MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

22nd

2026年8月期決算説明資料

October 16, 2026

MASTER FUND

目次

1.	エグゼクティブ・サマリー	3
2.	決算ハイライト	5
3.	業績予想	9
4.	資産の運用状況	14
5.	資産の取得・売却	25
6.	鑑定評価	28
7.	財務状況	30
8.	ESGへの取り組み	33
9.	APPENDIX	37

1 エグゼクティブ・サマリー

エグゼクティブ・サマリー

①	✓ 26年8月期　1口あたり分配金実績は**3,695円**（前期比**+61円**） →前期公表の26年8月期分配金予想：3,695円 ✓ 27年2月期　1口あたり分配金予想は**3,719円**（前期比**+24円**） 27年8月期　1口あたり分配金予想は**3,729円**（前期比**+10円**） → **11期連続**増配見込み
②	好調な賃貸マーケットを背景に、**着実な内部成長を実現** ✓ オフィス・住宅を中心に力強い賃料上昇を達成 ✓ 一方で、オフィス・物流の一部で大型解約（※）が発生、一時的に減収となるも、将来の内部成長機会に ※NF本郷ビル・Landport板橋・Landport八王子Ⅱ
③	中期目標で掲げた通りの**分配金成長**見通し ✓ 大型解約、当初想定を上回る急速な金利上昇等による減益に対しては内部留保を活用

2 決算ハイライト

26年8月期　決算ハイライト　損益計算書

（百万円）

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)	26年8月期 予想 (C)	差異 (B) - (C)
営業収益	41,186	43,151	+1,965	43,116	+35
賃貸事業収入	36,996	37,147	+150	37,074	+73
その他賃貸事業収入	4,189	3,627	▲561	3,677	▲50
不動産等売却益	-	2,376	+2,376	2,364	+12
営業費用	25,327	25,100	▲226	25,211	▲110
賃貸事業費用	18,554	18,136	▲417	18,215	▲78
うち減価償却費	5,845	5,889	+44	5,893	▲3
資産運用報酬	3,467	3,577	+109	3,567	+9
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	683	764	+81	805	▲41
営業利益	15,858	18,050	+2,192	17,904	+145
営業外収益	113	131	+17	102	+29
営業外費用	2,616	2,973	+357	2,953	+20
経常利益	13,355	15,208	+1,852	15,053	+155
当期純利益	13,355	15,207	+1,852	15,052	+155
分配金総額	16,884	17,168	+283	17,168	-
うち利益分配金	14,459	15,198	+738	15,040	+157
うち利益超過分配金	2,425	1,970	▲455	2,128	▲157
1口あたり分配金（円）	3,634	3,695	+61	3,695	-
うち利益分配（円）	3,112	3,271	+159	3,237	+34
うち一時差異等調整引当額（円）	477	-	▲477	-	-
うちその他の利益超過分配（円）	45	424	+379	458	▲34
NOI	28,476	28,527	+51	28,429	+97
FFO	21,837	21,358	▲479	21,218	+139
営業利益（売却益を除く）	15,858	15,673	▲184	15,540	+133
当期純利益（売却益を除く）	13,355	12,831	▲524	12,687	+143

NOIの主な差異要因
26/8期実績（B）−26/2期実績（A）

（百万円）

オフィス	▲943	・新宿野村 NREG退去による違約金剥離：▲680 ・晴海トリトンZ・NRE広島売却：▲438 ・新宿野村 NREG退去影響：▲90 ・その他：+265
商業	+262	・GEMS立川取得：+65 ・大型修繕剥離：+65 ・nORBESA 季節要因による収入増：+28 ・中座くいだおれ 違約金収入：+27 ・その他：+77
物流	+148	・大型修繕剥離：+72 ・再契約による賃料増額：+45 ・その他：+31
住宅	+459	・PF宮崎台 違約金収入：+169 ・賃料単価増、稼働率増：+135 ・PF清澄通り取得：+117 ・その他：+38
ホテル	+123	・ラ・ジェント・ステイ函館駅前 季節要因による収入増：+115 ・その他：+8

26年8月期　決算ハイライト　貸借対照表

（百万円）

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
資産の部			
流動資産	57,639	60,025	+2,386
現金および預金	55,016	57,129	+2,112
その他	2,622	2,896	+273
固定資産	1,122,120	1,116,426	▲5,694
有形固定資産	1,046,609	1,039,280	▲7,329
無形固定資産	72,341	73,988	+1,647
のれん	51,497	48,875	▲2,622
投資その他の資産	3,169	3,157	▲12
繰延資産	152	138	▲14
資産合計	1,179,913	1,176,590	▲3,322
負債および純資産の部			
流動負債	91,725	79,147	▲12,577
短期借入金	-	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	78,005	65,345	▲12,660
その他	13,720	13,802	+82
固定負債	488,144	499,076	+10,932
投資法人債	35,900	35,900	-
長期借入金	408,315	418,975	+10,660
預かり敷金および保証金等	43,141	43,404	+262
その他	788	797	+9
負債合計	579,869	578,223	▲1,645
投資主資本	600,043	598,366	▲1,676
出資総額	245,196	245,200	+3
剰余金	354,847	353,166	▲1,680
出資剰余金	394,012	394,012	-
出資剰余金控除額合計	▲53,629	▲56,054	▲2,425
当期末未処分利益	14,463	15,208	+744
純資産合計	600,043	598,366	▲1,676
負債・純資産合計	1,179,913	1,176,590	▲3,322

主な差異要因

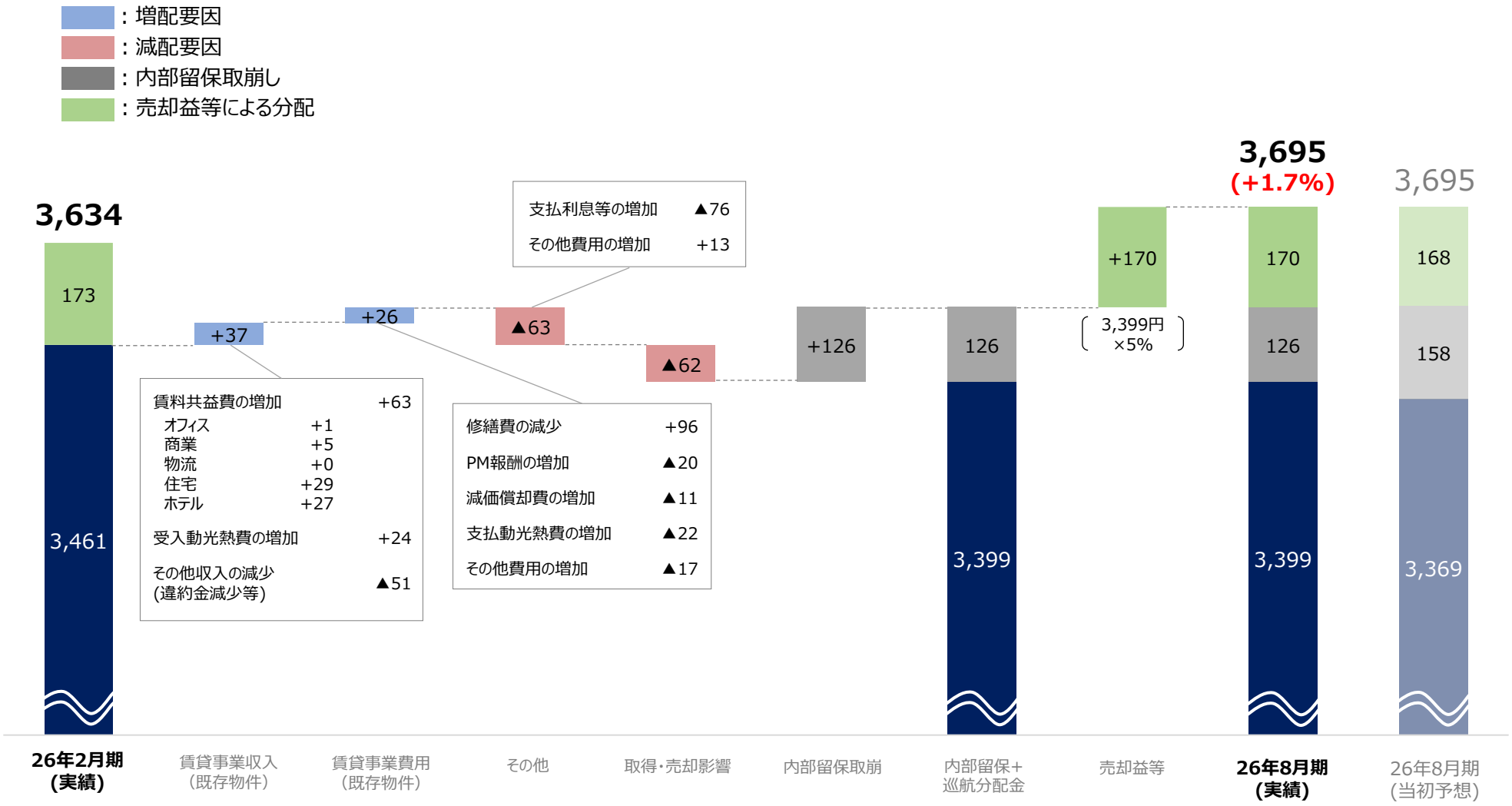
（百万円）

固定資産	
取得	+9,144
売却	▲10,624
資本的支出	+4,233
減価償却	▲5,889

26年8月期 決算ハイライト　1口あたり分配金

26年8月期1口あたり分配金は前期比+61円（+1.7%）

1口あたり分配金の増減要因（円/口）



3 業績予想

27年2月期・27年8月期　業績予想　損益計算書

（百万円）

	26年8月期 実績 (A)	27年2月期 予想 (B)	差異 (B) - (A)	27年8月期 予想 (C)	差異 (C) - (B)
営業収益	43,151	41,252	▲1,898	41,348	+96
賃貸事業収入	37,147	37,801	+653	38,050	+249
その他賃貸事業収入	3,627	3,451	▲175	3,298	▲153
不動産等売却益	2,376	-	▲2,376	-	-
営業費用	25,100	24,864	▲236	25,109	+244
賃貸事業費用	18,136	18,079	▲57	18,323	+244
うち減価償却費	5,889	5,903	+13	5,991	+87
資産運用報酬	3,577	3,458	▲118	3,415	▲43
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	764	703	▲61	747	+44
営業利益	18,050	16,388	▲1,662	16,239	▲148
営業外収益	131	120	▲11	159	+39
営業外費用	2,973	3,486	+513	3,857	+370
経常利益	15,208	13,021	▲2,187	12,541	▲479
当期純利益	15,207	13,020	▲2,187	12,540	▲479
分配金総額	17,168	17,279	+111	17,326	+46
うち利益分配金	15,198	13,014	▲2,183	12,540	▲473
うち利益超過分配金	1,970	4,265	+2,295	4,785	+520
1口あたり分配金（円）	3,695	3,719	+24	3,729	+10
うち利益分配（円）	3,271	2,801	▲470	2,699	▲102
うち一時差異等調整引当額（円）	-	505	+505	506	+1
うちその他の利益超過分配（円）	424	413	▲11	524	+111
NOI	28,527	29,076	+548	29,016	▲60
FFO	21,358	21,561	+202	21,169	▲391
営業利益（売却益を除く）	15,673	16,388	+714	16,239	▲148
当期純利益（売却益を除く）	12,831	13,020	+189	12,540	▲479

NOIの主な差異要因
27/2期予想（B）－26/8期実績（A）

（百万円）

オフィス	・新宿野村 稼働率増：+155 ・PMO秋葉原 稼働率増：+67
商業	・nORBESA 季節要因による収入減：▲38
物流	・LP岩槻 空室影響：▲88 ・LP板橋 空室影響：▲51
住宅	・賃料単価増、稼働率増：+180
ホテル	・ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂取得：+163 ・ラ・ジェント・ステイ函館駅前 季節要因による収入減：▲96

NOIの主な差異要因
27/8期予想（C）－27/2期予想（B）

（百万円）

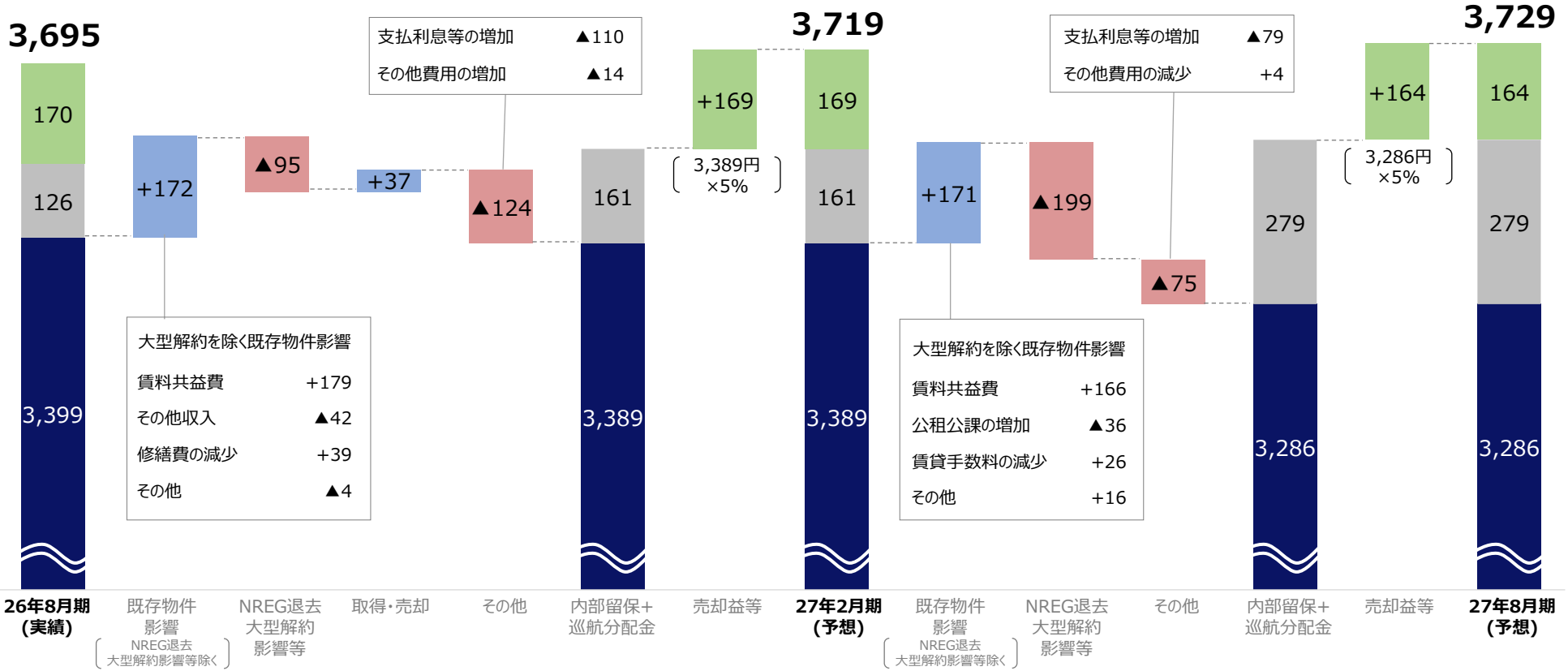
オフィス	・新宿野村 稼働率増：+145 ・PMO新日本橋 稼働率増：+84 ・NF本郷　空室影響：▲68
商業	・nORBESA 季節要因による収入増：+27
物流	・LP岩槻 稼働率増：+11 ・LP八王子Ⅱ 空室影響：▲70 ・LP板橋 空室影響：▲302 ・修繕費増：▲172
住宅	・賃料単価増、稼働率増：+97
ホテル	・ラ・ジェント・ステイ函館駅前 季節要因による収入増：+74

27年2月期・27年8月期 業績予想　1口あたり分配金

大型解約・想定を上回る金利上昇等による減収に対しては内部留保を活用し、27年2月期・27年8月期ともに増配を見込む

1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



中期目標の進捗

成長方針 内部成長：年率2%成長　外部成長/資本政策：年率+α成長　→巡航分配金の年率3%成長を目指す

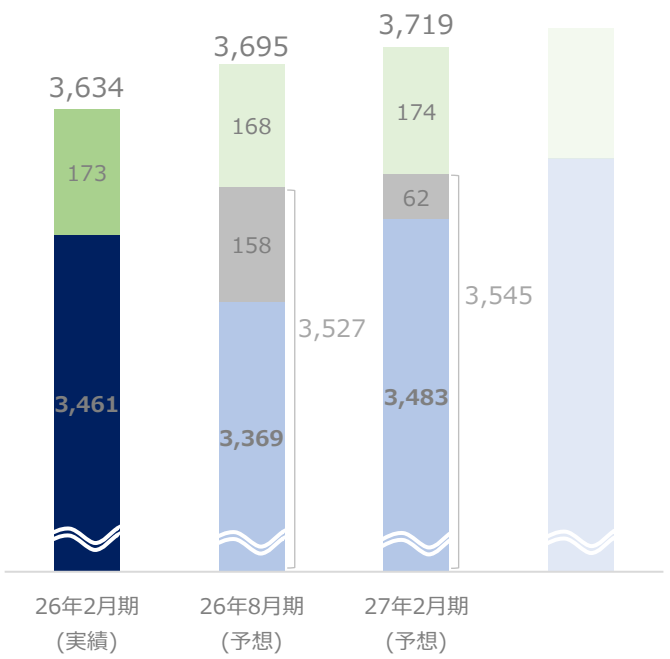
分配方針 売却益相当額等を活用し、巡航分配金×105%の1口あたり分配を実施

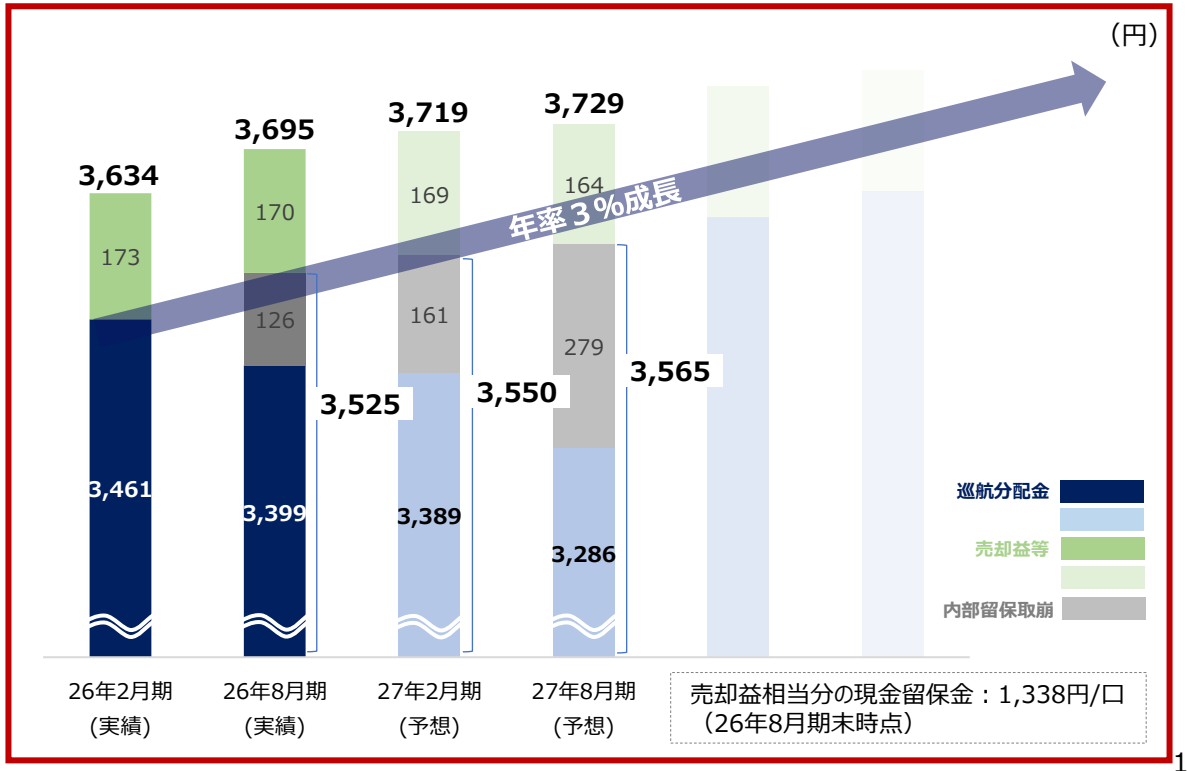
中期計画の前提条件と進捗

	中期計画策定時（2026年4月開示）
内部成長	✓ 賃貸事業収入は年平均で+2.3%
政策金利	✓ 26年度中に+25bp(0.75%→1.00%)を想定

	26年8月期決算アップデート
内部成長	✓ 大型解約による一時的減収を除くと、賃貸事業収入は年平均で+2.7%見込み（26/2期比、27/8期業績予想ベース） ✓ 大型解約区画は、埋め戻しによるさらなる内部成長機会に
政策金利	✓ 今後の政策金利引き上げタイミングの想定を以下の通り修正 27年1月+25bp(1.25%→1.50%) 27年度上半期に+25bp(1.50%→1.75%)

