



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

18<sup>th</sup>

2024年8月期決算説明資料

October 17, 2024

MASTER FUND



<b>1. 自己投資口の取得</b>	<b>3</b>
<b>2. 運用戦略の推進状況</b>	<b>5</b>
<b>3. 決算ハイライト</b>	<b>9</b>
<b>4. 資産の取得・売却</b>	<b>13</b>
<b>5. 資産の運用状況</b>	<b>17</b>
<b>6. 鑑定評価</b>	<b>29</b>
<b>7. ファイナンス</b>	<b>31</b>
<b>8. 業績予想</b>	<b>33</b>
<b>9. ESGへの取り組み</b>	<b>36</b>
<b>10. APPENDIX</b>	<b>42</b>

1

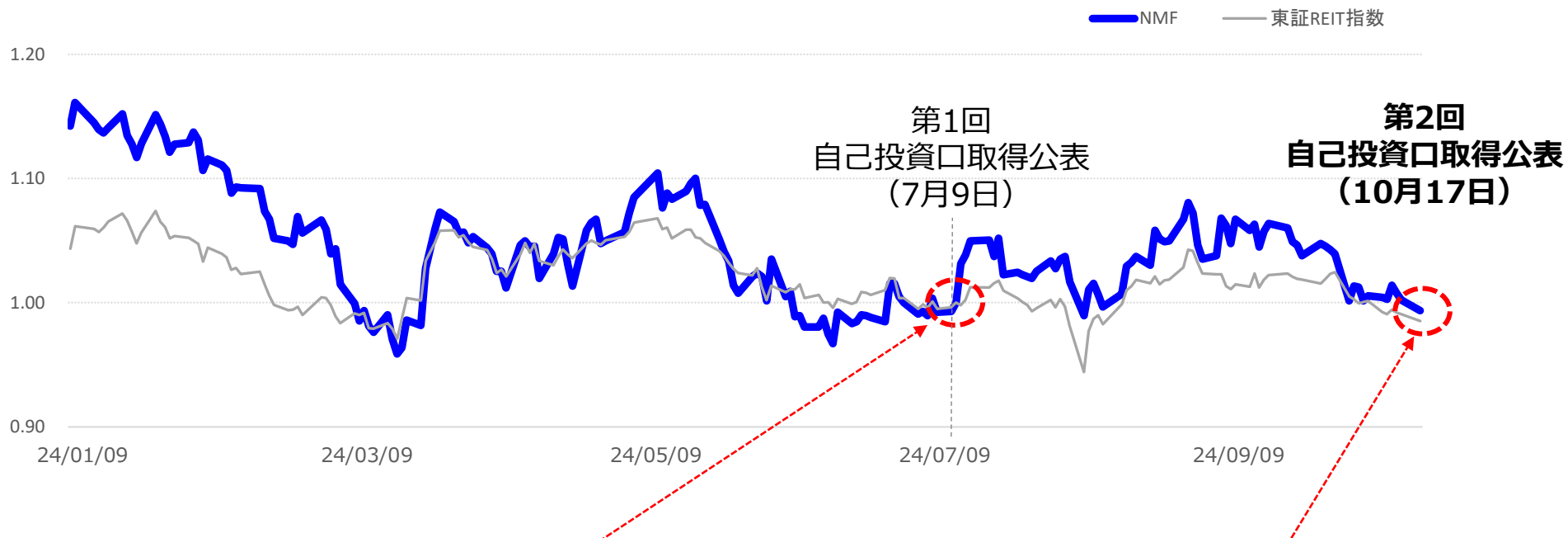
# 自己投資口の取得





売却益相当額30億円<sup>(注1)</sup>を活用し、2回目となる自己投資口取得を公表。(1回目と合わせ計100億円)

▶ 投資口価格の推移<sup>(注2)</sup>



第1回 (24年7月9日公表)

取得総額	約70億円
取得口数	47,756口 (1.0%)
取得期間	24年7月10日～8月6日
消却日	24年8月23日

1口あたり分配金  
**+34円**  
(+1.0%)

1口あたりNAV  
**+337円**<sup>(注3)</sup>  
(+0.2%)

第2回予定 (24年10月17日本日公表)

取得総額	30億円
取得口数	25,000口 (0.5%)
取得期間	24年10月18日～12月17日
消却日	25年1月17日

(注1) 24年10月8日に公表済の「NMF新宿南口ビル」の売却益相当額を指します (注2) 第1回自己投資口取得を公表したときの投資口を1.00とした時の推移を示しております (注3) 24年2月期末時点NAVからの影響です



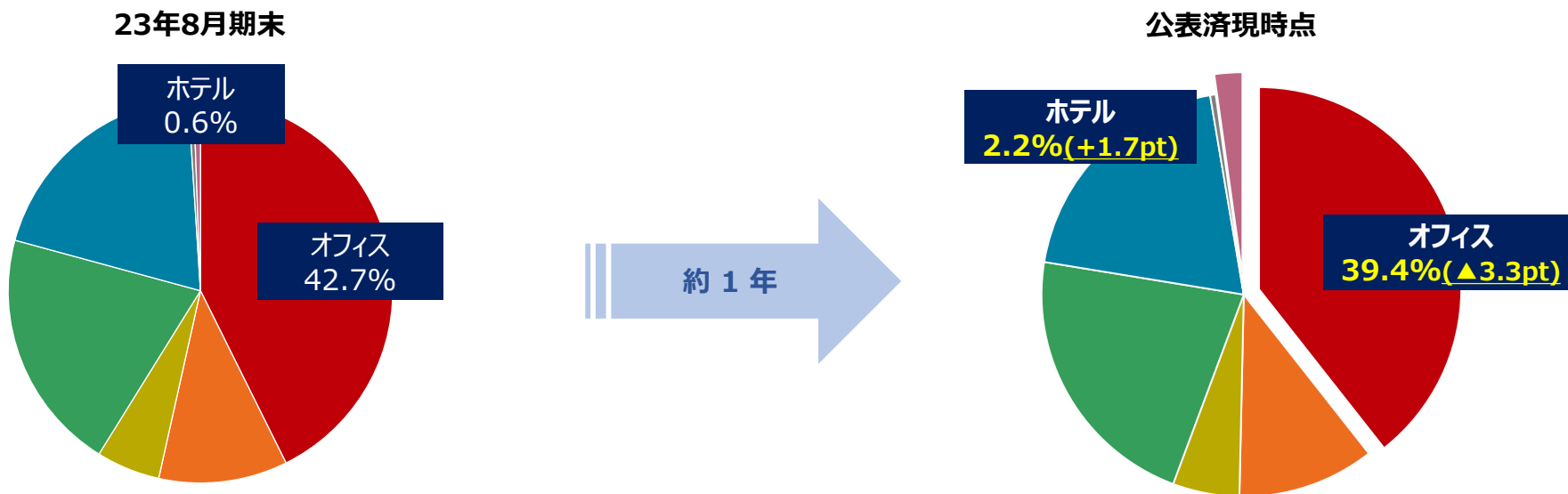
## 運用戦略の推進状況



# 【戦略①】 マーケット及び運用状況を踏まえた資産入替戦略



## インフレ耐性を有するポートフォリオの構築を継続推進



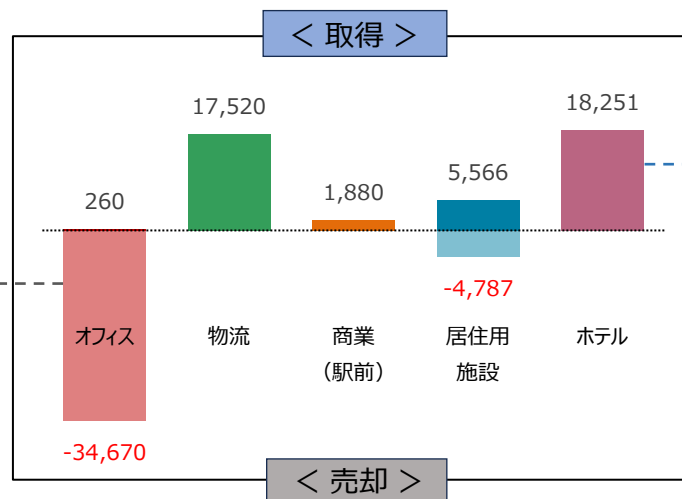
### < 収益力の停滞懸念物件を売却 >



晴海トリトンY



NMF新宿南口ビル



### < 成長期待のある物件を取得 >



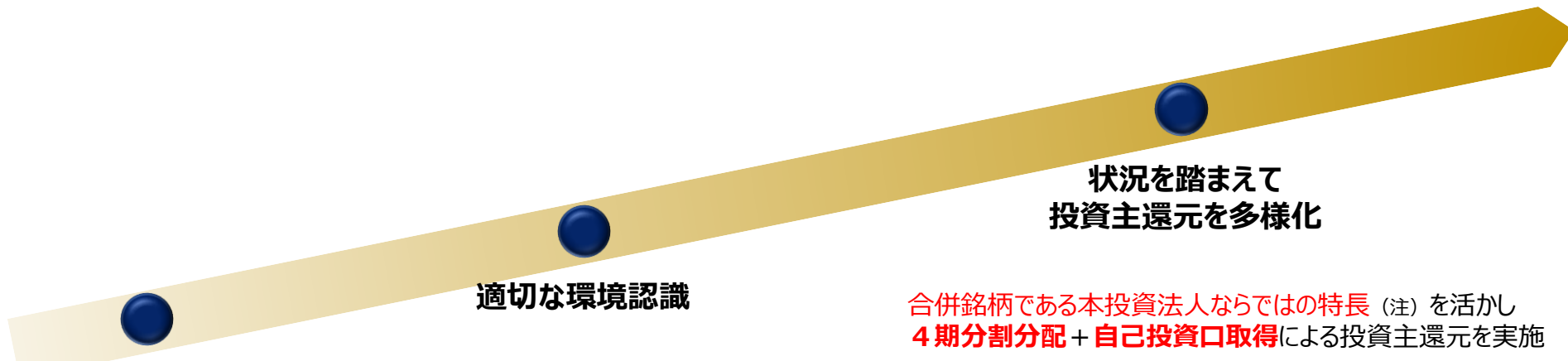
ラ・ジェント・ステイ函館駅前/  
HAKOVIVA



MIMARU SUITES  
東京浅草



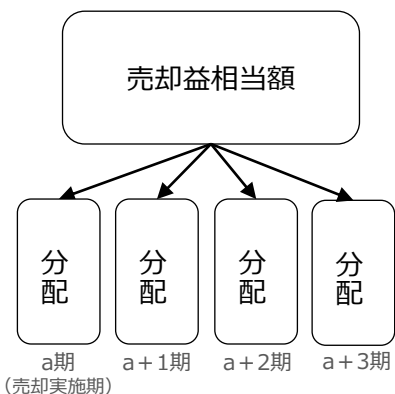
## 軟調な投資口価格を背景に、投資主還元を多様化



### 戦略の公表・推進 (23年10月～)

発生した売却益相当額は  
4期分割分配に活用

(イメージ)

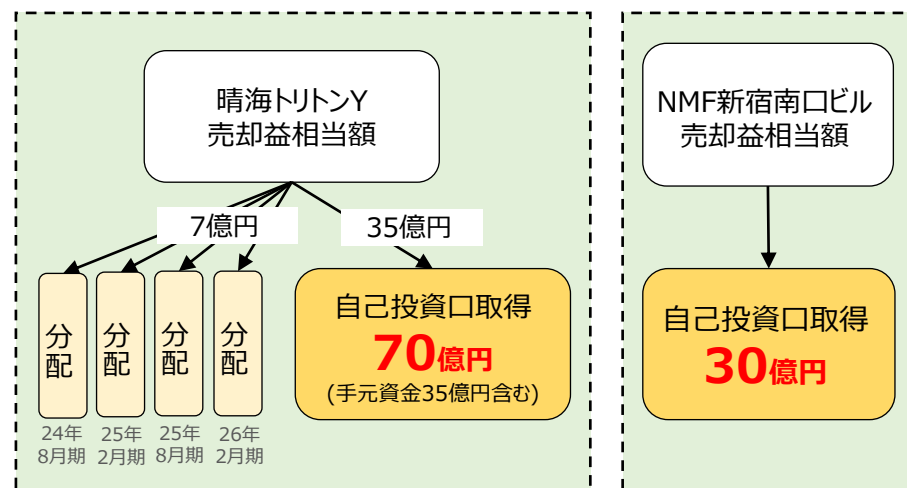


(注) 詳細はP.47をご参照ください。

堅調な運用状況に対して  
軟調な投資口価格の推移



合併銘柄である本投資法人ならではの**特長** (注) を活かし  
**4期分割分配 + 自己投資口取得**による投資主還元を実施





## インフレ対応

### Assets

#### 運営

##### 収益力の向上

- ✓ **定借化比率向上**を推進  
(オフィス定借比率：16/2期 20% → 24/8期 52%) (注)
- ✓ 原則**賃貸借期間を短縮**し、交渉機会を増やす
- ✓ **売上及びCPI連動賃料**の導入推進
- ✓ PMへの**インセンティブ報酬設定**により増額幅を追求

##### 資産入替

- ✓ **インフレ耐性**を有するポートフォリオの構築
  - 成長期待のある物件を取得
  - 収益力の停滞懸念物件を売却  
(立地、築年、商品性 etc.)
- ✓ **含み益**の実現

### Borrowing

#### 借入

- ✓ 平均残存年数 4年
  - ✓ 固定金利比率 70%
  - ✓ 新規行の招聘
- を目安に利払いをコントロール

### Return

#### 還元

##### 売却資金の活用

- ✓ 原則売却益を**4期分割分配**を継続  
(計4回 18億円公表済)
- ✓ 状況に応じて**自己投資口取得**を実施  
(計2回 100億円公表済)

(注) 賃料ベースの数値です。





## 決算ハイライト





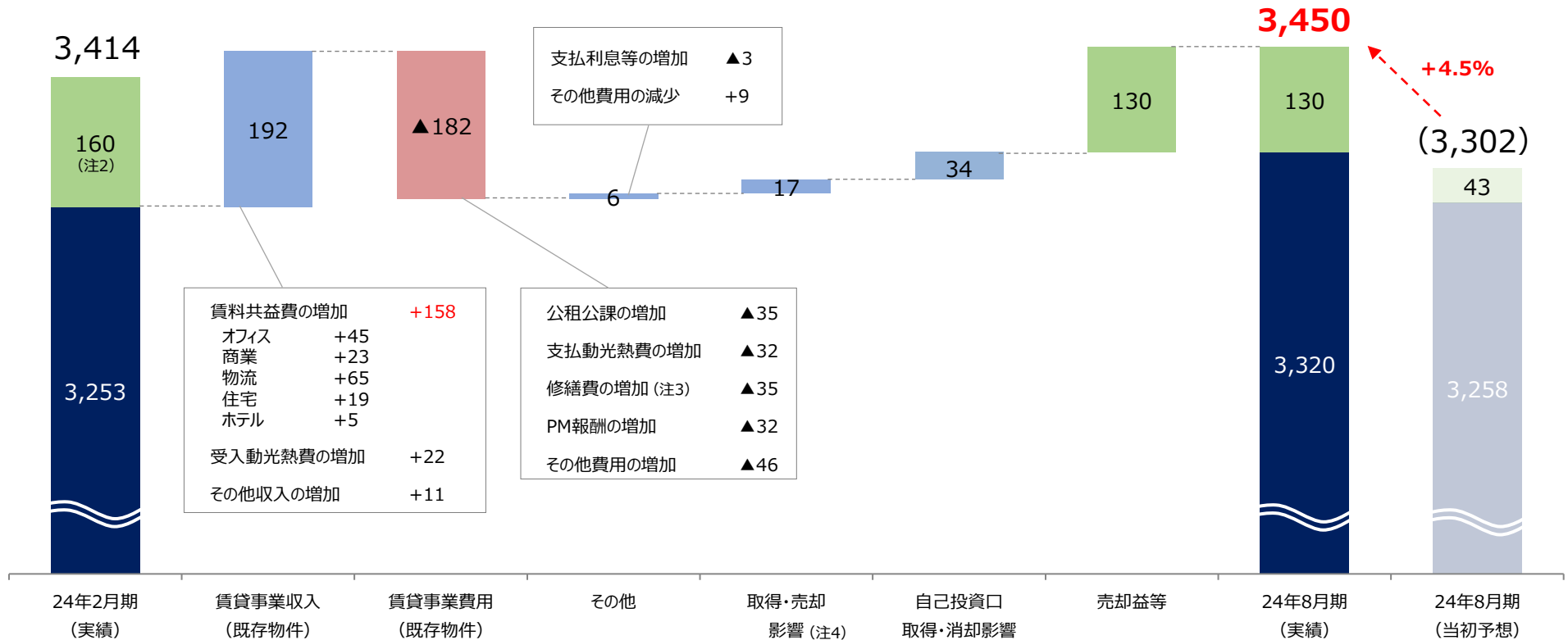
## 全セクターの増収・自己投資口の取得・売却益等の計上により、当初予想比+4.5%の分配を実現

▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注1)

< 売却益4期分割分配 第1弾～第4弾 >

売却物件	売却益相当分配予定額			
	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	12円	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	17円
④ 晴海トリトンY	85円	27円	27円	27円
<b>合計</b>	<b>130円</b>	<b>71円</b>	<b>71円</b>	<b>58円</b>



(注1) 売却益計上に伴う資産運用報酬Ⅱの増加影響等を加味しています。(注2) 24年2月期の売却益相当額は分配の他、55円/口を前倒しの修繕工事に使用しています。(注3) 前記(注2)の影響を除きます。(注4) 直前期の物件取得売却物件に伴う影響を含みます。

# 24年8月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	24年2月期	24年8月期	差異	24年8月期	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	39,375	45,081	5,706	40,541	4,539
賃貸事業収入	35,631	36,444	812	36,524	▲ 80
その他賃貸事業収入	3,202	3,345	142	3,394	▲ 49
不動産等売却益	542	5,292	4,750	622	4,670
営業費用	24,203	25,140	937	25,028	111
賃貸事業費用	17,404	18,007	603	18,221	▲ 214
うち修繕費	1,843	1,737	▲ 106	1,748	▲ 11
うち公租公課	3,427	3,614	187	3,625	▲ 10
うち減価償却費	5,775	5,760	▲ 14	5,765	▲ 4
うちその他賃貸事業費用	6,358	6,895	536	7,081	▲ 186
資産運用報酬	3,451	3,715	264	3,456	258
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	725	795	69	728	67
営業利益	15,172	19,941	4,769	15,513	4,428
営業外収益	8	7	▲ 0	-	7
営業外費用	2,221	2,259	38	2,239	20
支払利息その他融資関連費用	2,209	2,228	18	2,226	1
その他営業外費用	11	31	19	12	18
経常利益	12,958	17,689	4,730	13,273	4,415
当期純利益	12,958	17,688	4,730	13,272	4,415
(売却損益除く当期純利益)	(12,416)	(12,395)	(▲ 20)	(12,650)	(▲ 254)
利益分配金 a	13,626	16,102	2,475	13,249	2,852
利益超過分配金 b	2,470	-	▲ 2,470	2,319	▲ 2,319
分配総額 a+b	16,097	16,102	4	15,569	533
内部留保総額 (注1)	6,578	3,274	▲ 3,304	6,578	▲ 3,304
一口当たり分配金 (円)	3,414	3,450	36	3,302	148
うち利益分配 (円)	2,890	3,450	560	2,810	640
うち一時差異等調整引当額 (円)	511	-	▲ 511	186	▲ 186
うちその他の利益超過分配 (円)	13	-	▲ 13	306	▲ 306
総資産	1,187,285	1,183,175	▲ 4,110	1,185,466	▲ 2,290
有利子負債	521,334	521,292	▲ 42	521,292	-
LTV (正のれん除く)	46.3%	46.4%	0.1%	-	-
時価総額	702,093	689,381	▲ 12,711	-	-
NOI	27,204	27,542	337	27,463	78
FFO	20,823	20,789	▲ 34	21,048	▲ 258

24年8月期実績 - 24年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

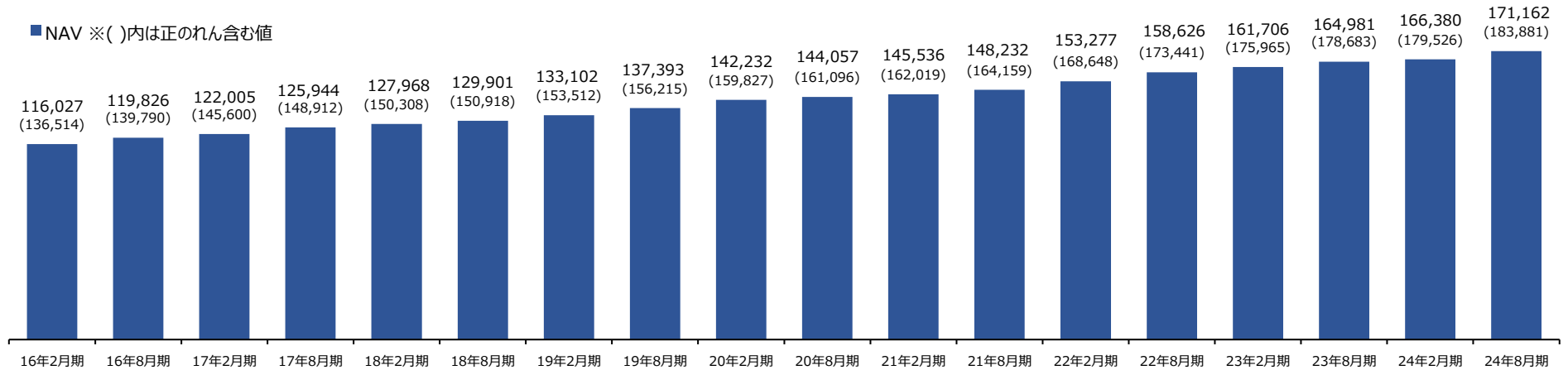
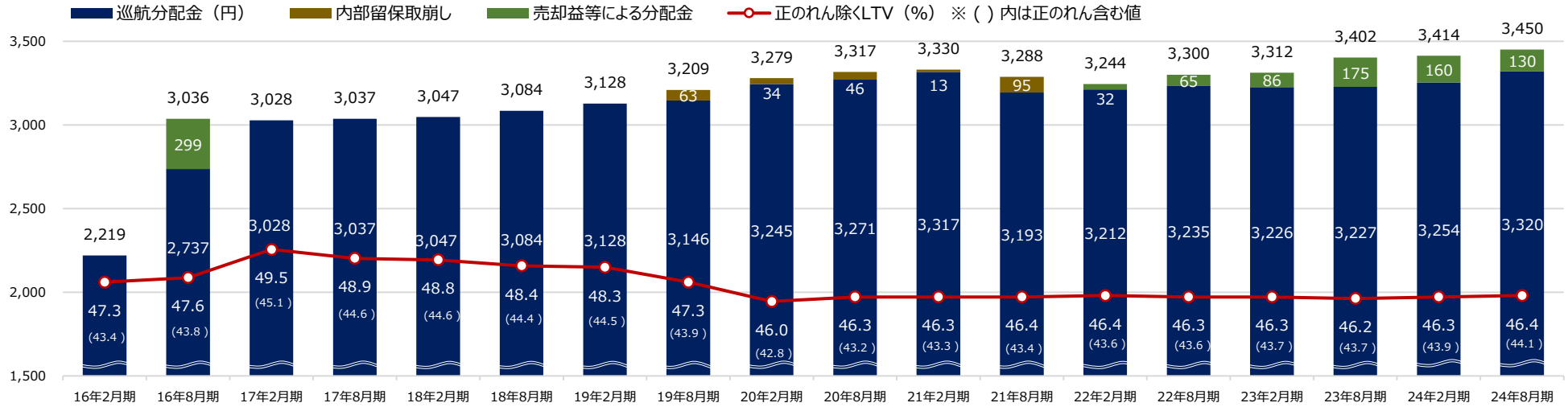
営業収益	5,706
賃貸事業収入の増加	812
既存物件の賃料共益費の増加	746
物件取得・売却による影響	66
その他賃貸事業収入の増加	142
受入動光熱費の増加	93
その他収入の増加	49
不動産等売却益の増加	4,750
営業費用	937
賃貸事業費用の増加	603
修繕費の減少 (前期売却益を活用した前倒し修繕工事260を含む)	▲ 106
公租公課の増加	187
減価償却費の減少	▲ 14
PM報酬の増加	149
支払動光熱費の増加	139
その他費用の増加 ※UCW売上運動フィーの年度支払い含む	247
資産運用報酬・その他営業費用の増加	333
営業外損益	▲ 37
支払利息その他融資関連費用の増加	18
当期純利益	4,730
売却益4期分割分配の当期分	608

(注1) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く

# 分配金・LTV・NAVの推移



巡航分配金(注1)・実質分配金・NAVにおいて、いずれも過去最高値を実現



(注1) 巡航分配金 = 分配金 - (売却益相当額からの分配 (※分割分配を含み、売却計上期においては資産運用報酬Ⅱ増加影響を除く) + 繰越利益 + 内部留保取崩し)、以下同様です。



4

## 資産の取得・売却



# ～ 資産入替の継続実施（24年8月期・25年2月期）～



## 優良資産への入替を通じ、継続してポートフォリオクオリティを改善

	24年8月期			25年2月期																	
取得	<b>ホテル</b> MIMARU SUITES 東京浅草 23.6億円 	<b>ホテル</b> HWIP金沢駅前 21.6億円 	<b>商業</b> MEFULL千歳烏山 18.8億円 	<b>ホテル</b> ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOVIVA 63.0億円 																	
	<b>物流</b> Landport多摩 175.2億円 	<b>居住用施設</b> PU西日暮里 9.8億円 	<b>オフィス</b> 麹町ミレニアムガーデン (住宅棟追加取得) 2.6億円 <table border="1" data-bbox="963 792 1357 935"> <tr><td>取得価格</td><td>251億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>3年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注2)</td><td>4.3%</td></tr> </table>	取得価格	251億円	平均築年数(注1)	3年	平均NOI利回り(注2)	4.3%	<b>ホテル</b> ホテル・アンドルームス新大阪 42.3億円  <table border="1" data-bbox="1626 792 2020 935"> <tr><td>取得価格</td><td>105億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>5年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注2)</td><td>7.0%</td></tr> </table>		取得価格	105億円	平均築年数(注1)	5年	平均NOI利回り(注2)	7.0%				
	取得価格	251億円																			
	平均築年数(注1)	3年																			
平均NOI利回り(注2)	4.3%																				
取得価格	105億円																				
平均築年数(注1)	5年																				
平均NOI利回り(注2)	7.0%																				
売却	<b>オフィス</b> 野村不動産上野ビル 69.3億円 	<b>オフィス</b> 晴海トリトンY 228.2億円 	<b>居住用施設</b> PU飯田橋 22.4億円  <table border="1" data-bbox="963 1156 1357 1342"> <tr><td>売却価格</td><td>319億円</td></tr> <tr><td>売却益</td><td>52億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>25年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注3)</td><td>3.8%</td></tr> </table>	売却価格	319億円	売却益	52億円	平均築年数(注1)	25年	平均NOI利回り(注3)	3.8%	<b>オフィス</b> NMF新宿南口ビル 135.0億円  <table border="1" data-bbox="1616 1156 2020 1342"> <tr><td>売却価格</td><td>135億円</td></tr> <tr><td>売却益</td><td>32億円</td></tr> <tr><td>平均築年数(注1)</td><td>50年</td></tr> <tr><td>平均NOI利回り(注3)</td><td>3.8%</td></tr> </table>		売却価格	135億円	売却益	32億円	平均築年数(注1)	50年	平均NOI利回り(注3)	3.8%
	売却価格	319億円																			
	売却益	52億円																			
	平均築年数(注1)	25年																			
平均NOI利回り(注3)	3.8%																				
売却価格	135億円																				
売却益	32億円																				
平均築年数(注1)	50年																				
平均NOI利回り(注3)	3.8%																				

(注1) 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2) 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3) NOI利回りにつき、23年8月期及び24年2月期もしくは24年2月期及び24年8月期におけるNOIの合計値を売却価格で除した数値を記載しています。



スポンサーから優良物件を取得しオフィス2物件を売却。うち、スポンサーに売却した1物件は再開発後の優先交渉権を取得

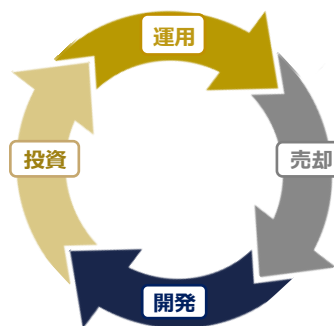
## Landport多摩

“スポンサー開発による高機能型物流施設”



- ✓ 国道16号至近、圏央道「相模原」IC、中央道「八王子」IC利用可。最大の消費地である東京・神奈川へのアクセス良好
- ✓ **大型車40台**が同時接車可能なバース
- ✓ **ワンフロア約7,000坪**の2層構造
- ✓ **ZEB（BELS 五つ星）**の評価を取得
- ✓ テナントは大手Eコマース関連の物流会社

取得日	2024年8月1日
取得価格	17,520百万円
鑑定評価額	18,800百万円
竣工年月日	2022年6月30日



### 戦略的資産入替 (SPR)

- ・物件状況を踏まえスポンサーへ物件売却（優先交渉権付売買契約）
- ・セクター転換を含めた再開発実施
- ・将来的な優良資産の取得機会獲得

**外部売却**

**晴海トリトンY**

- ✓ LP多摩と同時期で入替
- ✓ 区分所有物件

譲渡日	2024年7月31日
譲渡価格	22,820百万円
竣工年月日	2001年10月1日
売却益	4,664百万円

再開発不適

再開発可



**売却**

**NMF新宿南口ビル**

- ✓ スポンサーとの「SPR」推進
- ✓ 築50年
- ✓ 再開発後の優先交渉権を取得

譲渡予定日	2024年12月20日
譲渡価格	13,500百万円
竣工年月日	1974年4月16日
売却益	3,276百万円



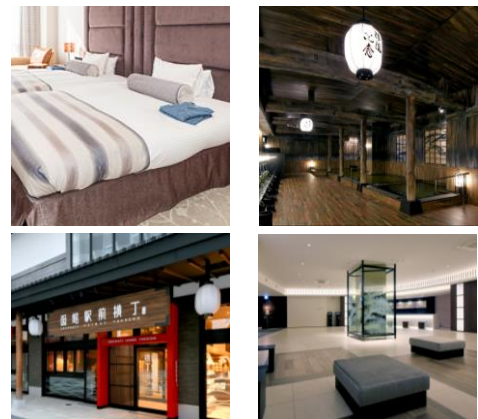
観光需要の高い「函館」及び 関西エリアの交通の要所「新大阪」に位置する築浅ホテルを取得

ラ・ジェント・ステイ函館駅前 / HAKOVIVA

“ 人気観光地で多彩な宿泊ニーズにも対応 ”



- ✓ JR函館駅徒歩1分と高い交通利便性
- ✓ 周辺には世界三大夜景の函館山や五稜郭など、多数の観光スポットが点在
- ✓ 江戸時代をイメージした天然温泉の大浴場
- ✓ 16㎡～160㎡、1名～6名利用可



