3) | (4.6) | (5.4) | (4.2) | (5.8) | (5.3) | (5.3) | (4.5) |
| 物件数 | 物件 | 299 | 298 | 300 | 293 | 290 | 291 | 293 | 294 | 285 | 285 |
| 取得価格合計 | 百万円 | 1,068,409 | 1,081,389 | 1,091,759 | 1,086,378 | 1,098,534 | 1,103,573 | 1,102,025 | 1,102,555 | 1,099,557 | 1,099,557 |
| 貸借対照表計上額 | 百万円 | 1,048,702 | 1,059,049 | 1,067,176 | 1,059,060 | 1,070,367 | 1,074,275 | 1,071,869 | 1,072,237 | 1,069,640 | 1,067,436 |
| 鑑定価格合計 | 百万円 | 1,218,347 | 1,252,678 | 1,285,418 | 1,290,848 | 1,314,248 | 1,325,265 | 1,340,026 | 1,346,004 | 1,353,321 | 1,376,546 |
| 含み損益 | 百万円 | 169,644 | 193,628 | 218,241 | 231,787 | 243,880 | 250,989 | 268,156 | 273,766 | 283,680 | 309,109 |
| 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 | 4,667,444 | 4,646,364 | 4,646,364 | 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)
 LTV(時価)=有利子負債残高 ÷ (総資産+含み損益)
 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

| | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 63 | 63 |
| 取得価格（百万円） | 434,645 | 434,645 |

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 | (B) - (A) |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 16,443 | 17,221 | 778 |
| 賃貸事業収入 | 15,023 | 14,812 | ▲ 210 |
| その他収入 | 1,419 | 2,408 | 988 |
| 不動産賃貸事業費用 | 8,015 | 8,751 | 735 |
| 外注委託費 | 1,087 | 1,084 | ▲ 3 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 378 | 424 | 46 |
| 公租公課 | 1,847 | 1,802 | ▲ 45 |
| 水道光熱費 | 1,195 | 1,054 | ▲ 141 |
| 保険料 | 33 | 33 | ▲ 0 |
| 修繕費 | 509 | 1,326 | 817 |
| 支払地代 | 128 | 130 | 2 |
| 減価償却費 | 2,340 | 2,341 | 1 |
| その他費用 | 495 | 553 | 58 |
| 賃貸事業損益 | 8,427 | 8,469 | 42 |
| NOI | 10,767 | 10,811 | 43 |

▶ 商業施設

| | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 51 | 51 |
| 取得価格（百万円） | 179,659 | 179,659 |

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 | (B) - (A) |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,474 | 7,514 | 39 |
| 賃貸事業収入 | 6,362 | 6,502 | 140 |
| その他収入 | 1,112 | 1,012 | ▲ 100 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,605 | 3,315 | ▲ 289 |
| 外注委託費 | 295 | 297 | 1 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 151 | 147 | ▲ 3 |
| 公租公課 | 540 | 539 | ▲ 0 |
| 水道光熱費 | 572 | 541 | ▲ 31 |
| 保険料 | 11 | 11 | 0 |
| 修繕費 | 523 | 238 | ▲ 284 |
| 支払地代 | 88 | 88 | 0 |
| 減価償却費 | 869 | 878 | 8 |
| その他費用 | 553 | 571 | 18 |
| 賃貸事業損益 | 3,868 | 4,198 | 329 |
| NOI | 4,738 | 5,077 | 338 |

▶ 物流施設

| | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 25 | 25 |
| 取得価格（百万円） | 241,452 | 241,452 |

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 | (B) - (A) |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,996 | 8,000 | 3 |
| 賃貸事業収入 | 7,738 | 7,757 | 18 |
| その他収入 | 257 | 242 | ▲ 15 |
| 不動産賃貸事業費用 | 2,885 | 2,985 | 100 |
| 外注委託費 | 317 | 321 | 4 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 93 | 169 | 75 |
| 公租公課 | 772 | 772 | ▲ 0 |
| 水道光熱費 | 172 | 145 | ▲ 26 |
| 保険料 | 19 | 19 | ▲ 0 |
| 修繕費 | 157 | 205 | 48 |
| 支払地代 | - | - | - |
| 減価償却費 | 1,299 | 1,303 | 3 |
| その他費用 | 54 | 48 | ▲ 5 |
| 賃貸事業損益 | 5,111 | 5,014 | ▲ 96 |
| NOI | 6,410 | 6,317 | ▲ 93 |

▶ 居住用施設

| | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----------|---------|---------|
| 物件数 | 137 | 137 |
| 取得価格（百万円） | 210,599 | 210,599 |

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 | (B) - (A) |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 金 額 (百万円) | 金 額 (百万円) | 増減額 (百万円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 7,412 | 7,379 | ▲ 32 |
| 賃貸事業収入 | 6,847 | 6,886 | 38 |
| その他収入 | 564 | 493 | ▲ 71 |
| 不動産賃貸事業費用 | 3,179 | 3,071 | ▲ 107 |
| 外注委託費 | 238 | 243 | 5 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 447 | 397 | ▲ 50 |
| 公租公課 | 387 | 373 | ▲ 13 |
| 水道光熱費 | 88 | 88 | 0 |
| 保険料 | 13 | 12 | ▲ 0 |
| 修繕費 | 581 | 596 | 14 |
| 支払地代 | 67 | 67 | 0 |
| 減価償却費 | 1,097 | 1,068 | ▲ 28 |
| その他費用 | 258 | 223 | ▲ 34 |
| 賃貸事業損益 | 4,232 | 4,307 | 74 |
| NOI | 5,329 | 5,376 | 46 |

▶ ホテル

| | 25年8月期 | 26年2月期 |
|-----------|--------|--------|
| 物件数 | 8 | 8 |
| 取得価格（百万円） | 28,301 | 28,301 |

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 | (B) - (A) |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| | 金 額 (千円) | 金 額 (千円) | 増減額 (千円) |
| 不動産賃貸事業収益 | 956 | 967 | 10 |
| 賃貸事業収入 | 912 | 934 | 21 |
| その他収入 | 44 | 32 | ▲ 11 |
| 不動産賃貸事業費用 | 412 | 421 | 8 |
| 外注委託費 | 7 | 7 | 0 |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 10 | 12 | 1 |
| 公租公課 | 49 | 49 | 0 |
| 水道光熱費 | 18 | 20 | 2 |
| 保険料 | 1 | 1 | 0 |
| 修繕費 | 31 | 30 | ▲ 1 |
| 支払地代 | 37 | 37 | - |
| 減価償却費 | 247 | 253 | 5 |
| その他費用 | 8 | 9 | 0 |
| 賃貸事業損益 | 543 | 545 | 1 |
| NOI | 791 | 798 | 7 |

(注) 麴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。



資産の部

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2025年8月31日現在 金額 (百万円) | 2026年2月28日現在 金額 (百万円) |
| 流動資産 | 54,050 | 57,639 |
| 現金及び預金 | 37,628 | 40,420 |
| 信託現金及び信託預金 | 13,565 | 14,596 |
| その他の流動資産 | 2,856 | 2,622 |
| 固定資産 | 1,127,062 | 1,122,120 |
| 有形固定資産 | 1,048,725 | 1,046,609 |
| 不動産 | 467,234 | 466,296 |
| 建物 | 133,625 | 132,679 |
| 土地 | 333,609 | 333,617 |
| 信託不動産 | 581,210 | 580,312 |
| 信託建物 | 163,121 | 162,223 |
| 信託土地 | 418,082 | 418,082 |
| 信託リース資産 | 6 | 5 |
| 建設仮勘定 | 280 | 1 |
| 無形固定資産 | 75,055 | 72,341 |
| のれん | 54,120 | 51,497 |
| 借地権 | 12,499 | 12,423 |
| 信託借地権 | 8,414 | 8,402 |
| その他の無形固定資産 | 21 | 16 |
| 投資その他の資産 | 3,280 | 3,169 |
| 長期前払費用 | 1,788 | 1,682 |
| 長期預け金 | 319 | 325 |
| 敷金及び保証金 | 1,172 | 1,161 |
| 繰延資産 | 167 | 152 |
| 投資法人債発行費 | 167 | 152 |
| 資産合計 | 1,181,280 | 1,179,913 |

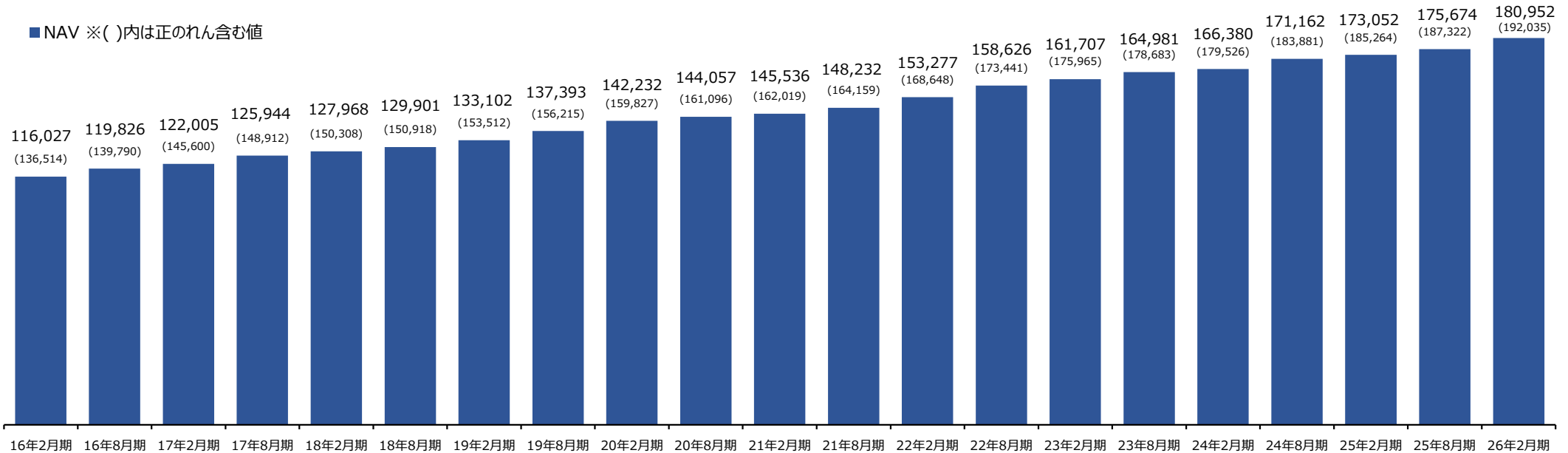
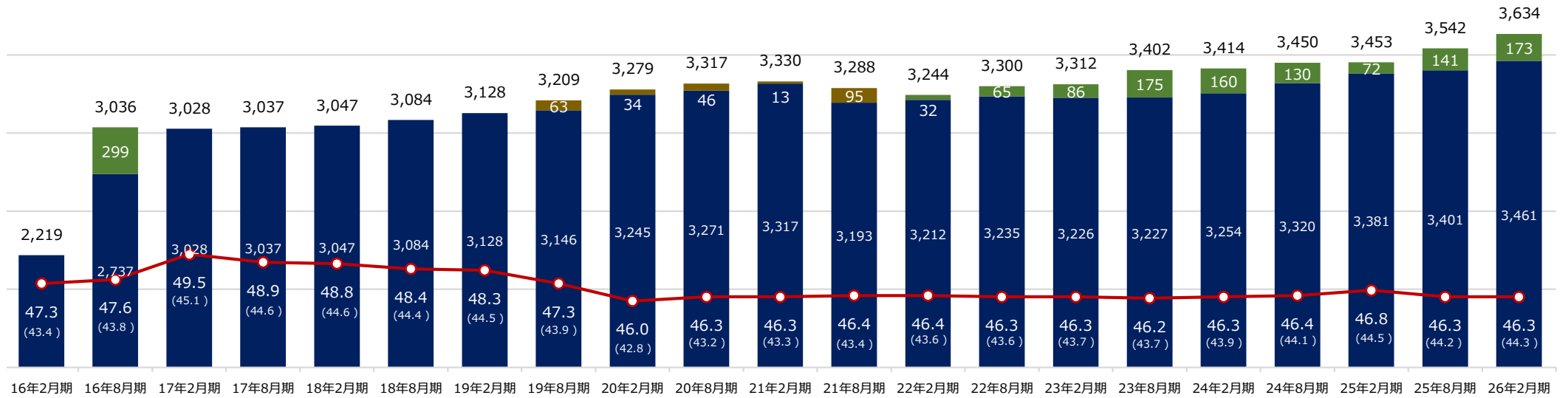
負債及び純資産の部

| 区 分 | 25年8月期 | 26年2月期 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2025年8月31日現在 金額 (百万円) | 2026年2月28日現在 金額 (百万円) |
| 流動負債 | 78,995 | 91,725 |
| 営業未払金 | 2,952 | 3,500 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 65,600 | 78,005 |
| 信託リース債務 | 1 | 1 |
| 未払金 | 3,078 | 3,706 |
| 未払費用 | 369 | 358 |
| 未払法人税等 | 0 | 0 |
| 未払消費税等 | 1,204 | 455 |
| 前受金 | 5,711 | 5,676 |
| その他 | 76 | 21 |
| 固定負債 | 499,139 | 488,144 |
| 投資法人債 | 35,900 | 35,900 |
| 長期借入金 | 420,720 | 408,315 |
| 信託リース債務 | 5 | 5 |
| 預り敷金及び保証金 | 14,827 | 15,064 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 26,909 | 28,076 |
| 資産除去債務 | 776 | 782 |
| 負債合計 | 578,134 | 579,869 |
| 投資主資本 | 603,145 | 600,043 |
| 出資総額 | 245,172 | 245,196 |
| 剰余金 | 357,973 | 354,847 |
| 出資剰余金 | 394,012 | 394,012 |
| 一時差異等調整引当額 | ▲ 25,976 | ▲ 25,952 |
| その他の出資剰余金控除額 | ▲ 27,652 | ▲ 27,676 |
| 出資剰余金控除額合計 | ▲ 53,629 | ▲ 53,629 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲) | 17,589 | 14,463 |
| 純資産合計 | 603,145 | 600,043 |
| 負債純資産合計 | 1,181,280 | 1,179,913 |

分配金・LTV・NAVの推移



■ 巡航分配金 (円)
 ■ 内部留保取崩し
 ■ 売却益等による分配金
 ○ 正のれん除くLTV (%)
 ※ () 内は正のれん含む値



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1兆3,900億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（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青山



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



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 バリエティに富んだ**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



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26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。



<オフィス>



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>



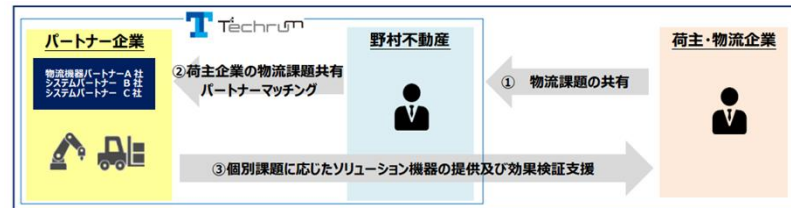
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

<物流>



『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、整理収納アドバイザー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