26年4月17日公表　中期目標

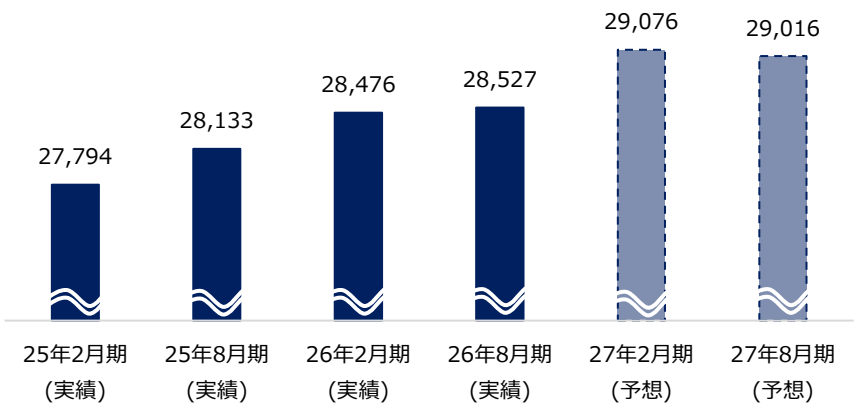




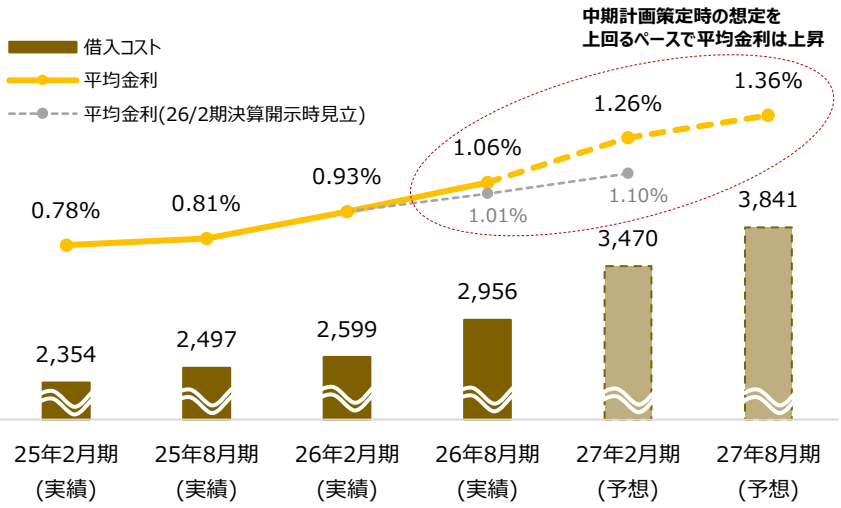
借入コスト増加を上回るNOIの成長

大型解約を除けば、借入コスト増加を上回るNOIの着実な成長を継続

NOIの推移（百万円）

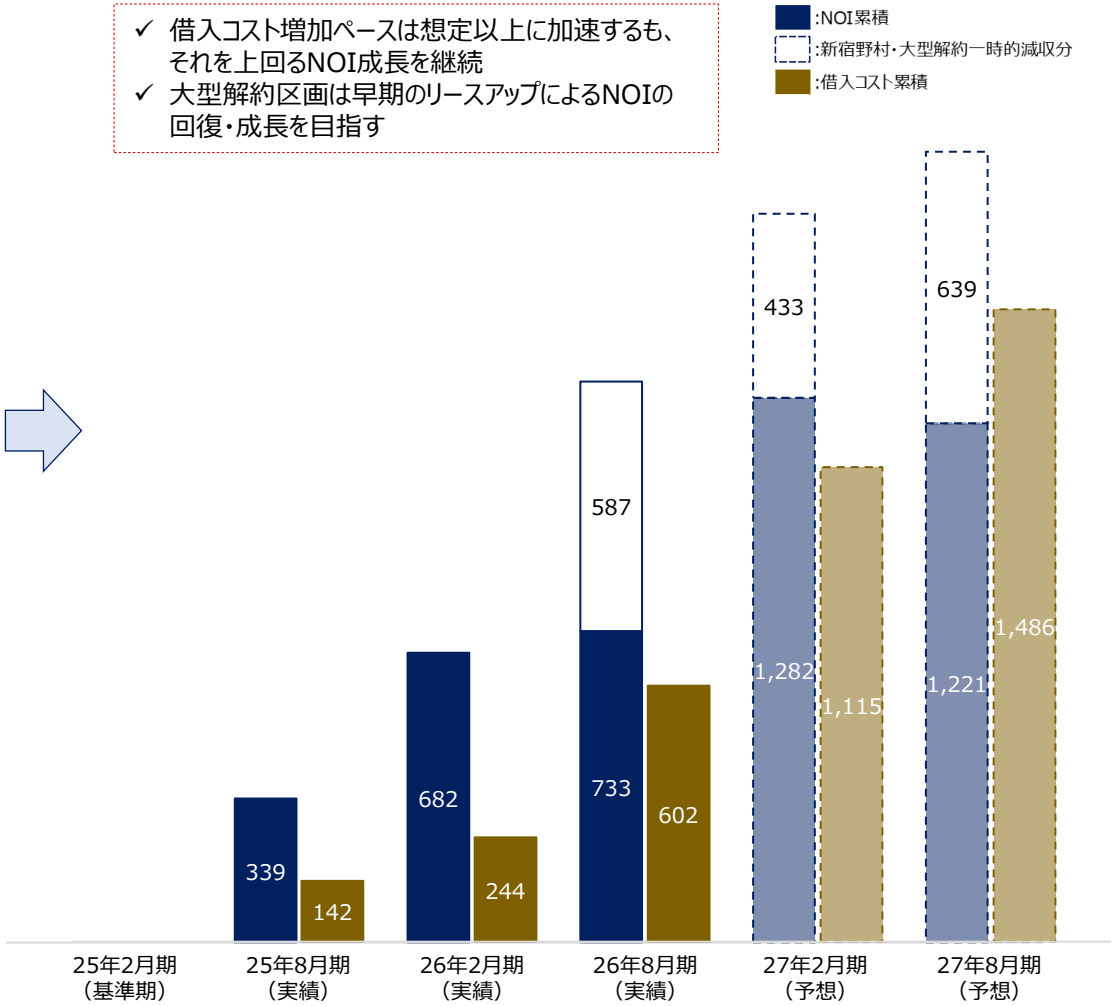


借入コストの推移（百万円）



25年2月期比　NOI・借入コストの増加額累積（百万円）

- ✓ 借入コスト増加ペースは想定以上に加速するも、それを上回るNOI成長を継続
- ✓ 大型解約区画は早期のリースアップによるNOIの回復・成長を目指す



（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。

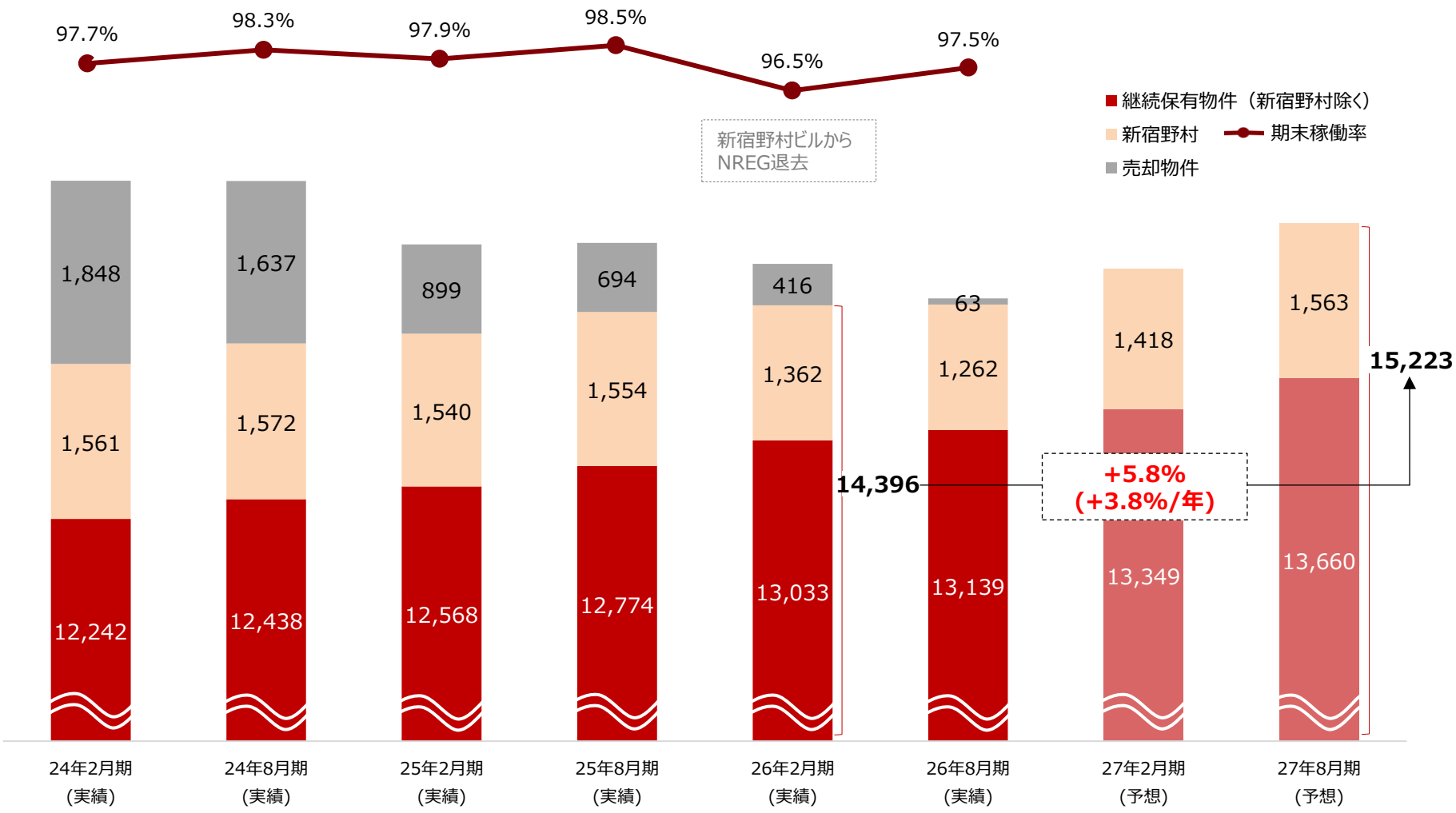
4 資産の運用状況

オフィスセクターの運用状況　ー賃貸事業収入の推移ー

Office

賃貸事業収入は力強い成長を継続、 新宿野村ビル減収影響は26年8月期で底打ち

賃貸事業収入及び稼働率の推移（百万円）

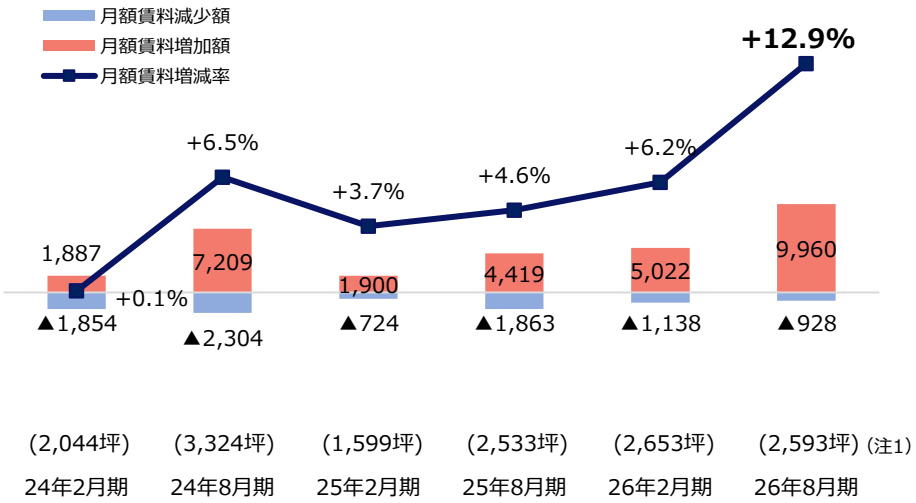


オフィスセクターの運用状況　ー入替・改定の状況ー

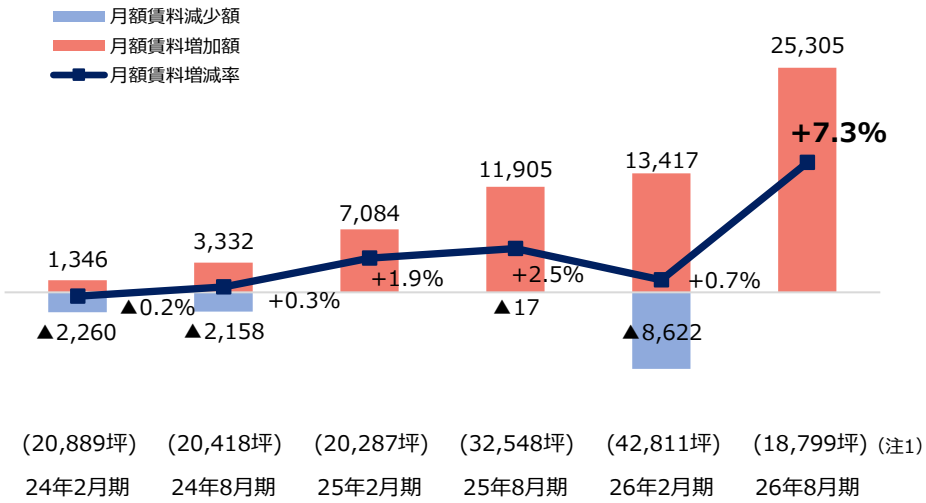
Office

好調なオフィスマーケットを背景に入替・改定共に増減率は大きく上昇

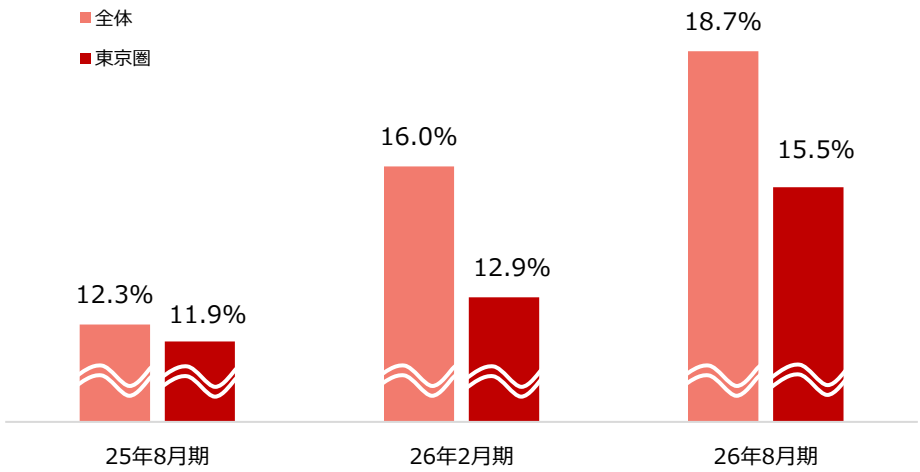
テナント入替による賃料増減（千円）



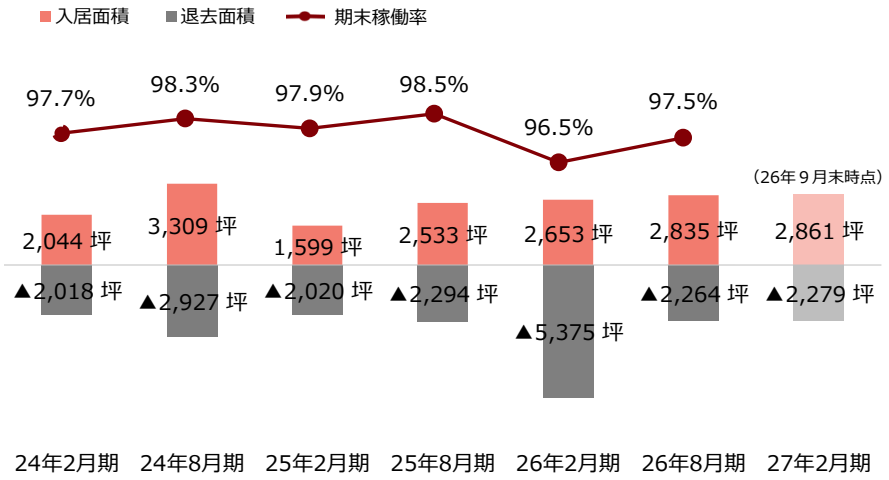
賃料改定（再契約）による賃料増減（千円）



賃料ギャップ（26年8月末時点）（注2）



入退去面積・期末稼働率推移



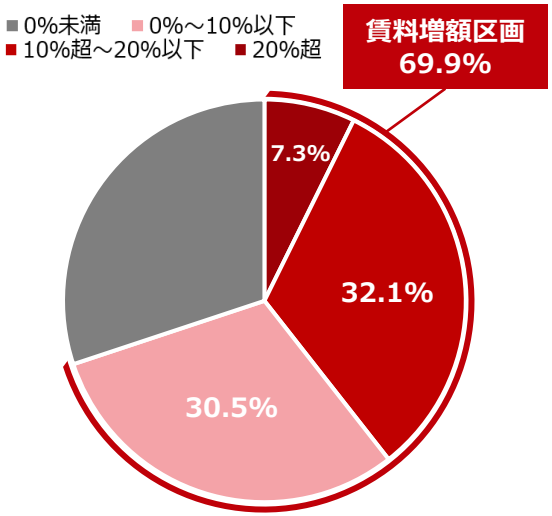
（注1）グラフ下部の数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。
（注2）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

オフィスセクターの運用状況　ー新宿野村ビル　NREG退去区画の進捗ー

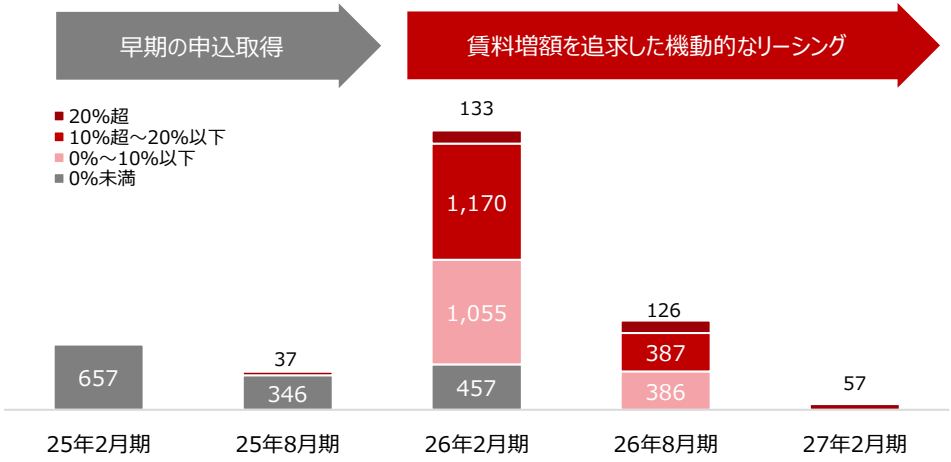
Office

NREG退去区画について100%申込を取得しリーシングが完了（注）

リーシング状況



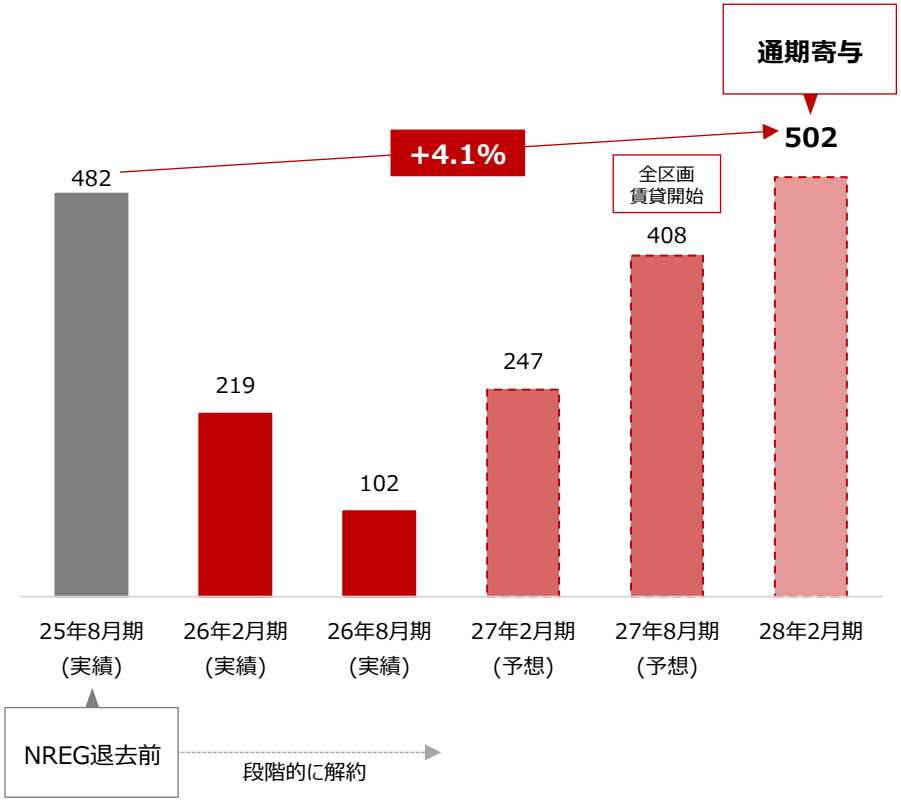
申込受領期別 賃料増減区画の推移（面積ベース）(坪)



収支影響　（持分相当）

26年8月期に減収影響は底打ちし、賃貸事業収入は回復
28年2月期には通期寄与の見込み

該当区画における賃貸事業収入の推移（百万円）



今後はビル全体で積極的な賃料増額を目指すステージへ

（注）26年8月期末時点のテナント入居状況に、26年9月末までの契約・申込済面積を反映した数値です。

オフィスセクターの運用状況　ーPMOシリーズの状況ー

Office

スポンサー開発ブランド　PMOシリーズはオフィスセクターの内部成長を牽引

PREMIUM MIDSIZE OFFICE

物件数：21物件

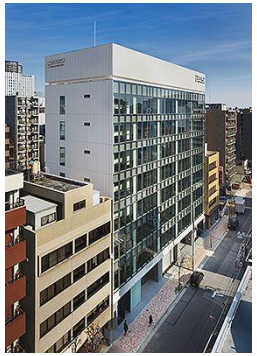
取得価格：93,255百万円

【PMOシリーズの特長】

- ✓ 定借率**96%**
- ✓ 優れたセキュリティ・内装品質
- ✓ セットアップオフィスへの柔軟な対応
- ✓ 社員向け研修等、充実したソフトサービス

直近の増額事例

PMO秋葉原

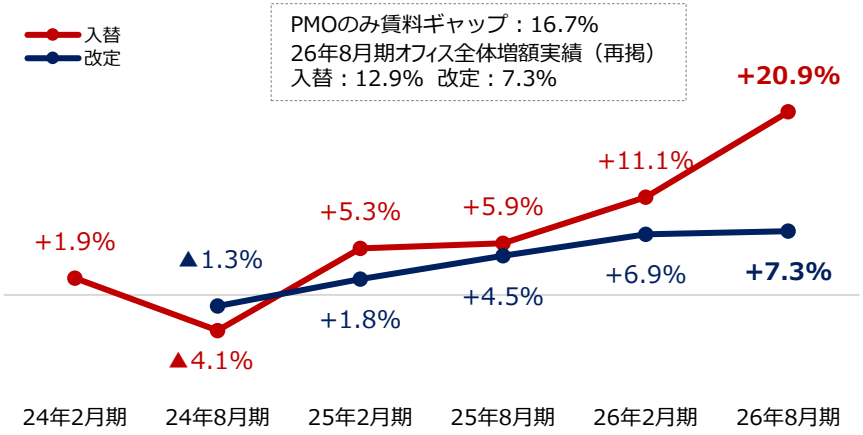


- ✓ 26年2月期に発生した4フロアの空室のリーシングが完了
- ✓ 月額賃料増額率　**+22.0%**

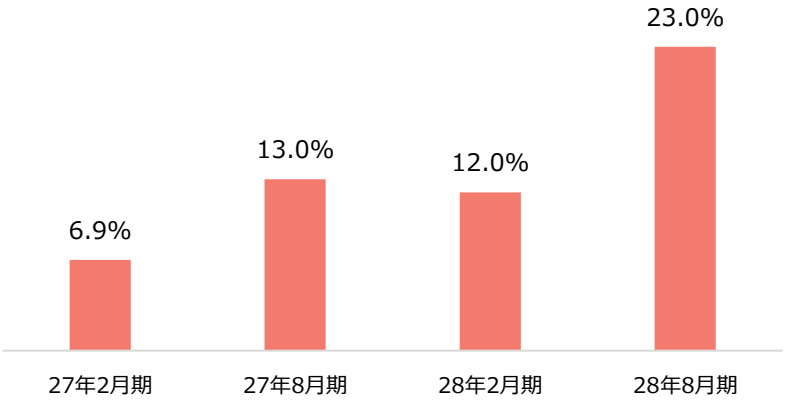
PMO新日本橋

- ✓ 入居テナントの増床ニーズを捉えた館内増床等
- ✓ 月額賃料増額率　**+37.2%**

PMOにおけるテナント入替及び賃料改定（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、対PMO全体）