取得日	24年9月6日
取得価格	6,300百万円
鑑定評価額	8,500百万円
NOI利回り	8.0% (注)
竣工年月日	19年10月11日
土地所有形態	事業用定期借地権
賃料形態	変動賃料 (ホテル)

(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。

ホテル・アンドルームス新大阪

“ 関西広域のレジャー＆ビジネス需要が見込める好立地 ”



- ✓ JR新大阪駅徒歩6分
- ✓ 約半数のタイプが3名以上利用可
- ✓ 深夜まで利用可能な大浴場完備
- ✓ 朝食会場でもあるそば屋では、夜食としてこだわりのそばを無料サービス



取得日	24年10月1日
取得価格	4,230百万円
鑑定評価額	5,330百万円
NOI利回り	5.6% (注)
竣工年月日	18年7月10日
土地所有形態	所有権
賃料形態	固定賃料+変動賃料





## 資産の運用状況

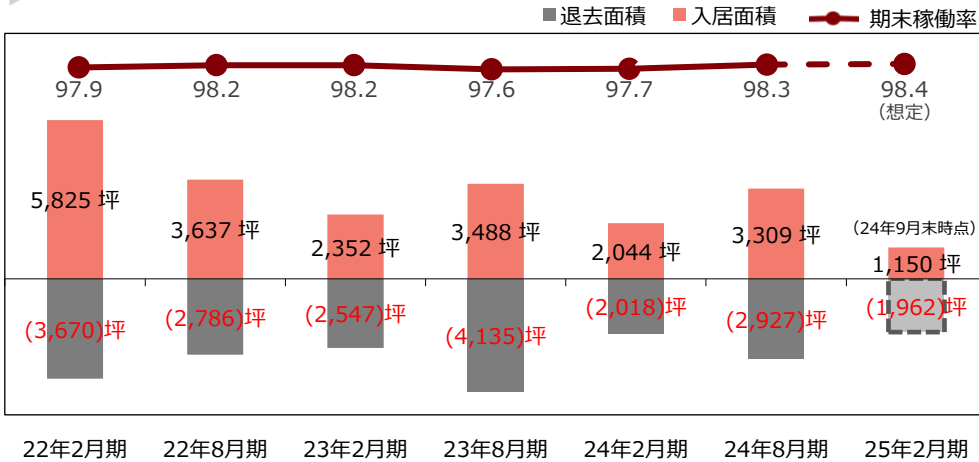




## Office

### 高稼働率を維持しつつ、入替・改定ともに賃料は増額基調

▶ 入退去面積・期末稼働率推移

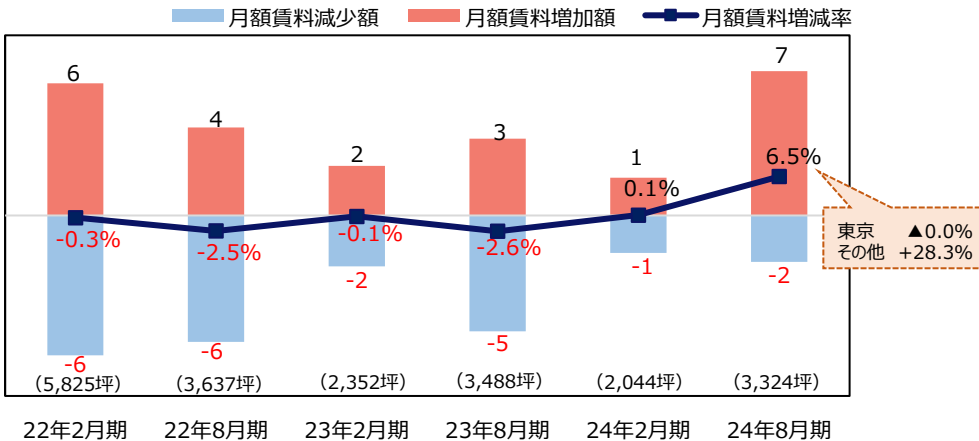


▶ 賃料ギャップ (24年8月末時点) (注1)

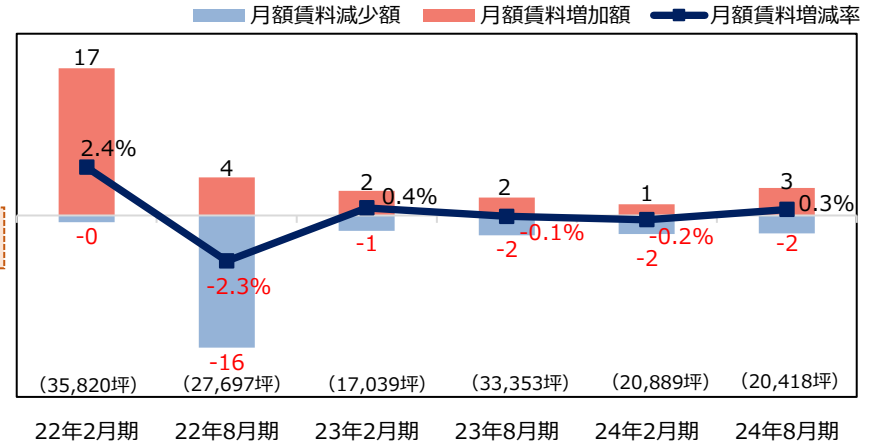
: 4.8% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	24年8月期	24年2月期	差異
全体	4.8%	1.4%	3.4%
東京	2.6%	▲0.3%	2.9%
その他	13.7%	9.1%	4.6%

▶ テナント入替による賃料増減 (注2) (百万円)



▶ 賃料改定による賃料増減 (注2) (百万円)



東京 ▲0.0%  
その他 +28.3%

(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2) グラフ下部の ( ) 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



## Office

賃料ギャップを生かして地方エリアで大幅な賃料増額を実現

24年8月期

### ▶ 主なリーシング事例



札幌ノースプラザ



札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）に直結

成約面積	129坪（2区画合計）
賃料単価 （従前比）	<b>+42.6%</b>
賃借理由	縮小移転・拠点新設



SORA新大阪21



食堂



オフィス

フル変動賃料から  
固定賃料に変更

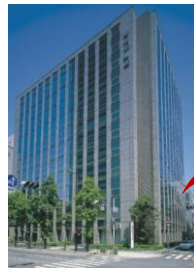
成約面積	71坪
収益増加額 （実績比、年間）	<b>+22百万円</b>
賃借理由	拠点新設



野村不動産四ツ橋ビル



野村不動産西梅田ビル



野村不動産大阪ビル

成約面積	1,252坪（3物件、計9区画合計）
賃料単価 （従前比）	<b>+30.3%</b>
賃借理由	拡張移転・本社移転・内部増床

### ▶ 入居者特典「NOMURA WORK-LIFE PLUS」の活用

野村不動産大阪ビルの入居者の中には「本サービスがあるからこの物件に決めた」という声も。条件横並びで競合した時の決め手の1つに。

**WL+** NOMURA WORK-LIFE PLUS

野村不動産が運営するオフィス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

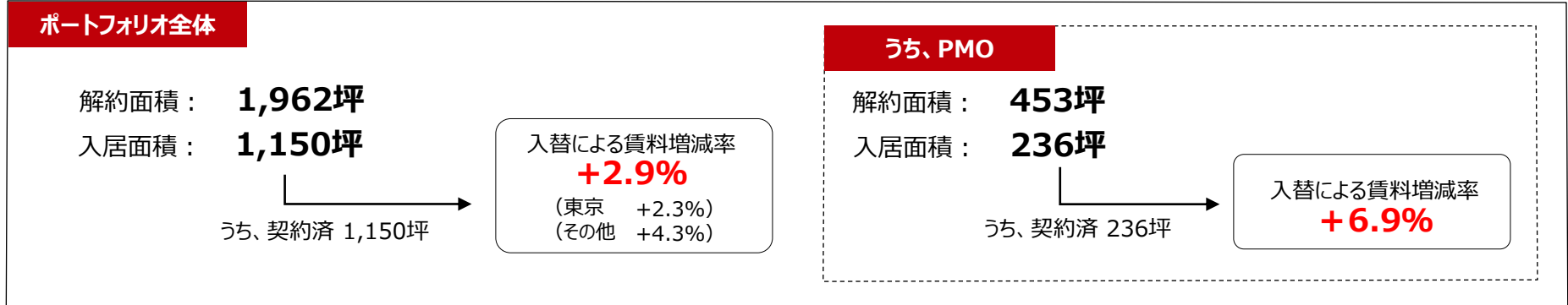


## Office







東京圏においても、力強いテナント需要を背景に、増額入替事例が増加基調

### 25年2月期

リーシングの進捗状況（24/9末時点）



主なリーシング事例

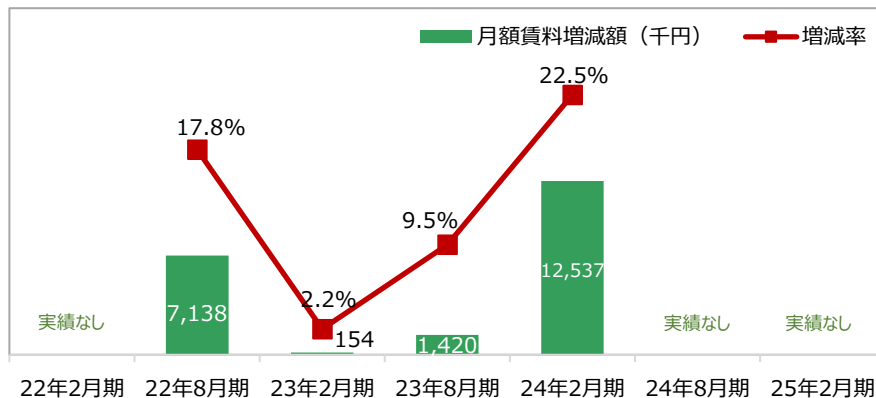
	東京圏				その他	
物件名						
成約面積	142坪（4区画合計）	81坪	110坪	55坪	190坪	241坪
従前費賃料単価	<b>+9.6%</b>	<b>+9.2%</b>	<b>+8.1%</b>	<b>+8.0%</b>	<b>+5.2%</b>	<b>+3.2%</b>
賃借理由	拡張移転・拠点新設	近隣増床	拡張移転	立地改善	拡張移転	館内増床



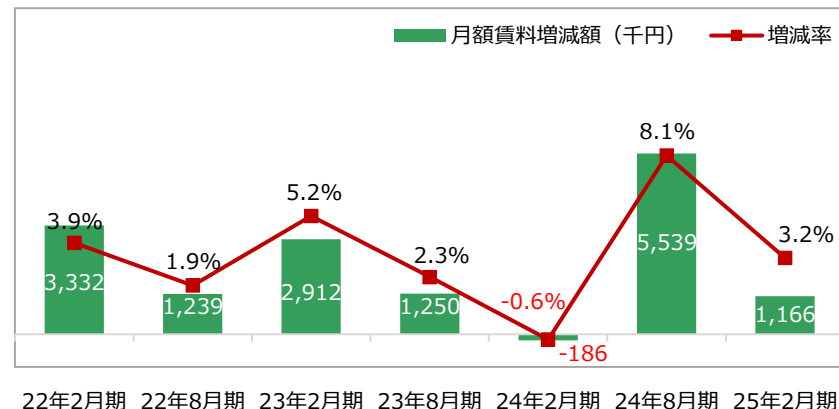
## Logistics

100%稼働の中で賃料改定による内部成長を実現。

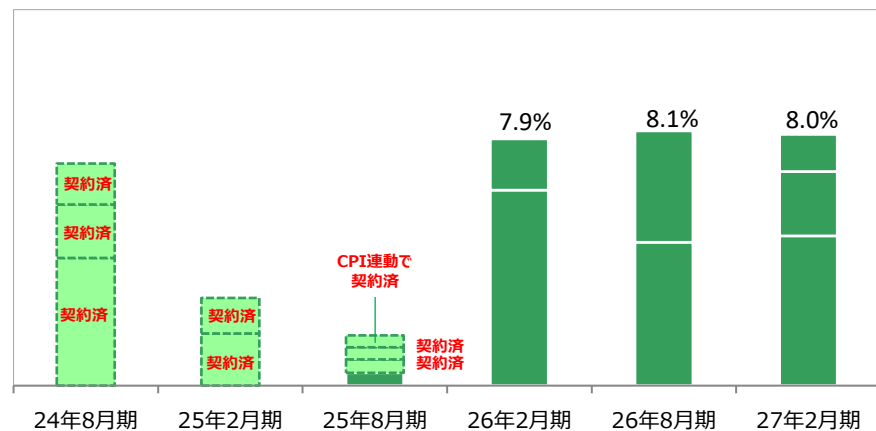
### テナント入替の賃料増減



### 賃料改定（再契約）による賃料増減



### 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



### < 25年2月期 契約更新 >

◆ 羽生ロジスティクスセンター：7,529坪（1棟）



⇒ 5年間の再契約  
(月額賃料増減率 **+3.2%**)

◆ Landport岩槻：3,535坪（一部区画）



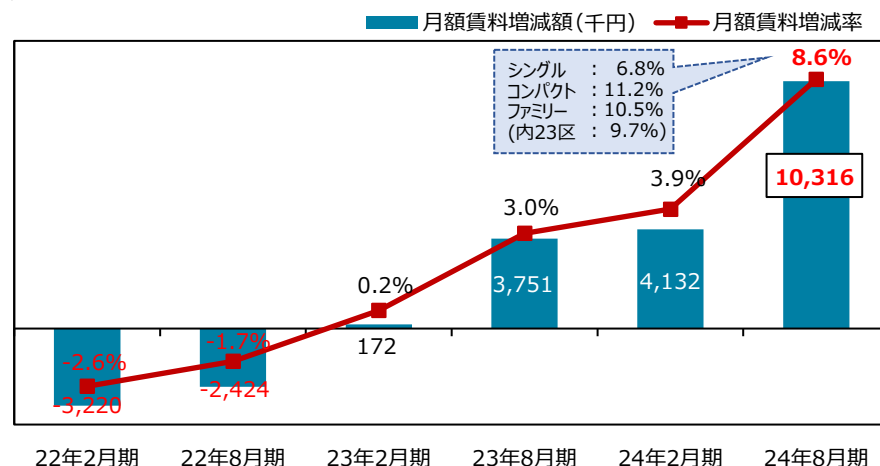
⇒ 5年間の再契約  
(月額賃料増減率 **+3.3%**)



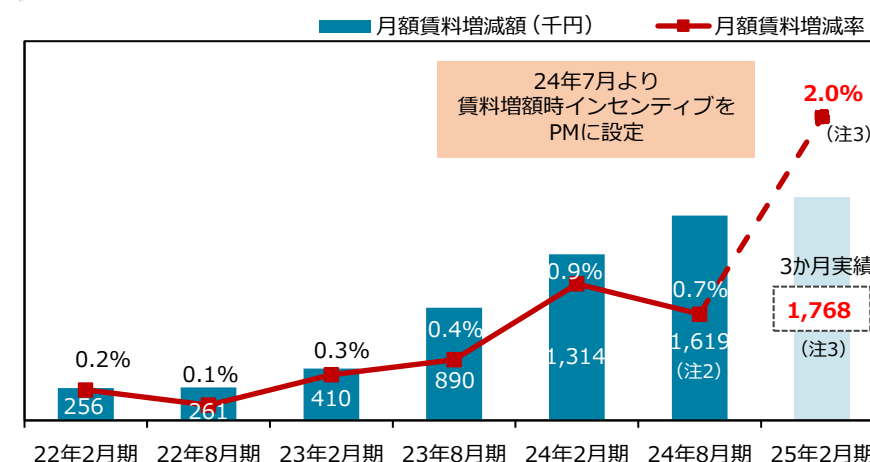
## Residential

好調なマーケットを背景に入替・改定を通じて、大幅な賃料増額を実現

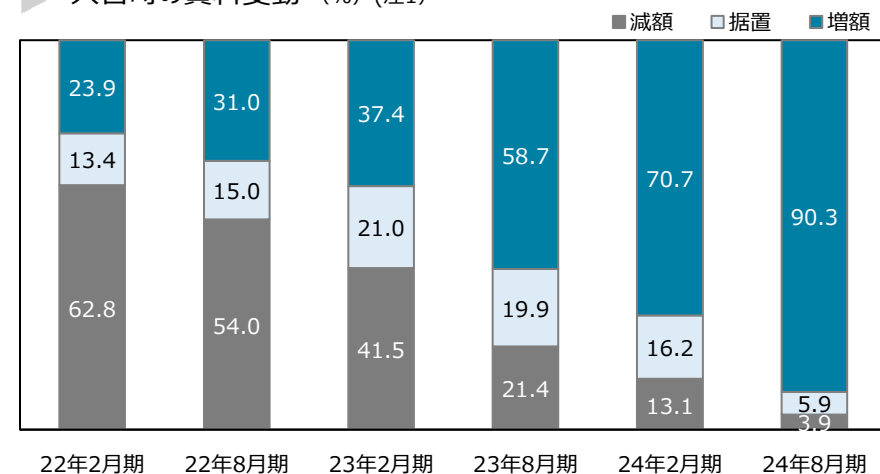
▶ 入替時の賃料増減率 (注1)