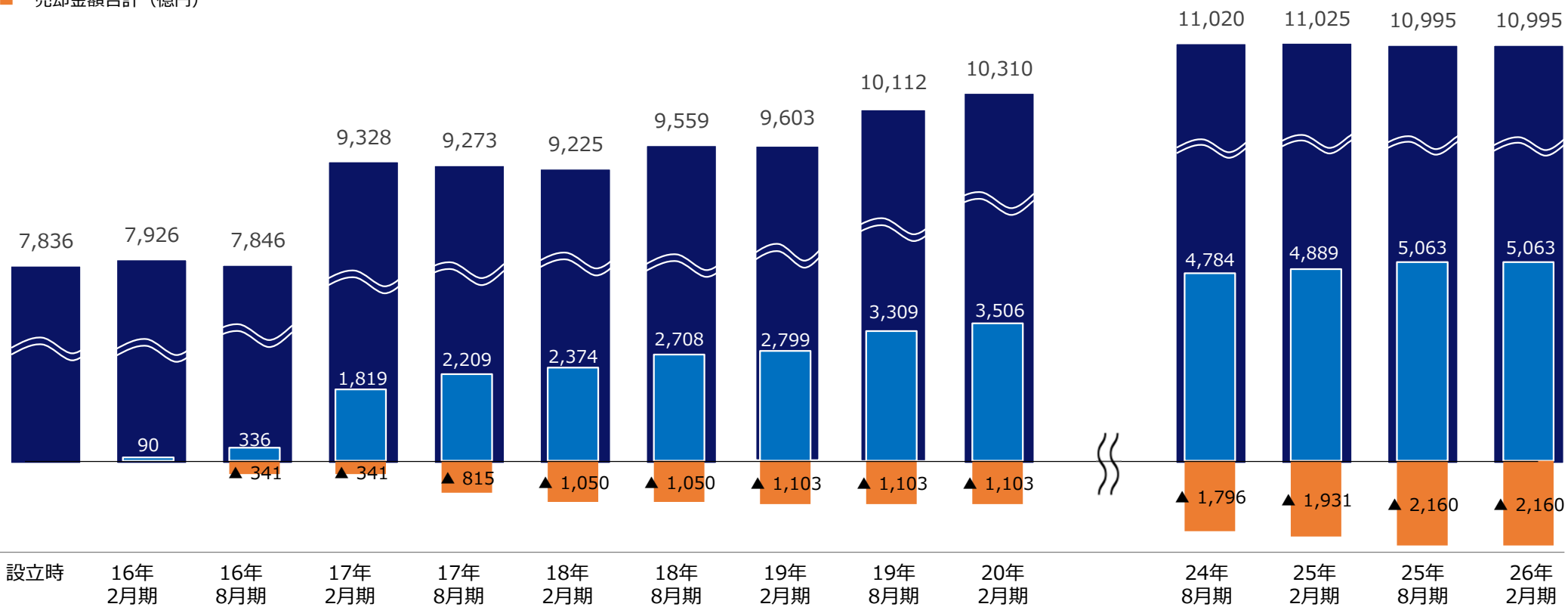


▶ 26年2月期 取得売却物件

該当物件無し

▶ 設立以降の資産規模推移と取得売却総額

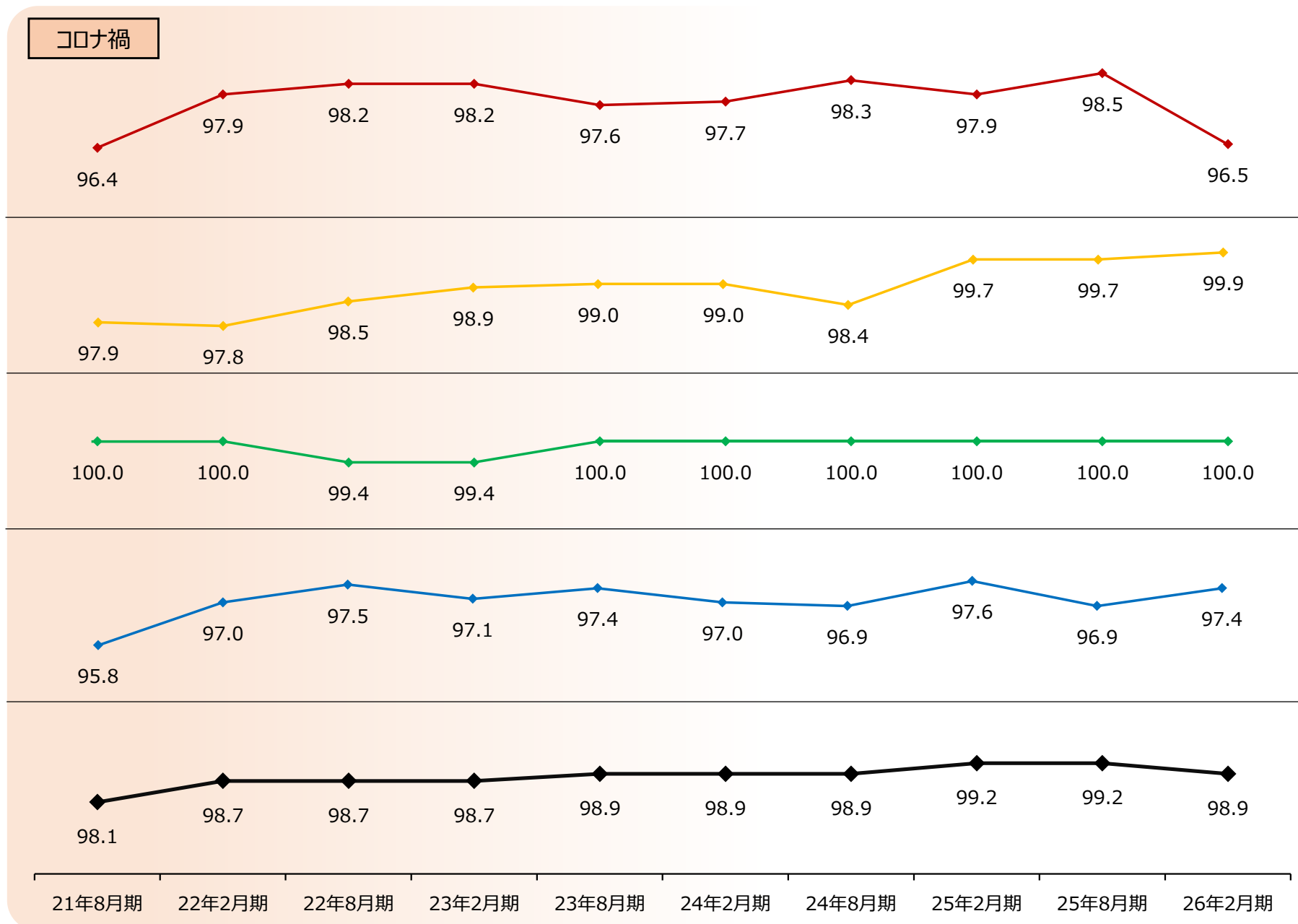
- 資産規模 (億円)
- 取得金額合計 (億円)
- 売却金額合計 (億円)



ポートフォリオのセクター別期末稼働率



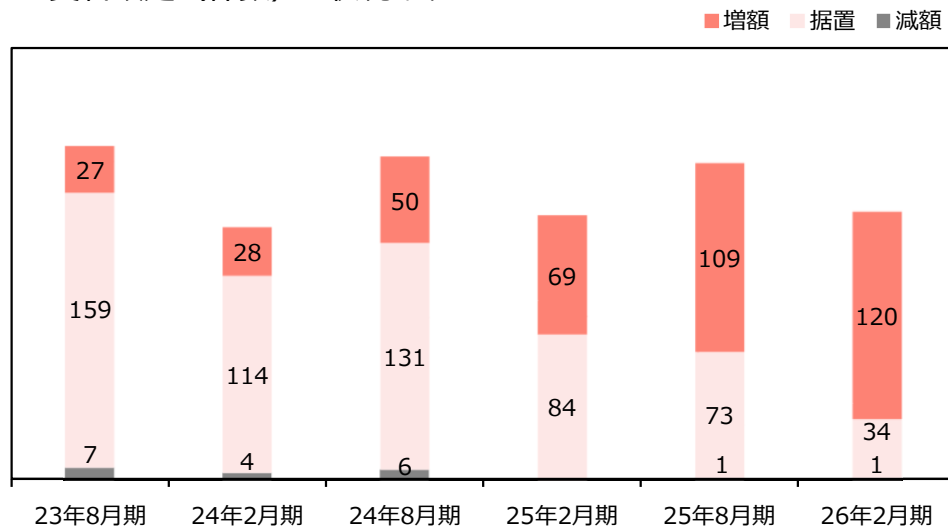
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持





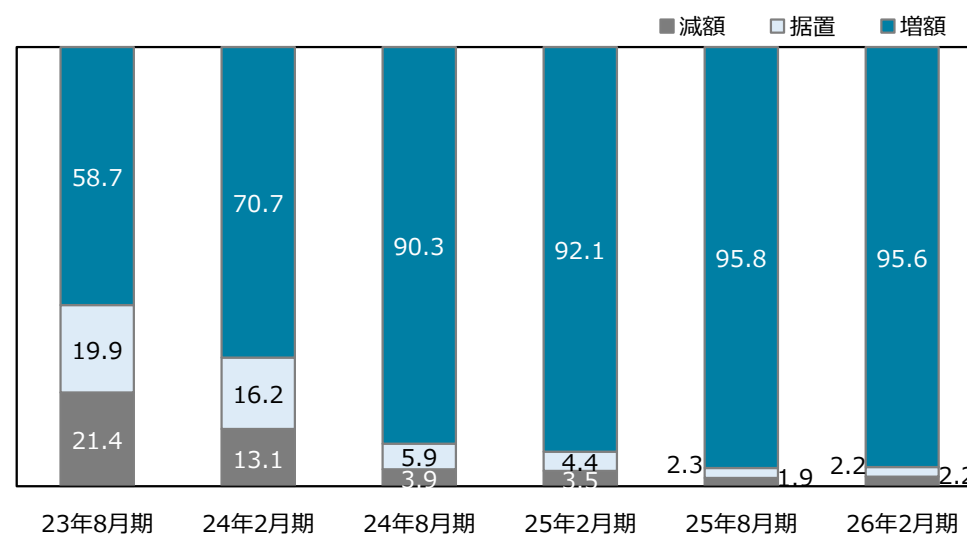
Office

賃料改定（件数）の状況（注）



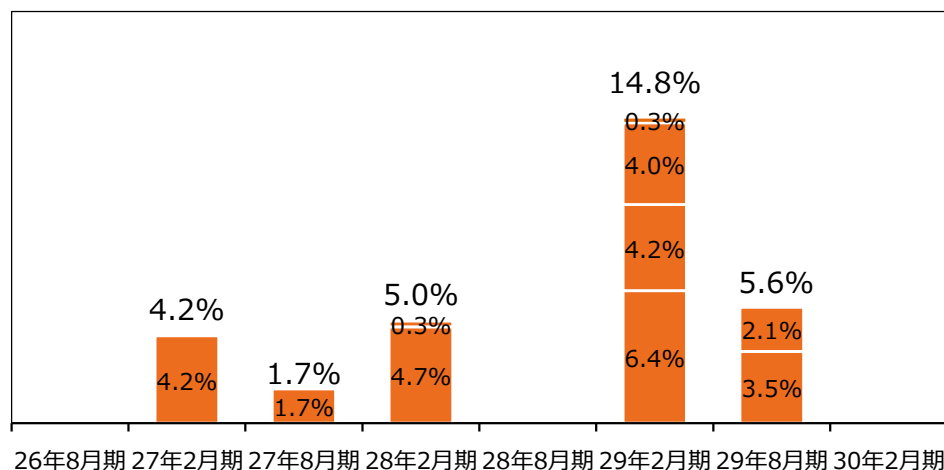
Residential

入替時の賃料変動（件数ベース）（%）



Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



エリア別期末稼働率

| | 23年8月末 | 24年2月末 | 24年8月末 | 25年2月末 | 25年8月末 | 26年2月末 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全体 | 97.4% | 97.0% | 96.9% | 97.6% | 96.9% | 97.4% |
| 東京圏 | 98.1% | 97.3% | 97.7% | 98.1% | 96.8% | 97.6% |
| 札幌 | 95.0% | 96.3% | 93.4% | 93.6% | 98.4% | 97.4% |
| 仙台 | 97.1% | 96.0% | 94.7% | 97.3% | 95.3% | 97.8% |
| 大阪 | 94.6% | 97.0% | 95.1% | 98.4% | 96.0% | 95.5% |
| 福岡 | 97.1% | 97.3% | 97.7% | 97.6% | 98.2% | 96.2% |

（注）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。



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 | 34,270.05 | 1.6 |
| 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 | キャノン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 | | | 105,406.89 | 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 | 5.1 |
| | | Landport多摩 | | |
| 3 | 鴻池運輸株式会社 | Landport青梅Ⅱ | 88,637.52 | 4.1 |
| | | 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 | 20.9 |

Retail

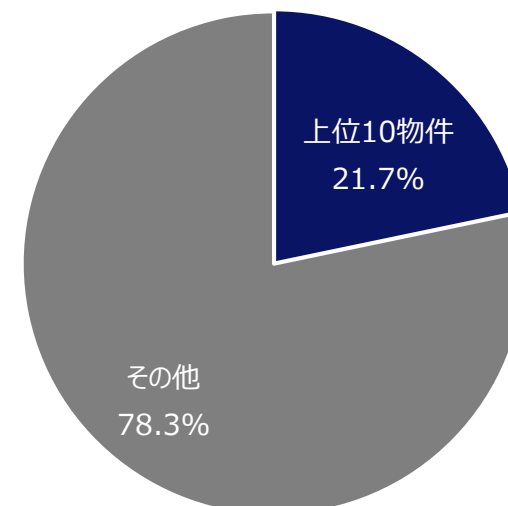
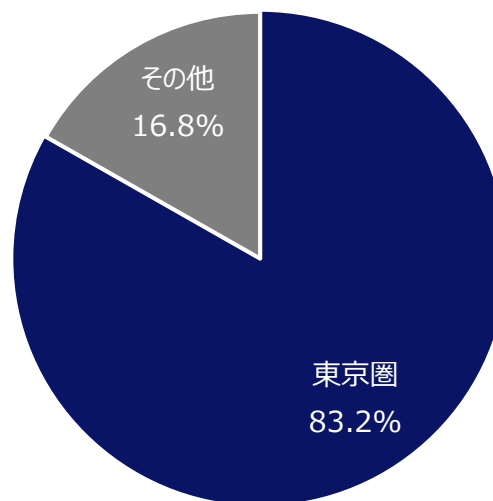
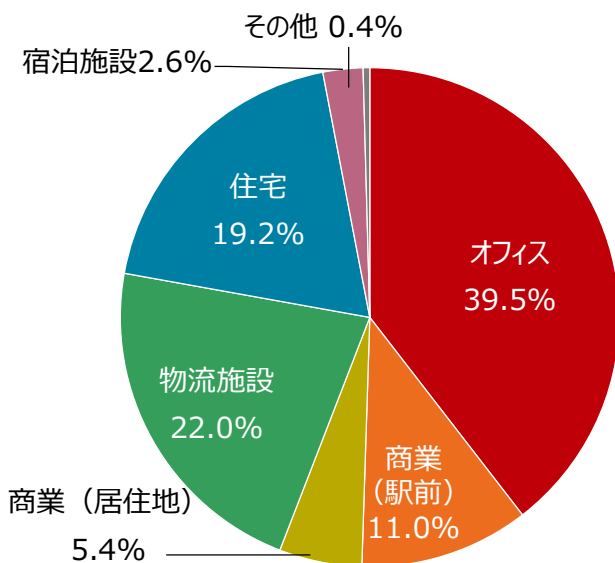
| No | テナント名 | 物件名称 | 総賃貸面積 (㎡) | 比率 (%) |
|---------|-------------------|-------------------------|--------------|-----------|
| 1 | 株式会社エイチ・ツー・オー商業開発 | イズミヤSC八尾店 | 70,311.49 | 3.2 |
| | | イズミヤSC千里丘店 | | |
| | | イズミヤSC小林店 | | |
| 2 | 株式会社イトーヨーカ堂 | 相模原ショッピングセンター | 60,991.12 | 2.8 |
| 3 | 株式会社横浜岡田屋 | 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 | 1.4 |
| 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 | 10.5 |