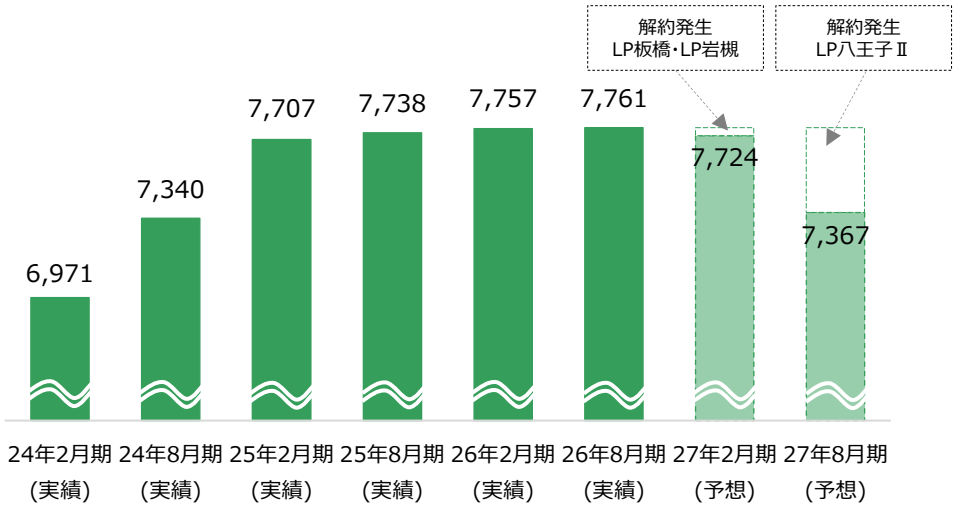


物流セクターの運用状況　ー賃貸事業収入・改定の状況ー

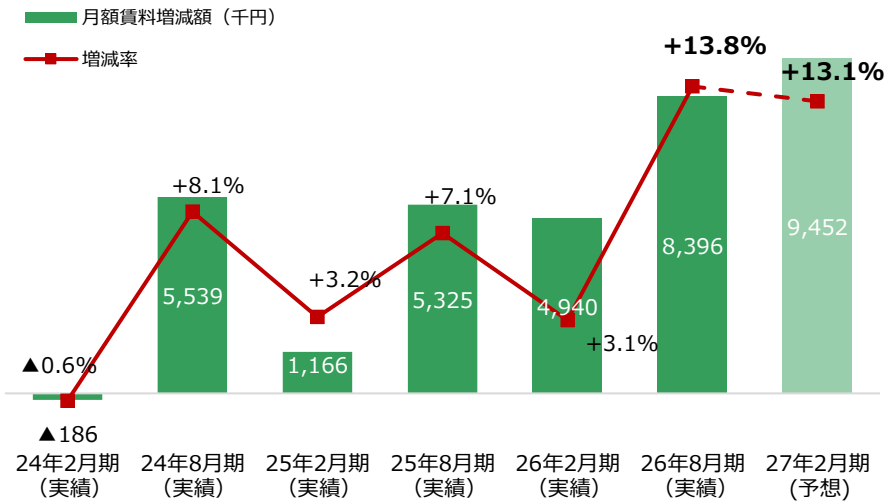
Logistics

賃料改定において2期連続13%超の賃料増額を実現
一部物件で解約が発生するも、将来の成長機会と捉えリーシング中

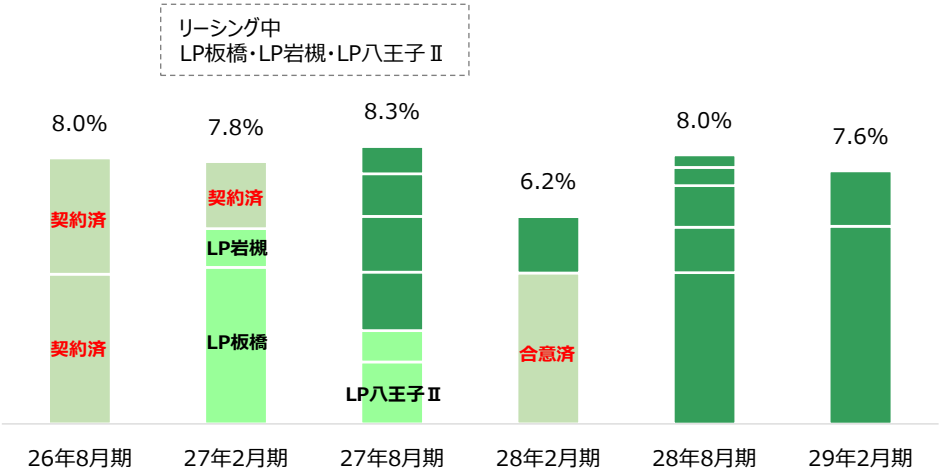
賃貸事業収入の推移（百万円）



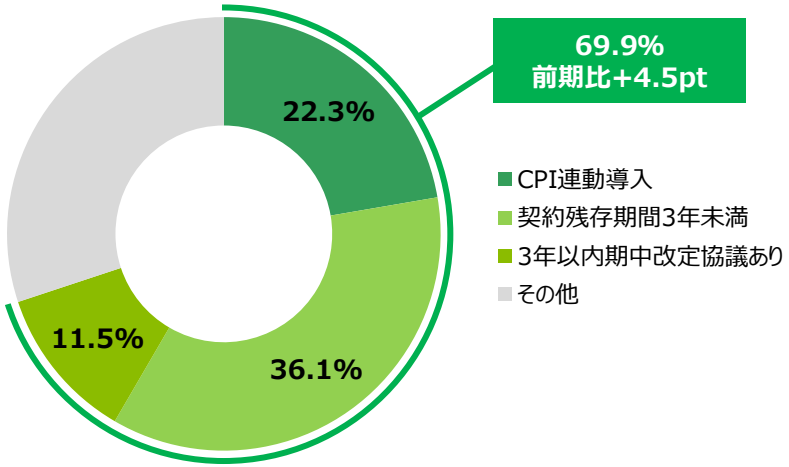
賃料改定（再契約）による賃料増減



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）



物流セクターの運用状況　ー賃料増額事例ー

Logistics

改定時の賃料増額実績　長期契約においてはCPI連動条項を積極導入

増額実績

Landport　（物件名非開示）

- ✓ 従前の定借契約期間５年に対し、契約期間を**３年**に短縮
- ✓ 月額賃料増額率　**+9.6%**

➡ **27年2月期寄与**

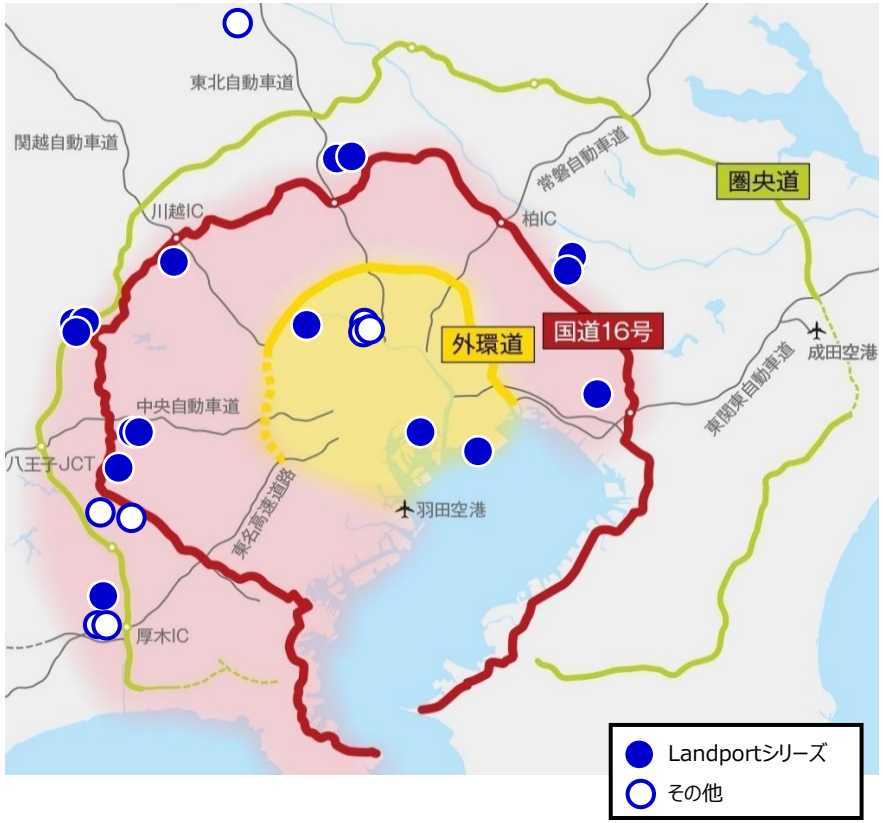
１棟貸し物件（物件名非開示）

- ✓ 月額賃料増額率　**+3.0%**
- ✓ 契約期間10年間　3、5、8年後に**CPI連動**で改定

➡ **28年8月期寄与**

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

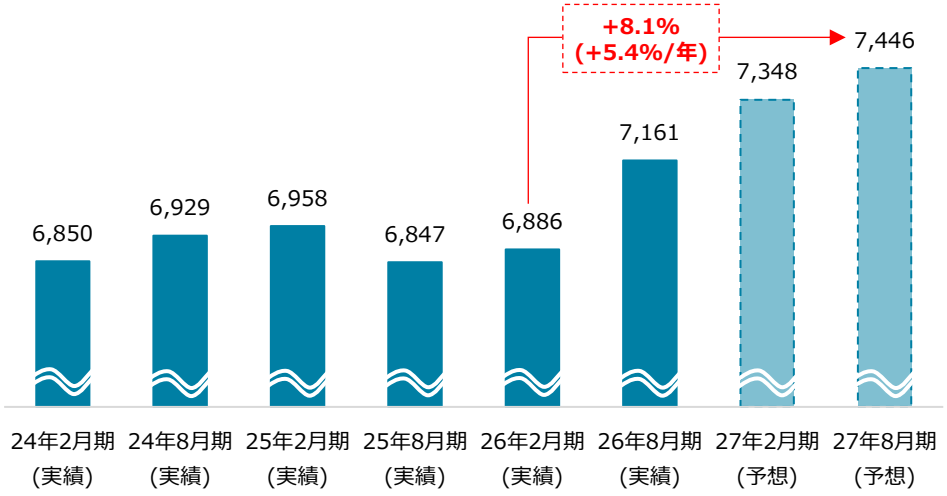


居住用施設セクターの運用状況　－賃貸事業収入・賃料改定の実績－

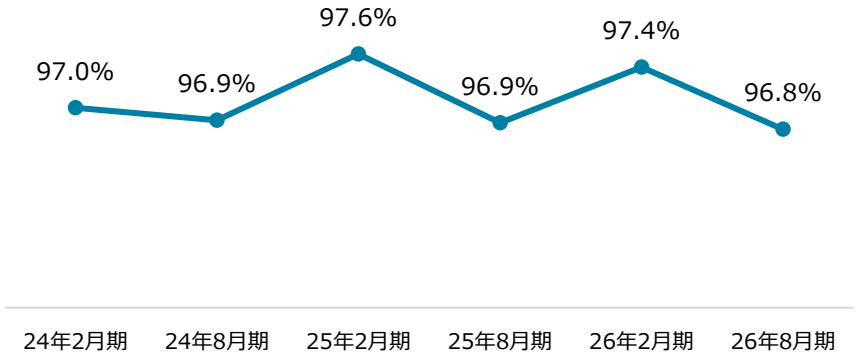
Residential

好調なマーケットを背景に賃貸事業収入が伸長、改定による賃料上昇率は過去最高水準を継続

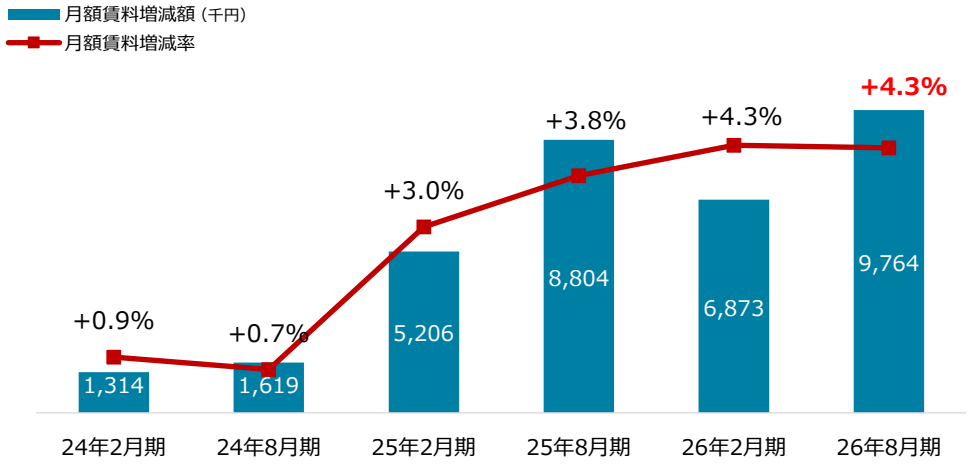
賃貸事業収入の推移（百万円）



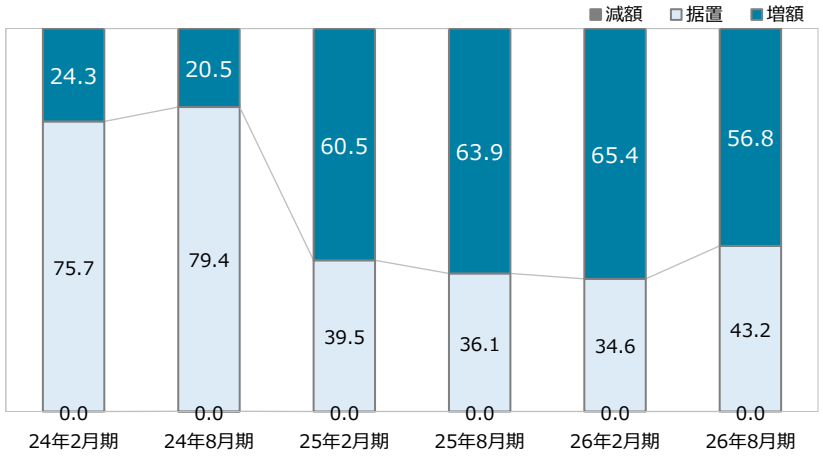
稼働率の推移



賃料改定による賃料増減（注1）（注2）



賃料改定による賃料変動割合（件数ベース、期中改定含む）（%）



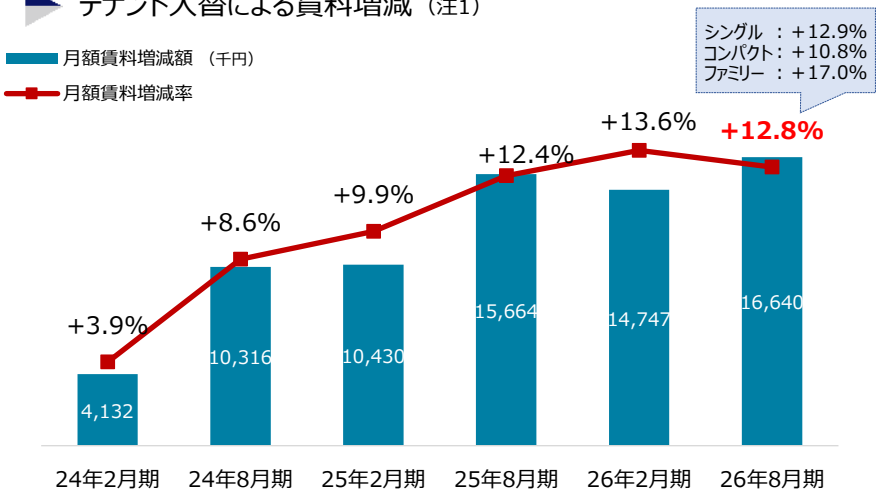
（注1）麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の改定実績を含んだ数値として算出しています。（注2）期中改定を含みます。

居住用施設セクターの運用状況　ーテナント入替の実績ー

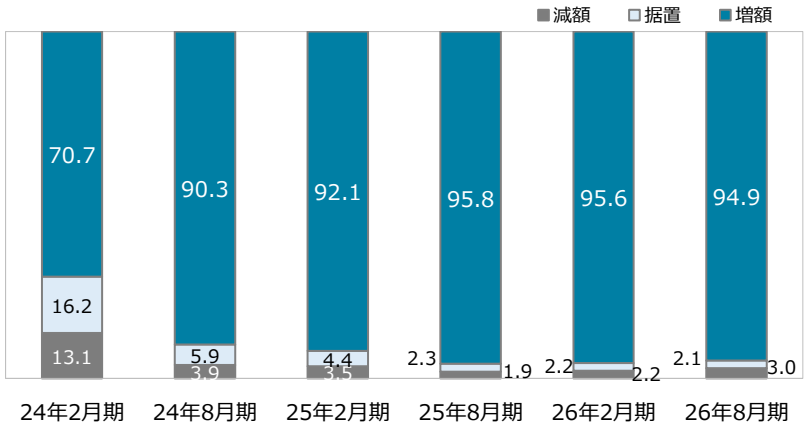
Residential

テナント入替による賃料上昇率は高水準を継続

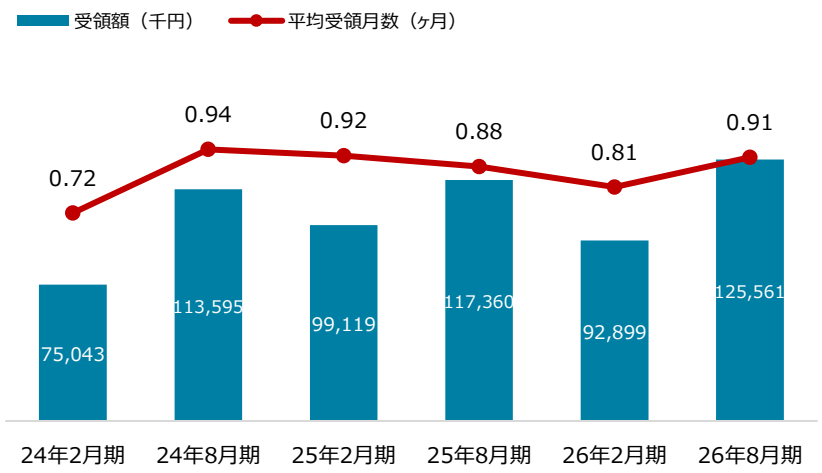
テナント入替による賃料増減（注1）



入替時の賃料変動（件数ベース）(%)



礼金推移



プラウドフラット宮崎台　リテナント

- ✓ 26年3月末、1棟契約の前テナントが退去
- ✓ 26年6月、新テナントと1棟契約で賃貸開始
- ✓ 月額賃料**+20%**、フリーレント無し

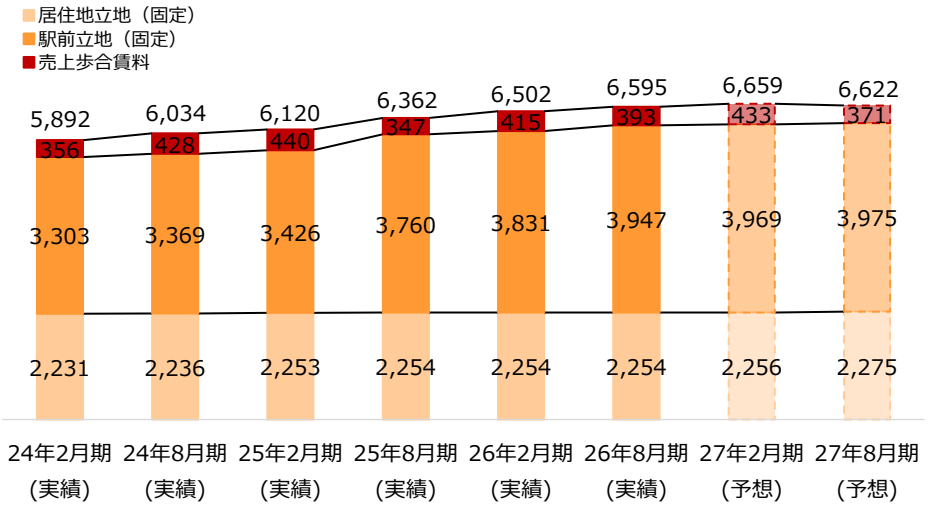
（注1）麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替実績を含んだ数値として算出しています。