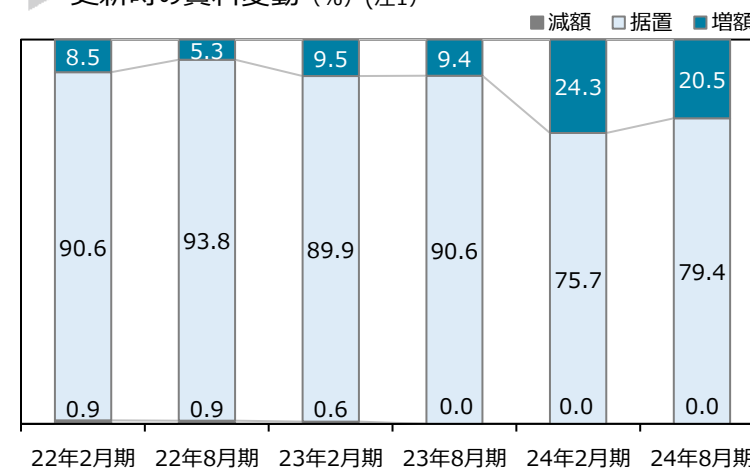
▶ 更新時の賃料増減率 (注1)



▶ 入替時の賃料変動 (%) (注1)



▶ 更新時の賃料変動 (%) (注1)



(注1) それぞれ、麹町ミレニアムガーデン (住宅棟) の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。(注2) PU町屋サウスコートの期中改定を含みます。(注3) 24年10月17日現在において判明している24年9~11月の3か月実績です。



## Residential

### バリューアップによるアップサイド追求

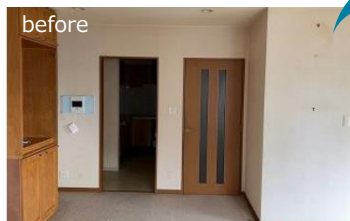
< 東京圏におけるバリューアップ(注) >

実施対象戸数	工事金額(戸あたり)	ROI(年)	賃料増減率
14件	1,798千円	22.7%	<b>+20.4%</b>

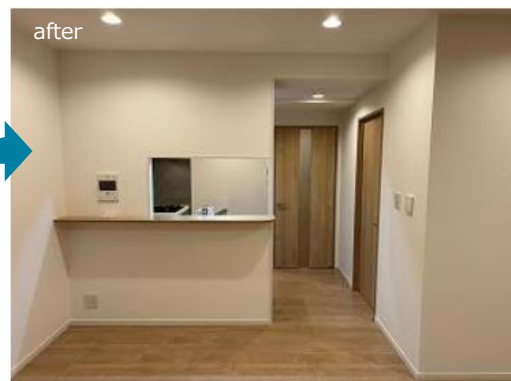
大きな投資効果が期待できるファミリー・コンパクトタイプを中心に、投資効率を重視したバリューアップ工事を実施

## ファミリー

### 〽 麹町ミレニアムガーデン (追加取得区画)



クロス貼替、照明変更、洗面室フロアタイル貼り、ユニットバス交換 etc



取得時に想定したリニューアル後賃料を **年額278万円(37.5%)** 上回る

(注) バリューアップ工事対象住戸の中から、24年8月期中に賃貸開始となった住戸のみを集計しています。なお、従前賃貸利用ではなかった麹町ミレニアムガーデンは件数以外の数値に反映していません。

## ファミリー・コンパクト

### 〽 PU東中野コート

✓ 表層のみのリニューアルで大幅増額

築年	15年
実施戸数	3件
ROI(年)	60.0%
賃料増減率	<b>+25.3%</b>



クロス張替え、フロアタイル貼り、建具・サッシ枠シート貼り etc

### 〽 PU武蔵小杉comodo

✓ 可動式間仕切り設置

築年	37年
実施戸数	3件
ROI(年)	28.4%
賃料増減率	<b>+21.8%</b>



間仕切り設置、クロス貼替え、フロアタイル貼り etc

### 〽 PU武蔵野ヒルズ

✓ 和室を需要の高い洋室に変更

築年	31年
実施戸数	3件
ROI(年)	15.2%
賃料増減率	<b>+18.1%</b>



和室⇒洋室、押入⇒クローゼット収納変更、クロス貼替え etc



## Residential

あらゆる可能性を追求し、様々な収入向上施策を推進

24年8月期

### ファミリー・コンパクト

▶ 共用部リニューアル後、賃料ギャップがあるテナントに期中改定申入

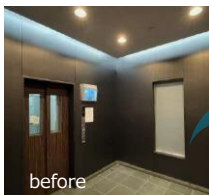
#### ▶ PU町屋サウスコート



賃料増額率  
**+2.3%**

築年数	23年
総戸数	76戸
打診戸数 ①	44戸
改定戸数 ②	23戸
改定率 (②/①)	52.3%
ROI	+28.4%

エントランス



before



after

ダイノックシート貼り、間接照明設置



after

宅配ボックス設置

25年2月期

### シングル

▶ 1棟貸しテナント (200戸) より、一部住戸の解約要望有

#### ▶ プラウドフラット上大岡



✓ 解約 77戸 : 68戸申込済 (9/未現在)

賃料増額率  
**+18.4%**

✓ 継続 123戸 : 更新時賃料改定交渉実施

賃料増額率  
**+5.9%**

▶ 外部貸し駐車場 (カーシェア・サブリース) による内部成長



- ✓ 賃料増額改定(71物件、564区画)
- ✓ 空区画の新規契約(22物件、93区画)

賃料増額  
**+41百万円/年**

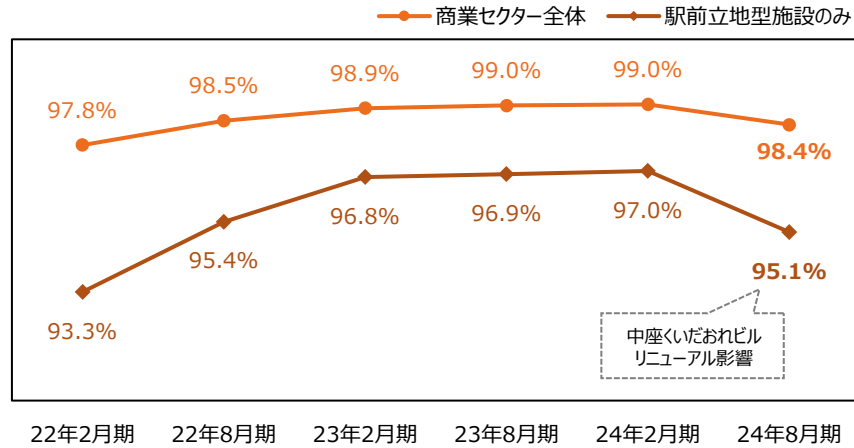




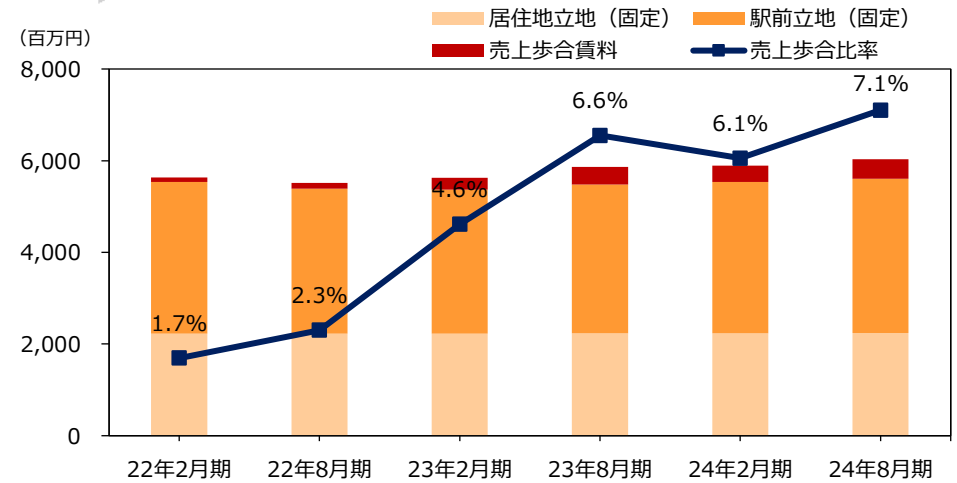
## Retail

### 駅前立地型施設の運営状況回復により、テナント入替・改定時の増減率は上昇

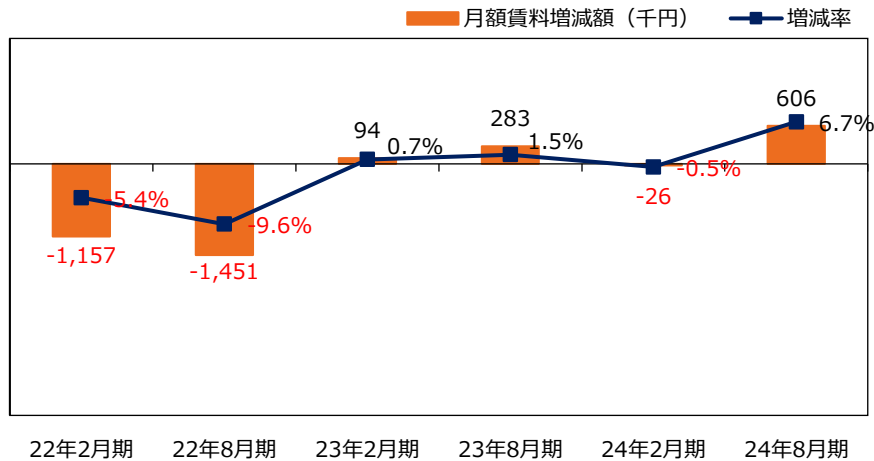
#### ▶ 期末稼働率の推移



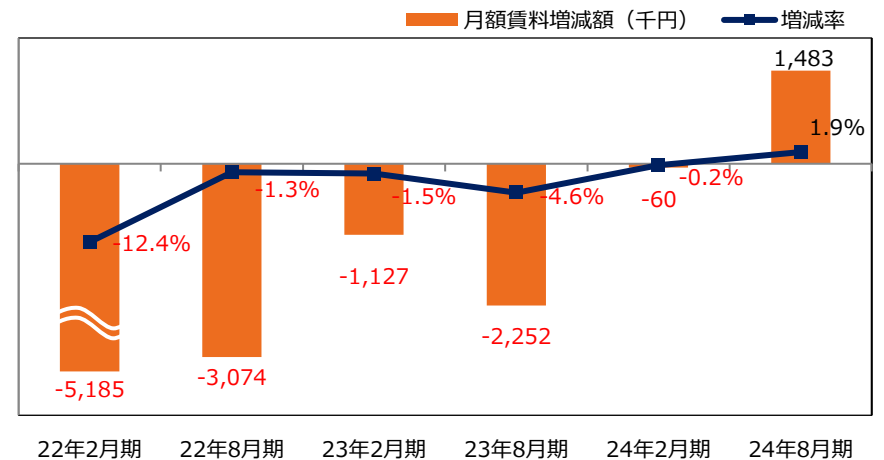
#### ▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)



#### ▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



#### ▶ 賃料改定による賃料増減





## Retail

### 中座くいだおれビルの道頓堀EE+NA(ええな)プロジェクト、いよいよカウントダウン

▶ リニューアルオープンに向けて本格始動。プロモーションを通じて更なる認知度向上を図る



よろしおまっしゃろ？  
皆さんにもぜひお越し  
いただきとうおます！

#### < スケジュールとバリューアップ効果 >

公表日現在

2024年												2025年									
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月					
24/2期				24/8期				25/2期				25/8期									
23/8~リレーシング												テナント100%契約率					大阪万博4月~				
基本計画												設計・着工					★ 25年3月下旬 開業予定				

	24年2月期末		24年8月期末
鑑定価格	97億円	+63億円	161億円
1口あたりNAVへの影響(注)	▲505円	バリューアップ効果 +1,356円	+851円



#### < リニューアルコンセプト >

### “Eat” “Enjoy” + “Nakaza”



#### < 個性豊かな店舗が出店予定 >



さらに!

リニューアルコンセプトにふさわしい新業態テナントも出店予定!