ポートフォリオサマリー (26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 | 63 | 434,645 | 527,010 | 28.9 | 743,014.19 | 421,115.52 |
| 商業施設 | 51 | 179,659 | 219,635 | 23.0 | 383,878.74 | 366,108.25 |
| 商業施設 (駅前立地) | 24 | 120,810 | 144,740 | 22.2 | 161,745.23 | 120,125.31 |
| 商業施設 (居住地立地) | 27 | 58,848 | 74,895 | 25.0 | 222,133.51 | 245,982.94 |
| 物流施設 | 25 | 241,452 | 320,700 | 13.6 | 1,046,013.86 | 1,028,707.19 |
| 居住用施設 | 137 | 210,599 | 266,201 | 17.4 | 372,890.15 | 309,664.91 |
| 宿泊施設 | 8 | 28,301 | 35,240 | 8.6 | 35,411.64 | 35,142.30 |
| その他 | 1 | 4,900 | 5,580 | - | - | 14,431.35 |
| ポートフォリオ合計 | 285 | 1,099,557 | 1,374,366 | 21.8 | 2,581,208.58 | 2,175,169.52 |



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) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|---------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (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 | 47,223 | 47,500 | 3.3 | 276 | 47,618 | 48,500 | 3.3 | 881 | 1,000 | 2.1 | 0.0 |
| Of-T-002 | 東京圏 | オフィス | 野村不動産天王洲ビル | 20,500 | 20,683 | 20,700 | 3.9 | 16 | 20,698 | 20,300 | 4.0 | ▲398 | ▲400 | ▲1.9 | 0.1 |
| Of-T-003 | 東京圏 | オフィス | 麹町ミレニアムガーデン | 26,960 | 26,540 | 32,200 | 3.4 | 5,659 | 26,475 | 33,400 | 3.4 | 6,924 | 1,200 | 3.7 | 0.0 |
| Of-T-007 | 東京圏 | オフィス | NMF渋谷公園通りビル | 10,400 | 10,632 | 11,400 | 3.3 | 767 | 10,656 | 11,400 | 3.3 | 743 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-008 | 東京圏 | オフィス | セコムメディカルビル | 11,100 | 10,497 | 12,400 | 3.5 | 1,902 | 10,478 | 12,400 | 3.5 | 1,921 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-009 | 東京圏 | オフィス | NMF芝ビル | 7,040 | 7,066 | 7,860 | 3.8 | 793 | 7,043 | 8,010 | 3.8 | 966 | 150 | 1.9 | 0.0 |
| Of-T-010 | 東京圏 | オフィス | 西新宿昭和ビル | 8,140 | 8,149 | 8,340 | 3.8 | 190 | 8,140 | 8,340 | 3.8 | 199 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-011 | 東京圏 | オフィス | 野村不動産渋谷道玄坂ビル | 5,310 | 5,334 | 6,170 | 3.3 | 835 | 5,335 | 6,180 | 3.3 | 844 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Of-T-013 | 東京圏 | オフィス | 岩本町東洋ビル | 4,050 | 4,104 | 4,870 | 3.4 | 765 | 4,080 | 4,910 | 3.4 | 829 | 40 | 0.8 | 0.0 |
| Of-T-015 | 東京圏 | オフィス | NMF駿河台ビル | 4,690 | 4,817 | 5,180 | 3.6 | 362 | 4,874 | 5,180 | 3.6 | 305 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-016 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋本町 | 4,320 | 4,042 | 5,160 | 3.2 | 1,117 | 4,030 | 5,210 | 3.2 | 1,179 | 50 | 1.0 | 0.0 |
| Of-T-017 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋茅場町 | 5,010 | 4,638 | 6,340 | 3.1 | 1,701 | 4,620 | 6,530 | 3.1 | 1,909 | 190 | 3.0 | 0.0 |
| Of-T-018 | 東京圏 | オフィス | NMF五反田駅前ビル | 4,430 | 4,525 | 5,390 | 4.0 | 864 | 4,510 | 5,420 | 4.0 | 909 | 30 | 0.6 | 0.0 |
| Of-T-020 | 東京圏 | オフィス | PMO秋葉原 | 4,240 | 3,934 | 6,140 | 3.3 | 2,205 | 3,901 | 6,430 | 3.3 | 2,528 | 290 | 4.7 | 0.0 |
| Of-T-021 | 東京圏 | オフィス | 八丁堀N Fビル | 2,480 | 2,429 | 2,540 | 3.6 | 110 | 2,421 | 2,540 | 3.6 | 118 | 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 | 4,166 | 4,680 | 3.5 | 513 | 4,175 | 4,870 | 3.5 | 694 | 190 | 4.1 | 0.0 |
| Of-T-023 | 東京圏 | オフィス | NMF高輪ビル | 2,830 | 2,859 | 3,690 | 3.7 | 830 | 2,857 | 3,730 | 3.7 | 872 | 40 | 1.1 | 0.0 |
| Of-T-024 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀 | 2,880 | 2,624 | 3,600 | 3.3 | 975 | 2,617 | 3,350 | 3.3 | 732 | ▲250 | ▲6.9 | 0.0 |
| Of-T-026 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋大伝馬町 | 2,210 | 2,069 | 3,140 | 3.5 | 1,070 | 2,063 | 3,200 | 3.5 | 1,136 | 60 | 1.9 | 0.0 |
| Of-T-028 | 東京圏 | オフィス | PMO東日本橋 | 1,690 | 1,521 | 2,100 | 3.6 | 578 | 1,505 | 2,140 | 3.6 | 634 | 40 | 1.9 | 0.0 |
| Of-T-031 | 東京圏 | オフィス | NF本郷ビル | 4,890 | 5,070 | 5,050 | 4.2 | ▲20 | 5,046 | 4,840 | 4.4 | ▲206 | ▲210 | ▲4.2 | 0.2 |
| Of-T-034 | 東京圏 | オフィス | クリスタルパークビル | 3,390 | 3,251 | 3,800 | 4.3 | 548 | 3,239 | 3,920 | 4.3 | 680 | 120 | 3.2 | 0.0 |
| Of-T-035 | 東京圏 | オフィス | NMF吉祥寺本町ビル | 1,780 | 1,824 | 2,180 | 4.0 | 355 | 1,832 | 2,230 | 4.0 | 397 | 50 | 2.3 | 0.0 |
| Of-T-036 | 東京圏 | オフィス | ファレ立川センタースクエア | 3,850 | 3,772 | 4,610 | 4.1 | 837 | 3,773 | 4,070 | 4.1 | 296 | ▲540 | ▲11.7 | 0.0 |
| Of-T-037 | 東京圏 | オフィス | NMF川崎東口ビル | 7,830 | 7,968 | 10,000 | 4.4 | 2,031 | 7,935 | 10,300 | 4.4 | 2,364 | 300 | 3.0 | 0.0 |
| Of-T-038 | 東京圏 | オフィス | NMF横浜西口ビル | 5,460 | 5,455 | 8,740 | 3.6 | 3,284 | 5,445 | 8,830 | 3.6 | 3,384 | 90 | 1.0 | 0.0 |
| Of-T-039 | 東京圏 | オフィス | NMF新横浜ビル | 2,620 | 2,772 | 3,140 | 4.5 | 367 | 2,759 | 3,120 | 4.5 | 360 | ▲20 | ▲0.6 | 0.0 |
| Of-T-041 | 東京圏 | オフィス | PMO田町 | 6,210 | 6,020 | 8,750 | 3.0 | 2,729 | 6,001 | 9,210 | 3.0 | 3,208 | 460 | 5.3 | 0.0 |
| Of-T-042 | 東京圏 | オフィス | PMO銀座八丁目 | 3,970 | 3,879 | 5,240 | 2.9 | 1,360 | 3,860 | 5,350 | 2.9 | 1,489 | 110 | 2.1 | 0.0 |
| Of-T-043 | 東京圏 | オフィス | PMO芝公園 | 3,900 | 3,764 | 5,420 | 3.1 | 1,655 | 3,750 | 5,440 | 3.1 | 1,689 | 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 | 44,514 | 49,300 | 3.5 | 4,785 | 44,397 | 52,300 | 3.5 | 7,902 | 3,000 | 6.1 | 0.0 |
| Of-T-046 | 東京圏 | オフィス | NMF青山一丁目ビル | 10,400 | 10,689 | 14,200 | 2.9 | 3,510 | 10,664 | 14,900 | 2.9 | 4,235 | 700 | 4.9 | 0.0 |
| Of-T-048 | 東京圏 | オフィス | 晴海アイランドトリニクススクエア オフィスタワーZ | 8,180 | 7,961 | 8,420 | 3.7 | 458 | 7,951 | 8,420 | 3.7 | 468 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-049 | 東京圏 | オフィス | NMF茅場町ビル | 6,070 | 5,905 | 8,450 | 3.5 | 2,544 | 5,884 | 8,720 | 3.5 | 2,835 | 270 | 3.2 | 0.0 |
| Of-T-050 | 東京圏 | オフィス | NMF新宿EASTビル | 5,710 | 5,680 | 6,300 | 3.8 | 619 | 5,653 | 6,300 | 3.8 | 646 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-T-051 | 東京圏 | オフィス | NMF芝公園ビル | 3,620 | 3,807 | 4,680 | 3.4 | 872 | 3,810 | 4,690 | 3.4 | 879 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Of-T-052 | 東京圏 | オフィス | NMF銀座四丁目ビル | 1,850 | 1,949 | 2,220 | 3.4 | 270 | 1,950 | 2,170 | 3.4 | 219 | ▲50 | ▲2.3 | 0.0 |
| Of-T-053 | 東京圏 | オフィス | ファレーイストビル | 1,850 | 1,749 | 2,260 | 4.1 | 510 | 1,738 | 2,400 | 4.1 | 661 | 140 | 6.2 | 0.0 |
| Of-T-054 | 東京圏 | オフィス | PMO新日本橋 | 4,440 | 4,267 | 5,920 | 3.2 | 1,652 | 4,248 | 6,530 | 3.2 | 2,281 | 610 | 10.3 | 0.0 |
| Of-T-055 | 東京圏 | オフィス | PMO平河町 | 3,410 | 3,341 | 4,390 | 3.0 | 1,048 | 3,330 | 4,560 | 3.0 | 1,229 | 170 | 3.9 | 0.0 |
| Of-T-056 | 東京圏 | オフィス | PMO日本橋三越前 | 4,310 | 4,245 | 5,930 | 2.7 | 1,684 | 4,229 | 6,010 | 2.7 | 1,780 | 80 | 1.3 | 0.0 |
| Of-T-057 | 東京圏 | オフィス | PMO芝大門 | 2,130 | 2,135 | 2,740 | 3.1 | 604 | 2,122 | 2,830 | 3.1 | 707 | 90 | 3.3 | 0.0 |
| Of-T-058 | 東京圏 | オフィス | PMO田町Ⅱ | 10,900 | 10,674 | 13,200 | 3.0 | 2,525 | 10,653 | 13,800 | 3.0 | 3,146 | 600 | 4.5 | 0.0 |
| Of-T-059 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀新川 | 3,805 | 3,703 | 4,450 | 3.2 | 746 | 3,689 | 4,590 | 3.2 | 900 | 140 | 3.1 | 0.0 |
| Of-T-060 | 東京圏 | オフィス | PMO八丁堀Ⅲ | 2,880 | 2,842 | 3,510 | 3.1 | 667 | 2,839 | 3,560 | 3.1 | 720 | 50 | 1.4 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧 (鑑定評価額等)