商業セクターの運用状況

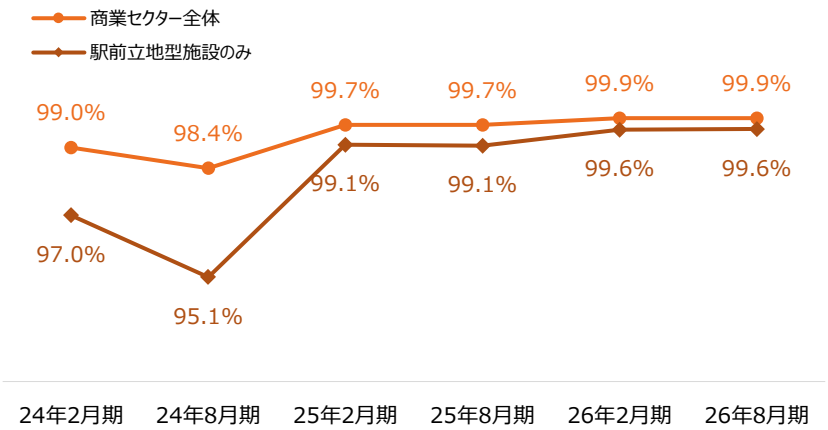
Retail

駅前立地を中心に入替・改定時の賃料増額を継続推進

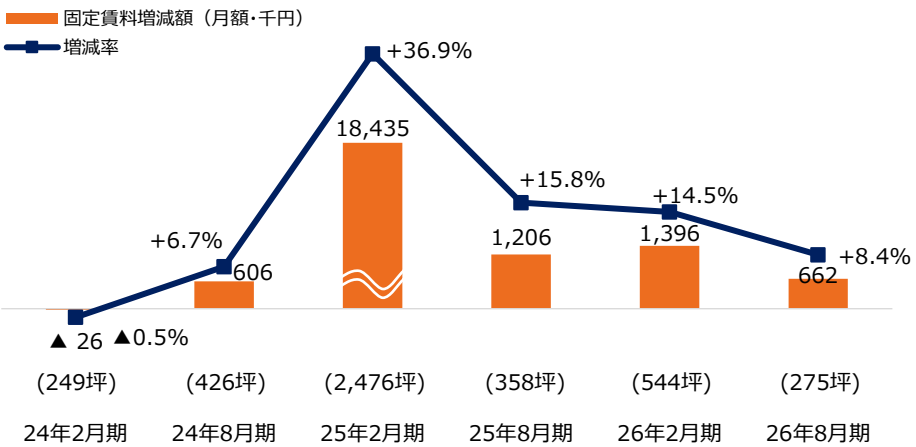
賃貸事業収入の推移・内訳（百万円）



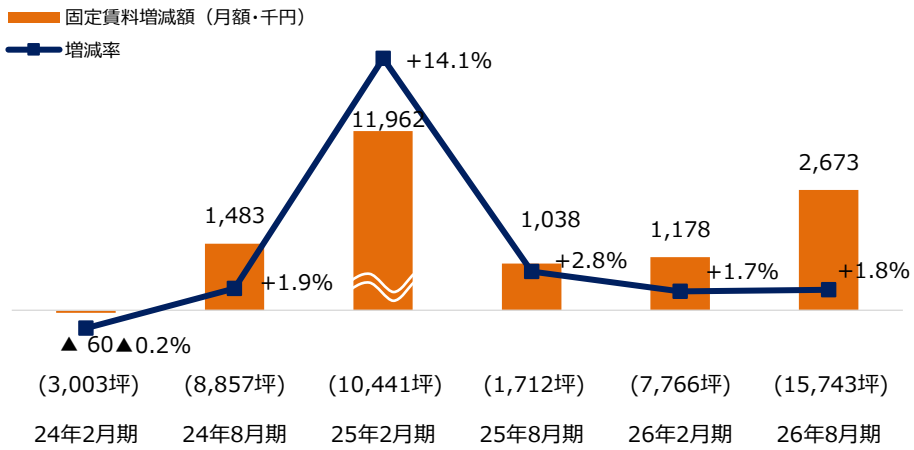
稼働率の推移



テナント入替による賃料増減（注1）



賃料改定（再契約）による賃料増減（注1）



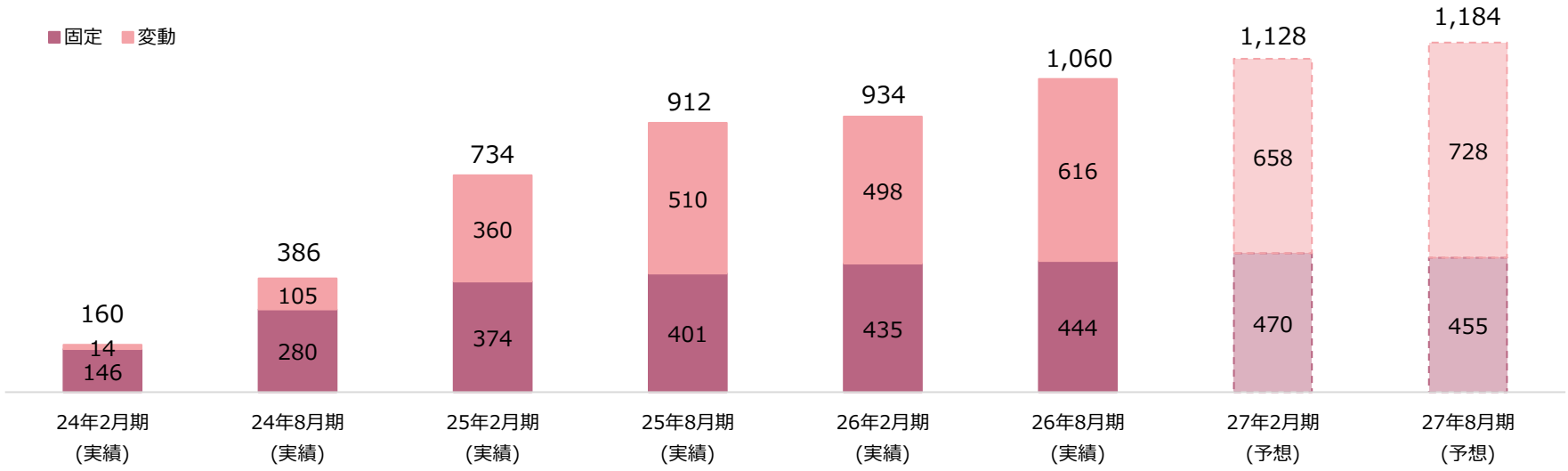
（注1）本集計は、売上歩合賃料による増減を加味していません。

ホテルセクターの運用状況

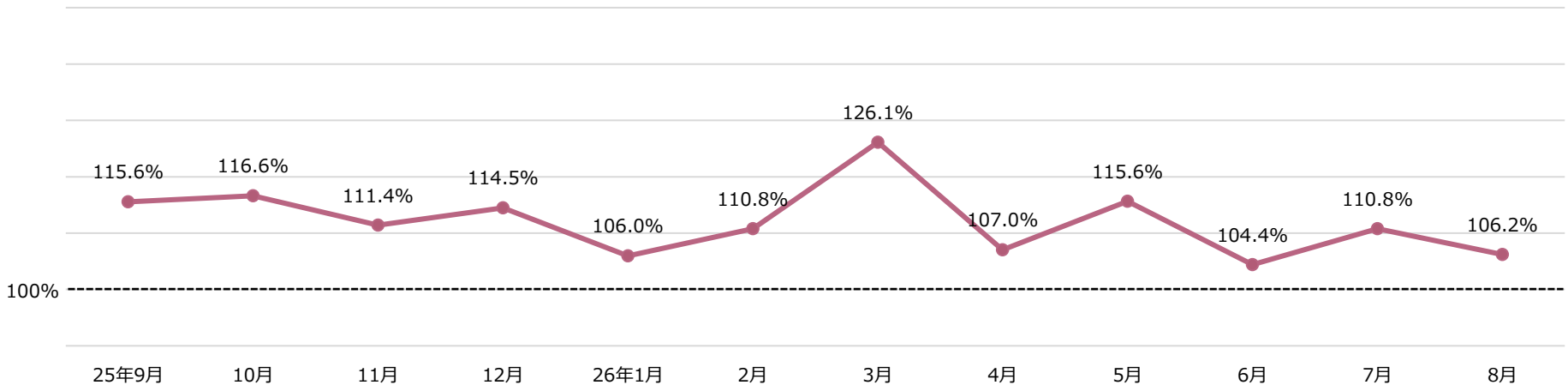
Hotel

RevPARは前年を上回る水準で推移、変動賃料は順調に増加

賃貸事業収入の推移 （百万円）



RevPARの推移(注1)（前年同月比）



（注1）KOKO HOTEL 金沢駅前（固定賃料）を除く7物件の平均RevPARを用いて算出

5 資産の取得・売却

資産入替の継続実施（26年8月期）

資産入替方針　**年間で取得・売却それぞれ200～300億円程度入替**

26年8月期

修繕費の増加が見込まれる築古オフィスを売却し、
東京圏・築浅のスポンサー物件を取得

取得

取得価格合計	88億円
鑑定評価額合計	100億円
NOI利回り（注1）	4.0%
平均築年数（注2）	1.0年

商業施設

GEMS立川

居住用施設

プラウドフラット清澄通り

売却

売却価格合計	134億円
鑑定評価額合計	112億円
NOI利回り（注3）	3.3%
平均築年数（注2）	33.0年

オフィス

晴海アイランドトリトン
スクエアオフィスタワーZ

野村不動産広島ビル

27年2月期

手元資金を活用し、完全変動賃料の
都市型ホテルを取得

取得価格	87億円
鑑定評価額	109億円
NOI利回り（注1）	4.4%
築年数（注2）	6.4年

ホテル

ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂

26/8期・27/2期実績
取得価格合計：**175億円**
売却価格合計：**134億円**

インフレ環境下における成長余力を重視し、
資産入替によるポートフォリオ強化を継続

（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。

取得物件の概要（27年2月期）

ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂

- ✓ 観光地・ビジネスエリア各方面へ好アクセス
- ✓ 完全変動賃料型を採用しており、今後のインバウンド需要拡大による収益成長が期待できる
- ✓ 手元資金を活用した取得

取得価格	8,700百万円
鑑定評価額	10,930百万円
賃料形態	完全変動賃料
築年数	6.4年
NOI利回り (注1)	4.4%
アクセス	東京メトロ 銀座線・丸ノ内線 「赤坂見附」駅　徒歩3分 千代田線 「赤坂」駅　徒歩3分

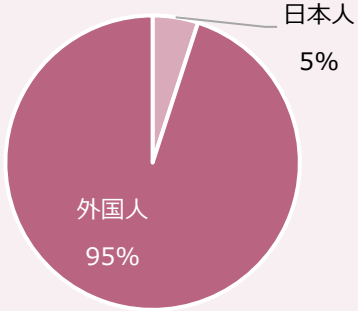
本物件の特徴

需要の拡大が見込まれる港区の宿泊市場 (注2)

- ✓ 港区内の宿泊施設数は東京都全体の**15%**を占め、**都内最大**
- ✓ 港区の延べ宿泊者数は今後も増加見込
  2024年　800万人　➡　2026年目標　**900万人以上**

外国人宿泊客の国内滞在先としての利用実績

本物件の宿泊客構成



本物件の平均宿泊日数
約**3.7**日

＜参考：港区の状況＞
宿泊者構成(注2)

港区の外国人の平均宿泊日数
約 **2** 日 (注3)

多様な宿泊需要に対応可能な客室構成

モデレートダブル	22室	→ 単身滞在利用向け
スーペリアダブル	53室	複数名滞在利用向け インバウンド向けにも対応可能
スーペリアツイン	11室	
デラックスツイン ユニバーサルデザイン	1室	
計	87室	

(注1)鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。(注2)出典：港区 「次期港区観光振興プラン策定に係る観光動態基礎調査報告書」
(注3)出典：港区 「第4次港区観光振興プラン 令和6（2024）年度～令和8（2026）年度」

6 鑑定評価

鑑定評価の状況

含み益3,190億円、含み益率30.0%に拡大

セクター別鑑定評価額の状況

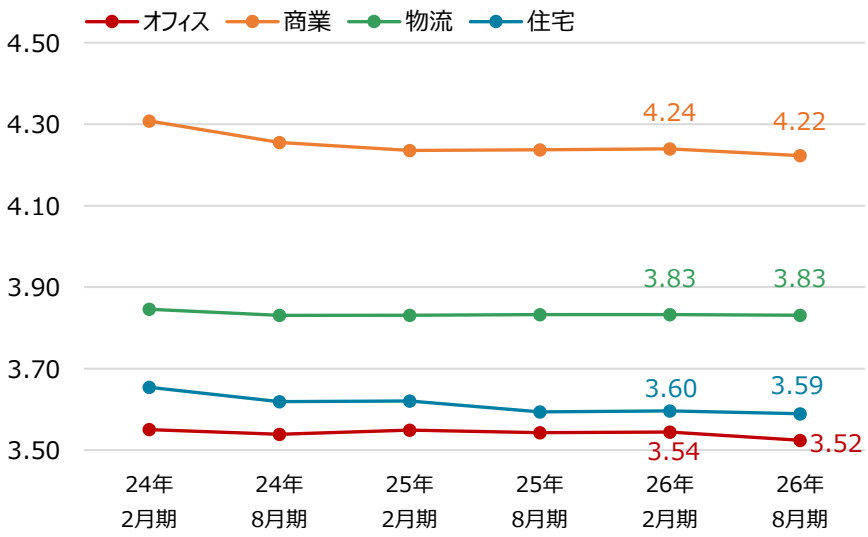
	26年2月期				26年8月期			
	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率	物件数	鑑定評価額（百万円）	含み損益（百万円）	含み損益率
オフィス	63	527,010	89,315	20.4%	61	521,690	94,609	22.2%
商業	51	219,635	42,415	23.9%	52	223,556	43,554	24.2%
物流	25	320,700	99,484	45.0%	25	321,550	100,771	45.6%
住宅	137	266,201	68,736	34.8%	138	275,442	72,568	35.8%
宿泊施設	8	35,240	6,534	22.8%	8	35,640	7,137	25.0%
その他	1	5,580	443	8.6%	1	5,570	433	8.4%
合計	285	1,374,366	306,929	28.8%	285	1,383,448	319,075	30.0%

鑑定評価（前期比）（注1）

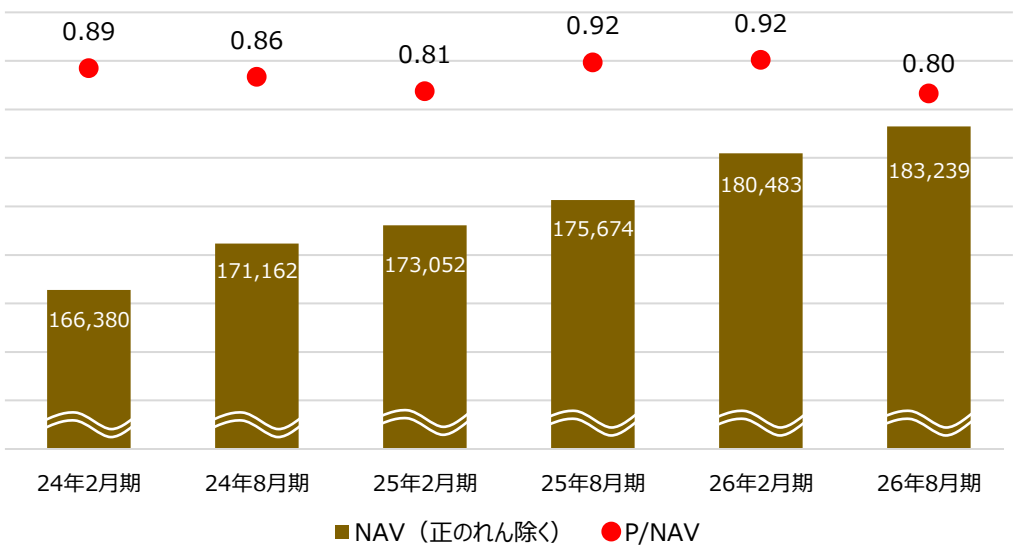
鑑定CAP	26年2月期	26年8月期
低下	1 物件	6 物件
維持	275 物件	250 物件
上昇	9 物件	27 物件

鑑定価格	26年2月期	26年8月期
上昇	177 物件	186 物件
維持	86 物件	45 物件
下落	22 物件	52 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（底地物件など直還利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口当たりNAV（正のれん除く）

7 財務状況

財務状況

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8月期のリファイナンス

返済概要(注1)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.78%
平均借入年数	7.1年
変動比率	25.6%

調達概要(注2)
35,900百万円
1.78%
5.7年
73.8%

今後の返済予定

✓ 今後の政策金利引き上げタイミングの想定を以下の通り修正
27年1月に+25bp(1.25%→1.50%)
27年度上半期に+25bp(1.50%→1.75%)

	27年2月期	27年8月期
総額	40,105百万円	25,240百万円
平均金利	0.83%	0.63%
平均借入年数	6.7年	8.4年
変動比率 (注3)	29.0%	0.0%

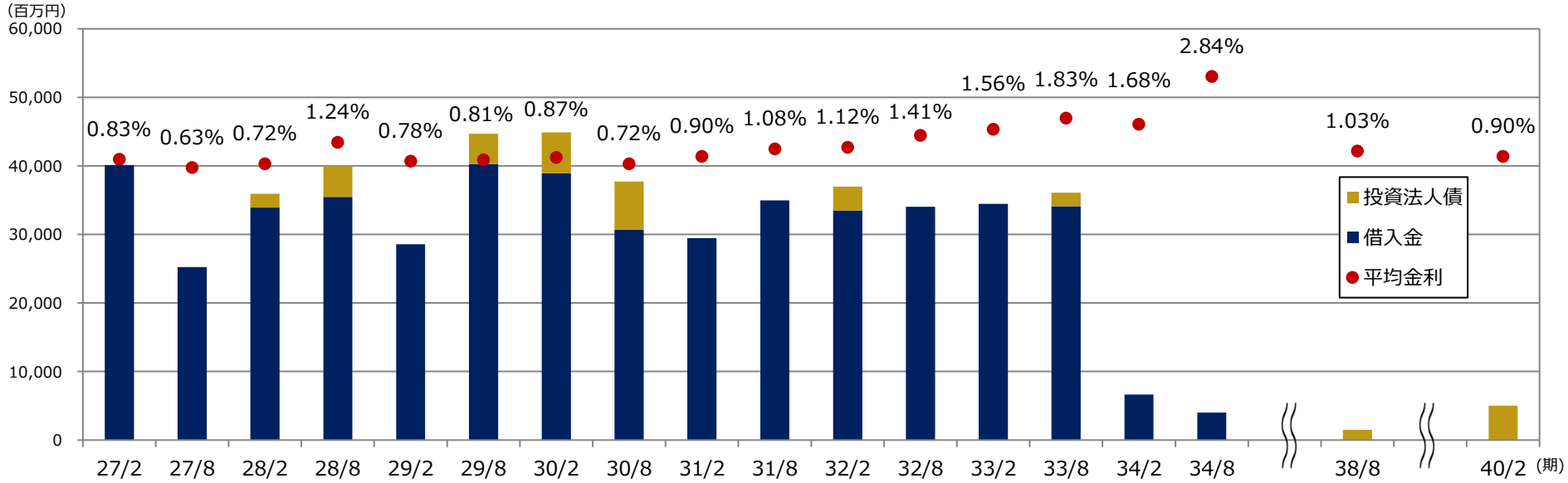
有利子負債の状況（期末時点）

	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	**26年8月期**
有利子負債の残高	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	**520,220 百万円**
平均残存年数	4.39 年	4.22 年	4.09 年	4.03 年	3.90 年	**3.80 年**
平均借入金利	0.68 %	0.72 %	0.78 %	0.81 %	0.93 %	**1.06 %**
固定金利比率	91.9 %	90.5 %	85.4 %	83.5 %	81.2 %	**77.9 %**
ESGファイナンス	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	**66,310** 百万円
LTV（正のれん除く）水準	46.3 % (36.2) %	46.4 % (35.9) %	46.8 % (36.2) %	46.3 % (35.6) %	46.3 % (35.1) %	**46.1 %** **(34.8)** %

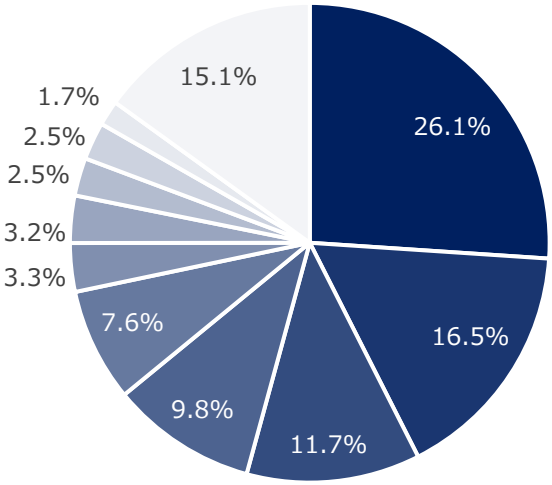
（注1）当期に返済期限が到来した長期借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。
（注2）長期借入金により調達した借入金のみ記載しております。年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。
（注4）LTV（正のれん除く）＝ 有利子負債総額 ÷（総資産－のれん額）、カッコ内の数値は、有利子負債残高÷（総資産＋含み損益）で算出した数値です。

財務状況

返済期限の分散化（期末時点）



借入先一覧



借入先	借入金額（百万円）	比率
三菱UFJ銀行	126,190	26.1%
三井住友銀行	79,815	16.5%
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
伊予銀行	5,000	1.0%
三井住友海上火災保険	5,000	1.0%
住友生命保険	5,000	1.0%
千葉銀行	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	0.7%
大同生命保険	3,100	0.6%
SBI新生銀行	3,000	0.6%
中国銀行	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	0.4%
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%

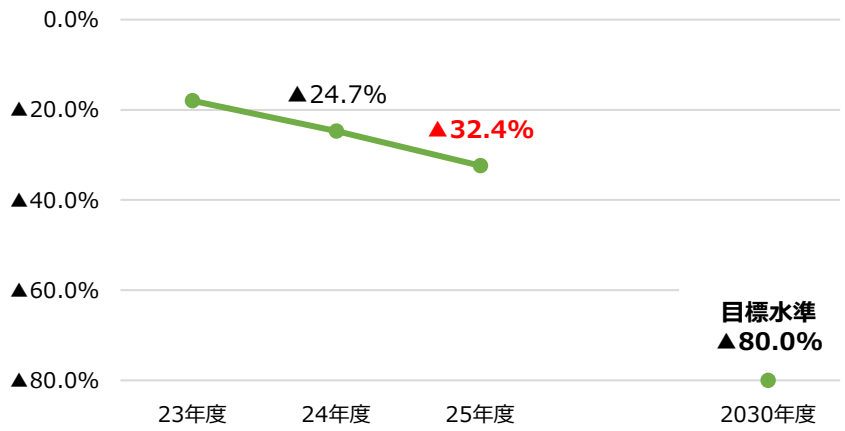
8 ESGへの取り組み

ESGへの取り組み（E：環境）

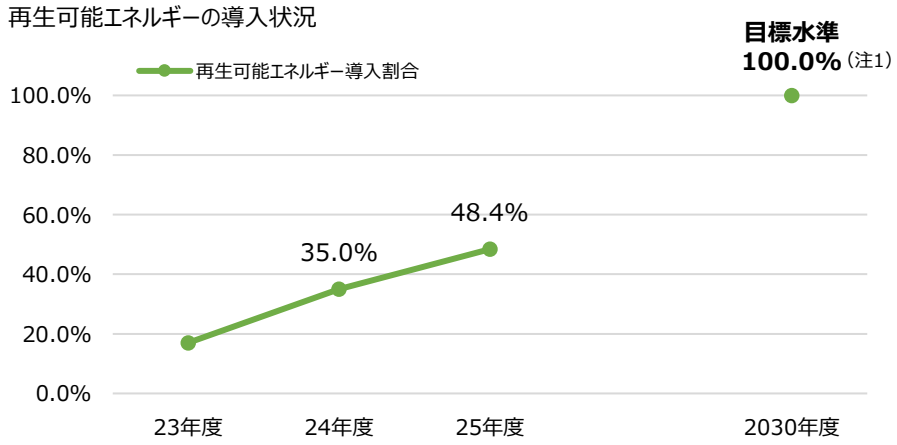
各種KPI達成に向け取り組みを継続推進

GHG排出削減

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**
2050年度	**ネットゼロ**

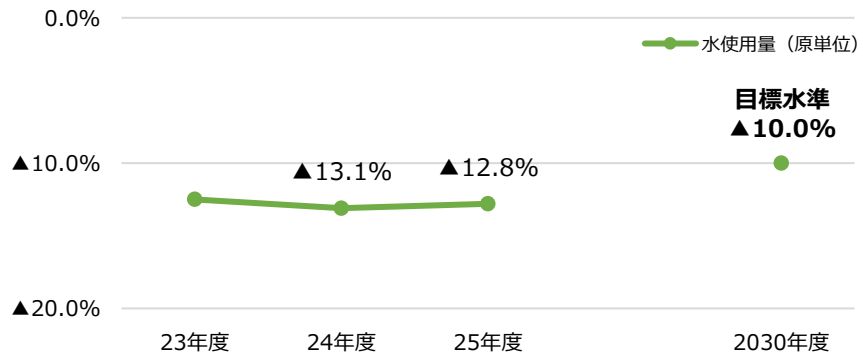


再生可能エネルギーの導入状況



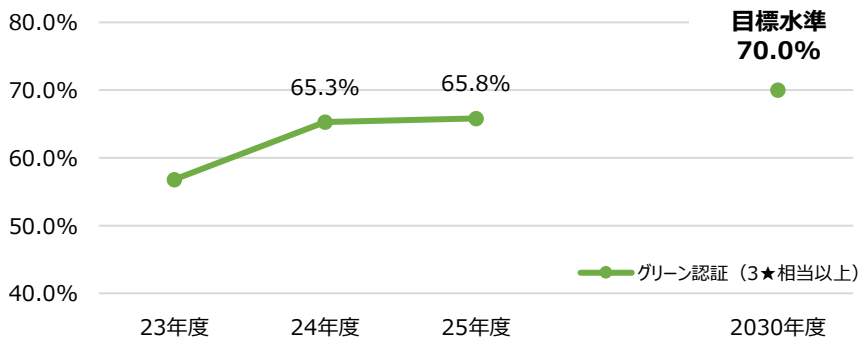
水使用量

目標	水使用量原単位
2030年度	**10%**削減（2016年度比）



グリーン認証（注2）取得割合

目標	グリーン認証（★3以上）取得割合
2030年度	**70%**（延床面積ベース）



（注1）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。
（注2）グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