(注1) 発行済投資口数は、24年8月期に取得した自己投資口消却後の4,667,444口として計算しています。

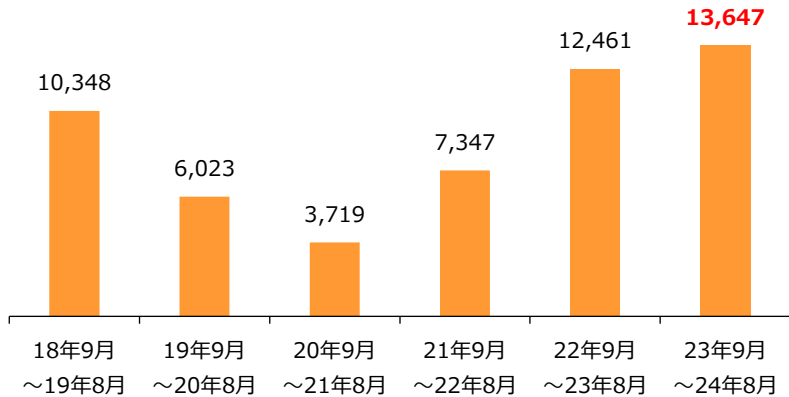


## Retail

### 好機を逃さず各種施策推進によるアップサイドの追求

#### ユニバーサル・シティウォーク大阪

##### 売上推移（百万円）



##### GAPの再契約（約360坪）

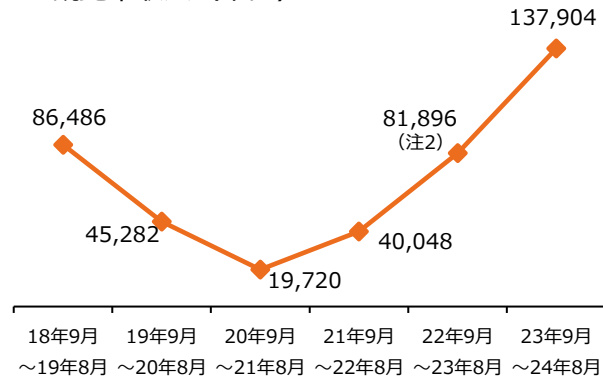


- ✓ 24年10月リニューアルオープン
- ✓ カフェの新設等で売上増が期待
- ✓ 固定+売上歩合契約への変更

年間賃料想定(注1) **+99.6%**

#### nORBESA 観覧車における収益性の向上

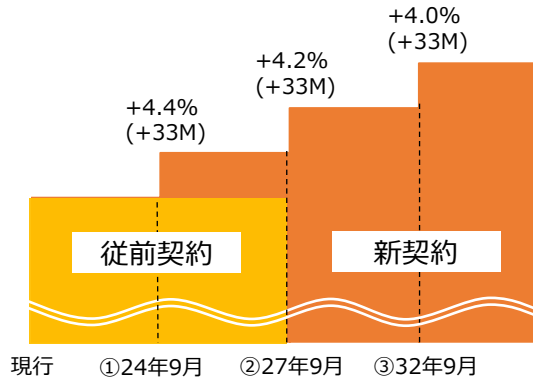
##### < 観覧車収入（千円） >



- ✓ コンテンツ強化による認知度向上
- ✓ PMフィーの新設（歩合）

収入実績（19年比） **+59.5%**

#### 底地13物件の再契約による賃料収入増



- ✓ 前倒し再契約で期間延長
- ✓ 段階的に賃料増額

賃料増額  
①②③において **+33百万円/年**

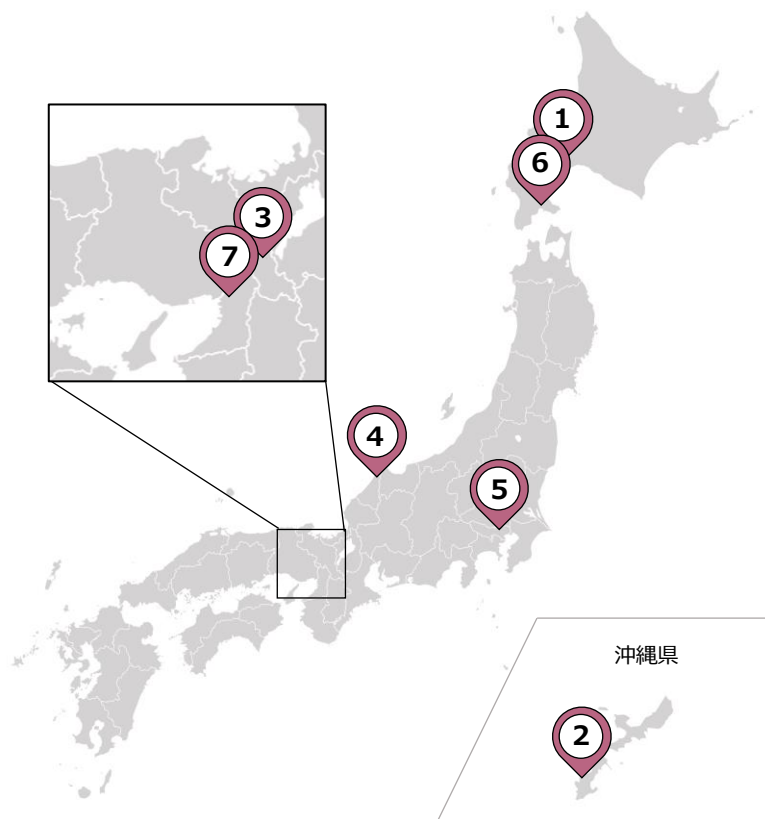
(注1) リニューアル後1年間の想定売上を基に、従前従後の契約条件で比較した想定数値です。(注2) 1か月間の工事連休期間（23年6月）を含む。



## Hotel

観光地に依拠した物件を中心とするポートフォリオにより、運営状況は堅調に推移

### ▶ ホテルポートフォリオマップ

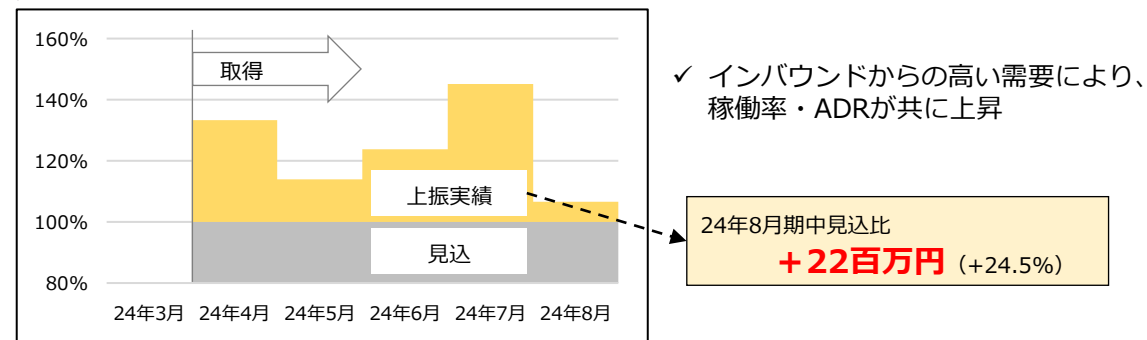


### ▶ ホテルポートフォリオ一覧

(百万円)

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

### ▶ MIMARU SUITES 東京浅草賃料推移





## 鑑定評価





鑑定評価額は商業セクターを中心に上昇継続。含み益は約2,681億円に拡大（前期比+171億円）

## ▶ セクター別鑑定評価額の状況

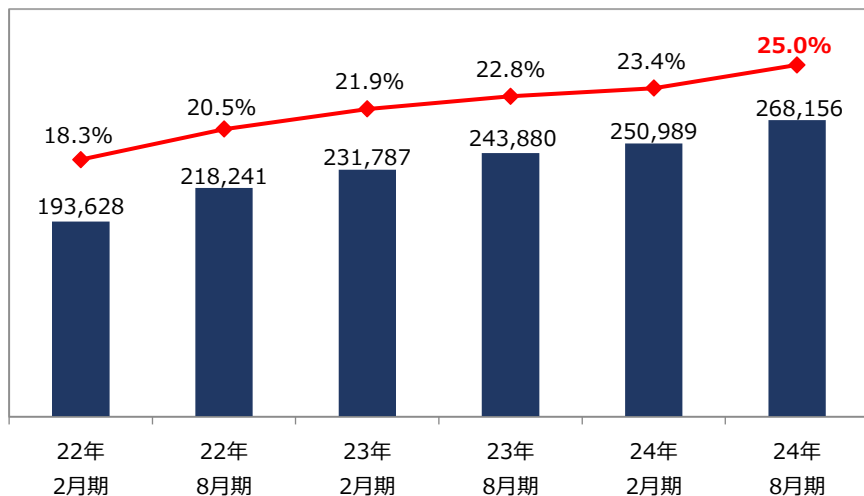
	24年2月期			24年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	65	549,170	77,651	63	526,400	78,921
商業	50	201,161	26,417	51	212,955	36,419
物流	24	296,280	89,586	25	314,150	90,592
住宅	148	263,104	56,585	148	265,531	60,673
宿泊施設	3	9,970	305	5	15,410	1,105
その他	1	5,580	443	1	5,580	443
合計	291	1,325,265	250,989	293	1,340,026	268,156

## ▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

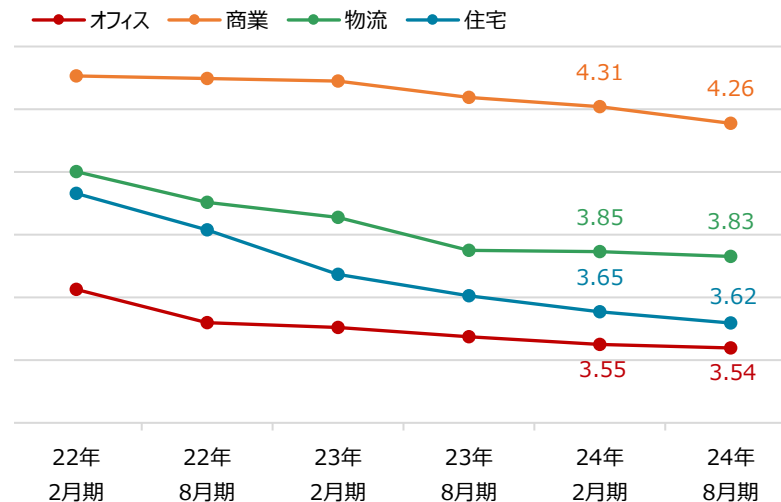
鑑定CAP	24年2月期	24年8月期
低下	99 物件	63 物件
維持	188 物件	209 物件
上昇	0 物件	1 物件

鑑定価格	24年2月期	24年8月期
上昇	138 物件	164 物件
維持	93 物件	79 物件
下落	56 物件	45 物件

## ▶ ポートフォリオ全体の含み損益額（百万円）



## ▶ セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



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



# 7 ファイナンス





## 借入年限や変動比率を調整し金利上昇影響を軽減。

### 24年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		調達概要 (注2)	
総額	23,300百万円	23,300百万円	
平均金利	0.54%	0.91%	
平均借入年数	7.6年	6.5年	
変動比率	0.0%	48.8%	

### 24年8月期 投資法人債の起債内容

第8回無担保投資法人債	
発行額	4,400百万円
利率	0.988%
発行年月日	24年7月19日
償還期限	29年7月19日
摘要	無担保無保証

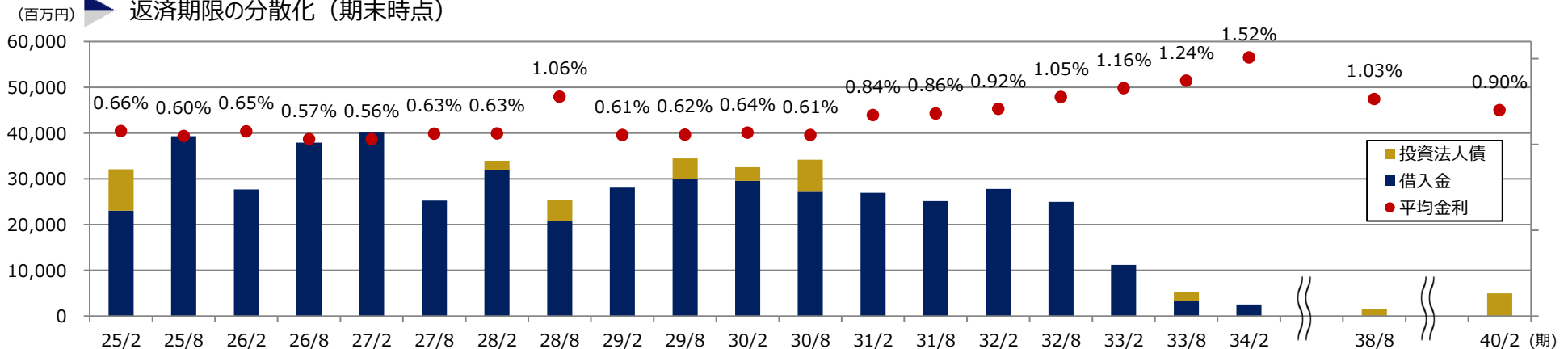
### 25年2月期の返済予定

返済予定(注3)	
総額	32,025百万円
平均金利	0.66%
平均借入年数	8.0年
変動比率	6.2%

### 有利子負債の状況 (期末時点)

	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
有利子負債の残高	517,756百万円	517,463百万円	517,420百万円	521,377百万円	521,334百万円	<b>521,292百万円</b>
平均残存年数	4.88年	4.74年	4.70年	4.65年	4.39年	<b>4.22年</b>
平均借入金利	0.68%	0.67%	0.68%	0.68%	0.68%	<b>0.72%</b>
固定金利比率	95.7%	95.7%	94.6%	92.9%	91.9%	<b>90.5%</b>
LTV水準 (注4)	46.4% (43.6)%	46.3% (43.6)%	46.3% (43.7)%	46.2% (43.7)%	46.3% (43.9)%	<b>46.4%</b> (44.1)%

### 返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。(注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。  
 (注3) 年数は調達時の数値です。また、約定返済分(42.8百万円)は含みません。(注4) カッコ内の数値は正ののれんを含めて算出した数値です





## 業績予想



# 25年2月期、25年8月期 業績予想



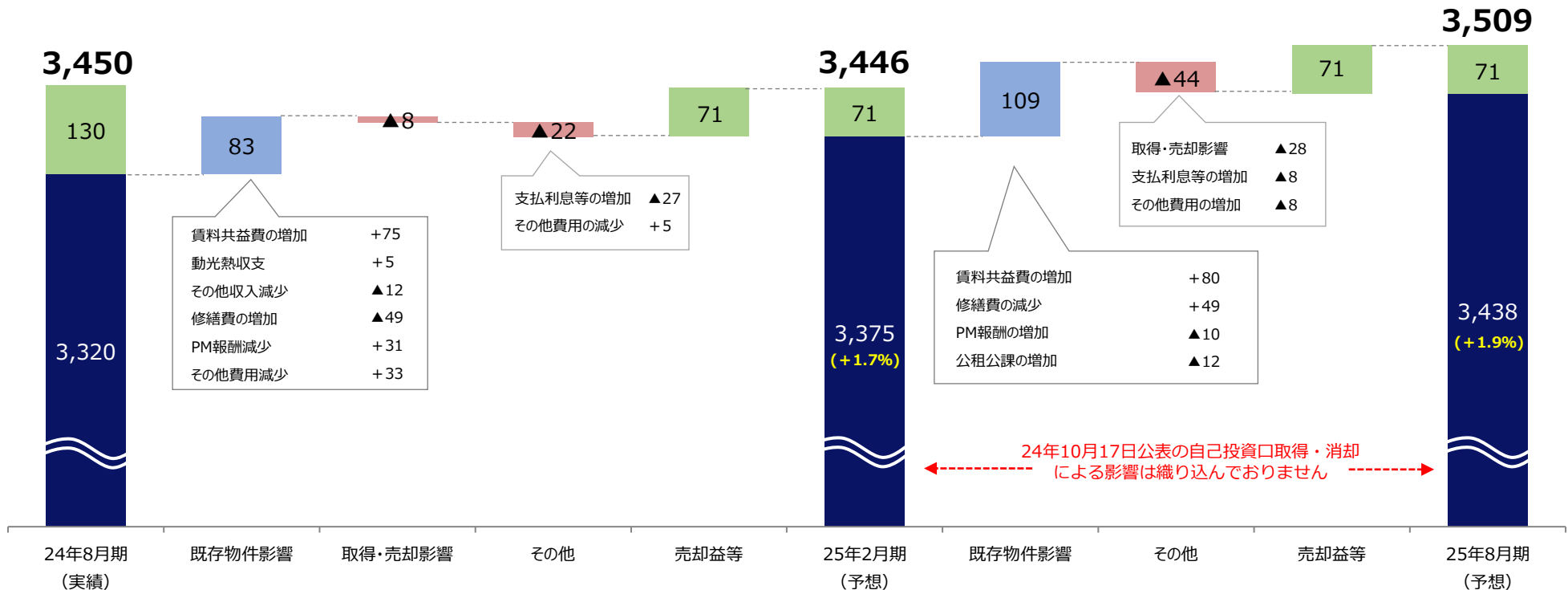
## 既存物件の収益増加により、25年8月期は過去最高の分配金を予想

▶ 一口当たり分配金の増減要因 (円/口)

- : 増配要因
- : 減配要因
- : 売却益等による分配 (注)

＜ 売却益4期分割分配 第1弾～第4弾 ＞

売却物件	売却益相当分配予定額			
	24年8月期	25年2月期	25年8月期	26年2月期
① PU金山 他2物件	12円	12円	12円	—
② 野村不動産上野ビル	14円	14円	14円	14円
③ PU飯田橋	17円	17円	17円	17円
④ 晴海トリト>Y	85円	27円	27円	27円
<b>合計</b>	<b>130円</b>	<b>71円</b>	<b>71円</b>	<b>58円</b>