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | | 差異 |
| Of-T-061 | 東京圏 | オフィス | PMO御茶ノ水 | 3,890 | 3,807 | 4,710 | 3.1 | 902 | 3,802 | 4,800 | 3.1 | 997 | 90 | 1.9 | 0.0 |
| Of-T-062 | 東京圏 | オフィス | PMO秋葉原北 | 8,450 | 8,204 | 9,670 | 3.2 | 1,465 | 8,194 | 9,720 | 3.2 | 1,525 | 50 | 0.5 | 0.0 |
| Of-T-063 | 東京圏 | オフィス | PMO東新橋 | 4,730 | 4,663 | 5,720 | 3.1 | 1,056 | 4,646 | 5,990 | 3.1 | 1,343 | 270 | 4.7 | 0.0 |
| Of-T-064 | 東京圏 | オフィス | PMO浜松町 | 4,380 | 4,311 | 5,410 | 3.0 | 1,098 | 4,315 | 5,630 | 3.0 | 1,314 | 220 | 4.1 | 0.0 |
| Of-T-065 | 東京圏 | オフィス | PMO浜松町Ⅱ | 5,500 | 5,442 | 6,100 | 3.2 | 657 | 5,423 | 6,240 | 3.2 | 816 | 140 | 2.3 | 0.0 |
| Of-T-066 | 東京圏 | オフィス | H ¹ o日本橋小舟町 | 4,000 | 4,048 | 4,460 | 3.5 | 411 | 4,041 | 4,500 | 3.5 | 458 | 40 | 0.9 | 0.0 |
| Of-T-067 | 東京圏 | オフィス | H ¹ o青山 | 4,700 | 4,755 | 5,160 | 3.1 | 404 | 4,759 | 5,170 | 3.1 | 410 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Of-S-001 | 東京圏 | オフィス | 札幌ノースプラザ | 6,250 | 6,978 | 10,100 | 3.8 | 3,121 | 6,978 | 10,300 | 3.8 | 3,321 | 200 | 2.0 | 0.0 |
| Of-S-002 | その他 | オフィス | 野村不動産札幌ビル | 4,140 | 3,713 | 5,750 | 3.9 | 2,036 | 3,826 | 5,910 | 3.9 | 2,083 | 160 | 2.8 | 0.0 |
| Of-S-004 | その他 | オフィス | NMF仙台青葉通りビル | 2,030 | 2,215 | 2,130 | 5.3 | ▲85 | 2,203 | 2,160 | 5.3 | ▲43 | 30 | 1.4 | 0.0 |
| Of-S-006 | その他 | オフィス | NMF名古屋伏見ビル | 2,240 | 1,887 | 2,470 | 3.9 | 582 | 1,889 | 2,480 | 3.9 | 590 | 10 | 0.4 | 0.0 |
| Of-S-008 | その他 | オフィス | オムロン京都センタービル | 18,300 | 17,958 | 20,700 | 4.1 | 2,741 | 17,920 | 20,700 | 4.1 | 2,779 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Of-S-009 | その他 | オフィス | SORA新大阪21 | 12,100 | 12,476 | 14,000 | 4.0 | 1,523 | 12,525 | 14,100 | 4.0 | 1,574 | 100 | 0.7 | 0.0 |
| Of-S-010 | その他 | オフィス | 野村不動産大阪ビル | 6,100 | 7,223 | 8,070 | 4.4 | 846 | 7,125 | 8,130 | 4.4 | 1,004 | 60 | 0.7 | 0.0 |
| Of-S-011 | その他 | オフィス | 野村不動産西梅田ビル | 3,450 | 3,753 | 4,150 | 4.0 | 396 | 3,782 | 4,170 | 4.0 | 387 | 20 | 0.5 | 0.0 |
| Of-S-012 | その他 | オフィス | 野村不動産四ツ橋ビル | 4,000 | 4,644 | 6,270 | 4.2 | 1,625 | 4,615 | 6,800 | 4.2 | 2,184 | 530 | 8.5 | 0.0 |
| Of-S-013 | その他 | オフィス | 野村不動産広島ビル | 2,280 | 2,483 | 2,820 | 5.4 | 336 | 2,588 | 2,800 | 5.4 | 211 | ▲20 | ▲0.7 | 0.0 |
| Of-S-014 | その他 | オフィス | NMF博多駅前ビル | 4,210 | 4,150 | 6,080 | 4.0 | 1,929 | 4,140 | 6,280 | 4.0 | 2,139 | 200 | 3.3 | 0.0 |
| | | | 434,645 | 437,829 | 516,070 | - | 78,240 | 437,694 | 527,010 | - | 89,315 | 10,940 | 2.1 | - | |
| Rt-T-002 | 東京圏 | 商業施設 | 横須賀モアーズシティ | 13,640 | 13,681 | 15,500 | 4.7 | 1,818 | 13,641 | 15,500 | 4.7 | 1,858 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-003 | 東京圏 | 商業施設 | Recipe SHIMOKITA | 10,407 | 9,997 | 10,500 | 3.8 | 502 | 9,947 | 10,400 | 3.8 | 452 | ▲100 | ▲1.0 | 0.0 |
| Rt-T-004 | 東京圏 | 商業施設 | 川崎モアーズ | 6,080 | 6,637 | 7,910 | 4.0 | 1,272 | 6,627 | 7,910 | 4.0 | 1,282 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-005 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA新宿 | 4,260 | 4,617 | 5,640 | 3.5 | 1,022 | 4,596 | 5,990 | 3.5 | 1,393 | 350 | 6.2 | 0.0 |
| Rt-T-006 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA地袋 | 3,990 | 3,987 | 4,710 | 3.9 | 722 | 3,984 | 4,710 | 3.9 | 725 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-007 | 東京圏 | 商業施設 | covirna machida | 3,440 | 3,790 | 4,060 | 3.8 | 269 | 3,766 | 4,070 | 3.8 | 303 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Rt-T-008 | 東京圏 | 商業施設 | ニトリ稱張店 | 3,080 | 2,501 | 4,020 | 4.5 | 1,518 | 2,489 | 4,020 | 4.5 | 1,530 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-009 | 東京圏 | 商業施設 | コナミスポーツクラブ府中 | 2,730 | 2,474 | 3,430 | 4.9 | 955 | 2,466 | 3,440 | 4.9 | 973 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rt-T-010 | 東京圏 | 商業施設 | FESTA SQUARE | 2,600 | 2,111 | 3,760 | 4.6 | 1,648 | 2,100 | 3,760 | 4.6 | 1,659 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-011 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS渋谷 | 2,490 | 2,303 | 2,970 | 4.0 | 666 | 2,292 | 3,000 | 4.0 | 707 | 30 | 1.0 | 0.0 |
| Rt-T-013 | 東京圏 | 商業施設 | EQUINIA青葉台 | 1,560 | 1,524 | 2,950 | 4.2 | 1,425 | 1,515 | 2,950 | 4.2 | 1,434 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-014 | 東京圏 | 商業施設 | メガロス神奈川店 | 1,000 | 925 | 1,570 | 5.1 | 644 | 922 | 1,570 | 5.1 | 647 | 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 | 4,050 | 4.8 | 1,285 | 2,764 | 4,100 | 4.8 | 1,335 | 50 | 1.2 | 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 | 2,040 | 5.1 | 263 | 1,776 | 2,040 | 5.1 | 263 | 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 | 1,780 | 4.8 | 528 | 1,251 | 1,790 | 4.8 | 538 | 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 | 1,500 | 6.1 | 540 | 959 | 1,500 | 6.1 | 540 | 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 | 1,040 | 4.9 | 269 | 770 | 1,050 | 4.9 | 279 | 10 | 1.0 | 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 | 999 | 5.6 | 190 | 808 | 1,000 | 5.6 | 191 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rt-T-023 | 東京圏 | 商業施設 | 三菱自動車 世田谷店 (底地) | (注1) 770 | 779 | 1,190 | 4.6 | 410 | 779 | 1,200 | 4.6 | 420 | 10 | 0.8 | 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 | 837 | 5.1 | 230 | 606 | 847 | 5.1 | 240 | 10 | 1.2 | 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 | 571 | 7.6 | 115 | 455 | 573 | 7.6 | 117 | 2 | 0.4 | 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 | 469 | 5.4 | 93 | 375 | 473 | 5.4 | 97 | 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 | 211 | 5.4 | 6 | 204 | 211 | 5.4 | 6 | 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 | 9,983 | 11,400 | 3.7 | 1,416 | 9,951 | 11,400 | 3.7 | 1,448 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-032 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS市ヶ谷 | 2,080 | 1,988 | 2,150 | 3.6 | 161 | 1,981 | 2,150 | 3.6 | 168 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|-------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|------|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (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 | 6,557 | 7,550 | 5.8 | 992 | 6,555 | 7,270 | 5.7 | 714 | ▲280 | ▲3.7 | ▲0.1 |
| 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 | 2,466 | 2,860 | 6.7 | 393 | 2,467 | 2,860 | 6.7 | 392 | 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 | 925 | 3.9 | 177 | 747 | 985 | 3.9 | 237 | 60 | 6.5 | 0.0 |
| Rt-T-037 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS大門 | 2,060 | 1,946 | 2,110 | 3.5 | 163 | 1,936 | 2,120 | 3.5 | 183 | 10 | 0.5 | 0.0 |
| Rt-T-038 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新日本橋 | 1,500 | 1,431 | 1,650 | 3.6 | 218 | 1,425 | 1,660 | 3.6 | 234 | 10 | 0.6 | 0.0 |
| Rt-T-039 | 東京圏 | 商業施設 | サミットストア向台町店 | 5,100 | 5,009 | 5,420 | 4.3 | 410 | 5,023 | 5,420 | 4.3 | 396 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-040 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新橋 | 2,810 | 2,753 | 2,900 | 3.5 | 146 | 2,745 | 2,930 | 3.5 | 184 | 30 | 1.0 | 0.0 |
| Rt-T-041 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS茅場町 | 2,594 | 2,490 | 2,770 | 3.7 | 279 | 2,480 | 2,730 | 3.7 | 249 | ▲40 | ▲1.4 | 0.0 |
| Rt-T-042 | 東京圏 | 商業施設 | サミットストア本天沼店 | 2,160 | 2,127 | 3,000 | 4.3 | 872 | 2,123 | 3,000 | 4.3 | 876 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-043 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS新横浜 | 1,820 | 1,699 | 1,870 | 4.7 | 170 | 1,687 | 1,870 | 4.7 | 182 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-044 | 東京圏 | 商業施設 | GEMS三軒茶屋 | 1,815 | 1,770 | 1,890 | 3.8 | 119 | 1,764 | 1,890 | 3.8 | 125 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-T-045 | 東京圏 | 商業施設 | MEFULL千歳鳥山 | 1,880 | 1,895 | 2,050 | 3.6 | 154 | 1,891 | 2,050 | 3.6 | 158 | 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 | 16,602 | 20,400 | 4.3 | 3,797 | 16,531 | 21,600 | 4.3 | 5,068 | 1,200 | 5.9 | 0.0 |
| Rt-S-002 | その他 | 商業施設 | イズミヤSC千里丘店 | 8,930 | 8,357 | 12,600 | 4.6 | 4,242 | 8,329 | 12,600 | 4.6 | 4,270 | 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 | 3,916 | 5,830 | 5.0 | 1,913 | 3,899 | 5,830 | 5.0 | 1,930 | 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 | 3,026 | 3,920 | 5.0 | 893 | 3,016 | 4,050 | 5.0 | 1,033 | 130 | 3.3 | 0.0 |
| Rt-S-007 | その他 | 商業施設 | EQUINIA青葉通り | 1,640 | 1,352 | 1,830 | 4.6 | 477 | 1,343 | 1,930 | 4.6 | 586 | 100 | 5.5 | 0.0 |
| Rt-S-008 | その他 | 商業施設 | メルビル | 1,060 | 1,060 | 1,230 | 5.0 | 169 | 1,056 | 1,230 | 5.0 | 173 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-009 | その他 | 商業施設 | nORBESA | 8,500 | 8,950 | 10,100 | 4.3 | 1,149 | 8,975 | 9,980 | 4.5 | 1,004 | ▲120 | ▲1.2 | 0.2 |
| Rt-S-010 | その他 | 商業施設 | 中座くいだおれビル | 11,600 | 13,780 | 17,800 | 3.4 | 4,019 | 13,759 | 18,000 | 3.4 | 4,240 | 200 | 1.1 | 0.0 |
| Rt-S-011 | その他 | 商業施設 | NMF神戸名谷ビル | 3,560 | 3,606 | 3,670 | 4.4 | 63 | 3,597 | 3,670 | 4.4 | 72 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rt-S-012 | その他 | 商業施設 | GEMSなんば | 3,800 | 3,710 | 4,270 | 3.7 | 559 | 3,694 | 4,480 | 3.7 | 785 | 210 | 4.9 | 0.0 |
| Rt-S-013 | その他 | 商業施設 | MEFULL茶屋町 | 3,735 | 3,757 | 4,190 | 3.2 | 432 | 3,753 | 4,190 | 3.2 | 436 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | 179,659 | 177,672 | 217,728 | - | 40,055 | 177,219 | 219,635 | - | 42,415 | 1,907 | 0.9 | - | |
| Lg-T-001 | 東京圏 | 物流施設 | Landport浦安 | 17,400 | 15,640 | 25,200 | 3.3 | 9,559 | 15,657 | 28,000 | 3.3 | 12,342 | 2,800 | 11.1 | 0.0 |
| Lg-T-002 | 東京圏 | 物流施設 | Landport板橋 | 15,710 | 14,035 | 22,300 | 3.5 | 8,264 | 13,996 | 22,300 | 3.5 | 8,303 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-003 | 東京圏 | 物流施設 | Landport川越 | 13,700 | 10,894 | 20,100 | 4.0 | 9,205 | 10,811 | 20,700 | 4.0 | 9,888 | 600 | 3.0 | 0.0 |
| Lg-T-004 | 東京圏 | 物流施設 | Landport厚木 | 11,410 | 9,597 | 13,700 | 3.6 | 4,102 | 9,559 | 13,600 | 3.6 | 4,040 | ▲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 | 9,223 | 14,500 | 3.9 | 5,276 | 9,227 | 14,500 | 3.9 | 5,272 | 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 | 7,980 | 14,200 | 4.0 | 6,219 | 7,946 | 14,200 | 4.0 | 6,253 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-007 | 東京圏 | 物流施設 | Landport八王子 | 8,250 | 6,755 | 11,500 | 4.0 | 4,744 | 6,721 | 11,700 | 4.0 | 4,978 | 200 | 1.7 | 0.0 |
| Lg-T-008 | 東京圏 | 物流施設 | Landport春日部 | 7,340 | 5,670 | 9,660 | 4.0 | 3,989 | 5,644 | 9,670 | 4.0 | 4,025 | 10 | 0.1 | 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 | 3,935 | 6,710 | 3.7 | 2,774 | 3,919 | 6,690 | 3.7 | 2,770 | ▲20 | ▲0.3 | 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 | 3,041 | 5,510 | 4.2 | 2,468 | 3,012 | 5,400 | 4.3 | 2,387 | ▲110 | ▲2.0 | 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 | 3,422 | 4,820 | 3.9 | 1,397 | 3,405 | 4,820 | 3.9 | 1,414 | 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 | 2,672 | 4,010 | 4.1 | 1,337 | 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 | 2,483 | 3,950 | 3.7 | 1,466 | 2,472 | 3,950 | 3.7 | 1,477 | 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 | 10,337 | 17,100 | 3.7 | 6,762 | 10,291 | 17,100 | 3.7 | 6,808 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-016 | 東京圏 | 物流施設 | Landport柏沼南Ⅱ | 10,800 | 10,253 | 12,900 | 4.2 | 2,646 | 10,214 | 15,000 | 4.2 | 4,785 | 2,100 | 16.3 | 0.0 |
| Lg-T-017 | 東京圏 | 物流施設 | Landport柏沼南Ⅰ | 9,900 | 9,395 | 11,600 | 4.3 | 2,204 | 9,344 | 11,600 | 4.3 | 2,255 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-018 | 東京圏 | 物流施設 | Landport八王子Ⅱ | 9,230 | 9,072 | 11,900 | 3.9 | 2,827 | 9,018 | 11,900 | 3.9 | 2,881 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-019 | 東京圏 | 物流施設 | Landport岩槻 | 6,090 | 5,864 | 7,060 | 4.1 | 1,195 | 5,843 | 7,010 | 4.1 | 1,166 | ▲50 | ▲0.7 | 0.0 |
| Lg-T-020 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅Ⅰ | 13,640 | 13,165 | 15,200 | 4.0 | 2,034 | 13,106 | 15,200 | 4.0 | 2,093 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-021 | 東京圏 | 物流施設 | Landport東習志野 | 11,872 | 11,241 | 17,200 | 3.9 | 5,958 | 11,169 | 17,200 | 3.9 | 6,030 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-022 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅Ⅱ | 14,620 | 14,260 | 16,800 | 3.9 | 2,539 | 14,194 | 16,800 | 3.9 | 2,605 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-T-023 | 東京圏 | 物流施設 | Landport青梅Ⅲ | 17,000 | 16,720 | 19,900 | 3.9 | 3,179 | 16,648 | 19,900 | 3.9 | 3,251 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | | 差異 |
| Lg-T-024 | 東京圏 | 物流施設 | Landport東雲・安田倉庫 | 5,750 | 5,736 | 6,200 | 3.6 | 463 | 5,731 | 6,220 | 3.6 | 488 | 20 | 0.3 | 0.0 |
| Lg-T-025 | 東京圏 | 物流施設 | Landport多摩 | 17,520 | 17,491 | 18,700 | 3.6 | 1,208 | 17,413 | 18,700 | 3.6 | 1,286 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Lg-S-005 | その他 | 物流施設 | 枚方樺葉ロジスティクスセンター | 3,460 | 3,194 | 4,530 | 4.1 | 1,335 | 3,182 | 4,530 | 4.1 | 1,347 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | 241,452 | 222,087 | 315,250 | - | 93,162 | 221,215 | 320,700 | - | 99,484 | 5,450 | 1.7 | - | |
| Rs-T-001 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット白金高輪 | 3,400 | 3,080 | 4,390 | 3.2 | 1,309 | 3,086 | 4,500 | 3.2 | 1,413 | 110 | 2.5 | 0.0 |
| Rs-T-002 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット代々木上原 | 989 | 929 | 1,250 | 3.3 | 320 | 927 | 1,260 | 3.4 | 332 | 10 | 0.8 | 0.1 |
| Rs-T-003 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット初台 | 713 | 665 | 947 | 3.4 | 281 | 663 | 948 | 3.4 | 284 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-004 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット渋谷桜丘 | 750 | 680 | 837 | 3.3 | 156 | 677 | 838 | 3.3 | 160 | 1 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-005 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット学芸大学 | 746 | 680 | 981 | 3.3 | 300 | 682 | 984 | 3.3 | 301 | 3 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-006 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット目黒行人坂 | 939 | 859 | 1,310 | 3.3 | 450 | 858 | 1,310 | 3.3 | 451 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-007 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット隅田リバーサイド | 2,280 | 2,002 | 3,140 | 3.3 | 1,137 | 1,996 | 3,250 | 3.3 | 1,253 | 110 | 3.5 | 0.0 |
| Rs-T-008 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット神楽坂 | 1,590 | 1,410 | 2,040 | 3.3 | 629 | 1,406 | 2,110 | 3.3 | 703 | 70 | 3.4 | 0.0 |
| Rs-T-009 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット早稲田 | 1,110 | 979 | 1,540 | 3.3 | 560 | 984 | 1,570 | 3.3 | 585 | 30 | 1.9 | 0.0 |
| Rs-T-010 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット新宿河田町 | 932 | 826 | 1,230 | 3.3 | 403 | 823 | 1,240 | 3.3 | 416 | 10 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-011 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット三軒茶屋 | 1,190 | 1,050 | 1,510 | 3.4 | 459 | 1,054 | 1,510 | 3.4 | 455 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-012 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット蒲田 | 1,160 | 985 | 1,560 | 3.5 | 574 | 999 | 1,580 | 3.5 | 580 | 20 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-013 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット蒲田Ⅱ | 3,320 | 2,849 | 3,840 | 3.4 | 990 | 2,839 | 3,850 | 3.4 | 1,010 | 10 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-014 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット新大塚 | 623 | 532 | 647 | 3.5 | 114 | 531 | 656 | 3.5 | 124 | 9 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-015 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット清澄白河 | 928 | 807 | 1,090 | 3.5 | 282 | 802 | 1,090 | 3.5 | 287 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-016 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット門前仲町Ⅱ | 652 | 568 | 715 | 3.5 | 146 | 565 | 720 | 3.5 | 154 | 5 | 0.7 | 0.0 |
| Rs-T-017 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット門前仲町Ⅰ | 1,030 | 879 | 1,110 | 3.5 | 230 | 875 | 1,110 | 3.5 | 234 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-018 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット富士見台 | 1,470 | 1,280 | 2,290 | 3.9 | 1,009 | 1,270 | 2,360 | 3.9 | 1,089 | 70 | 3.1 | 0.0 |
| Rs-T-019 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット浅草駒形 | 1,920 | 1,607 | 2,580 | 3.3 | 972 | 1,598 | 2,620 | 3.3 | 1,021 | 40 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-020 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット横浜 | 2,090 | 1,805 | 2,710 | 3.7 | 904 | 1,797 | 2,720 | 3.7 | 922 | 10 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-T-021 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット上大岡 | 2,710 | 2,355 | 3,220 | 3.9 | 864 | 2,351 | 3,240 | 3.9 | 888 | 20 | 0.6 | 0.0 |