ESGへの取り組み（S：社会）

地域貢献と障がい者支援を目的とした社会活動の推進

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」

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

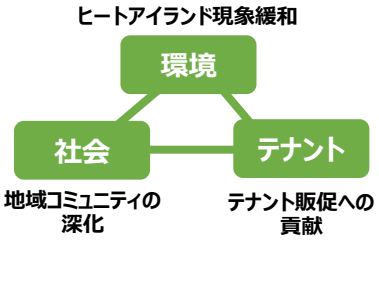
＋

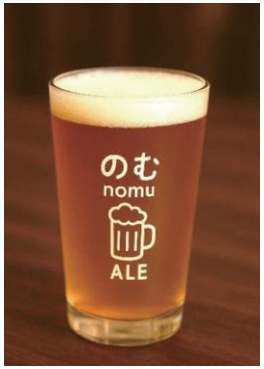
GEMSブランドの価値向上
テナントリレーション強化

＜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
・青森県

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



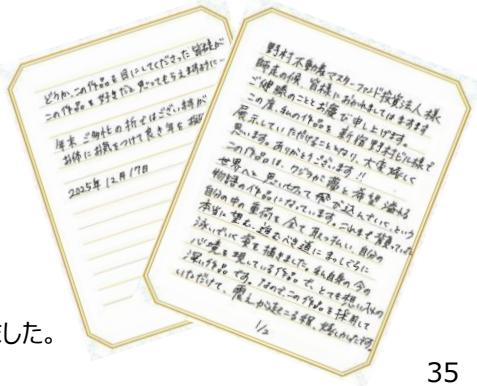


※ 具体的な取り組み等の詳細は野村不動産HDニュースリリース（こちら）をご覧ください。

パラリンアート　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。

ESGへの取り組み（S：社会）

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

9 APPENDIX

各種指標の推移

項目		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	26年8月期
営業収益	百万円	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081	43,117	43,710	41,186	43,151
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	-	2,376
賃貸ＮＯＩ	百万円	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542	27,794	28,133	28,476	28,527
ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0	5.0	5.1	5.2	5.2
償却後ＮＯＩ利回り（取得価格ベース）	%	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9	4.0	4.0	4.1	4.1
インプライドキャップレート	%	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5	4.7	4.5	4.4	4.8
営業利益	百万円	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941	18,336	18,561	15,858	18,050
当期純利益	百万円	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688	15,986	16,103	13,355	15,207
分配総額	百万円	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102	16,043	16,457	16,884	17,168
1口当たり分配金	円/口	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450	3,453	3,542	3,634	3,695
うち、利益分配等	円/口	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450	3,453	3,542	3,112	3,271
うち、一時差異等調整引当額	円/口	444	403	330	-	511	-	-	-	477	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	175	34	24	-	13	-	-	-	45	424
ＦＦＯ	百万円	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789	21,079	21,266	21,837	21,358
1口当たりＦＦＯ	円/口	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454	4,536	4,577	4,700	4,596
ＦＦＯ配当性向	%	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5	76.1	77.4	77.3	80.4
資本的支出	百万円	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315	4,007	5,522	3,888	4,233
ＡＦＦＯ	百万円	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474	17,072	15,744	17,949	17,124
1口当たりＡＦＦＯ	円/口	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529	3,674	3,388	3,863	3,685
ＡＦＦＯ配当性向	%	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7	94.0	104.5	94.1	100.3
ＥＢＩＴＤＡ	百万円	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898	26,276	26,667	23,995	26,270
総資産	百万円	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	1,176,590
有利子負債総額	百万円	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292	528,734	522,220	522,220	520,220
純資産	百万円	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202	603,085	603,145	600,043	598,366
のれん額	百万円	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364	56,742	54,120	51,497	48,875
ＬＴＶ（正のれん除く）	%	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4	46.8	46.3	46.3	46.1
ＬＴＶ（正のれん含む）	%	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)	(44.5)	(44.2)	(44.3)	(44.2)
ＬＴＶ（時価）	%	37.5	36.8	36.5	36.3	36.2	35.9	36.2	35.6	35.1	34.8
1口当たり純資産	円/口	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710	114,132	114,620	114,425	114,567
1口当たりＮＡＶ（正のれん除く）	円/口	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162	173,052	175,674	180,483	183,239
1口当たりＮＡＶ（正のれん含む）	円/口	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)	(185,264)	(187,322)	(191,566)	(193,758)
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん除く）	%	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6	3.3	3.3	2.9	3.1
総資産経常利益率（ＲＯＡ）（正のれん含む）	%	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)	(2.7)	(2.7)	(2.3)	(2.6)
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん除く）	%	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3	6.8	6.8	5.9	6.4
純資産当期利益率（ＲＯＥ）（正のれん含む）	%	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)	(5.3)	(5.3)	(4.5)	(5.0)
物件数	物件	298	300	293	290	291	293	294	285	285	285
取得価格合計	百万円	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	1,097,977
貸借対照表計上額	百万円	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	1,064,372
鑑定価格合計	百万円	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265	1,340,026	1,346,004	1,353,321	1,374,366	1,383,448
含み損益	百万円	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156	273,766	283,680	306,929	319,075
発行済投資口総数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444	4,646,364	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）

※物件数以外、単位は百万円

オフィス

	26年2月期	26年8月期
物件数	63	61
取得価格	434,645	424,185

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
不動産賃貸事業収益	17,221	15,878	▲1,343
賃貸事業収入	14,812	14,465	▲347
その他賃貸事業収入	2,408	1,412	▲995
不動産賃貸事業費用	8,751	8,376	▲375
外注委託費	1,084	1,087	3
プロパティ・マネジメント報酬	424	502	78
公租公課	1,802	1,811	9
水道光熱費	1,054	1,069	15
保険料	33	33	▲0
修繕費	1,326	873	▲452
支払地代	130	130	0
減価償却費	2,341	2,366	24
その他費用	553	499	▲54
賃貸事業損益	8,469	7,502	▲967
NOI	10,811	9,868	▲943

商業施設

	26年2月期	26年8月期
物件数	51	52
取得価格	179,659	182,709

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
不動産賃貸事業収益	7,514	7,750	235
賃貸事業収入	6,502	6,595	93
その他賃貸事業収入	1,012	1,154	142
不動産賃貸事業費用	3,315	3,289	▲26
外注委託費	297	298	1
プロパティ・マネジメント報酬	147	148	0
公租公課	539	551	11
水道光熱費	541	588	47
保険料	11	11	0
修繕費	238	178	▲60
支払地代	88	88	0
減価償却費	878	879	0
その他費用	571	544	▲27
賃貸事業損益	4,198	4,460	261
NOI	5,077	5,339	262

物流施設

	26年2月期	26年8月期
物件数	25	25
取得価格	241,452	241,452

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
不動産賃貸事業収益	8,000	8,016	16
賃貸事業収入	7,757	7,761	3
その他賃貸事業収入	242	255	13
不動産賃貸事業費用	2,985	2,827	▲157
外注委託費	321	323	2
プロパティ・マネジメント報酬	169	117	▲52
公租公課	772	777	5
水道光熱費	145	164	19
保険料	19	19	0
修繕費	205	104	▲100
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,303	1,277	▲25
その他費用	48	42	▲6
賃貸事業損益	5,014	5,188	174
NOI	6,317	6,466	148

居住用施設

	26年2月期	26年8月期
物件数	137	138
取得価格	210,599	216,429

	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
不動産賃貸事業収益	7,379	7,934	554
賃貸事業収入	6,886	7,161	274
その他賃貸事業収入	493	773	279
不動産賃貸事業費用	3,071	3,210	138
外注委託費	243	253	10
プロパティ・マネジメント報酬	397	472	75
公租公課	373	384	10
水道光熱費	88	83	▲4
保険料	12	13	0
修繕費	596	565	▲31
支払地代	67	80	13
減価償却費	1,068	1,111	43
その他費用	223	245	21
賃貸事業損益	4,307	4,723	416
NOI	5,376	5,835	459

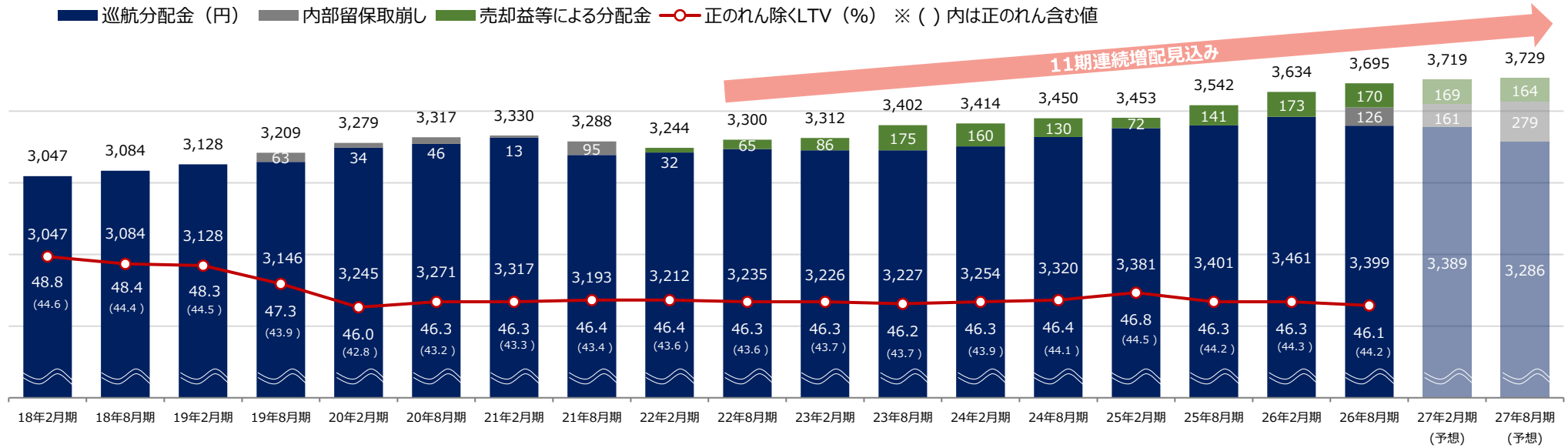
宿泊施設

	26年2月期	26年8月期
物件数	8	8
取得価格	28,301	28,301

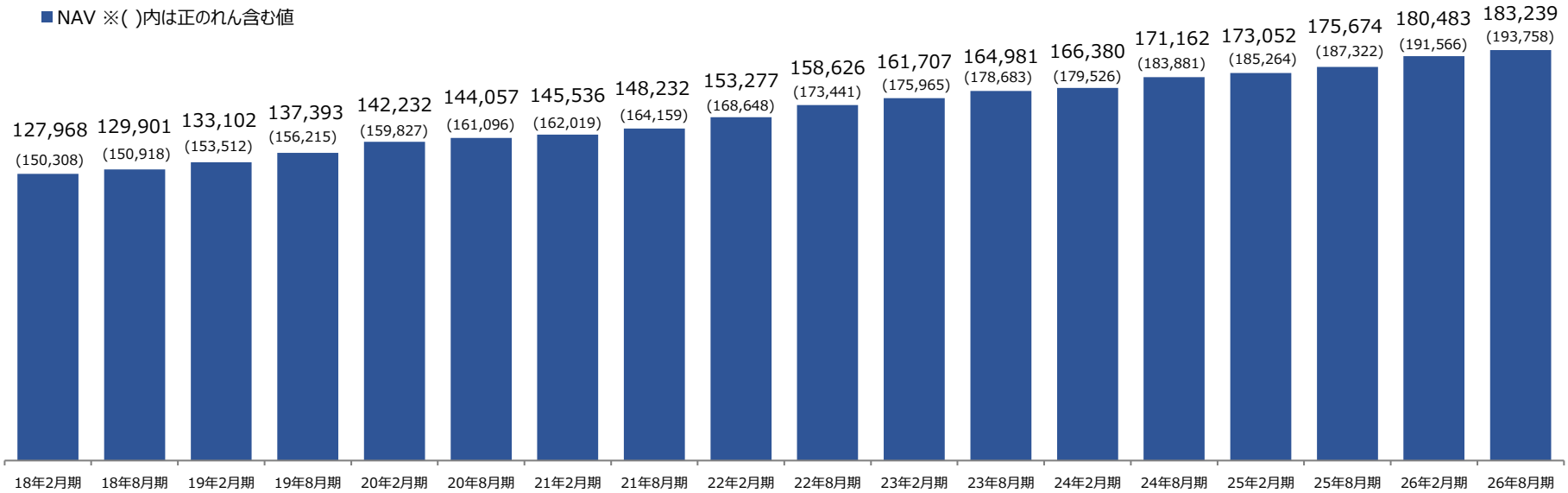
	26年2月期 実績 (A)	26年8月期 実績 (B)	差異 (B) - (A)
不動産賃貸事業収益	967	1,092	125
賃貸事業収入	934	1,060	126
その他賃貸事業収入	32	31	▲1
不動産賃貸事業費用	421	424	3
外注委託費	7	7	0
プロパティ・マネジメント報酬	12	11	▲0
公租公課	49	52	2
水道光熱費	20	19	▲1
保険料	1	1	0
修繕費	30	29	▲0
支払地代	37	37	-
減価償却費	253	255	2
その他費用	9	9	0
賃貸事業損益	545	667	121
NOI	798	922	123

※麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。

分配金・LTV・NAVの推移



第1回PO　第2回PO　第3回PO　コロナ禍　自己投資口取得　自己投資口取得



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1兆5,000億円のスポンサーパイプライン（注）

pmo PREMIUM MIDSIZE OFFICE

時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

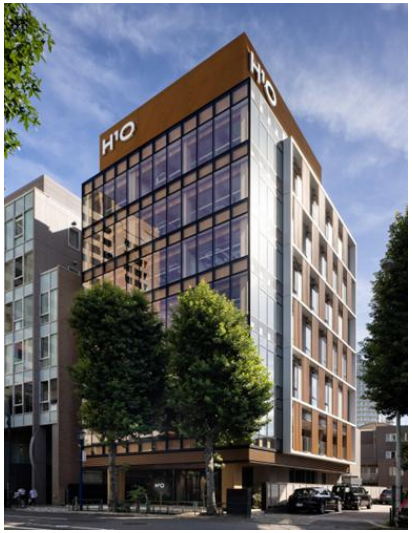
① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所

PMO秋葉原北

H¹O HUMAN FIRST OFFICE

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

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


H¹O青山

Landport

近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ

Landport東習志野

GEMS　MEFULL

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

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

GEMS三軒茶屋

PROUD FLAT

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

プラウドフラット3つのこだわり

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

プラウドフラット渋谷富ヶ谷

（注）野村不動産ホールディングス株式会社27年3月期 第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

野村不動産グループが提供する各種サービス

＜オフィス＞

NOMURA WORK-LIFE PLUS

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

＜ フレキシブルワーク ＞

サテライト型オフィス（H1T）の無料利用枠をご提供

＜ ウェルネス ＞

フィットネスジム（メガロス）を月二回まで無料で利用可能

＜ スキリング ＞

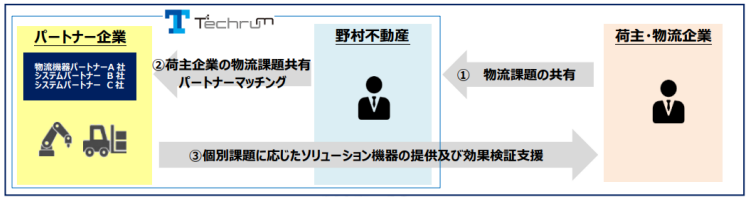
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

＜物流＞

Techrum

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

＜ テクラムの「共創による課題解決」イメージ ＞



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

＜ 目指す価値提供例 ＞

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

＜住宅＞

野村不動産グループ
カスタマークラブ

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

＜ 各種暮らしのサービス ＞

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

＜ イベントご招待 ＞

他、日本酒試飲会、体験農園、有名ブランド家具優待販売会、等

＜ ご優待サービス ＞

100件以上の各種優待・サービスご提供

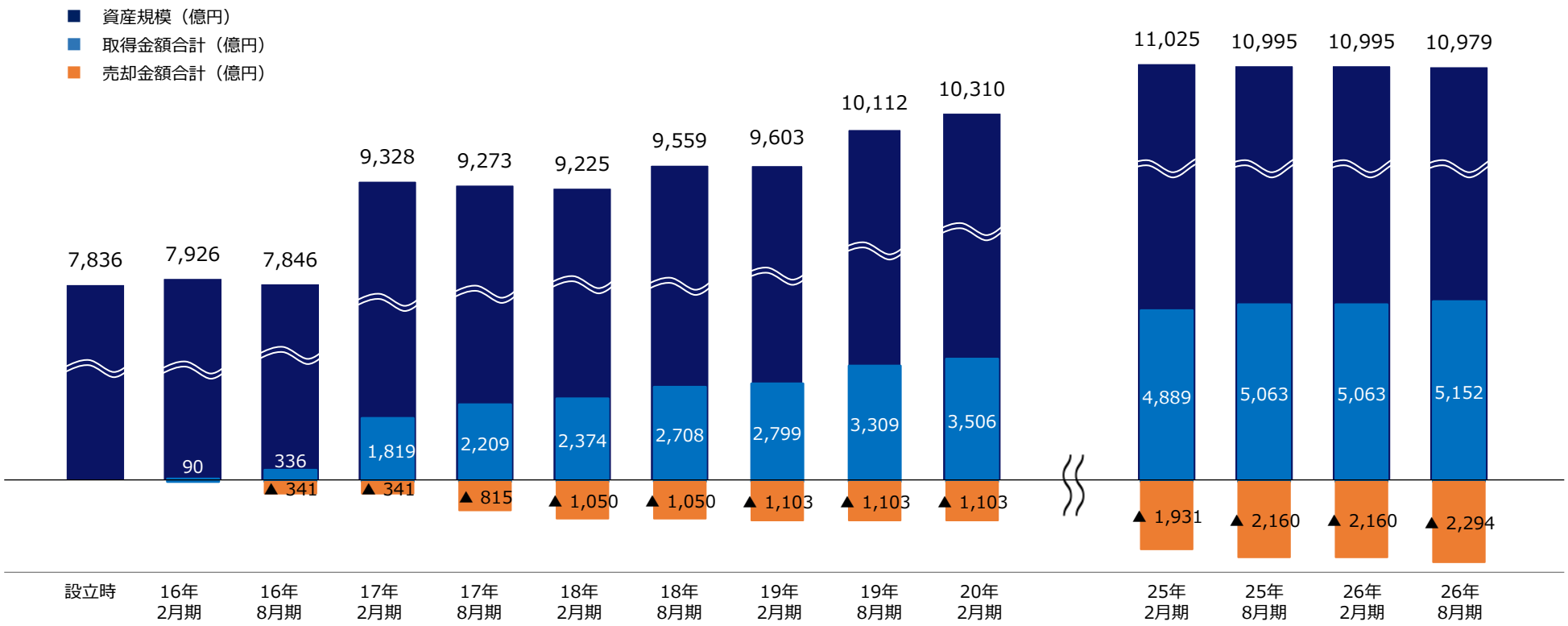
設立以降の成長の軌跡

26年8月期 取得売却物件

取得物件	取得価格（百万円）	取得年月	対象期
GEMS立川	3,050	26年3月	26年8月期
プラウドフラット清澄通り	5,830		

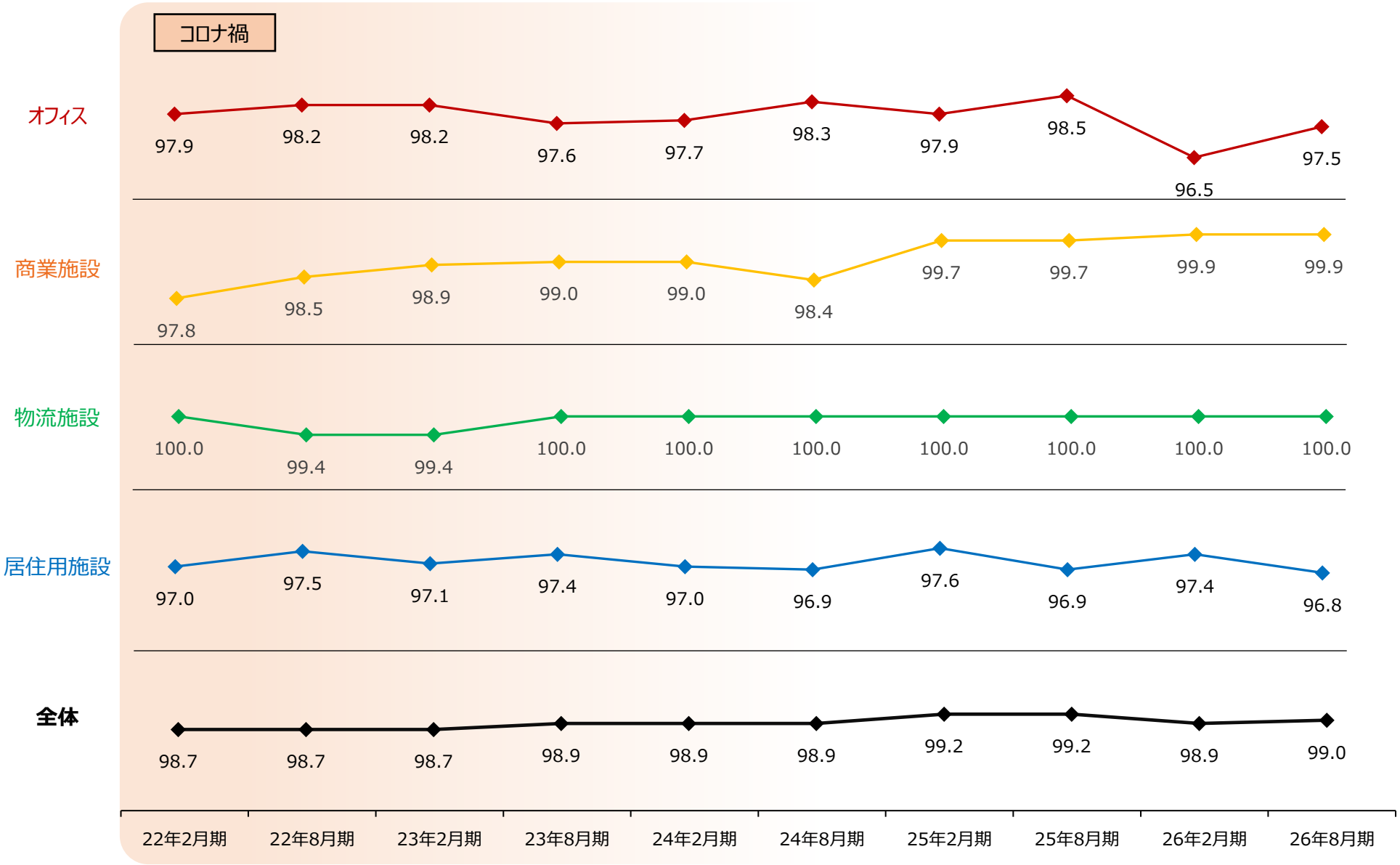
譲渡物件	譲渡価格（百万円）	譲渡年月	対象期
野村不動産広島ビル	4,800	26年3月	26年8月期
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,600		