(注) 売却益計上分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を加味しています。

# 25年2月期、25年8月期 業績予想



(単位：百万円)

	24年8月期	25年2月期	差異	25年8月期	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	45,081	43,278	▲ 1,802	40,187	▲ 3,091
賃貸事業収入	36,444	36,652	208	36,860	207
その他賃貸事業収入	3,345	3,349	4	3,327	▲ 22
不動産等売却益	5,292	3,276	▲ 2,016	-	▲ 3,276
営業費用	25,140	24,880	▲ 259	24,459	▲ 420
賃貸事業費用	18,007	17,841	▲ 165	17,649	▲ 192
うち修繕費	1,737	2,000	263	1,750	▲ 250
うち公租公課	3,614	3,471	▲ 143	3,532	61
うち減価償却費	5,760	5,635	▲ 125	5,729	93
うちその他賃貸事業費用	6,895	6,735	▲ 159	6,637	▲ 97
資産運用報酬	3,715	3,628	▲ 86	3,460	▲ 168
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	795	788	▲ 6	727	▲ 60
営業利益	19,941	18,397	▲ 1,543	15,727	▲ 2,670
営業外収益	7	-	▲ 7	-	-
営業外費用	2,259	2,369	110	2,409	39
支払利息その他融資関連費用	2,228	2,354	125	2,394	39
その他営業外費用	31	15	▲ 15	15	▲ 0
経常利益	17,689	16,027	▲ 1,661	13,317	▲ 2,710
特別損益	-	-	-	4	4
当期純利益	17,688	16,026	▲ 1,661	13,321	▲ 2,705
(売却損益除く当期純利益)	(12,395)	(12,750)	(354)	(13,321)	(571)
利益分配金 a	16,102	16,084	▲ 18	14,800	▲ 1,283
利益超過分配金 b	-	-	-	1,577	1,577
分配総額 a+b	16,102	16,084	▲ 18	16,378	294
内部留保総額 (注)	3,274	3,274	-	3,274	-
一口当たり分配金 (円)	3,450	3,446	▲ 4	3,509	63
うち利益分配(円)	3,450	3,446	▲ 4	3,171	▲ 275
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	-	-
うちその他の利益超過分配(円)	-	-	-	338	338
総資産	1,183,175	1,181,761	▲ 1,414	1,180,232	▲ 1,528
有利子負債	521,292	521,249	▲ 42	521,249	0
LTV (正のれん除く)	46.4%	46.3%	▲ 0.1%	46.3%	▲ 0.0%
時価総額	689,381	-	-	-	-
NOI	27,542	27,795	253	28,266	470
FFO	20,789	21,020	230	21,681	661

(注) 翌期以降にて分配予定を公表している金額 (売却益4期分割分配等) を除く

## 25年2月期予想-24年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 1,802
賃貸事業収入の増加	208
既存物件の賃料共益費の増加	352
物件取得・売却による影響	▲ 144
その他賃貸事業収入の増加	4
受入動光熱費の増加	72
その他収入の減少	▲ 67
不動産等売却益の減少	▲ 2,016
営業費用	▲ 259
賃貸事業費用の減少	▲ 165
修繕費の増加	263
公租公課の減少	▲ 143
減価償却費の減少	▲ 125
水道光熱費の増加	26
PM報酬の減少	▲ 156
その他費用の減少	▲ 30
資産運用報酬・その他営業費用の減少	▲ 92
営業外損益	▲ 117
支払利息その他融資関連費用の増加	125
当期純利益	▲ 1,661
売却益相当額分割分配合計	334

## 25年8月期予想-25年2月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲ 3,091
賃貸事業収入の増加	207
その他賃貸事業収入の減少	▲ 22
不動産等売却益の剥離	▲ 3,276
営業費用	▲ 420
賃貸事業費用の減少	▲ 192
営業外損益等	▲ 34
支払利息その他融資関連費用の増加	39
当期純利益	▲ 2,705
売却益相当額分割分配合計	334



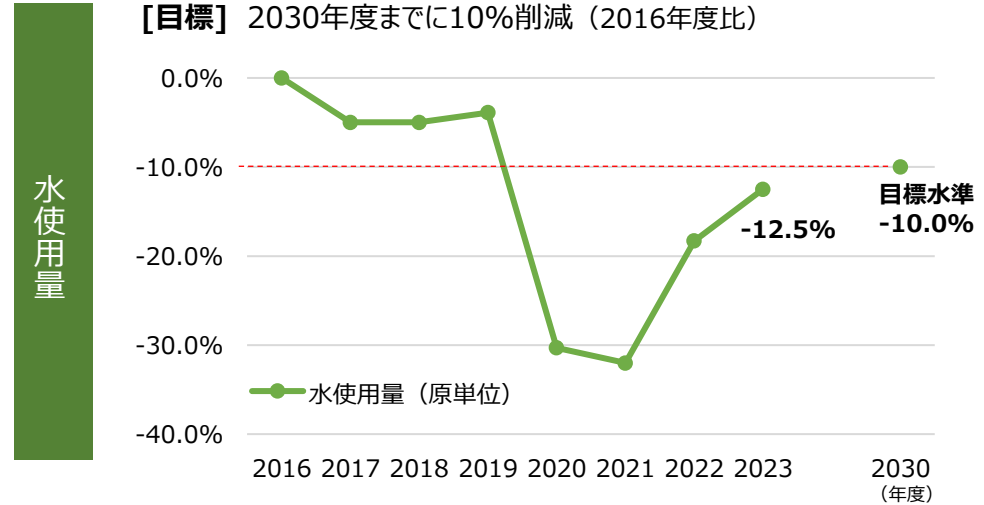
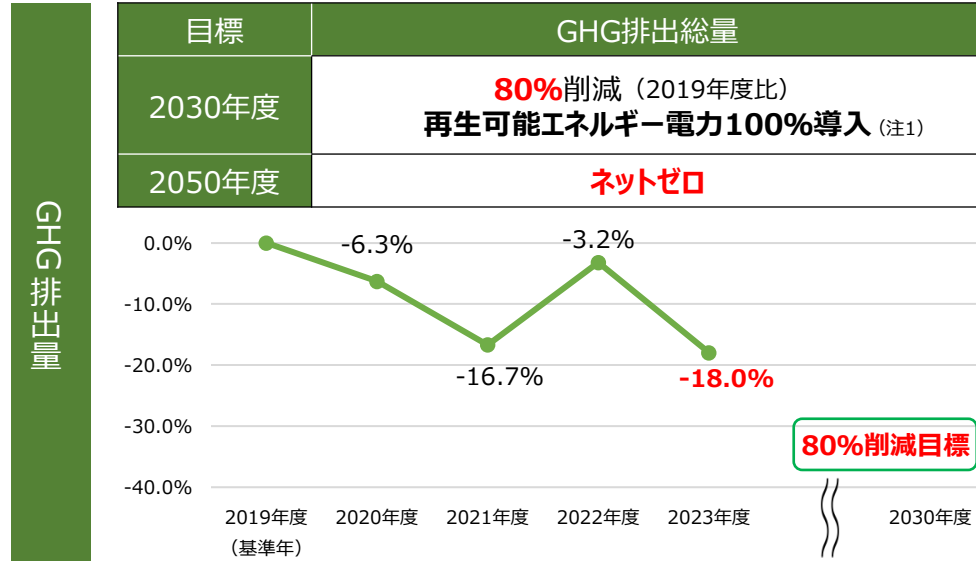
## ESGへの取り組み





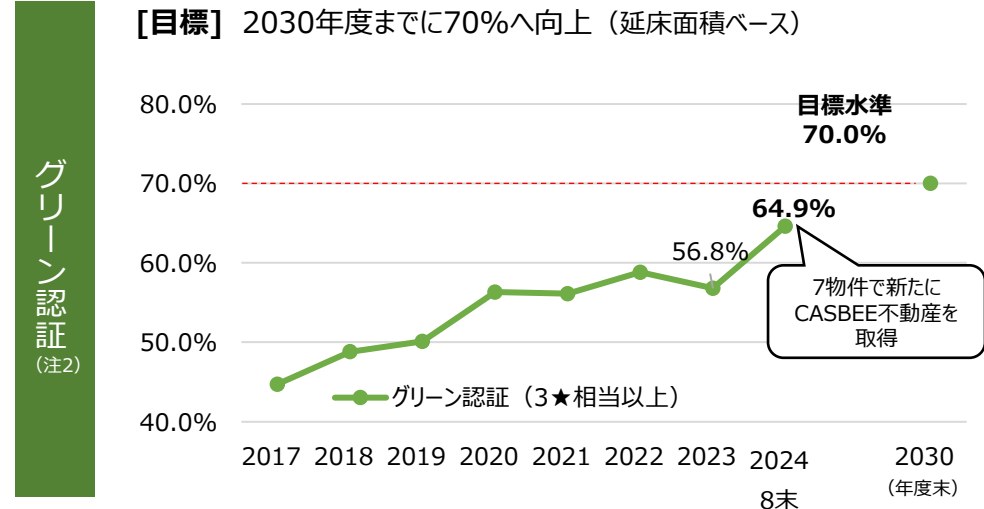
## 各マテリアリティはKPI達成に向け進捗

### マテリアリティ (KPI) の進捗状況



### NMF初のZEB(注3)評価物件の取得

ZEBの評価を取得し、高い環境性能を有する物件である、Landport多摩を取得



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件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。

(注3) Net Zero Energy buildingを指します。



## 省エネ工事、グリーン認証の取得も継続推進

### 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

- ・ NMF青山一丁目ビル
- ・ 日本電気本社ビル
- ・ Landport厚木
- ・ Landport春日部
- ・ EQUINIA青葉通り
- ・ サミットストア向台町 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>  
▲212Mwh/年の削減（▲55.1%）



サミットストア向台町

#### ② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 新宿野村ビル
- ・ 野村不動産四ツ橋ビル
- ・ Landport浦安
- ・ EQUINIA新宿
- ・ EQUINIA青葉通り 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>  
▲333Mwh/年の削減（▲22.8%）

### 室外機芋緑化システム<sup>(注2)</sup>の導入

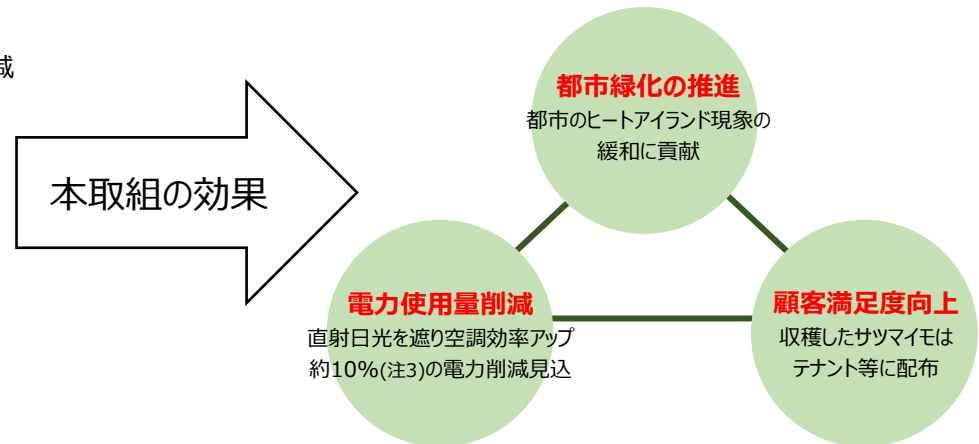
NMF芝公園ビルの屋上室外機にて緑化（サツマイモを栽培）により、熱負荷を低減



### CASBEE不動産認証の新規取得

7物件188,504㎡で新たにCASBEE不動産認証を新規取得

物件名	セクター	評価	面積
NMF青山一丁目ビル	オフィス	S (★★★★★)	10,063㎡
野村不動産大阪ビル	オフィス	S (★★★★★)	23,522㎡
相模原ショッピングセンター	商業	S (★★★★★)	56,351㎡
イズミヤ八尾店	商業	S (★★★★★)	34,198㎡
相模原田名 ロジスティクスセンター	物流	A (★★★★)	51,474㎡
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	居住用 施設	A (★★★★)	3,658㎡
プライムアーバン東中野コート	居住用 施設	B+ (★★★)	9,235㎡



(注1) 本投資法人が管理権限を持つ物件を対象としています。 (注2) 特許第6518127 住友商事株式会社と株式会社日建設計の共同開発 (注3) 夏期の日中ピーク時の削減量を示します。



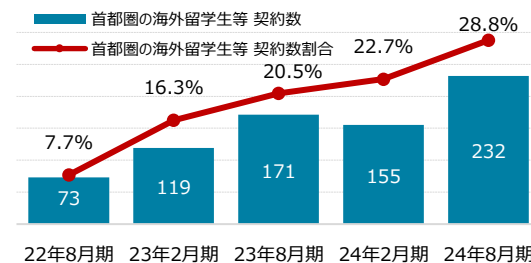
## 社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

### 安全・尊厳

- ▶ 国籍を問わず、利用者が安心できる生活空間を提供  
野村不動産パートナーズが管理する117物件で、共用部掲示物の日英表記を推進



新規紹介ルートの開拓を背景に海外留学生等の契約が増加



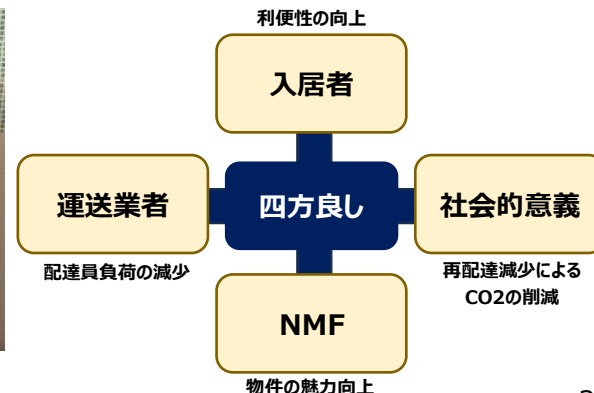
24年8月末外国人入居戸数：754戸（7.8%）

### 心身の健康

- ▶ 保有物件における献血イベントの誘致  
Landport青梅 I・II・III、晴海トリトン、新宿野村ビルで開催



- ▶ 宅配ボックス設置の推進  
2物件で新たに宅配ボックスを設置し、設置率は94.4%(135物件/143物件)に上昇

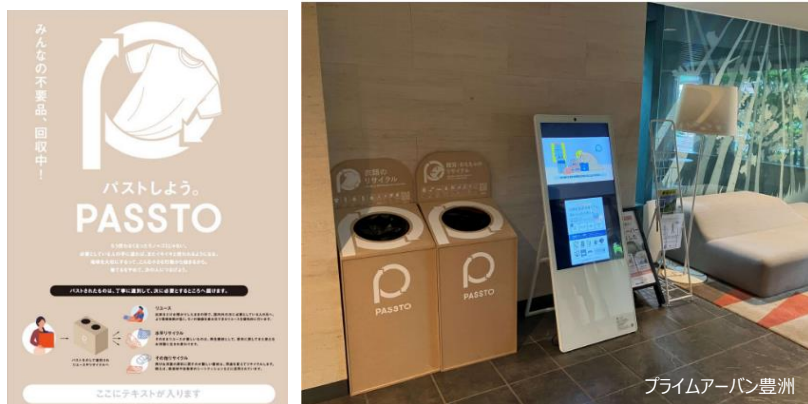




## 社会 (S) 分野のマテリアリティの主な進捗

### 豊かな経済

- ▶ 不要品回収ボックスを設置  
衣類・雑貨類の回収ボックスを4物件で設置し、資源の維持・循環に貢献



### 魅力ある地域

- ▶ nORBESAの観覧車にて学生デザインイベントの実施  
地域学生と協働し札幌の文化・魅力を発信、合わせてnORBESAの認知度も向上



### 魅力ある地域

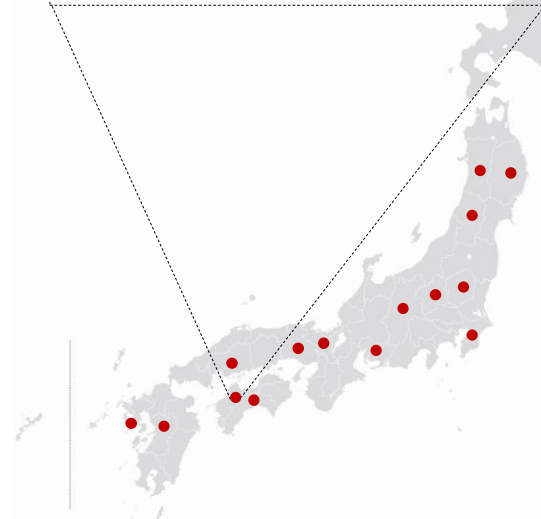
- ▶ 地方創生イベントの継続実施  
食べて地方創生第6弾「GEMS×愛媛フェア」を開催  
テナントと協働し「食」を通じて愛媛の地方創生に貢献