| Rs-T-022 | 東京圏 | 住宅 | プライムフラット鶴見Ⅱ | 1,650 | 1,411 | 2,350 | 3.8 | 938 | 1,412 | 2,180 | 3.8 | 767 | ▲170 | ▲7.2 | 0.0 |
| Rs-T-023 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン麻布十番 | 1,100 | 1,100 | 1,160 | 3.5 | 59 | 1,096 | 1,160 | 3.5 | 63 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-024 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン赤坂 | 938 | 916 | 1,100 | 3.4 | 183 | 916 | 1,100 | 3.4 | 183 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-025 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン田町 | 972 | 912 | 1,190 | 3.7 | 277 | 912 | 1,200 | 3.7 | 287 | 10 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-026 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン芝浦LOFT | 1,830 | 1,659 | 2,250 | 3.7 | 590 | 1,659 | 2,280 | 3.7 | 620 | 30 | 1.3 | 0.0 |
| Rs-T-029 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン恵比寿Ⅱ | 1,140 | 1,098 | 1,810 | 3.0 | 711 | 1,098 | 1,820 | 3.1 | 721 | 10 | 0.6 | 0.1 |
| Rs-T-030 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン番町 | 1,090 | 1,032 | 1,280 | 3.6 | 247 | 1,029 | 1,320 | 3.6 | 290 | 40 | 3.1 | 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 | 640 | 720 | 3.6 | 79 | 637 | 722 | 3.6 | 84 | 2 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-033 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン恵比寿 | 1,260 | 1,224 | 1,460 | 3.7 | 235 | 1,221 | 1,480 | 3.7 | 258 | 20 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-034 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン中目黒 | 1,410 | 1,341 | 1,560 | 3.5 | 218 | 1,338 | 1,580 | 3.5 | 241 | 20 | 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 | 373 | 489 | 3.3 | 115 | 372 | 501 | 3.3 | 128 | 12 | 2.5 | 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 | 2,705 | 3,540 | 3.6 | 834 | 2,699 | 3,610 | 3.6 | 910 | 70 | 2.0 | 0.0 |
| Rs-T-039 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目黒青葉台 | 1,310 | 1,234 | 2,300 | 3.0 | 1,065 | 1,230 | 2,380 | 3.0 | 1,149 | 80 | 3.5 | 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 | 1,024 | 1,550 | 3.1 | 525 | 1,022 | 1,570 | 3.1 | 547 | 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 | 2,782 | 3,870 | 3.1 | 1,087 | 2,780 | 3,980 | 3.1 | 1,199 | 110 | 2.8 | 0.0 |
| Rs-T-042 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン勝どき | 2,570 | 2,559 | 3,040 | 3.9 | 480 | 2,561 | 3,110 | 3.9 | 548 | 70 | 2.3 | 0.0 |
| Rs-T-043 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新川 | 2,100 | 2,067 | 2,850 | 3.9 | 782 | 2,072 | 2,910 | 3.9 | 837 | 60 | 2.1 | 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 | 3,762 | 5,770 | 3.7 | 2,007 | 3,749 | 5,850 | 3.7 | 2,100 | 80 | 1.4 | 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 | 1,423 | 2,330 | 3.4 | 906 | 1,417 | 2,350 | 3.4 | 932 | 20 | 0.9 | 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) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|--------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (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若岐坂 | 557 | 510 | 661 | 3.7 | 150 | 508 | 681 | 3.7 | 172 | 20 | 3.0 | 0.0 |
| Rs-T-047 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン白山 | 866 | 739 | 1,040 | 3.6 | 300 | 735 | 1,060 | 3.6 | 324 | 20 | 1.9 | 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 | 1,418 | 1,650 | 3.4 | 231 | 1,414 | 1,670 | 3.4 | 255 | 20 | 1.2 | 0.0 |
| Rs-T-050 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西新宿Ⅰ | 1,090 | 1,024 | 1,400 | 3.4 | 375 | 1,019 | 1,410 | 3.4 | 390 | 10 | 0.7 | 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 | 528 | 3.3 | 107 | 423 | 528 | 3.3 | 104 | 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 | 372 | 550 | 3.3 | 177 | 371 | 573 | 3.3 | 201 | 23 | 4.2 | 0.0 |
| Rs-T-054 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン新宿落合 | 594 | 599 | 664 | 4.1 | 64 | 613 | 685 | 4.1 | 71 | 21 | 3.2 | 0.0 |
| Rs-T-055 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン目白 | 1,430 | 1,341 | 2,040 | 3.4 | 698 | 1,339 | 2,040 | 3.4 | 700 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-056 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン神楽坂 | 2,900 | 2,586 | 4,140 | 3.2 | 1,553 | 2,596 | 4,150 | 3.2 | 1,553 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-058 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン千歳鳥山 | 717 | 723 | 813 | 3.8 | 89 | 727 | 840 | 3.8 | 112 | 27 | 3.3 | 0.0 |
| Rs-T-060 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン三軒茶屋 | 724 | 666 | 831 | 3.5 | 164 | 671 | 859 | 3.5 | 187 | 28 | 3.4 | 0.0 |
| Rs-T-061 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン南鳥山 | 667 | 597 | 869 | 3.9 | 271 | 594 | 893 | 3.9 | 298 | 24 | 2.8 | 0.0 |
| Rs-T-062 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン鳥山ガレリア | 549 | 488 | 677 | 3.5 | 188 | 485 | 679 | 3.5 | 193 | 2 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-063 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン鳥山コート | 338 | 304 | 437 | 3.5 | 132 | 302 | 437 | 3.5 | 134 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-065 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン千歳船橋 | 746 | 672 | 788 | 3.8 | 115 | 670 | 805 | 3.8 | 134 | 17 | 2.2 | 0.0 |
| Rs-T-066 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン用賀 | 1,390 | 1,268 | 1,880 | 3.3 | 611 | 1,264 | 1,910 | 3.3 | 645 | 30 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-068 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大崎 | 1,860 | 1,739 | 2,040 | 3.4 | 300 | 1,737 | 2,100 | 3.4 | 362 | 60 | 2.9 | 0.0 |
| Rs-T-069 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大井町Ⅱ | 1,040 | 1,107 | 1,460 | 3.7 | 352 | 1,104 | 1,460 | 3.7 | 355 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-071 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン大森 | 905 | 807 | 1,010 | 3.5 | 202 | 818 | 1,020 | 3.5 | 201 | 10 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-072 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン田園調布南 | 774 | 677 | 770 | 3.9 | 92 | 681 | 787 | 3.9 | 105 | 17 | 2.2 | 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 | 1,602 | 2,220 | 3.3 | 617 | 1,598 | 2,240 | 3.3 | 641 | 20 | 0.9 | 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 | 572 | 4.0 | 132 | 437 | 583 | 4.0 | 145 | 11 | 1.9 | 0.0 |
| Rs-T-078 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西荻窪Ⅱ | 1,790 | 1,698 | 2,360 | 3.2 | 661 | 1,706 | 2,430 | 3.2 | 723 | 70 | 3.0 | 0.0 |
| Rs-T-081 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン池袋 | 3,800 | 3,420 | 5,390 | 3.3 | 1,969 | 3,431 | 5,390 | 3.3 | 1,958 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-082 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン門前仲町 | 2,420 | 2,228 | 2,850 | 3.7 | 621 | 2,222 | 2,900 | 3.7 | 677 | 50 | 1.8 | 0.0 |
| Rs-T-083 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン亀戸 | 779 | 678 | 848 | 4.0 | 169 | 674 | 855 | 4.0 | 180 | 7 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-084 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン住吉 | 632 | 557 | 625 | 3.9 | 67 | 555 | 642 | 3.9 | 86 | 17 | 2.7 | 0.0 |
| Rs-T-086 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン錦糸公園 | 1,290 | 1,112 | 1,440 | 3.9 | 327 | 1,108 | 1,470 | 3.9 | 361 | 30 | 2.1 | 0.0 |
| Rs-T-087 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン錦糸町 | 758 | 672 | 1,030 | 4.2 | 357 | 668 | 1,030 | 4.2 | 361 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-088 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン平井 | 722 | 632 | 764 | 4.0 | 131 | 629 | 766 | 4.0 | 136 | 2 | 0.3 | 0.0 |
| Rs-T-089 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン葛西 | 640 | 561 | 699 | 4.0 | 137 | 557 | 700 | 4.0 | 142 | 1 | 0.1 | 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 | 989 | 1,480 | 3.7 | 490 | 983 | 1,490 | 3.8 | 506 | 10 | 0.7 | 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 | 950 | 1,360 | 4.1 | 409 | 944 | 1,370 | 4.1 | 425 | 10 | 0.7 | 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 | 1,770 | 2,710 | 4.1 | 939 | 1,763 | 2,760 | 4.2 | 996 | 50 | 1.8 | 0.1 |
| Rs-T-096 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵小金井 | 1,910 | 1,961 | 1,970 | 4.5 | 8 | 1,966 | 2,000 | 4.5 | 33 | 30 | 1.5 | 0.0 |
| Rs-T-097 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン武蔵野ヒルズ | 1,280 | 1,299 | 1,460 | 4.4 | 160 | 1,296 | 1,410 | 4.4 | 113 | ▲50 | ▲3.4 | 0.0 |
| Rs-T-098 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン小金井本町 | 791 | 742 | 984 | 4.3 | 241 | 738 | 1,000 | 4.3 | 261 | 16 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-099 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバンクス米川 | 1,520 | 1,235 | 1,790 | 4.5 | 554 | 1,228 | 1,820 | 4.5 | 591 | 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 | 1,908 | 2,910 | 4.3 | 1,001 | 1,917 | 3,020 | 4.3 | 1,102 | 110 | 3.8 | 0.0 |
| Rs-T-101 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン川崎 | 962 | 927 | 1,170 | 4.2 | 242 | 921 | 962 | 4.2 | 40 | ▲208 | ▲17.8 | 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 | 879 | 1,390 | 4.1 | 510 | 875 | 1,410 | 4.1 | 534 | 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 | 474 | 528 | 4.2 | 53 | 473 | 543 | 4.2 | 69 | 15 | 2.8 | 0.0 |
| Rs-T-105 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン浦安 | 804 | 717 | 832 | 3.8 | 114 | 713 | 832 | 3.8 | 118 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|---------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|-------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | 還元利回り | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | | 差異 |
| Rs-T-112 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン川口 | 1,580 | 1,436 | 1,830 | 4.5 | 393 | 1,439 | 1,830 | 4.5 | 390 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-113 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット八丁堀 | 920 | 892 | 1,340 | 3.2 | 447 | 891 | 1,380 | 3.2 | 488 | 40 | 3.0 | 0.0 |
| Rs-T-114 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット板橋本町 | 720 | 663 | 1,010 | 3.5 | 346 | 659 | 1,030 | 3.5 | 370 | 20 | 2.0 | 0.0 |
| Rs-T-116 | 東京圏 | 住宅 | 深沢ハウスHI棟 | 7,140 | 6,797 | 9,890 | 3.4 | 3,092 | 6,769 | 9,890 | 3.4 | 3,120 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-117 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン豊洲 | 5,290 | 4,889 | 6,850 | 3.6 | 1,960 | 4,902 | 6,860 | 3.6 | 1,957 | 10 | 0.1 | 0.0 |
| Rs-T-118 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン日本橋茅場町 | 2,850 | 2,716 | 3,670 | 3.5 | 953 | 2,713 | 3,730 | 3.5 | 1,016 | 60 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-119 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン用賀Ⅱ | 1,320 | 1,218 | 1,560 | 3.3 | 341 | 1,218 | 1,570 | 3.3 | 351 | 10 | 0.6 | 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 | 1,183 | 1,660 | 3.6 | 476 | 1,177 | 1,630 | 3.6 | 452 | ▲30 | ▲1.8 | 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 | 1,342 | 1,660 | 3.3 | 317 | 1,339 | 1,670 | 3.3 | 330 | 10 | 0.6 | 0.0 |
| Rs-T-122 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット大森Ⅲ | 1,110 | 1,072 | 1,550 | 3.5 | 477 | 1,068 | 1,550 | 3.5 | 481 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-123 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット錦糸町 | 785 | 745 | 1,110 | 3.5 | 364 | 740 | 1,110 | 3.5 | 369 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-124 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ | 2,750 | 2,760 | 3,700 | 3.5 | 939 | 2,751 | 3,750 | 3.5 | 998 | 50 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-T-125 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット外神田 | 2,280 | 2,233 | 3,140 | 3.3 | 906 | 2,224 | 3,190 | 3.3 | 965 | 50 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-126 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット登戸 | 1,216 | 1,163 | 1,610 | 4.0 | 446 | 1,154 | 1,660 | 4.0 | 505 | 50 | 3.1 | 0.0 |
| Rs-T-127 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット代々木八幡 | 966 | 956 | 1,270 | 3.3 | 313 | 952 | 1,270 | 3.4 | 317 | 0 | 0.0 | 0.1 |
| Rs-T-128 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット中落合 | 844 | 819 | 1,050 | 3.3 | 230 | 815 | 1,060 | 3.3 | 244 | 10 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-129 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット渋谷富ヶ谷 | 3,960 | 3,932 | 5,280 | 3.3 | 1,347 | 3,919 | 5,290 | 3.3 | 1,370 | 10 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-T-130 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット宮崎台 | 1,390 | 1,385 | 1,680 | 3.8 | 294 | 1,378 | 1,720 | 3.8 | 341 | 40 | 2.4 | 0.0 |
| Rs-T-131 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット浅草橋Ⅲ | 1,230 | 1,228 | 1,410 | 3.5 | 181 | 1,223 | 1,420 | 3.5 | 196 | 10 | 0.7 | 0.0 |
| Rs-T-132 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット戸越公園 | 2,580 | 2,590 | 3,000 | 3.5 | 409 | 2,582 | 3,030 | 3.5 | 447 | 30 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-133 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット戸越銀座 | 2,550 | 2,570 | 2,930 | 3.6 | 359 | 2,559 | 2,930 | 3.6 | 370 | 0 | 0.0 | 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 | 7,189 | 9,420 | 3.2 | 2,230 | 7,173 | 9,570 | 3.2 | 2,396 | 150 | 1.6 | 0.0 |
| Rs-T-135 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット根津谷中 | 1,400 | 1,434 | 1,860 | 3.2 | 425 | 1,428 | 1,880 | 3.2 | 451 | 20 | 1.1 | 0.0 |
| Rs-T-136 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット菊川 | 2,720 | 2,774 | 3,090 | 3.5 | 315 | 2,764 | 3,120 | 3.5 | 355 | 30 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-T-137 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット浅草 | 2,410 | 2,461 | 3,020 | 3.3 | 558 | 2,453 | 3,020 | 3.3 | 566 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-138 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット錦糸町Ⅱ | 2,030 | 2,075 | 2,350 | 3.4 | 274 | 2,067 | 2,440 | 3.4 | 372 | 90 | 3.8 | 0.0 |
| Rs-T-143 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット渋谷笹塚 | 2,200 | 2,255 | 2,490 | 3.3 | 234 | 2,247 | 2,570 | 3.3 | 322 | 80 | 3.2 | 0.0 |
| Rs-T-144 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット浅草ディアージュ | 1,300 | 1,335 | 1,570 | 3.3 | 234 | 1,329 | 1,570 | 3.3 | 240 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-146 | 東京圏 | 住宅 | プライムアーバン西日暮里 | 981 | 1,038 | 1,220 | 3.4 | 181 | 1,039 | 1,230 | 3.4 | 190 | 10 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-T-147 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット浅草トレスージュ | 2,932 | 3,026 | 3,420 | 3.1 | 393 | 3,015 | 3,420 | 3.1 | 404 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-148 | 東京圏 | 住宅 | ブラウドフラット日暮里 | 1,925 | 2,000 | 2,140 | 3.3 | 139 | 1,991 | 2,140 | 3.3 | 148 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-001 | その他 | 住宅 | ブラウドフラット五橋 | 652 | 521 | 641 | 4.3 | 119 | 519 | 644 | 4.3 | 124 | 3 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-S-002 | その他 | 住宅 | ブラウドフラット河原町 | 735 | 567 | 555 | 4.4 | ▲12 | 564 | 557 | 4.4 | ▲7 | 2 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-S-003 | その他 | 住宅 | ブラウドフラット新大阪 | 1,620 | 1,274 | 2,220 | 3.9 | 945 | 1,264 | 2,250 | 3.9 | 985 | 30 | 1.4 | 0.0 |
| Rs-S-005 | その他 | 住宅 | プライムアーバン北14条 | 274 | 235 | 285 | 4.1 | 49 | 233 | 286 | 4.1 | 52 | 1 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-S-006 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通公園Ⅰ | 502 | 411 | 457 | 4.2 | 45 | 408 | 458 | 4.2 | 49 | 1 | 0.2 | 0.0 |
| Rs-S-007 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通公園Ⅱ | 334 | 279 | 266 | 4.2 | ▲13 | 277 | 267 | 4.2 | ▲10 | 1 | 0.4 | 0.0 |
| Rs-S-008 | その他 | 住宅 | プライムアーバン北11条 | 547 | 442 | 531 | 4.7 | 88 | 443 | 535 | 4.7 | 91 | 4 | 0.8 | 0.0 |
| Rs-S-009 | その他 | 住宅 | プライムアーバン宮の沢 | 475 | 378 | 411 | 4.8 | 32 | 376 | 413 | 4.8 | 36 | 2 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-S-010 | その他 | 住宅 | プライムアーバン大通東 | 394 | 320 | 367 | 4.8 | 46 | 318 | 367 | 4.8 | 48 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-014 | その他 | 住宅 | プライムアーバン札幌医大前 | 616 | 505 | 565 | 4.7 | 59 | 502 | 565 | 4.7 | 62 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-S-015 | その他 | 住宅 | プライムアーバン札幌リバーフロント | 4,480 | 3,739 | 4,870 | 4.8 | 1,130 | 3,718 | 4,870 | 4.8 | 1,151 | 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 | 1,416 | 2,040 | 4.7 | 623 | 1,407 | 2,040 | 4.7 | 632 | 0 | 0.0 | 0.0 |