設立以降の資産規模推移と取得売却総額



ポートフォリオのセクター別期末稼働率

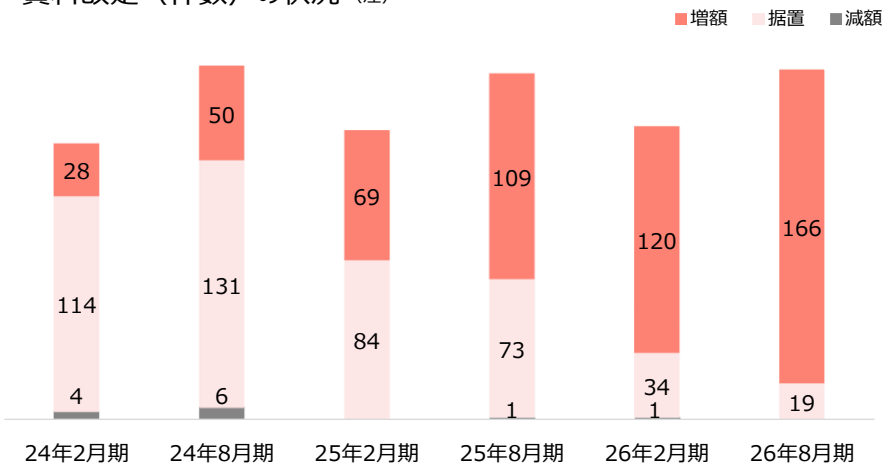
各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持



オフィスセクター・商業セクター・居住用施設セクターの運用状況

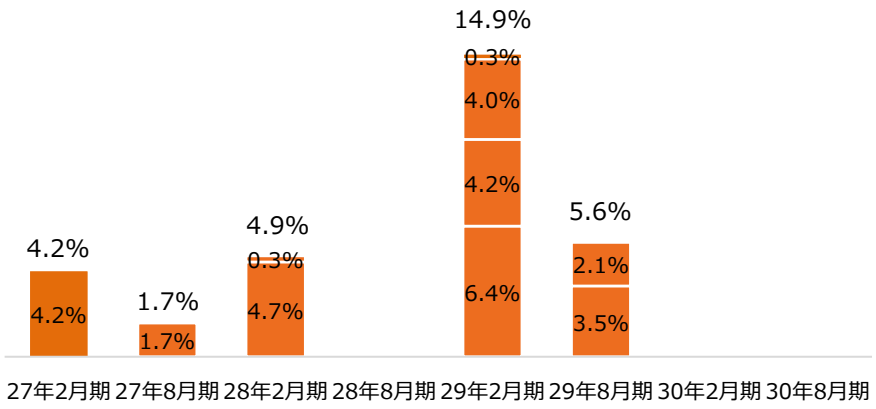
Office

賃料改定（件数）の状況（注）



Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



Residential

エリア別期末稼働率

	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	26年8月末
全体	97.0%	96.9%	97.6%	96.9%	97.4%	96.8%
東京圏	97.3%	97.7%	98.1%	96.8%	97.6%	97.1%
札幌	96.3%	93.4%	93.6%	98.4%	97.4%	95.9%
仙台	96.0%	94.7%	97.3%	95.3%	97.8%	92.7%
大阪	97.0%	95.1%	98.4%	96.0%	95.5%	95.7%
福岡	97.3%	97.7%	97.6%	98.2%	96.2%	96.5%

（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。

主要テナントの状況

Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	オムロン株式会社	オムロン京都センタービル	34,616.84	1.6
2	日本電気株式会社	日本電気本社ビル	34,270.05	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	キヤノンITソリューションズ株式会社	野村不動産天王洲ビル	10,334.55	0.5
上位5社　合計			105,406.89	4.9

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 Landport青梅Ⅲ	139,996.82	6.5
2	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野 Landport多摩	110,939.91	5.1
3	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
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	2.7
上位5社　合計			454,773.55	21.0

Retail

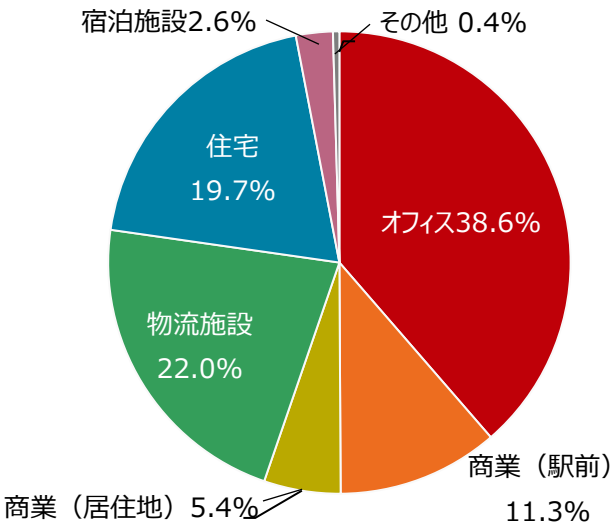
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）	比率（%）
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.2
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.2
4	三菱自動車工業株式会社	三菱自動車　目黒店（底地）他12物件	29,627.97	1.4
5	非開示	ニトリ幕張店 武蔵浦和ショッピングスクエア	19,653.37	0.9
上位5社　合計			228,777.91	10.6

（注）パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

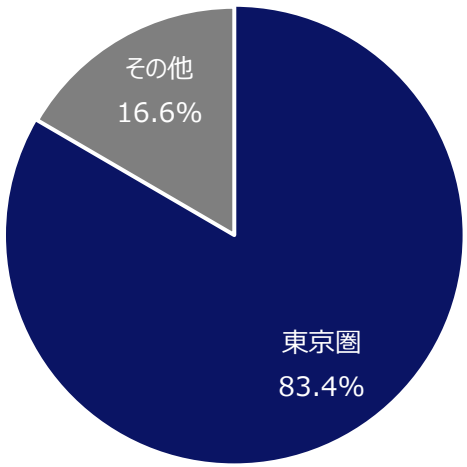
ポートフォリオサマリー （26年8月期末時点）

ポートフォリオ概要

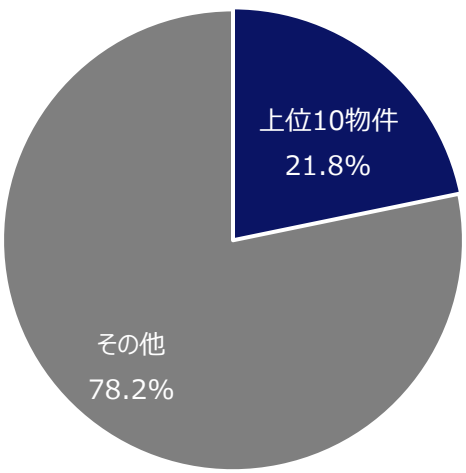
	物件数	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	築年数（年）	延床面積（㎡）	賃貸面積（㎡）
オフィス	61	424,185	521,690	29.4	720,304.01	407,079.64
商業施設	52	182,709	223,556	23.1	385,414.03	367,495.25
商業施設（駅前立地）	25	123,860	148,420	22.2	163,280.52	121,512.31
商業施設（居住地立地）	27	58,848	75,136	25.5	222,133.51	245,982.94
物流施設	25	241,452	321,550	14.1	1,046,013.86	1,028,707.19
居住用施設	138	216,429	275,442	17.5	378,481.98	311,911.23
宿泊施設	8	28,301	35,640	9.1	35,411.64	35,142.30
その他	1	4,900	5,570	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	**285**	**1,097,977**	**1,383,448**	**22.1**	**2,565,625.52**	**2,164,766.96**



バランスのとれたポートフォリオ



東京圏中心のエリア構成



物件によるリスク分散

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	26年2月期末				26年8月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	47,618	48,500	3.3	881	48,040	49,100	3.3	1,059	600	1.2	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,698	20,300	4.0	▲398	20,706	19,700	4.0	▲1,006	▲600	▲3.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,475	33,400	3.4	6,924	26,473	33,100	3.4	6,626	▲300	▲0.9	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,656	11,400	3.3	743	10,704	10,600	3.3	▲104	▲800	▲7.0	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,478	12,400	3.5	1,921	10,452	12,200	3.5	1,747	▲200	▲1.6	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,043	8,010	3.8	966	7,038	8,280	3.8	1,241	270	3.4	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,140	8,340	3.8	199	8,126	8,560	3.8	433	220	2.6	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	5,335	6,180	3.3	844	5,317	6,130	3.3	812	▲50	▲0.8	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,080	4,910	3.4	829	4,056	4,920	3.4	863	10	0.2	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,874	5,180	3.6	305	4,890	5,720	3.6	829	540	10.4	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,030	5,210	3.2	1,179	4,010	5,530	3.2	1,519	320	6.1	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,620	6,530	3.1	1,909	4,602	6,630	3.1	2,027	100	1.5	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,510	5,420	4.0	909	4,486	5,240	4.1	753	▲180	▲3.3	0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,901	6,430	3.3	2,528	3,876	7,270	3.3	3,393	840	13.1	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀ＮＦビル	2,480	2,421	2,540	3.6	118	2,426	2,750	3.6	323	210	8.3	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,175	4,870	3.5	694	4,183	4,940	3.5	756	70	1.4	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,857	3,730	3.7	872	2,862	3,730	3.7	867	0	0.0	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,617	3,350	3.3	732	2,601	3,800	3.3	1,198	450	13.4	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,063	3,200	3.5	1,136	2,048	3,280	3.5	1,231	80	2.5	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,505	2,140	3.6	634	1,485	2,150	3.6	664	10	0.5	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	5,046	4,840	4.4	▲206	5,017	4,830	4.4	▲187	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,239	3,920	4.3	680	3,229	4,000	4.3	770	80	2.0	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,832	2,230	4.0	397	1,821	2,320	4.0	498	90	4.0	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,773	4,070	4.1	296	3,772	4,210	4.1	437	140	3.4	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,935	10,300	4.4	2,364	7,963	10,200	4.4	2,236	▲100	▲1.0	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,445	8,830	3.6	3,384	5,427	8,860	3.6	3,432	30	0.3	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,759	3,120	4.5	360	2,753	3,290	4.5	536	170	5.4	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,001	9,210	3.0	3,208	5,971	9,310	3.0	3,338	100	1.1	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,860	5,350	2.9	1,489	3,842	5,350	2.9	1,507	0	0.0	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,750	5,440	3.1	1,689	3,737	5,450	3.1	1,712	10	0.2	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,397	52,300	3.5	7,902	44,439	52,100	3.5	7,660	▲200	▲0.4	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,664	14,900	2.9	4,235	10,637	14,100	2.9	3,462	▲800	▲5.4	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,884	8,720	3.5	2,835	5,860	8,850	3.5	2,989	130	1.5	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,653	6,300	3.8	646	5,637	6,300	3.8	662	0	0.0	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,810	4,690	3.4	879	3,794	4,770	3.4	975	80	1.7	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,950	2,170	3.4	219	1,944	2,230	3.4	285	60	2.8	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレイーストビル	1,850	1,738	2,400	4.1	661	1,728	2,410	4.1	681	10	0.4	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,248	6,530	3.2	2,281	4,238	8,430	3.2	4,191	1,900	29.1	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,330	4,560	3.0	1,229	3,317	4,640	3.0	1,322	80	1.8	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,229	6,010	2.7	1,780	4,230	6,030	2.7	1,799	20	0.3	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,122	2,830	3.1	707	2,116	2,910	3.1	793	80	2.8	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,653	13,800	3.0	3,146	10,625	14,200	3.0	3,574	400	2.9	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,689	4,590	3.2	900	3,680	5,030	3.2	1,349	440	9.6	0.0
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,839	3,560	3.1	720	2,836	3,600	3.1	763	40	1.1	0.0
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,802	4,800	3.1	997	3,794	4,820	3.1	1,025	20	0.4	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	26年2月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	26年2月期末 算定価格 (百万円)	26年2月期末 還元利回り (%)	26年2月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	26年8月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	26年8月期末 算定価格 (百万円)	26年8月期末 還元利回り (%)	26年8月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	差額 26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額 (百万円)	差額 変化率(%)	差額 還元利回り 差異
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,194	9,720	3.2	1,525	8,157	9,750	3.2	1,592	30	0.3	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,646	5,990	3.1	1,343	4,635	5,990	3.1	1,354	0	0.0	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,315	5,630	3.0	1,314	4,296	5,670	3.0	1,373	40	0.7	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,423	6,240	3.2	816	5,405	6,510	3.2	1,104	270	4.3	0.0
Of-T-066	東京圏	オフィス	H[1]O日本橋小舟町	4,000	4,041	4,500	3.5	458	4,033	4,620	3.5	586	120	2.7	0.0
Of-T-067	東京圏	オフィス	H[1]O青山	4,700	4,759	5,170	3.1	410	4,750	5,230	3.1	479	60	1.2	0.0
Of-S-001	東京圏	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,978	10,300	3.8	3,321	6,971	10,500	3.8	3,528	200	1.9	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,826	5,910	3.9	2,083	3,815	5,950	3.9	2,134	40	0.7	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,203	2,160	5.3	▲43	2,217	2,160	5.3	▲57	0	0.0	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,889	2,480	3.9	590	1,883	2,480	3.9	596	0	0.0	0.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	17,920	20,700	4.1	2,779	17,862	20,900	3.9	3,037	200	1.0	▲0.2
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,525	14,100	4.0	1,574	12,583	14,000	4.0	1,416	▲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	7,125	8,130	4.4	1,004	7,020	8,200	4.4	1,179	70	0.9	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,782	4,170	4.0	387	3,914	4,280	4.0	365	110	2.6	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,615	6,800	4.2	2,184	4,594	7,250	4.2	2,655	450	6.6	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,140	6,280	4.0	2,139	4,123	6,330	4.0	2,206	50	0.8	0.0
				424,185	427,154	515,790	–	88,635	427,080	521,690	–	94,609	5,900	1.1	–
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,641	15,500	4.7	1,858	13,722	15,800	4.7	2,077	300	1.9	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	9,947	10,400	3.8	452	9,901	10,500	3.8	598	100	1.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,627	7,910	4.0	1,282	6,602	7,590	4.0	987	▲320	▲4.0	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,596	5,990	3.5	1,393	4,628	6,070	3.5	1,441	80	1.3	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	3,984	4,710	3.9	725	3,979	4,710	3.9	730	0	0.0	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,766	4,070	3.8	303	3,737	4,070	3.8	332	0	0.0	0.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,489	4,020	4.5	1,530	2,482	3,990	4.5	1,507	▲30	▲0.7	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	2,466	3,440	4.9	973	2,459	3,360	4.9	900	▲80	▲2.3	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,100	3,760	4.6	1,659	2,092	3,840	4.6	1,747	80	2.1	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,292	3,000	4.0	707	2,280	3,030	4.0	749	30	1.0	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,515	2,950	4.2	1,434	1,516	2,950	4.2	1,433	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	922	1,570	5.1	647	919	1,550	5.1	630	▲20	▲1.3	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	4,100	4.8	1,335	2,764	4,220	4.8	1,455	120	2.9	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	1,790	4.8	538	1,251	1,800	4.8	548	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	1,480	6.2	520	▲20	▲1.3	0.1
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	1,050	4.9	279	770	1,060	4.9	289	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	1,000	5.6	191	808	1,010	5.6	201	10	1.0	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	1,200	4.6	420	779	1,240	4.6	460	40	3.3	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	847	5.1	240	606	860	5.1	253	13	1.5	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	573	7.6	117	455	570	7.7	114	▲3	▲0.5	0.1
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	473	5.4	97	375	477	5.4	101	4	0.8	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	441	5.1	85	3	0.7	0.1
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	187	8.0	23	▲1	▲0.5	0.1
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	10,410	9,951	11,400	3.7	1,448	9,938	11,200	3.7	1,261	▲200	▲1.8	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	1,981	2,150	3.6	168	1,973	2,170	3.6	196	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)	26年2月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	26年2月期末 算定価格 (百万円)	26年2月期末 還元利回り (%)	26年2月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	26年8月期末 貸借対照表計上額 (百万円)	26年8月期末 算定価格 (百万円)	26年8月期末 還元利回り (%)	26年8月期末 差額(期末算定-簿価) (百万円)	差額 26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額 (百万円)	差額 変化率(%)	差額 還元利回り 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	6,555	7,270	5.7	714	6,561	7,080	5.7	518	▲190	▲2.6	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設	武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	2,467	2,860	6.7	392	2,454	2,980	6.7	525	120	4.2	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	985	3.9	237	747	1,020	3.9	272	35	3.6	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,936	2,120	3.5	183	1,925	2,100	3.5	174	▲20	▲0.9	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,425	1,660	3.6	234	1,417	1,630	3.7	212	▲30	▲1.8	0.1
Rt-T-039	東京圏	商業施設	サミットストア向台町店	5,100	5,023	5,420	4.3	396	5,015	5,410	4.3	394	▲10	▲0.2	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,745	2,930	3.5	184	2,736	2,930	3.5	193	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,480	2,730	3.7	249	2,467	2,710	3.7	242	▲20	▲0.7	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	2,123	3,000	4.3	876	2,119	2,950	4.3	830	▲50	▲1.7	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,687	1,870	4.7	182	1,681	1,900	4.7	218	30	1.6	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,764	1,890	3.8	125	1,757	1,900	3.8	142	10	0.5	0.0
Rt-T-045	東京圏	商業施設	MEFULL千歳烏山	1,880	1,891	2,050	3.6	158	1,887	2,050	3.6	162	0	0.0	0.0
Rt-T-046	東京圏	商業施設	GEMS立川	3,050	–	–	–	–	3,078	3,200	3.7	121	–	–	–
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	16,531	21,600	4.3	5,068	16,445	22,800	4.3	6,354	1,200	5.6	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,329	12,600	4.6	4,270	8,339	12,700	4.6	4,360	100	0.8	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	3,899	5,830	5.0	1,930	3,889	5,850	5.0	1,960	20	0.3	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,016	4,050	5.0	1,033	2,993	4,130	5.0	1,136	80	2.0	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,343	1,930	4.6	586	1,327	2,210	4.6	882	280	14.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,056	1,230	5.0	173	1,053	1,300	5.0	246	70	5.7	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,975	9,980	4.5	1,004	8,988	10,200	4.2	1,211	220	2.2	▲0.3
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	13,759	18,000	3.4	4,240	13,727	16,800	3.4	3,072	▲1,200	▲6.7	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,597	3,670	4.4	72	3,590	3,670	4.4	79	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,694	4,480	3.7	785	3,681	4,370	3.7	688	▲110	▲2.5	0.0
Rt-S-013	その他	商業施設	MEFULL茶屋町	3,735	3,753	4,190	3.2	436	3,748	4,230	3.1	481	40	1.0	▲0.1
				182,709	177,219	219,635	–	42,415	180,001	223,556	–	43,554	721	0.3	–
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,657	28,000	3.3	12,342	15,635	29,100	3.3	13,464	1,100	3.9	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	13,996	22,300	3.5	8,303	13,968	23,300	3.5	9,331	1,000	4.5	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	10,811	20,700	4.0	9,888	10,777	20,700	4.0	9,922	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,559	13,600	3.6	4,040	9,500	13,600	3.6	4,099	0	0.0	0.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,227	14,500	3.9	5,272	9,179	14,500	3.9	5,320	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	7,946	14,200	4.0	6,253	7,895	14,100	4.0	6,204	▲100	▲0.7	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,721	11,700	4.0	4,978	6,679	11,800	4.0	5,120	100	0.9	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,644	9,670	4.0	4,025	5,598	9,660	4.0	4,061	▲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	3,919	6,690	3.7	2,770	3,948	6,670	3.7	2,721	▲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	3,012	5,400	4.3	2,387	2,981	5,400	4.3	2,418	0	0.0	0.0
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,405	4,820	3.9	1,414	3,385	4,640	4.0	1,254	▲180	▲3.7	0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,685	4,010	4.1	1,324	2,670	3,930	4.1	1,259	▲80	▲2.0	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	2,472	3,950	3.7	1,477	2,461	3,960	3.7	1,498	10	0.3	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	10,291	17,100	3.7	6,808	10,238	17,000	3.7	6,761	▲100	▲0.6	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,214	15,000	4.2	4,785	10,672	14,500	4.2	3,827	▲500	▲3.3	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,344	11,600	4.3	2,255	9,315	11,600	4.3	2,284	0	0.0	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,018	11,900	3.9	2,881	8,967	11,900	3.9	2,932	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,843	7,010	4.1	1,166	5,814	7,030	4.1	1,215	20	0.3	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,106	15,200	4.0	2,093	13,057	15,100	4.0	2,042	▲100	▲0.7	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,169	17,200	3.9	6,030	11,098	17,200	3.9	6,101	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	26年2月期末				26年8月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額(期末算定-簿価)	26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,194	16,800	3.9	2,605	14,132	16,700	3.9	2,567	▲100	▲0.6	0.0
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	16,648	19,900	3.9	3,251	16,576	19,800	3.9	3,223	▲100	▲0.5	0.0
Lg-T-024	東京圏	物流施設	Landport東雲・安田倉庫	5,750	5,731	6,220	3.6	488	5,717	6,130	3.6	412	▲90	▲1.4	0.0
Lg-T-025	東京圏	物流施設	Landport多摩	17,520	17,413	18,700	3.6	1,286	17,334	18,700	3.6	1,365	0	0.0	0.0
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,182	4,530	4.1	1,347	3,169	4,530	4.1	1,360	0	0.0	0.0
				241,452	221,215	320,700	–	99,484	220,778	321,550	–	100,771	850	0.3	–
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,086	4,500	3.2	1,413	3,077	4,570	3.2	1,492	70	1.6	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	927	1,260	3.4	332	927	1,280	3.4	352	20	1.6	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	663	948	3.4	284	663	946	3.5	282	▲2	▲0.2	0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	677	838	3.3	160	683	837	3.3	153	▲1	▲0.1	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	682	984	3.3	301	679	985	3.4	305	1	0.1	0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	858	1,310	3.3	451	862	1,310	3.4	447	0	0.0	0.1
Rs-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	1,996	3,250	3.3	1,253	1,992	3,300	3.4	1,307	50	1.5	0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,406	2,110	3.3	703	1,404	2,110	3.4	705	0	0.0	0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	984	1,570	3.3	585	980	1,570	3.4	589	0	0.0	0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	823	1,240	3.3	416	821	1,260	3.3	438	20	1.6	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,054	1,510	3.4	455	1,050	1,520	3.5	469	10	0.7	0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	999	1,580	3.5	580	997	1,590	3.6	592	10	0.6	0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,839	3,850	3.4	1,010	2,828	4,000	3.4	1,171	150	3.9	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	531	656	3.5	124	528	677	3.5	148	21	3.2	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	802	1,090	3.5	287	798	1,070	3.6	271	▲20	▲1.8	0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	565	720	3.5	154	563	721	3.5	157	1	0.1	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	875	1,110	3.5	234	871	1,120	3.5	248	10	0.9	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,270	2,360	3.9	1,089	1,261	2,410	3.9	1,148	50	2.1	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,598	2,620	3.3	1,021	1,597	2,670	3.3	1,072	50	1.9	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,797	2,720	3.7	922	1,793	2,740	3.7	946	20	0.7	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,351	3,240	3.9	888	2,346	3,270	3.9	923	30	0.9	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,412	2,180	3.8	767	1,409	2,210	3.8	800	30	1.4	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,096	1,160	3.5	63	1,097	1,190	3.5	92	30	2.6	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	914	1,100	3.4	185	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	1,200	3.7	287	910	1,230	3.7	319	30	2.5	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	2,280	3.7	620	1,656	2,300	3.7	643	20	0.9	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,098	1,820	3.1	721	1,098	1,830	3.1	731	10	0.5	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,029	1,320	3.6	290	1,028	1,340	3.6	311	20	1.5	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	637	722	3.6	84	635	723	3.6	87	1	0.1	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,221	1,480	3.7	258	1,217	1,480	3.7	262	0	0.0	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,338	1,580	3.5	241	1,336	1,610	3.5	273	30	1.9	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	372	501	3.3	128	370	501	3.4	130	0	0.0	0.1
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,699	3,610	3.6	910	2,692	3,660	3.6	967	50	1.4	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,230	2,380	3.0	1,149	1,228	2,380	3.1	1,151	0	0.0	0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,022	1,570	3.1	547	1,019	1,560	3.2	540	▲10	▲0.6	0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,780	3,980	3.1	1,199	2,775	4,120	3.1	1,344	140	3.5	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,561	3,110	3.9	548	2,561	3,130	3.9	568	20	0.6	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,072	2,910	3.9	837	2,071	3,070	3.9	998	160	5.5	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	3,749	5,850	3.7	2,100	3,733	5,990	3.7	2,256	140	2.4	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	26年2月期末				26年8月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額		還元利回り
				（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,417	2,350	3.4	932	1,411	2,390	3.4	978	40	1.7	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂	557	508	681	3.7	172	509	710	3.7	200	29	4.3	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	735	1,060	3.6	324	734	1,110	3.6	375	50	4.7	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	1,414	1,670	3.4	255	1,413	1,670	3.4	256	0	0.0	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,019	1,410	3.4	390	1,018	1,410	3.5	391	0	0.0	0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	423	528	3.3	104	425	530	3.4	104	2	0.4	0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	371	573	3.3	201	369	574	3.4	204	1	0.2	0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	613	685	4.1	71	618	746	4.1	127	61	8.9	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,339	2,040	3.4	700	1,350	2,080	3.4	729	40	2.0	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,596	4,150	3.2	1,553	2,591	4,200	3.2	1,608	50	1.2	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	727	840	3.8	112	728	858	3.8	129	18	2.1	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	671	859	3.5	187	674	870	3.5	195	11	1.3	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	594	893	3.9	298	592	905	3.9	312	12	1.3	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	485	679	3.5	193	485	686	3.5	200	7	1.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	302	437	3.5	134	302	439	3.5	136	2	0.5	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	670	805	3.8	134	667	835	3.8	167	30	3.7	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,264	1,910	3.3	645	1,259	1,940	3.3	680	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	1,737	2,100	3.4	362	1,733	2,100	3.4	366	0	0.0	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,104	1,460	3.7	355	1,098	1,460	3.7	361	0	0.0	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	818	1,020	3.5	201	814	1,050	3.5	235	30	2.9	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	681	787	3.9	105	679	803	3.9	123	16	2.0	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	1,598	2,240	3.3	641	1,593	2,310	3.3	716	70	3.1	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	437	583	4.0	145	437	607	4.0	169	24	4.1	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,706	2,430	3.2	723	1,702	2,530	3.2	827	100	4.1	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,431	5,390	3.3	1,958	3,421	5,450	3.3	2,028	60	1.1	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,222	2,900	3.7	677	2,221	2,960	3.7	738	60	2.1	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	674	855	4.0	180	671	869	4.0	197	14	1.6	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	555	642	3.9	86	552	648	3.9	95	6	0.9	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,108	1,470	3.9	361	1,104	1,480	3.9	375	10	0.7	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	668	1,030	4.2	361	667	1,030	4.2	362	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	629	766	4.0	136	627	780	4.0	152	14	1.8	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	557	700	4.0	142	554	710	4.0	155	10	1.4	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	983	1,490	3.8	506	977	1,530	3.8	552	40	2.7	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	944	1,370	4.1	425	941	1,390	4.1	448	20	1.5	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	1,763	2,760	4.2	996	1,761	2,870	4.2	1,108	110	4.0	0.0
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,966	2,000	4.5	33	1,964	2,080	4.5	115	80	4.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,296	1,410	4.4	113	1,296	1,420	4.4	123	10	0.7	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	738	1,000	4.3	261	738	1,000	4.3	261	0	0.0	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,228	1,820	4.5	591	1,221	1,900	4.5	678	80	4.4	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	1,917	3,020	4.3	1,102	1,930	3,070	4.3	1,139	50	1.7	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	921	962	4.2	40	915	998	4.2	82	36	3.7	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	875	1,410	4.1	534	875	1,470	4.1	594	60	4.3	0.0
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	473	543	4.2	69	470	557	4.2	86	14	2.6	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	713	832	3.8	118	711	906	3.8	194	74	8.9	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,439	1,830	4.5	390	1,443	1,840	4.5	396	10	0.5	0.0