食べて地方創生第6弾  
「GEMS×愛媛フェア」

鯛一郎  
TAICHIRO-KUN  
養殖真鯛「鯛一郎くん」

伊予牛      絹かわなす

- 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**





## 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

ビジョナリー

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拔の信念をもって挑戦し続ける

#### Professionalism

プロフェッショナリズム

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

#### Fairness

フェアネス

あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向きあう

### サステナビリティポリシー

## 信じて、挑む

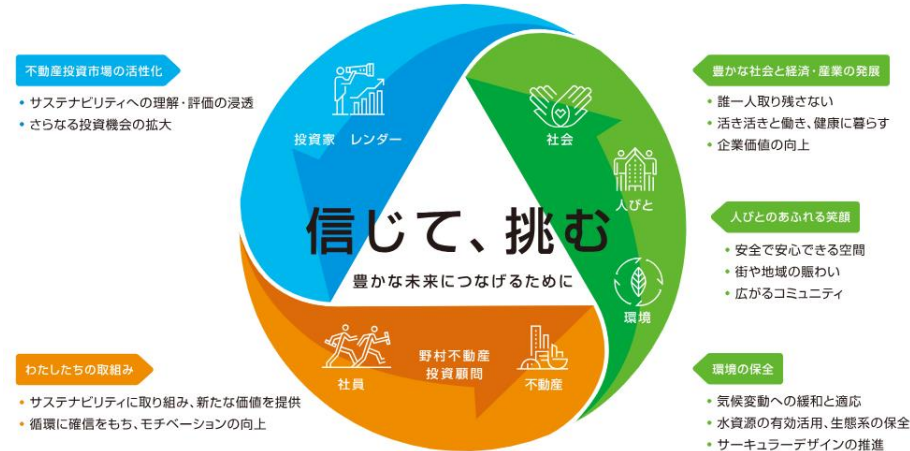
～豊かな未来につなげるために～

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

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

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

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





# APPENDIX



# 各種指標の推移



項目		20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期	23年2月期	23年8月期	24年2月期	24年8月期
営業収益	百万円	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986	43,645	39,375	45,081
うち、不動産等売却益	百万円	-	-	-	-	162	757	1,638	4,706	542	5,292
賃貸NOI	百万円	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951	27,097	27,204	27,542
NOI利回り(取得価格ベース)	%	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0	5.0	5.0	4.9	5.0
償却後NOI利回り(取得価格ベース)	%	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	3.9	3.9	3.9	3.9
インプライドキャップレート	%	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	4.5	4.5
営業利益	百万円	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113	18,931	15,172	19,941
当期純利益	百万円	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948	16,746	12,958	17,688
分配総額	百万円	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616	16,041	16,097	16,102
1口当たり分配金	円/口	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312	3,402	3,414	3,450
うち、利益分配等	円/口	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958	3,402	2,890	3,450
うち、一時差異等調整引当額	円/口	368	377	374	387	444	403	330	-	511	-
うち、その他の利益超過分配	円/口	326	226	195	264	175	34	24	-	13	-
FFO	百万円	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614	20,434	20,823	20,789
1口当たりFFO	円/口	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371	4,333	4,416	4,454
FFO配当性向	%	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1	75.8	78.5	77.3	77.5
資本的支出	百万円	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341	3,154	3,524	4,315
AFFO	百万円	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391	18,272	17,279	17,299	16,474
1口当たりAFFO	円/口	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900	3,875	3,664	3,668	3,529
AFFO配当性向	%	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6	85.5	92.8	93.1	97.7
EBITDA	百万円	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512	23,956	26,904	23,123	27,898
総資産	百万円	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099	1,192,127	1,187,285	1,183,175
有利子負債総額	百万円	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420	521,377	521,334	521,292
純資産	百万円	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540	614,690	611,611	606,202
のれん額	百万円	82,964	80,342	77,720	75,098	72,475	69,853	67,231	64,609	61,986	59,364
LTV(正のれん除く)	%	46.0	46.3	46.3	46.4	46.4	46.3	46.3	46.2	46.3	46.4
LTV(正のれん含む)	%	(42.8)	(43.2)	(43.3)	(43.4)	(43.6)	(43.6)	(43.7)	(43.7)	(43.9)	(44.1)
1口当たり純資産	円/口	112,284	112,301	112,316	112,253	112,212	112,341	112,549	113,259	113,150	113,710
1口当たりNAV(正のれん除く)	円/口	142,232	144,057	145,536	148,232	153,277	158,626	161,706	164,981	166,380	171,162
1口当たりNAV(正のれん含む)	円/口	(159,827)	(161,096)	(162,019)	(164,159)	(168,648)	(173,441)	(175,965)	(178,683)	(179,526)	(183,881)
総資産経常利益率(ROA)(正のれん除く)	%	2.7	2.7	2.8	2.7	2.7	2.8	3.0	3.4	2.8	3.6
総資産経常利益率(ROA)(正のれん含む)	%	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.4)	(2.8)	(2.2)	(3.0)
純資産当期利益率(ROE)(正のれん除く)	%	5.6	5.6	5.8	5.5	5.6	5.9	6.1	7.0	5.7	7.3
純資産当期利益率(ROE)(正のれん含む)	%	(4.0)	(4.1)	(4.2)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.6)	(5.4)	(4.2)	(5.8)
物件数	物件	294	298	299	299	298	300	293	290	291	293
取得価格合計	百万円	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759	1,086,378	1,098,534	1,103,573	1,102,025
貸借対照表計上額	百万円	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176	1,059,060	1,070,367	1,074,275	1,071,869
鑑定価格合計	百万円	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418	1,290,848	1,314,248	1,325,265	1,340,026
含み損益	百万円	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241	231,787	243,880	250,989	268,156
発行済投資口総数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,667,444

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+投資法人発行費償却+のれん償却額±不動産等売却損益  
 ±特別損益+減損損失+合併関連費用  
 AFFO=FFO-資本的支出  
 FFO配当性向=分配総額/FFO  
 AFFO配当性向=分配総額/AFFO  
 EBITDA=税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+当期減価償却費+投資法人債発行費償却  
 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用

LTV(正のれん除く)=有利子負債総額/(総資産-のれん額)  
 1口当たり純資産(分配金控除後)=(純資産合計-分配総額-のれん額)/発行済投資口総数  
 1口当たりNAV(正のれん除く)={ (純資産合計-分配金総額-のれん額) + (鑑定価格合計-貸借対照表計上額) } / 発行済投資口総数  
 純資産経常利益率(ROA)(正のれん除く)=(経常利益+のれん償却費)/期首・期末平均総資産額-期首・期末平均のれん額  
 総資産経常利益率(ROA)(正のれん含む)=(経常利益/期首・期末平均総資産額平均  
 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）



		24年2月期	24年8月期
▶ オフィス	物件数	65	63
	取得価格（百万円）	468,685	444,275

区 分	第17期実績 (A)	第18期実績 (B)	(B) - (A)
	自23年9月1日 至24年2月29日	自24年3月1日 至24年8月31日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,173	17,196	23
賃貸事業収入	15,652	15,649	▲ 3
その他収入	1,520	1,547	26
不動産賃貸事業費用	8,243	8,412	168
外注委託費	1,097	1,097	0
プロパティ・マネジメント報酬	356	364	8
公租公課	1,846	1,946	100
水道光熱費	1,169	1,261	92
保険料	31	36	5
修繕費	741	705	▲ 36
支払地代	119	127	8
減価償却費	2,268	2,310	42
その他費用	612	560	▲ 52
賃貸事業損益	8,929	8,784	▲ 145
NOI	11,198	11,095	▲ 103

		24年2月期	24年8月期
▶ 商業施設	物件数	50	51
	取得価格（百万円）	177,779	179,659

区 分	第17期実績 (A)	第18期実績 (B)	(B) - (A)
	自23年9月1日 至24年2月29日	自24年3月1日 至24年8月31日	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,830	7,020	189
賃貸事業収入	5,892	6,034	142
その他収入	938	986	47
不動産賃貸事業費用	3,005	3,420	415
外注委託費	274	280	5
プロパティ・マネジメント報酬	128	224	96
公租公課	507	525	18
水道光熱費	494	516	21
保険料	8	10	1
修繕費	319	376	57
支払地代	76	81	5
減価償却費	804	788	▲ 15
その他費用	391	616	224
賃貸事業損益	3,825	3,600	▲ 225
NOI	4,629	4,388	▲ 241

		24年2月期	24年8月期
▶ 物流施設	物件数	24	25
	取得価格（百万円）	223,932	241,452

区 分	第17期実績 (A)	第18期実績 (B)	(B) - (A)
	自23年9月1日 至24年2月29日	自24年3月1日 至24年8月31日	
	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	7,212	7,592	379
賃貸事業収入	6,971	7,340	369
その他収入	240	251	10
不動産賃貸事業費用	2,918	2,892	▲ 26
外注委託費	297	308	10
プロパティ・マネジメント報酬	125	115	▲ 9
公租公課	700	725	24
水道光熱費	156	180	23
保険料	14	16	2
修繕費	213	228	14
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,373	1,282	▲ 91
その他費用	36	36	▲ 0
賃貸事業損益	4,293	4,699	406
NOI	5,667	5,981	314

		24年2月期	24年8月期
▶ 居住用施設	物件数	148	148
	取得価格（百万円）	218,826	217,767

区 分	第17期実績 (A)	第18期実績 (B)	(B) - (A)
	自23年9月1日 至24年2月29日	自24年3月1日 至24年8月31日	
	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	7,352	7,487	135
賃貸事業収入	6,850	6,929	78
その他収入	501	558	56
不動産賃貸事業費用	3,158	3,136	▲ 21
外注委託費	228	232	3
プロパティ・マネジメント報酬	352	406	53
公租公課	355	393	37
水道光熱費	82	84	2
保険料	10	12	2
修繕費	557	424	▲ 132
支払地代	66	67	-
減価償却費	1,283	1,288	4
その他費用	220	225	5
賃貸事業損益	4,194	4,351	157
NOI	5,478	5,640	161

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



## 資産の部

区 分	第17期	第18期
	24年2月29日現在	24年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動資産	47,478	48,294
現金及び預金	32,540	32,468
信託現金及び信託預金	12,559	13,204
その他の流動資産	2,379	2,621
固定資産	1,139,675	1,134,732
有形固定資産	1,057,474	1,053,896
不動産	458,084	457,086
建物	132,206	132,502
土地	325,877	324,584
信託不動産	598,951	596,626
信託建物	165,102	165,191
信託土地	433,843	431,432
信託リース資産	4	3
建設仮勘定	439	183
無形固定資産	78,824	77,365
のれん	61,986	59,364
借地権	8,366	9,535
信託借地権	8,434	8,437
その他の無形固定資産	36	28
投資その他の資産	3,376	3,469
長期前払費用	1,942	2,017
長期預け金	395	307
敷金及び保証金	1,038	1,144
繰延資産	131	149
投資法人債発行費	131	149
資産合計	1,187,285	1,183,175

## 負債及び純資産の部

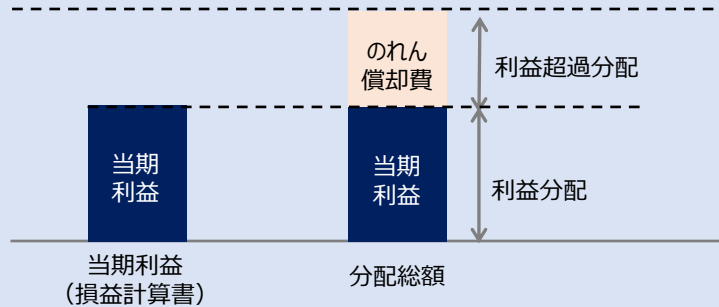
区 分	第17期	第18期
	24年2月29日現在	24年8月31日現在
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)
流動負債	71,147	84,407
営業未払金	1,930	2,837
短期借入金	-	1,000
1年内償還予定の投資法人債	9,000	9,000
1年内返済予定の長期借入金	50,810	61,362
信託リース債務	3	3
未払金	2,886	3,697
未払費用	355	383
未払法人税等	0	0
未払消費税等	540	540
前受金	5,606	5,576
その他	13	6
固定負債	504,526	492,565
投資法人債	25,000	29,400
長期借入金	436,524	420,530
信託リース債務	1	-
預り敷金及び保証金	14,411	14,858
信託預り敷金及び保証金	28,203	27,291
資産除去債務	385	485
負債合計	575,674	576,973
投資主資本	611,611	606,202
出資総額	245,114	245,127
剰余金	366,497	361,074
出資剰余金	394,012	394,012
一時差異等調整引当額	▲ 23,625	▲ 26,021
その他の出資剰余金控除額	▲ 17,533	▲ 24,607
出資剰余金控除額合計	▲ 41,158	▲ 50,629
任意積立金	82	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	13,560	17,690
純資産合計	611,611	606,202
負債純資産合計	1,187,285	1,183,175

# 基本的な分配方針と24年8月期の売却益について

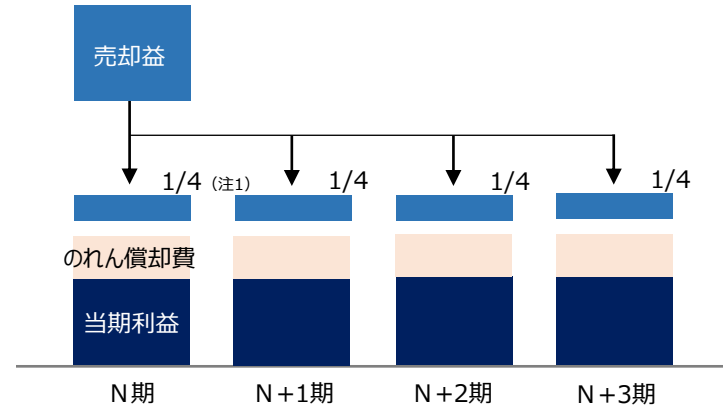


## 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

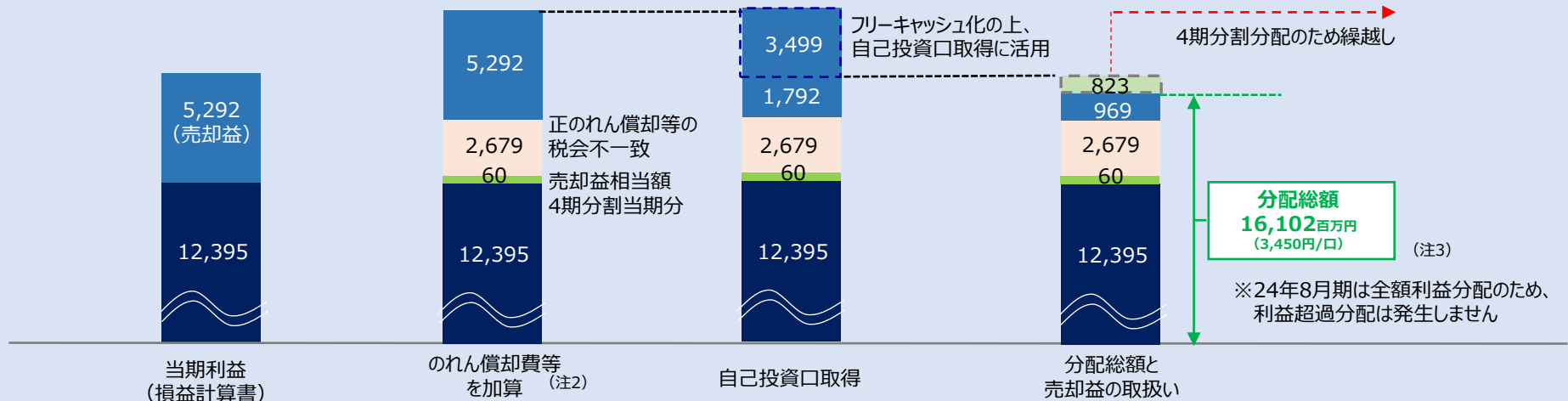


## ※ 当面の売却益取扱い



## 24年8月期における売却益の取扱いについて

(百万円)