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



| エリア | 用途 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 25年8月期末 | | | | 26年2月期末 | | | | 差額 | | | |
|----------|-----|------|-------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|--------|------|-----|
| | | | | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 貸借 対照表 計上額 (百万円) | 算定価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 差額 (期末算定- 簿価) (百万円) | 25年8月期末算定価格と 26年2月期末算定価格との差額 | | | |
| | | | | | | | | | | | | (百万円) | 変化率(%) | 差異 | |
| Rs-S-019 | その他 | 住宅 | プライムアーバン堤通雨宮 | 949 | 929 | 1,050 | 4.5 | 120 | 919 | 1,050 | 4.5 | 130 | 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 | 1,526 | 2,410 | 3.7 | 883 | 1,517 | 2,500 | 3.7 | 982 | 90 | 3.7 | 0.0 |
| Rs-S-030 | その他 | 住宅 | プライムアーバン博多 | 588 | 494 | 655 | 4.2 | 160 | 491 | 658 | 4.2 | 166 | 3 | 0.5 | 0.0 |
| Rs-S-031 | その他 | 住宅 | プライムアーバン薬院南 | 265 | 221 | 296 | 4.1 | 74 | 220 | 299 | 4.1 | 78 | 3 | 1.0 | 0.0 |
| Rs-S-033 | その他 | 住宅 | プライムアーバン博多東 | 622 | 496 | 538 | 4.3 | 41 | 492 | 543 | 4.3 | 50 | 5 | 0.9 | 0.0 |
| Rs-S-036 | その他 | 住宅 | セレニティ心斎橋グランデ | 5,567 | 5,386 | 6,530 | 3.5 | 1,143 | 5,354 | 6,540 | 3.5 | 1,185 | 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 | 3,100 | 3,310 | 4.4 | 209 | 3,052 | 3,290 | 4.4 | 237 | ▲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 | 1,992 | 2,200 | 4.9 | 207 | 1,952 | 2,190 | 4.9 | 237 | ▲10 | ▲0.5 | 0.0 |
| Rs-T-141 | 東京圏 | 住宅 | SOMPO ケア そんぼの家 大森西 | 1,462 | 1,539 | 1,830 | 3.6 | 290 | 1,535 | 1,830 | 3.6 | 294 | 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 | 1,234 | 1,590 | 4.3 | 355 | 1,223 | 1,590 | 4.3 | 366 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Rs-T-145 | 東京圏 | 住宅 | イリーゼ浦安 | 1,085 | 1,159 | 1,150 | 3.9 | ▲9 | 1,154 | 1,150 | 3.9 | ▲4 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | | 210,599 | 198,000 | 263,733 | — | 65,732 | 197,464 | 266,201 | — | 68,736 | 2,468 | 0.9 | — |
| Ht-T-001 | 東京圏 | 宿泊施設 | MIMARU SUITES 東京浅草 | 2,360 | 2,407 | 3,490 | 4.3 | 1,082 | 2,373 | 3,780 | 4.3 | 1,406 | 290 | 8.3 | 0.0 |
| Ht-S-001 | その他 | 宿泊施設 | ホテルピスタ札幌大通 | 3,600 | 3,621 | 4,010 | 4.3 | 388 | 3,616 | 4,010 | 4.3 | 393 | 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 | 2,703 | 2,540 | 4.8 | ▲163 | 2,697 | 2,510 | 4.8 | ▲187 | ▲30 | ▲1.2 | 0.0 |
| Ht-S-003 | その他 | 宿泊施設 | KOKO HOTEL 京都三条 | 3,200 | 3,293 | 3,710 | 4.0 | 416 | 3,282 | 3,710 | 4.0 | 427 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| Ht-S-004 | その他 | 宿泊施設 | ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前 | 2,161 | 2,172 | 2,280 | 4.5 | 107 | 2,159 | 2,280 | 4.5 | 120 | 0 | 0.0 | 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 | 6,490 | 8,500 | 5.1 | 2,009 | 6,380 | 8,500 | 5.1 | 2,119 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| 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 | 4,374 | 5,350 | 4.1 | 975 | 4,358 | 5,370 | 4.1 | 1,011 | 20 | 0.4 | 0.0 |
| Ht-S-007 | その他 | 宿泊施設 | &HOTEL HAKATA | 3,800 | 3,849 | 5,080 | 4.0 | 1,230 | 3,837 | 5,080 | 4.0 | 1,242 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | | | 28,301 | 28,913 | 34,960 | — | 6,046 | 28,705 | 35,240 | — | 6,534 | 280 | 0.8 | — |
| 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 | 0.0 |
| | | | | 4,900 | 5,136 | 5,580 | — | 443 | 5,136 | 5,580 | — | 443 | 0 | 0.0 | — |
| | | | | 1,099,557 | 1,069,640 | 1,353,321 | — | 283,680 | 1,067,436 | 1,374,366 | — | 306,929 | 21,045 | 1.6 | — |

(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) 26年2月期末時点で保有している物件のみの比較です。



有利子負債の内訳

| | |
|---------|------------|
| 有利子負債総額 | 522,220百万円 |
| 借入金 | 486,320百万円 |
| 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 | 0.590 | 2017/11/16 | 2027/11/16 |
| NOF 第7回無担保投資法人債 | 4,500 | 2.900 | 2007/3/19 | 2028/3/17 |
| NMF 第8回無担保投資法人債 | 4,400 | 0.988 | 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 | 0.530 | 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 | 1.345 | 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 | 0.540 | 2020/8/14 | 2030/8/14 |
| NMF 第10回無担保投資法人債 | 3,500 | 1.551 | 2025/2/20 | 2032/2/20 |
| NMF 第7回無担保投資法人債 | 2,000 | 0.950 | 2023/7/10 | 2033/7/8 |
| NMF 第3回無担保投資法人債 | 1,500 | 1.030 | 2018/5/23 | 2038/5/21 |
| NMF 第5回無担保投資法人債 | 5,000 | 0.900 | 2019/9/20 | 2039/9/20 |



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） |
| | 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 ・ 災害時リスクアサートの活用（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） |
| 社会 (S) | 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排出量） |
| | 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、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。 KPI ・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価 |
| | 実効性のある内部統制システムの構築 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） |
| ガバナンス (G) | 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 |



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ドンス」（23年3月公表）も参照

(出典:国交省「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」(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な取り組み・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 (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) |
| 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とって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) |
| | | 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。



魅力ある地域

地方創生イベントの継続実施

食べて地方創生第9弾「GEMS×広島フェア」を開催（26年1月28日～2月17日）
 広島県の食材の魅力を引き出したフェアメニューを開発し提供

食べて地方創生第9弾 「GEMS×広島フェア」



東広島産イノシシ
シカの精肉



東広島こい地鶏



チーズセット

地域食材の発信

豊かな顧客体験

生産者サポート

飲食店支援



GEMSブランドの価値向上

テナントリレーション強化

<開催都道府県>

- ・長崎県
- ・京都府
- ・山形県
- ・長野県
- ・愛知県
- ・兵庫県
- ・**広島県**
- ・岩手県
- ・秋田県
- ・栃木県
- ・群馬県
- ・千葉県
- ・高知県
- ・熊本県
- ・愛媛県
- ・北海道
- ・鹿児島県