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

	エリア	用途	物件名称	取得価格	26年2月期末				26年8月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額		還元利回り
				（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	891	1,380	3.2	488	890	1,430	3.2	539	50	3.6	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	659	1,030	3.5	370	658	1,050	3.5	391	20	1.9	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,769	9,890	3.4	3,120	6,747	10,000	3.4	3,252	110	1.1	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,902	6,860	3.6	1,957	4,888	6,900	3.6	2,011	40	0.6	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	2,713	3,730	3.5	1,016	2,708	3,750	3.5	1,041	20	0.5	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	1,570	3.3	351	1,214	1,600	3.3	385	30	1.9	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	1,177	1,630	3.6	452	1,171	1,660	3.6	488	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	1,339	1,670	3.3	330	1,337	1,680	3.3	342	10	0.6	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,068	1,550	3.5	481	1,064	1,600	3.5	535	50	3.2	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	740	1,110	3.5	369	735	1,130	3.5	394	20	1.8	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,751	3,750	3.5	998	2,740	3,870	3.5	1,129	120	3.2	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,224	3,190	3.3	965	2,214	3,220	3.4	1,005	30	0.9	0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,154	1,660	4.0	505	1,148	1,690	4.1	541	30	1.8	0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	952	1,270	3.4	317	950	1,310	3.4	359	40	3.1	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	815	1,060	3.3	244	812	1,060	3.3	247	0	0.0	0.0
Rs-T-129	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,919	5,290	3.3	1,370	3,908	5,400	3.3	1,491	110	2.1	0.0
Rs-T-130	東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,378	1,720	3.8	341	1,370	2,130	3.8	759	410	23.8	0.0
Rs-T-131	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,223	1,420	3.5	196	1,219	1,440	3.5	220	20	1.4	0.0
Rs-T-132	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越公園	2,580	2,582	3,030	3.5	447	2,573	3,150	3.5	576	120	4.0	0.0
Rs-T-133	東京圏	住宅	プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,559	2,930	3.6	370	2,547	3,020	3.6	472	90	3.1	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	7,173	9,570	3.2	2,396	7,152	9,580	3.2	2,427	10	0.1	0.0
Rs-T-135	東京圏	住宅	プラウドフラット根津谷中	1,400	1,428	1,880	3.2	451	1,423	1,890	3.2	466	10	0.5	0.0
Rs-T-136	東京圏	住宅	プラウドフラット菊川	2,720	2,764	3,120	3.5	355	2,753	3,180	3.5	426	60	1.9	0.0
Rs-T-137	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草	2,410	2,453	3,020	3.3	566	2,441	3,120	3.3	678	100	3.3	0.0
Rs-T-138	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,067	2,440	3.4	372	2,058	2,490	3.4	431	50	2.0	0.0
Rs-T-143	東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,247	2,570	3.3	322	2,238	2,610	3.3	371	40	1.6	0.0
Rs-T-144	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	1,329	1,570	3.3	240	1,323	1,630	3.3	306	60	3.8	0.0
Rs-T-146	東京圏	住宅	プライムアーバン西日暮里	981	1,039	1,230	3.4	190	1,038	1,230	3.4	191	0	0.0	0.0
Rs-T-147	東京圏	住宅	プラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	3,015	3,420	3.1	404	3,005	3,420	3.1	414	0	0.0	0.0
Rs-T-148	東京圏	住宅	プラウドフラット日暮里	1,925	1,991	2,140	3.3	148	1,983	2,180	3.3	196	40	1.9	0.0
Rs-T-149	東京圏	住宅	プラウドフラット清澄通り	5,830	–	–	–	–	6,032	6,960	3.3	927	–	–	–
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	519	644	4.3	124	518	647	4.4	128	3	0.5	0.1
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	564	557	4.4	▲7	562	580	4.4	17	23	4.1	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,264	2,250	3.9	985	1,261	2,160	3.9	898	▲90	▲4.0	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	233	286	4.1	52	233	300	4.2	66	14	4.9	0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	408	458	4.2	49	405	458	4.2	52	0	0.0	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	277	267	4.2	▲10	275	267	4.2	▲8	0	0.0	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	443	535	4.7	91	441	550	4.7	108	15	2.8	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	376	413	4.8	36	374	415	4.8	40	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	318	367	4.8	48	316	370	4.8	53	3	0.8	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	502	565	4.7	62	499	566	4.7	66	1	0.2	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	3,718	4,870	4.8	1,151	3,699	3,480	4.7	▲219	▲1,390	▲28.5	▲0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,407	2,040	4.7	632	1,402	1,610	4.6	207	▲430	▲21.1	▲0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	919	1,050	4.5	130	913	1,110	4.5	196	60	5.7	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,517	2,500	3.7	982	1,514	2,200	3.7	685	▲300	▲12.0	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	26年2月期末				26年8月期末				差額		
					貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	貸借対照表計上額	算定価格	還元利回り	差額（期末算定-簿価）	26年2月期末算定価格と26年8月期末算定価格との差額		還元利回り
				（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	（百万円）	（%）	（百万円）	（百万円）	変化率(%)	差異
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	491	658	4.2	166	488	674	4.2	185	16	2.4	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	220	299	4.1	78	219	314	4.1	94	15	5.0	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	492	543	4.3	50	490	570	4.3	79	27	5.0	0.0
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,354	6,540	3.5	1,185	5,324	6,600	3.5	1,275	60	0.9	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	3,052	3,290	4.4	237	3,005	3,280	4.4	274	▲10	▲0.3	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	1,952	2,190	4.9	237	1,913	2,180	4.9	266	▲10	▲0.5	0.0
Rs-T-141	東京圏	住宅	SOMPO ケア そんぽの家 大森西	1,462	1,535	1,830	3.6	294	1,530	1,830	3.6	299	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	1,223	1,590	4.3	366	1,213	1,590	4.3	376	0	0.0	0.0
Rs-T-145	東京圏	住宅	イリーゼ浦安	1,085	1,154	1,150	3.9	▲4	1,150	1,160	3.9	9	10	0.9	0.0
				216,429	197,464	266,201	–	68,736	202,873	275,442	–	72,568	2,281	0.9	–
Ht-T-001	東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	2,373	3,780	4.3	1,406	2,340	3,900	4.3	1,559	120	3.2	0.0
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,616	4,010	4.3	393	3,606	4,290	4.3	683	280	7.0	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	2,697	2,510	4.8	▲187	2,686	2,500	4.8	▲186	▲10	▲0.4	0.0
Ht-S-003	その他	宿泊施設	KOKO HOTEL 京都三条	3,200	3,282	3,710	4.0	427	3,271	3,950	4.0	678	240	6.5	0.0
Ht-S-004	その他	宿泊施設	KOKO HOTEL 金沢駅前	2,161	2,159	2,280	4.5	120	2,147	2,270	4.5	122	▲10	▲0.4	0.0
Ht-S-005	その他	宿泊施設	ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOViVA	6,300	6,380	8,500	5.1	2,119	6,265	8,260	5.2	1,994	▲240	▲2.8	0.1
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	4,358	5,370	4.1	1,011	4,350	5,390	4.1	1,039	20	0.4	0.0
Ht-S-007	その他	宿泊施設	＆HOTEL HAKATA	3,800	3,837	5,080	4.0	1,242	3,833	5,080	4.0	1,246	0	0.0	0.0
				28,301	28,705	35,240	–	6,534	28,502	35,640	–	7,137	400	1.1	–
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	5,570	3.4	433	▲10	▲0.2	▲0.1
				4,900	5,136	5,580	–	443	5,136	5,570	–	433	▲10	▲0.2	–
				1,097,977	1,056,896	1,363,146	–	306,249	1,064,372	1,383,448	–	319,075	10,142	0.7	–

（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8月期末時点で保有している物件のみの比較です。

ファイナンスの状況

有利子負債の内訳

有利子負債総額	520,220百万円
借入金	484,320百万円
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への取り組み（マテリアリティ）

ESG重要課題（マテリアリティ）

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

社会（S）	豊かな経済の実現		
		方針目標	・人材活躍と生産性向上や地域経済・産業の活性化（イノベーション）を通じて、豊かな経済の実現を目指します。
		KPI	・保有物件のPM業務において優れた活躍を行ったPM担当者に対し、褒賞を実施（開催日、受賞事例） ・資産運用会社での研修制度の充実や資格取得の奨励、従業員1人当たり研修時間と研修概要、資格保有者の状況 ・リサイクル品のタイルカーペット活用（実施面積、CO2削減量） ・居住用施設における居住者が不要となった衣類等を回収（回収量、CO2削減量）
	魅力ある地域の形成		
		方針目標	・地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）、緑・景観の形成（MIDORI）、コミュニティの再生・形成、人材育成、移動しやすい環境（モビリティ）を通じて、魅力ある地域の形成を目指します。
		KPI	・GEMSシリーズ等での「地方創生イベント」開催（実施都道府県数、参加テナント数、使用食材数） ・保有物件での交流イベント及びテナント懇親セミナーの開催（開催回数、参加企業数） ・シェアモビリティの設置（設置物件数・台数、移動距離、利用により削減された時間及びCO2排出量）
ガバナンス（G）	ガバナンスの充実		
		方針目標	・役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。
		KPI	・投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・サステナビリティ推進体制に係る外部評価
	実効性のある内部統制システムの構築		
		方針目標	・コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。
		KPI	・コンプラ研修受講率（目標：100%） ・リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・内部監査実施回数（目標：1回/年）
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示		
		方針目標	・財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。
		KPI	・IR件数 ・ESG格付け評価

ESGへの取り組み（S：社会）

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

社会（S）分野の新たなマテリアリティ

＜策定プロセス＞

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

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

■不動産を通じた社会課題解決（４段階）

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

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

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

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

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

資産運用会社において、パーパスとサステナビリティポリシーを策定し、24年4月に公表

Purpose
私たちの存在意義

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

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

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

「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」

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

Values
大切にする価値観

Visionary ヴィジョナリー	未来のありたい社会や人々の暮らしを想像し、その実現に向けて不抜の信念をもって挑戦し続ける
Professionalism プロフェッショナリズム	不動産×資産運用のプロフェッショナルとしての自覚をもち、高度な専門性をもって行動する
Fairness フェアネス	あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向きあう

サステナビリティ方針

信じて、挑む

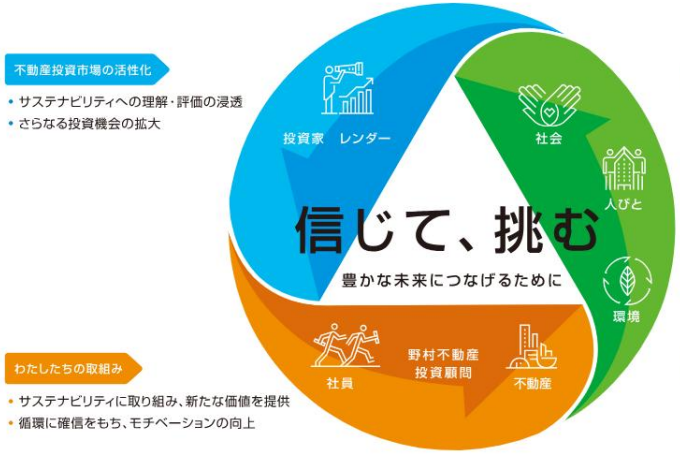
～豊かな未来につなげるために～

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

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

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

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



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
- 活き活きと働き、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

わたしたちの取組み
- 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

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

ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

実効性あるサステナビリティ推進体制

取締役会
- サステナビリティ方針
- サステナビリティ推進規程
- 各環境ポリシー＝業務手順

↑ 報告

サステナビリティ推進最高責任者
代表取締役社長

投資委員会
委員長：社長執行役員
委員　：執行役員、コンプライアンス・オフィサー及びその他委員長により指名された者

意思決定
・サステナビリティ目標や施策の決定

指定ファンド（NMF）
委員長（上場REIT運用グループ ファンドマネジメント部長）
＝サステナビリティ推進執行責任者

サステナビリティ推進会議
推進会議メンバー
・委員長（サステナビリティ推進執行責任者）
・ファンドマネジメント部
・資産運用部
・運用企画部
・企画部
・財務会計部等

協議内容
・目標・施策案の策定（年次、長期）
・実施状況の確認

指定ファンド（NMF以外のファンド）
委員長（ファンド運用部長）
＝サステナビリティ推進執行責任者

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

（REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価）

エコアクション21
認証番号 0012949

〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

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

コーポレートガバナンス体制

＜投資法人役員会の体制＞

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成

執行役員
執行役員　吉田修平
（弁護士）

監督役員
内山峰男
（公認会計士）

岡田美香（注1）
（弁護士）

小山東子
（不動産鑑定士）

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	26年2月期	26年8月期
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。

ESGへの取り組み　～本投資法人の取り組み～

GRESB評価

GRESB REAL ESTATE ★★★☆☆ 2026

リアルエステイト評価 「3 Star」
11年連続 「Green Star」

GRESB Public Disclosure 2026

開示評価
10年連続最高位「A」

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

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

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

環境認証取得推進

DBJ Green Building

BELS Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

CASBEE®（注）

CDP

CDP

25年度 「B」評価

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

ESGへの取り組み　～資産運用会社の取り組み～

責任投資原則（PRI）への署名

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

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

２１世紀金融行動原則への署名

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

21世紀金融行動原則

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

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

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

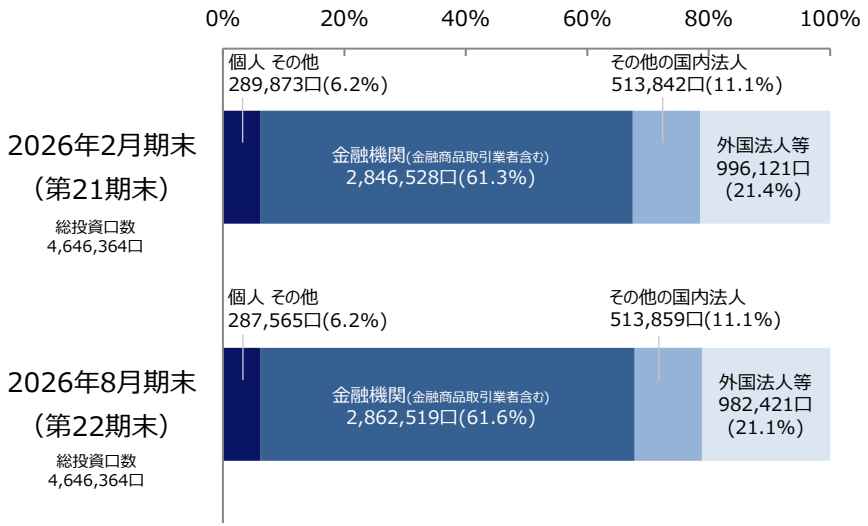
NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

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

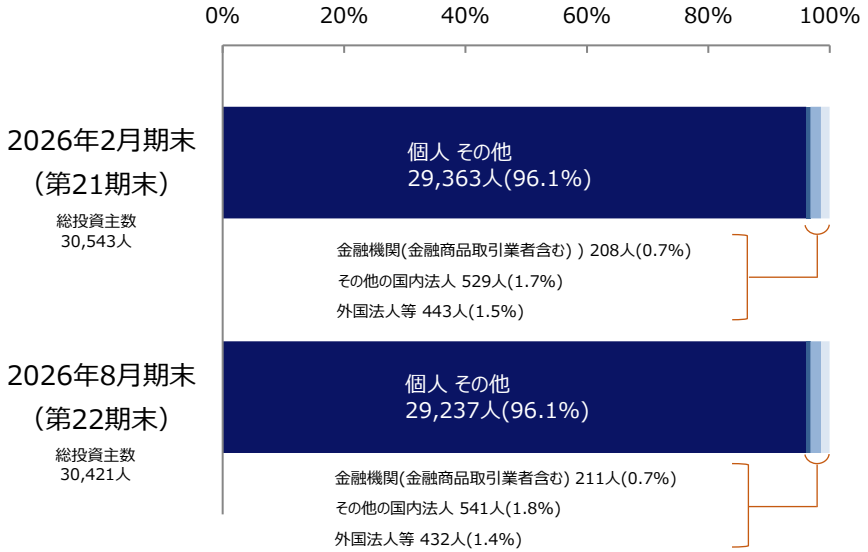
Net Zero Asset Managers Initiative

投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	26年2月期末（第21期末）		26年8月期末（第22期末）	
銀行	185,288	4.0%	188,955	4.1%
信託銀行	2,236,866	48.1%	2,280,513	49.1%
生命保険会社	76,358	1.6%	76,251	1.6%
損害保険会社	2,765	0.1%	4,082	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	345,251	7.4%	312,718	6.7%
合計	2,846,528	61.3%	2,862,519	61.6%

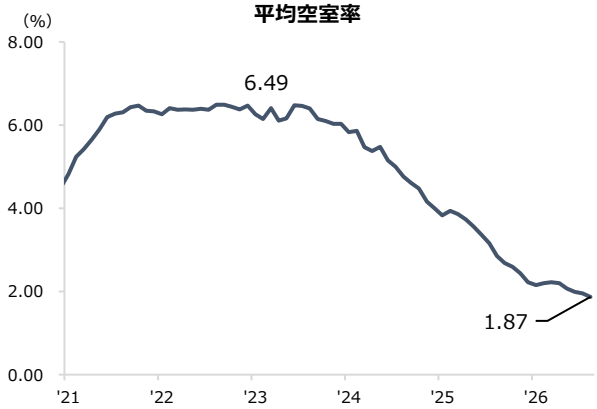
上位10投資主一覧

	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）	1,248,248	26.9%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	724,077	15.6%
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）	238,362	5.1%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	79,380	1.7%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	60,852	1.3%
7	JPモルガン証券株式会社	58,664	1.3%
8	日本証券金融株式会社	52,747	1.1%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	46,593	1.0%
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	46,539	1.0%
	合 計	2,886,133	62.1%

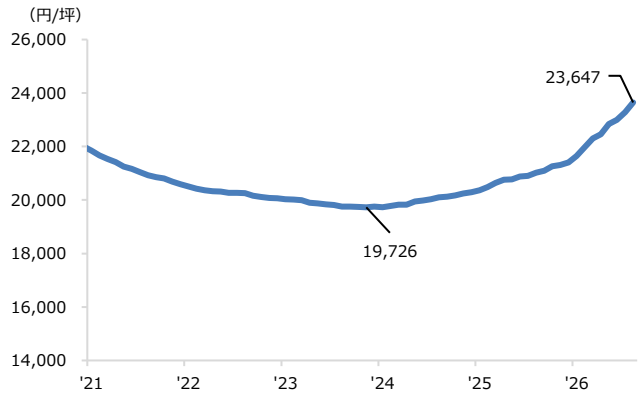
マーケットレビュー　～賃貸マーケット及び関連状況～

オフィス

東京都心5区
平均空室率

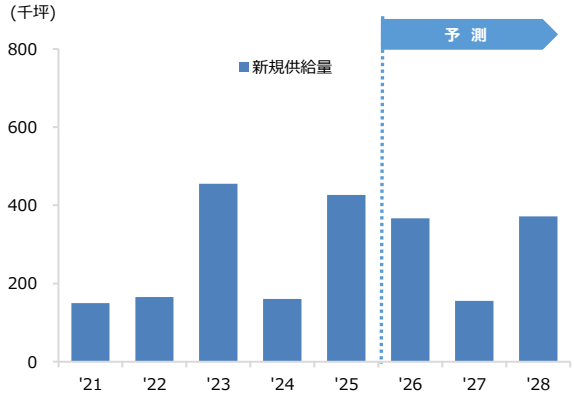


東京都心5区
平均月額賃料



出所:上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

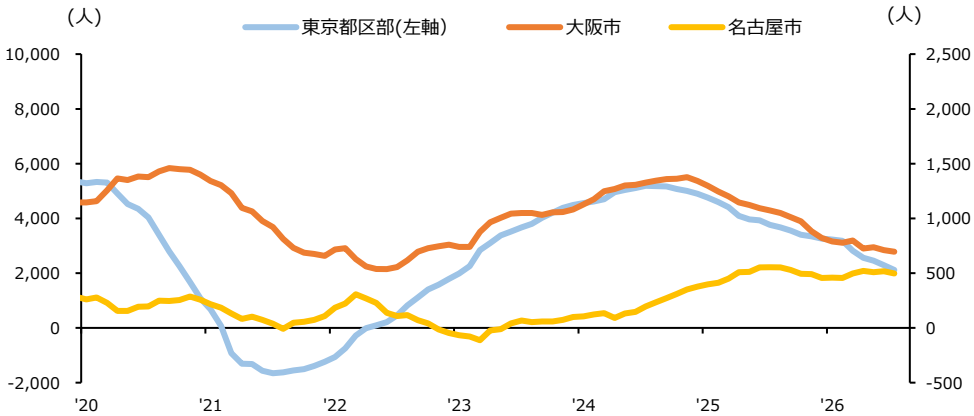
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所:NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

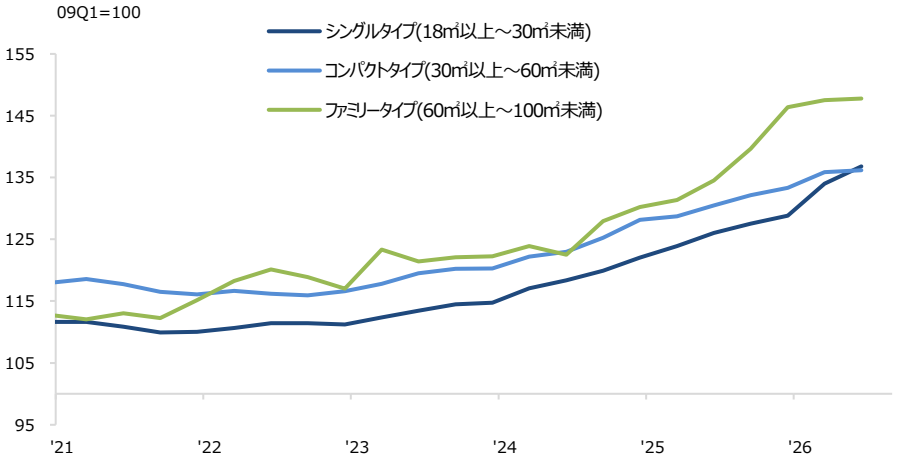
住宅

人口流入超過数（外国人含む移動者）　（12ヶ月移動平均）



出所：総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数（23区）

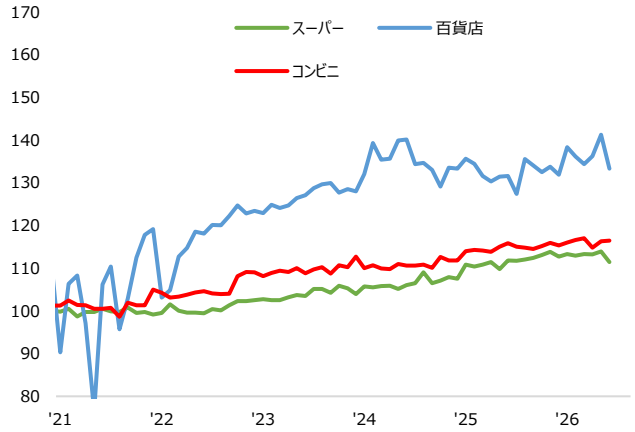


出所：マンション賃料インデックス（アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所）よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

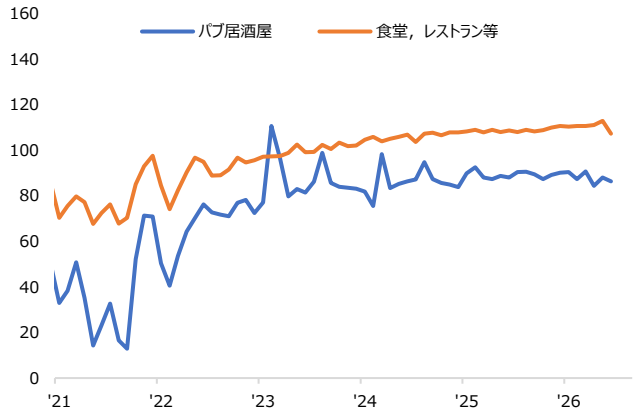
商業

スーパー・百貨店・コンビニ販売額価格指数（2020年＝100　季調済）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」よりNREAM作成

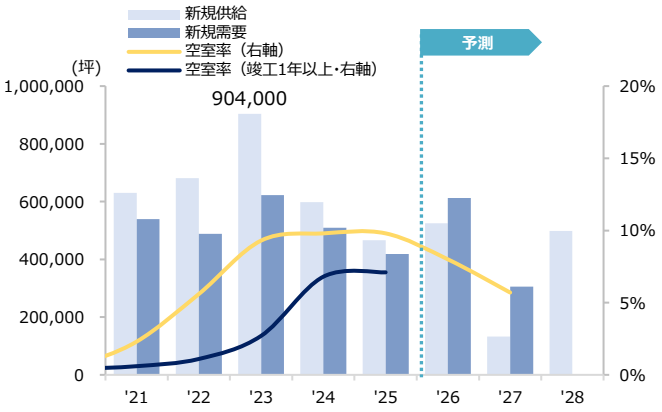
飲食店等の第三次産業活動指数（2019-2020年平均＝100）　季調済）



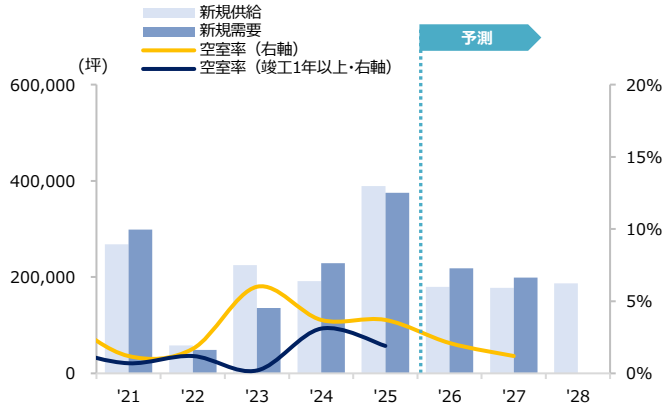
出所：経済産業省「第三次産業活動指数」よりNREAM作成

物流

首都圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2026年6月末時点）



近畿圏　大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2026年6月末時点）

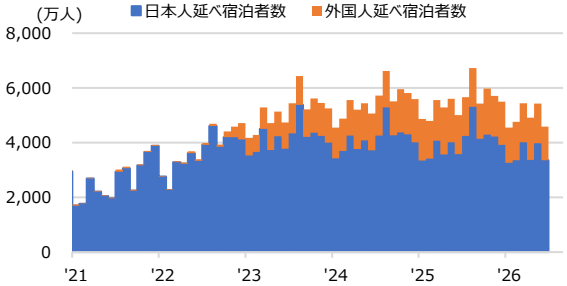


出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成

注釈：空室率は各年末時点の数値。直近値は6月末時点。

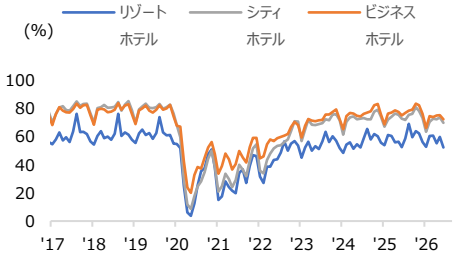
宿泊者数・客室稼働率・宿泊料

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・客室数20室以上の施設）



出所：観光庁よりNREAM作成注釈：速報値含む

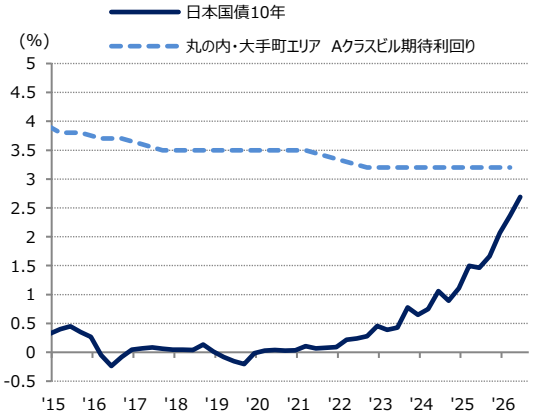
宿泊料　（品目別価格指数・全国・2025年＝100）

出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」よりNREAM作成

マーケットレビュー　～売買マーケット・不動産業業況・その他～

期待利回り

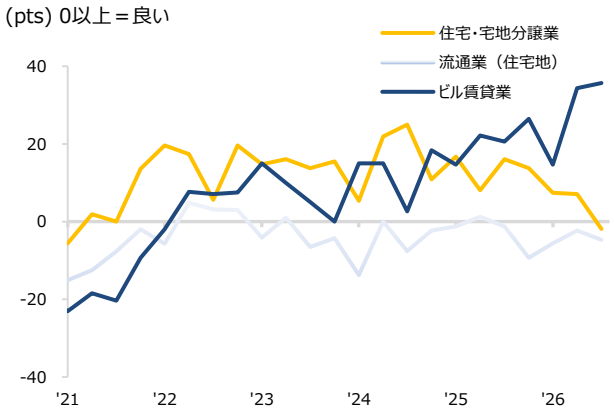
10年国債金利と期待利回り



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

業況・取引量

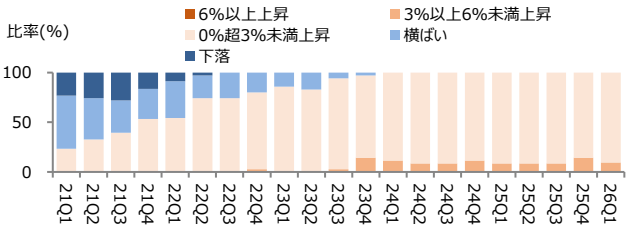
不動産業業況



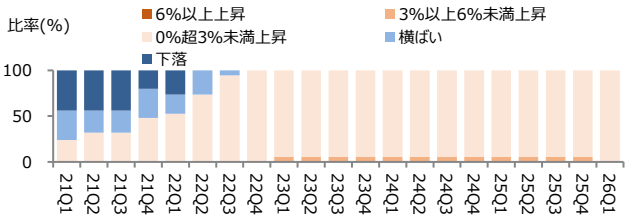
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移

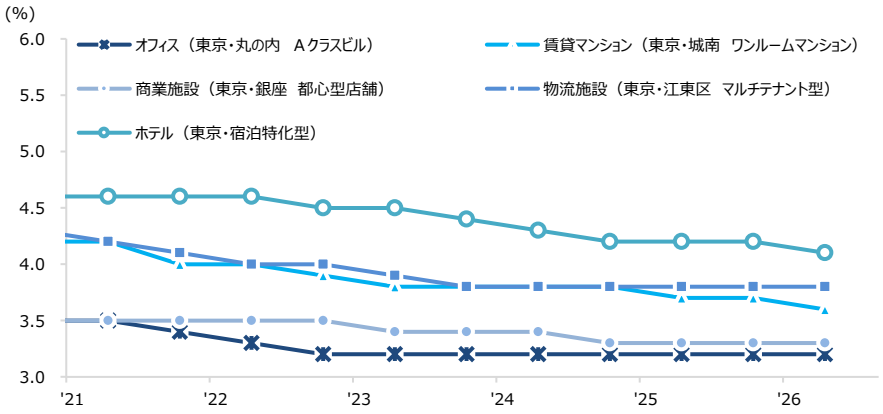


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



出所：国土交通省よりNREAM作成

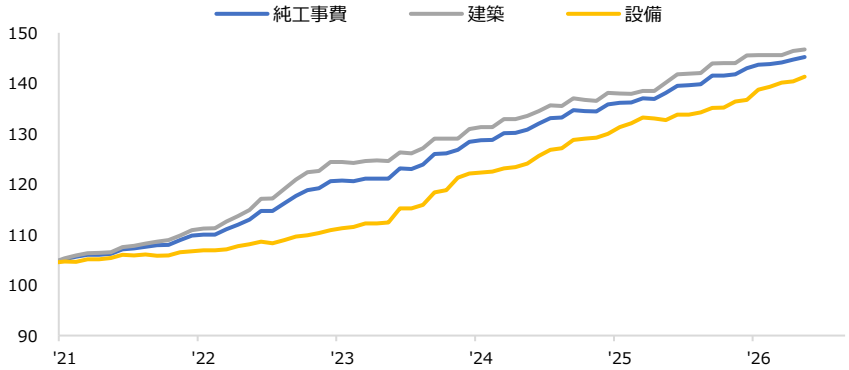
不動産投資家期待利回り（セクター別）



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

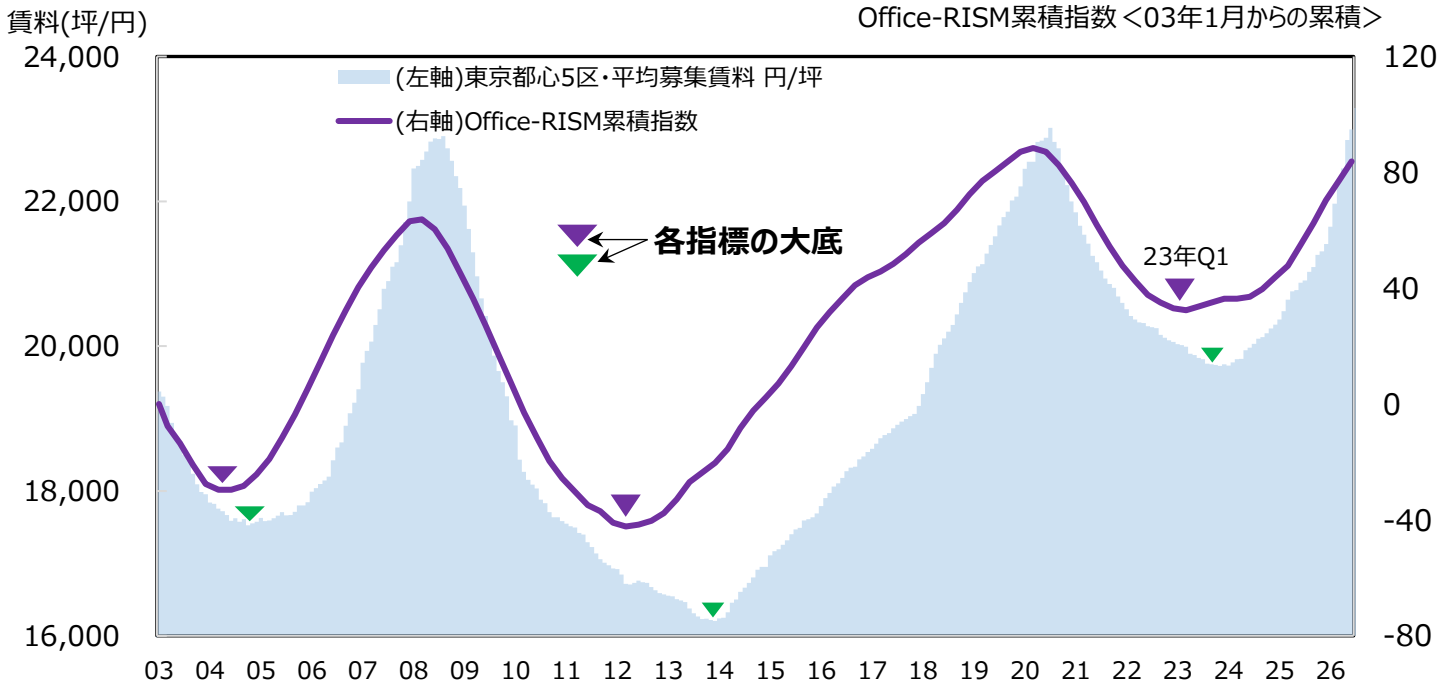
建築費

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区のオフィス賃貸市場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市場の足元の需給環境や今後の市況変化、賃料変動トレンドの転換点を可視化することが可能です。

2023年初を起点に「Office-RISM」は上昇へ転じ、その後、オフィス賃料は2024年前半に底打ちしました。以降は上昇基調で推移しており、足元では「Office-RISM」の上昇ペースがさらに加速しています。こうした動きは、今後の賃料上昇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。

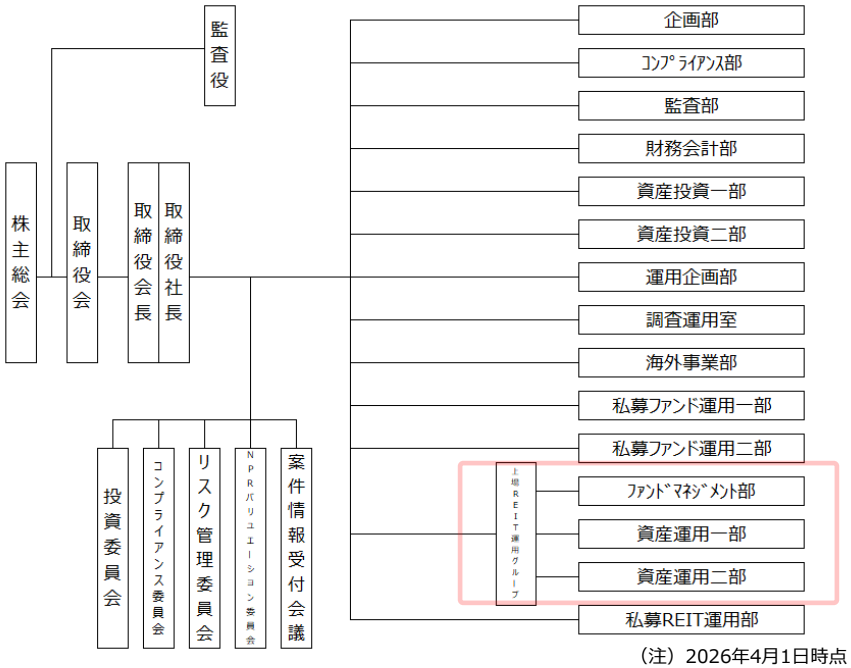
運用体制及びIR活動実績

資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都港区芝浦一丁目１番１号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	192名（うち取締役4名、監査役3名、顧問1名） ※2026年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図(注)



（注）2026年4月1日時点

野村不動産マスターファンド投資法人　IR活動実績

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

公式ＨＰ

「ESG Annual Report」

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

MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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