<G:ガバナンス> 24年4月に公表のパーパス・サステナビリティ方針

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

Values

大切にする価値観

Visionary
ヴィジョナリー

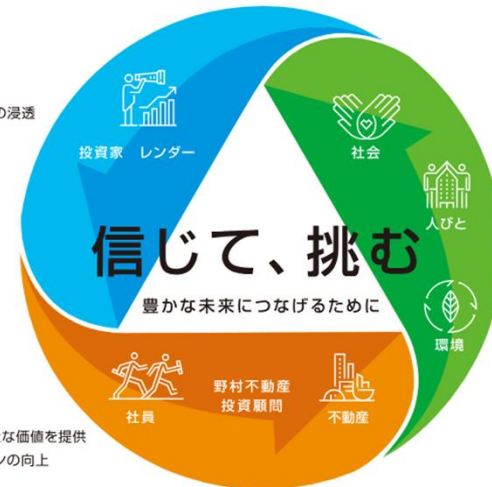
Professionalism
プロフェッショナリズム

Fairness
フェアネス

サステナビリティ方針

不動産投資市場の活性化

- ・サステナビリティへの理解・評価の浸透
- ・さらなる投資機会の拡大



豊かな社会と経済・産業の発展

- ・誰一人取り残さない
- ・生き活きと働き、健康に暮らす
- ・企業価値の向上

人びとのあふれる笑顔

- ・安全で安心できる空間
- ・街や地域の賑わい
- ・広がるコミュニティ

環境の保全

- ・気候変動への緩和と適応
- ・水資源の有効活用、生態系の保全
- ・サーキュラーデザインの推進

わたしたちの取り組み

- ・サステナビリティに取り組み、新たな価値を提供
- ・循環に確信をもち、モチベーションの向上



▶ 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）

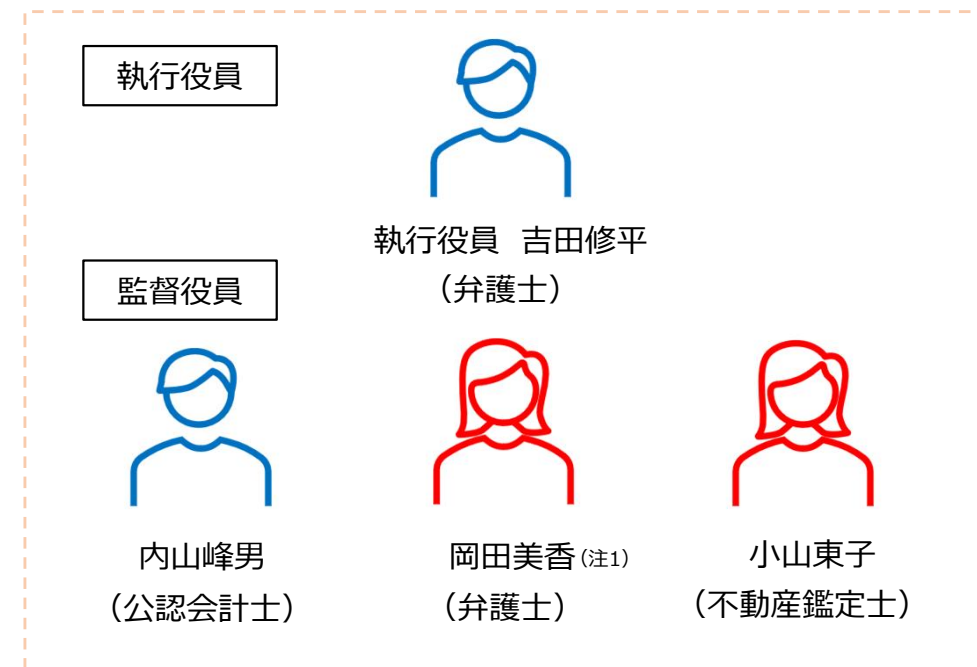
〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

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 | 24年度 | 25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% | 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。



▶ GRESB評価



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆☆ 2025

リアルエステイト評価「3 Star」
10年連続「Green Star」



G R E S B
Public Disclosure 2025

開示評価
9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



CASBEE®

(注)

▶ CDP

CDP

25年度「B」評価



▶ 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:



▶ 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



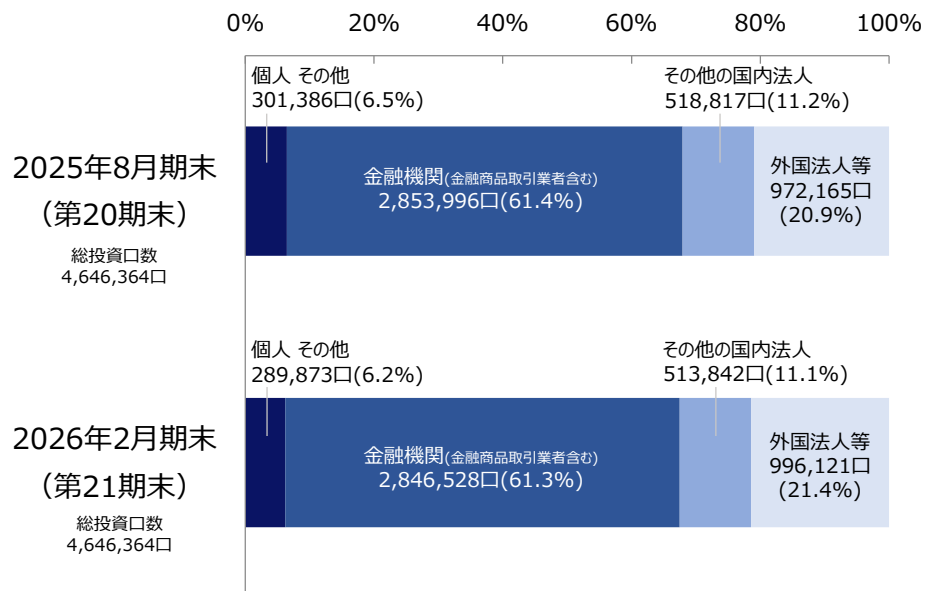
▶ NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

- 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

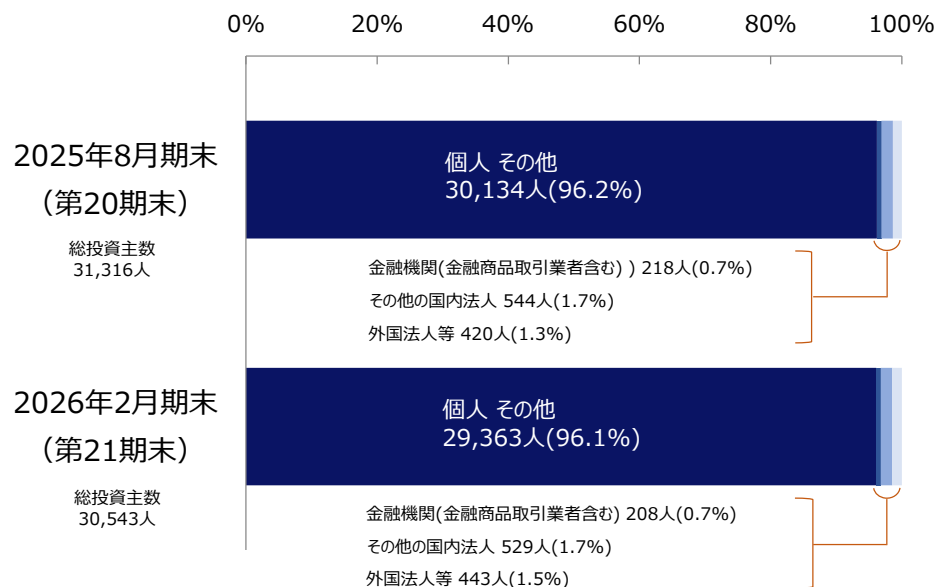




所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

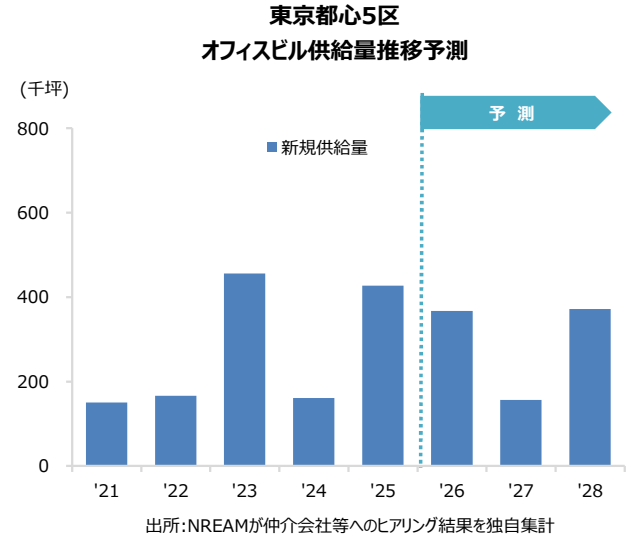
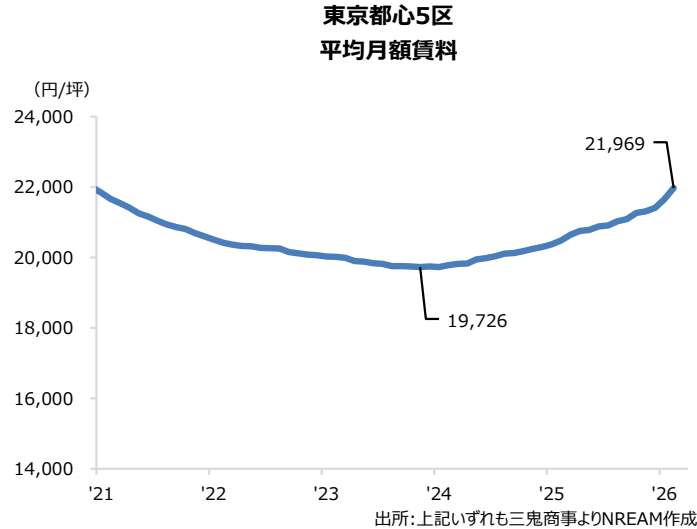
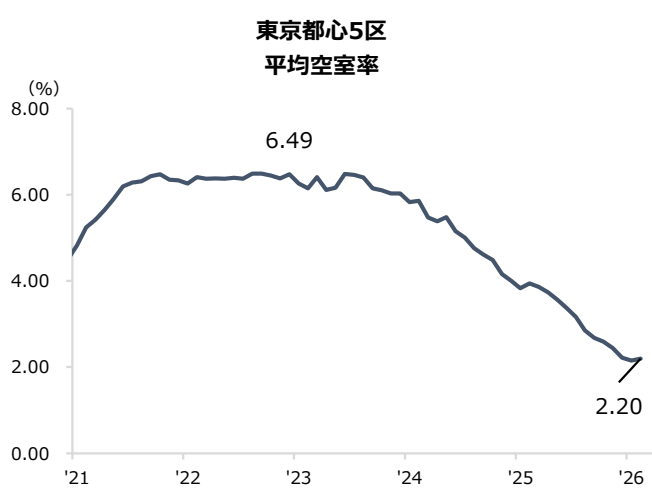
| | 25年8月期末 (第20期末) | | 26年2月期末 (第21期末) | |
|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 銀行 | 184,800 | 4.0% | 185,288 | 4.0% |
| 信託銀行 | 2,262,965 | 48.7% | 2,236,866 | 48.1% |
| 生命保険会社 | 68,335 | 1.5% | 76,358 | 1.6% |
| 損害保険会社 | 2,765 | 0.1% | 2,765 | 0.1% |
| その他金融機関、金融商品取引業者 | 335,131 | 7.2% | 345,251 | 7.4% |
| 合計 | 2,853,996 | 61.4% | 2,846,528 | 61.3% |

上位10投資主一覧

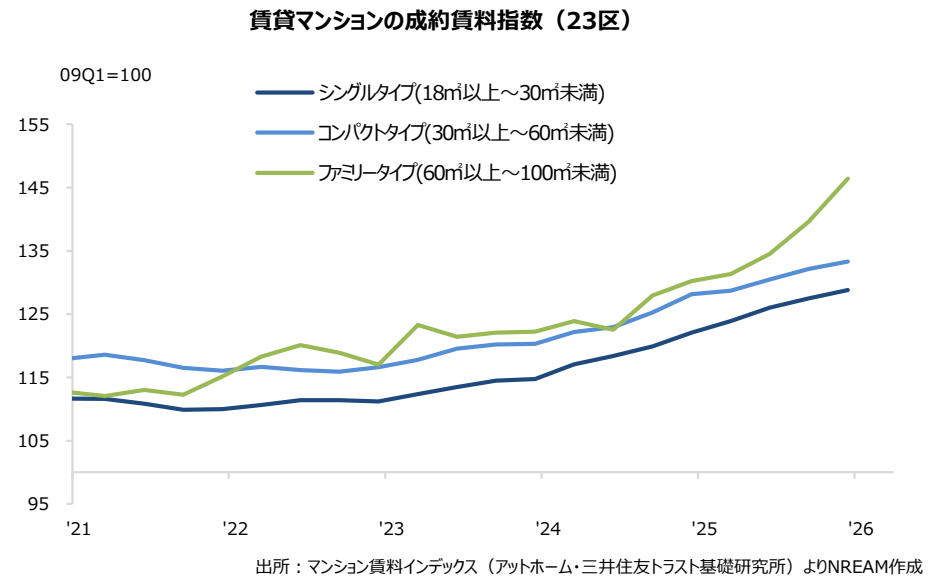
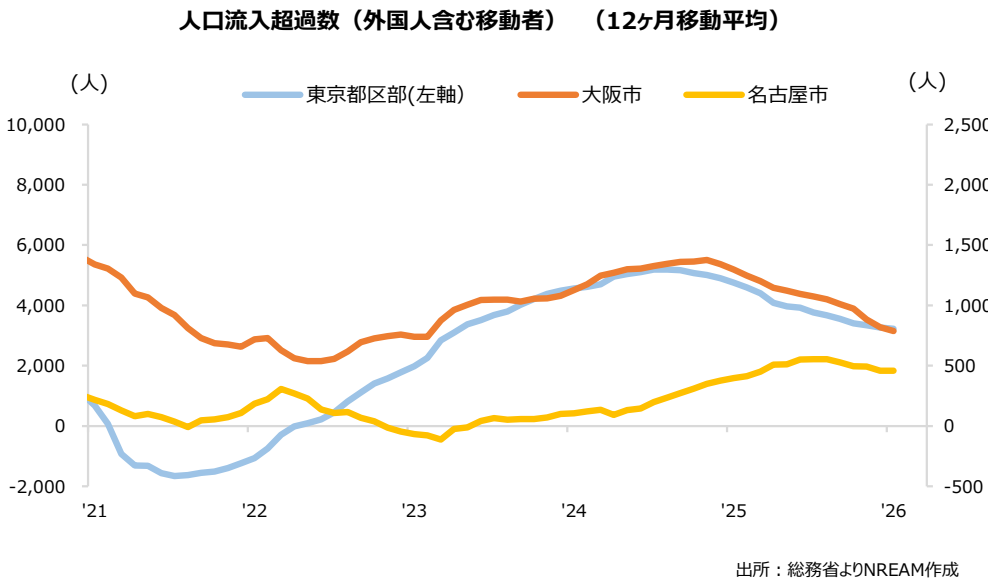
| | 投資主名 | 所有口数 | 割合 |
|----|--|------------------|--------------|
| 1 | 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 1,279,549 | 27.5% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 667,742 | 14.4% |
| 3 | 野村不動産株式会社 | 330,671 | 7.1% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 224,283 | 4.8% |
| 5 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 95,376 | 2.1% |
| 6 | J P モルガン証券株式会社 | 77,428 | 1.7% |
| 7 | JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 61,278 | 1.3% |
| 8 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 54,095 | 1.2% |
| 9 | 日本証券金融株式会社 | 51,358 | 1.1% |
| 10 | 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4) | 41,028 | 0.9% |
| | 合計 | 2,882,808 | 62.0% |



オフィス



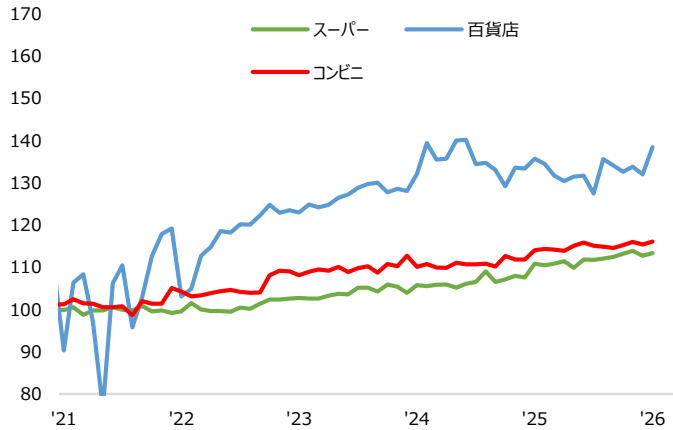
住宅





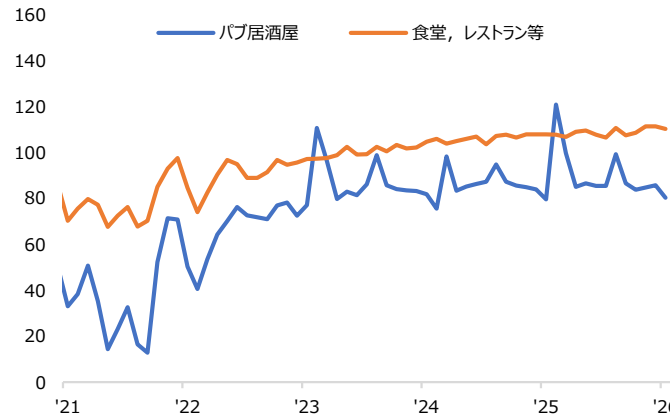
商業

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

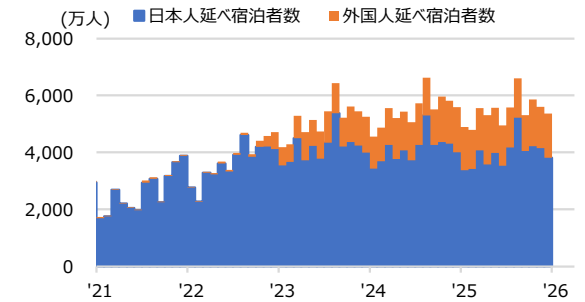
飲食店等の第三次産業活動指数（2019-2020年平均=100） 季調済



出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

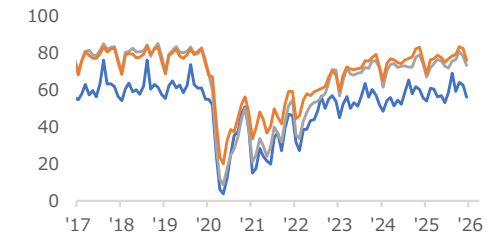
全国延べ宿泊数



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）

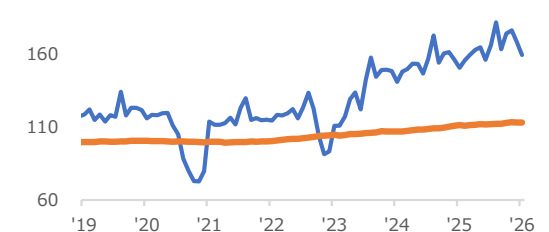
リゾートホテル シティホテル ビジネスホテル (%)



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）

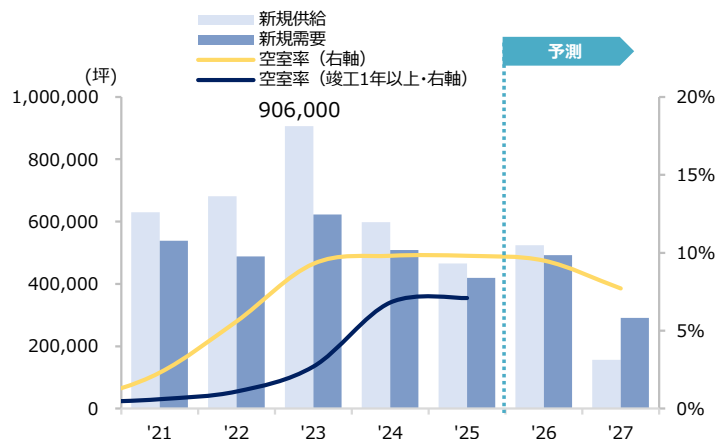
宿泊料 消費者物価指数（総合）



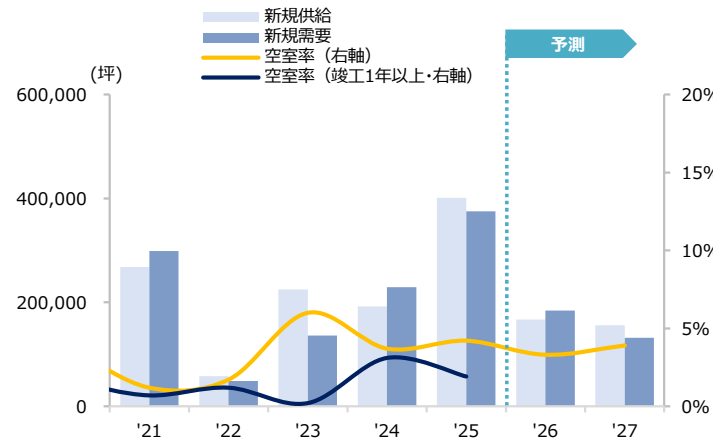
出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2025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（2025年12月末時点）

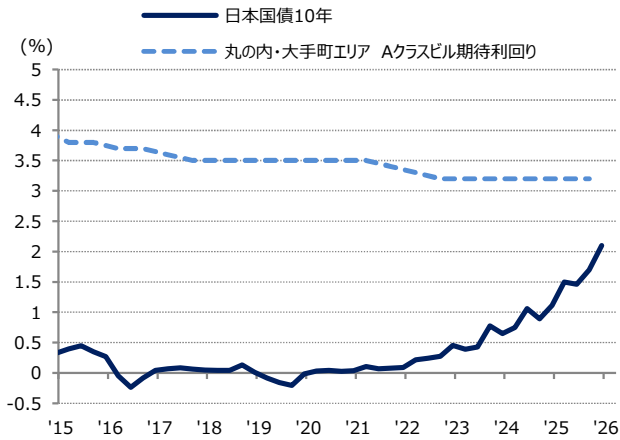


出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成
注釈：空室率は各年末時点の数値。直近値は6月末時点。



期待利回り

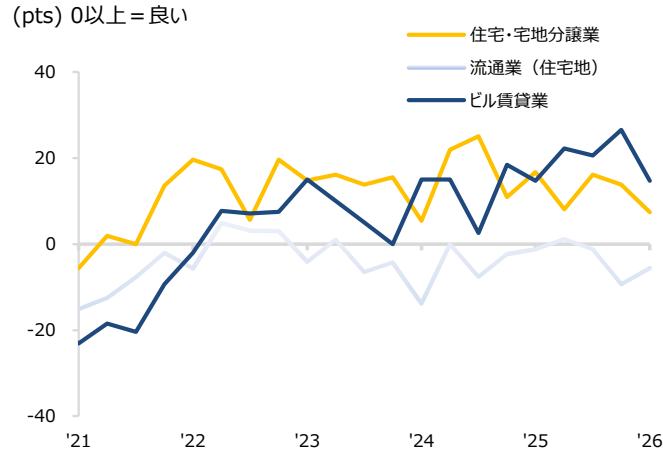
10年国債金利と期待利回り



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

業況・取引量

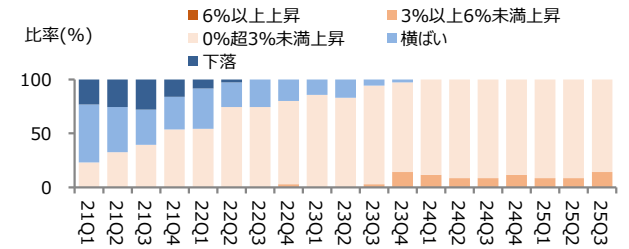
不動産業業況



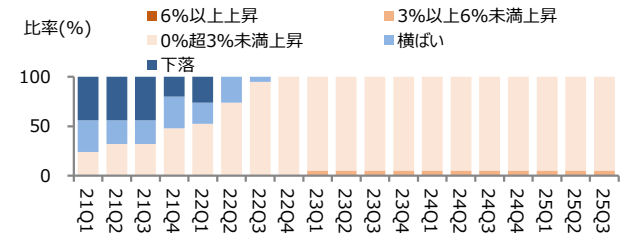
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

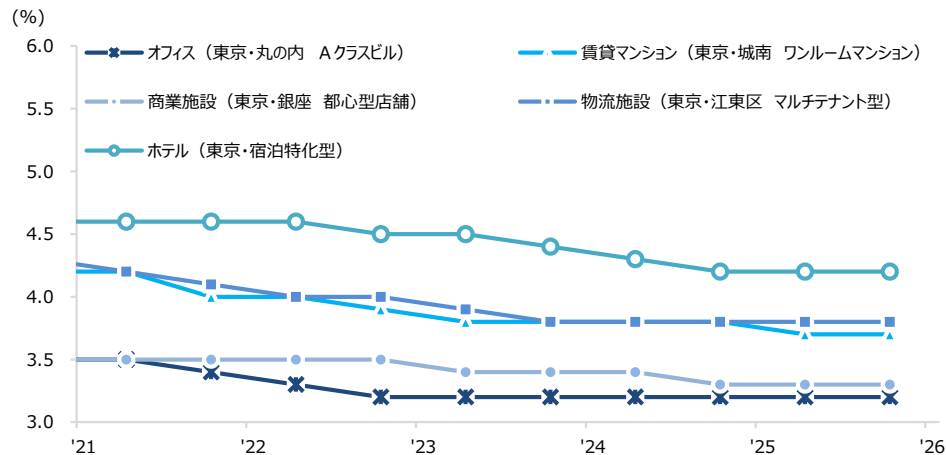


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

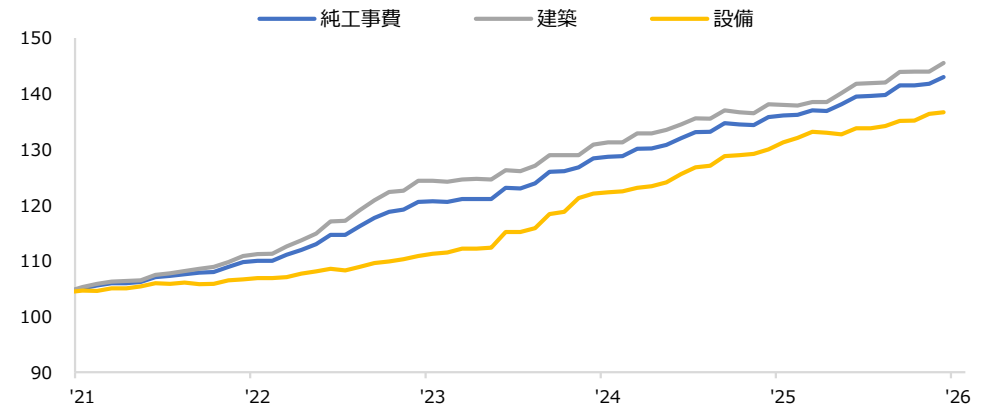
不動産投資家期待利回り（セクター別）



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

建築費

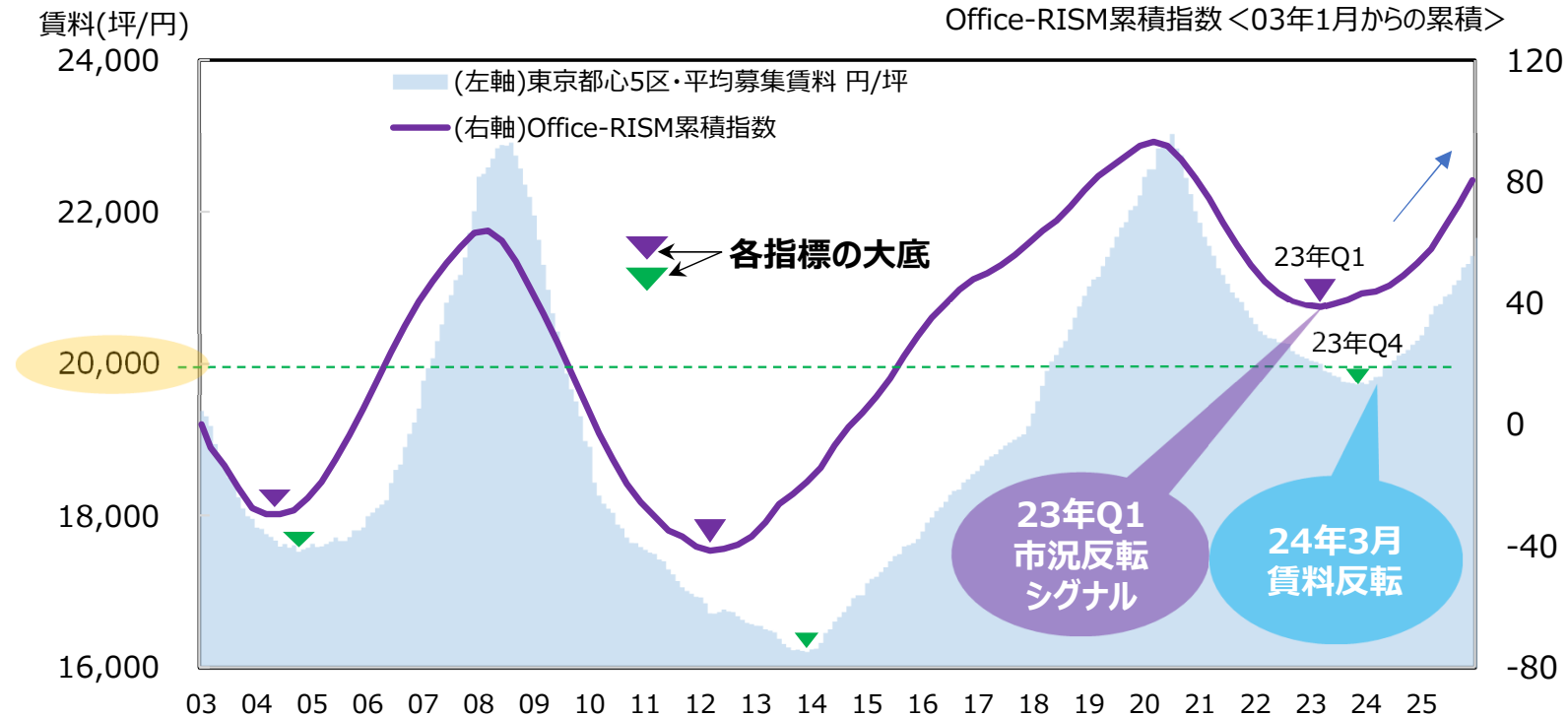
建設物価 建築費指数 2015年 = 100



出所：一般財団法人 建設物価調査会の公表データよりNREAM作成
 注釈：対象は、標準指数 東京 オフィス RC造
 「建設物価 建築費指数」は一般財団法人 建設物価調査会の登録商標です。



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

「Office-RISM」は、東京都心5区における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（特許第7422198号）を取得しています。本指標を活用することで、複雑化するオフィス賃貸マーケットの足元の状況や今後の市況変化、賃料変動トレンドの転換点などを「可視化」することが可能となります。

直近では、2023年初めを起点に「Office-RISM」が上昇へと転じ、これに連動する形で賃料は2024年前半に底打ちし、その後、上昇基調に転じました。足元では「Office-RISM」の上昇がさらに加速しており、今後の賃料上昇ペースの加速を示唆しています。

「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。



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。