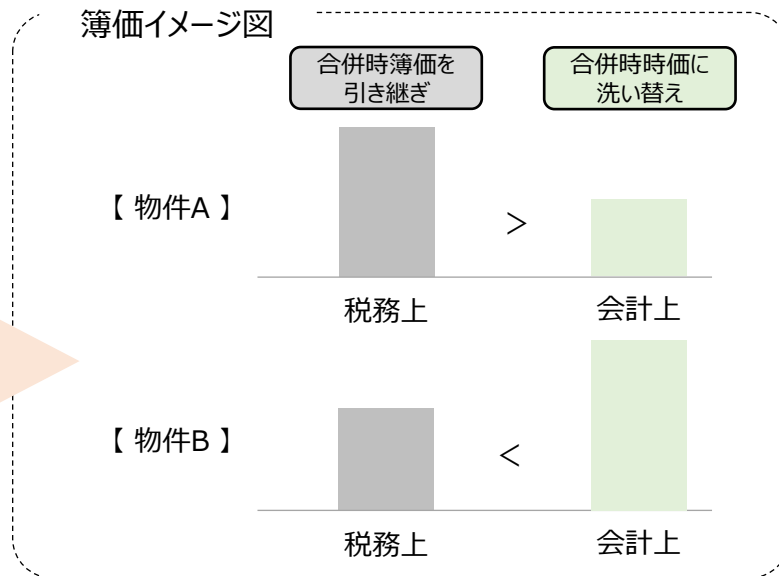
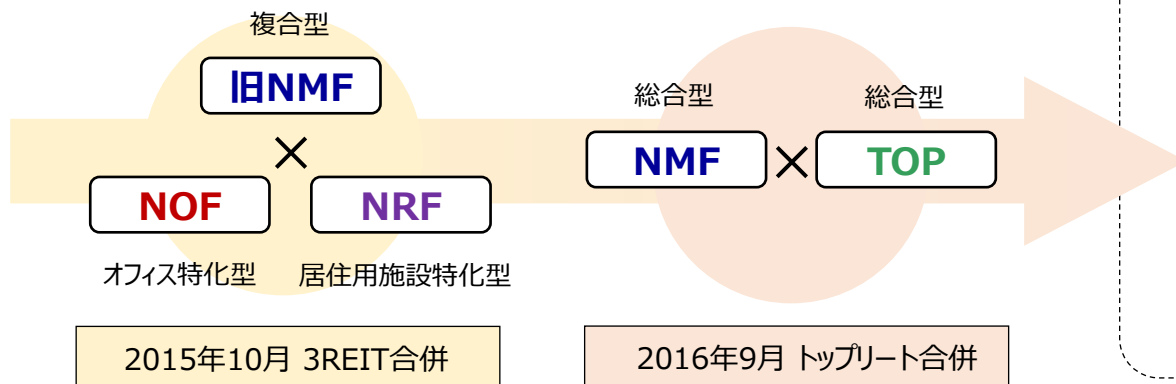


(注1) 売却実施期に発生した売却益の一部を内部留保し、翌期以降3期に渡って当該金額分の利益超過分配 (各期約1/3) を行います。また、原則として4期均等分配を行いますが、売却実施期にて課税を回避しつつ内部留保できる金額には一定の限度があるため、均等分配ができない場合があります。(注2) 税会不一致項目 (のれん償却費 + 定期借地権償却費 + 定期借地権付き物件の資産除去債務に係る償却費) (注3) 左記の概念図は分配金額説明のために示しており、実際は売却益部分から分配し、相当する「正のれん償却等の税会不一致」金額を内部留保によりフリーキャッシュ化し自己投資口の取得に活用しています。詳細は次頁 (P.47) をご参照ください。



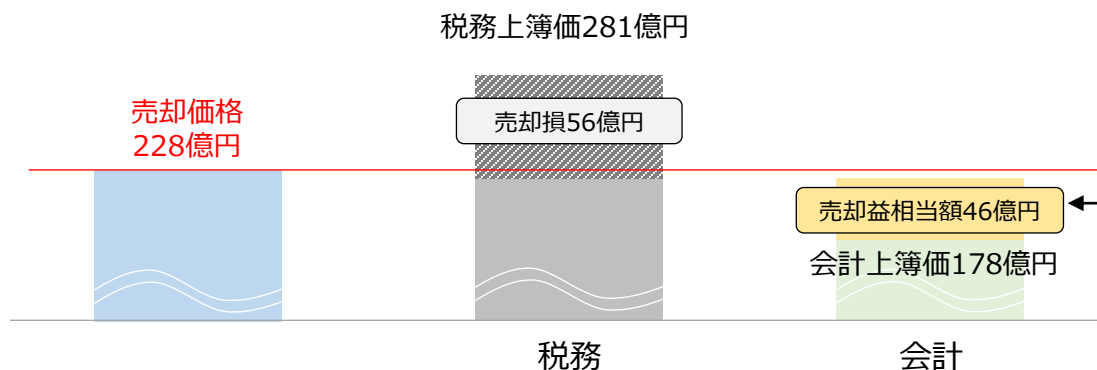
## ▶ 2度の合併を経て、会計・税務上の簿価が相違

各合併での消滅投資法人にあたるNOF、NRF、TOPが保有していた物件について、合併後の会計上簿価は合併時の時価（＝鑑定評価）、合併後の税務上簿価は消滅投資法人の税務上簿価を引き継ぐため、結果として税務・会計上の簿価に差異が生じた。



## ▶ 晴海トリトンY 売却益相当額の取り扱い

トップリートが保有していた晴海トリトンYについては、従前簿価が合併時の時価（＝鑑定評価）よりも高く、税務上簿価 > 会計上簿価となっているため、売却価格に対する損益金額が異なる。



**会計上は売却益だが  
税務上は売却損なので、  
課税所得にはならない**

⇒ 会計上売却益が分配必須とならず、  
導管性要件等を満たしつつ売却益の一部  
を内部留保することで、  
**フリーキャッシュとして今後も活用可能** (注2)

(注1) 本投資法人では会計上の売却益を除く当期純利益に正のれん償却額等を利益超過分配することを原則的な分配方針としていますが、会計上の売却益が発生した場合に利益超過分配の一部を分配しないことにより、フリーキャッシュとして留保することが可能です。(注2) 決算期毎にフリーキャッシュとして留保できる金額については上限があります。



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約1兆500億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



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**

プロウドフラット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



プロウドフラット渋谷富ヶ谷

(注) 野村不動産ホールディングス株式会社の25年3月期 第1四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 >



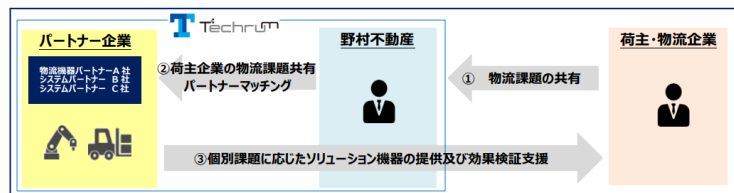
ビジネスセミナー、テナント様同士の交流会、経営者交流会などを実施

## <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

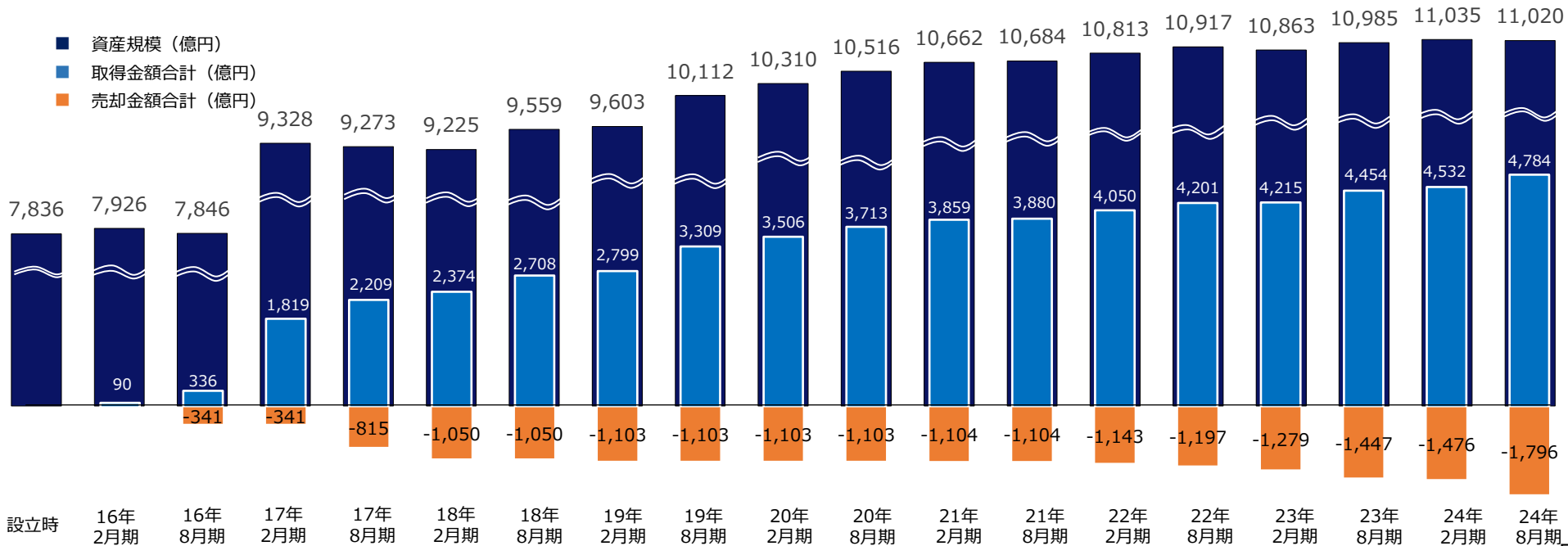


## 24年8月期・25年2月期 取得売却物件

取得物件	取得価格 (百万円)	取得年月	対象期
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	24年3月	24年8月期
MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	24年4月	
MEFULL 千歳烏山	1,880		
麴町ミレニアムガーデン (追加取得)	260		
プライムアーバン西日暮里	981	2024年6月	
Landport多摩	17,520	24年8月	
ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOVIVA	6,300	24年9月	25年2月期
ホテル・アンドルームス新大阪	4,230	24年10月	

譲渡物件	譲渡価格 (百万円)	譲渡年月	対象期
野村不動産上野ビル	6,930	24年4月	24年8月期
プライムアーバン飯田橋	2,244		
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY	22,820	24年7月	25年2月期
NMF新宿南口ビル	13,500	24年12月	

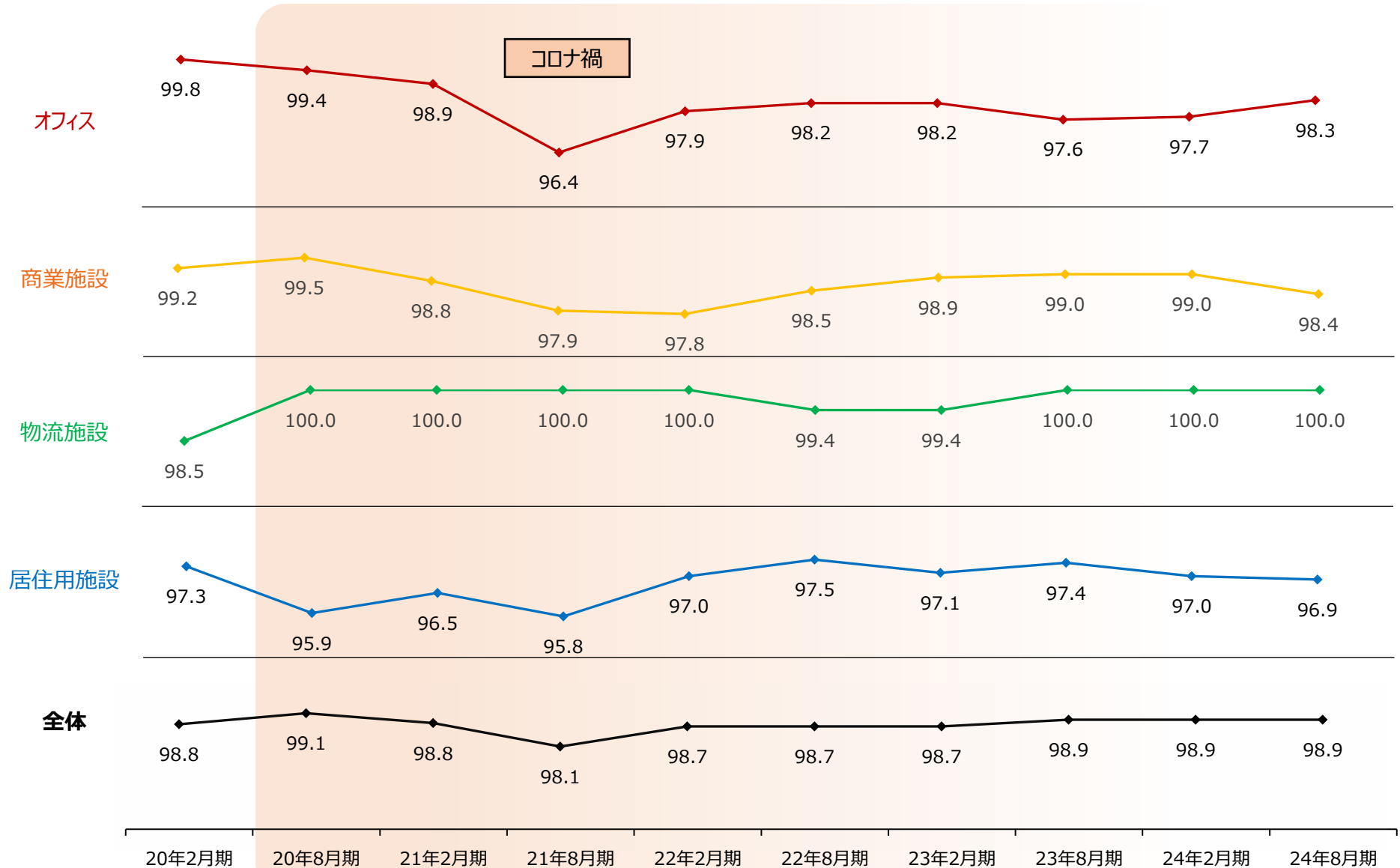
## 設立以降の資産規模推移と取得売却総額



# ポートフォリオのセクター別期末稼働率



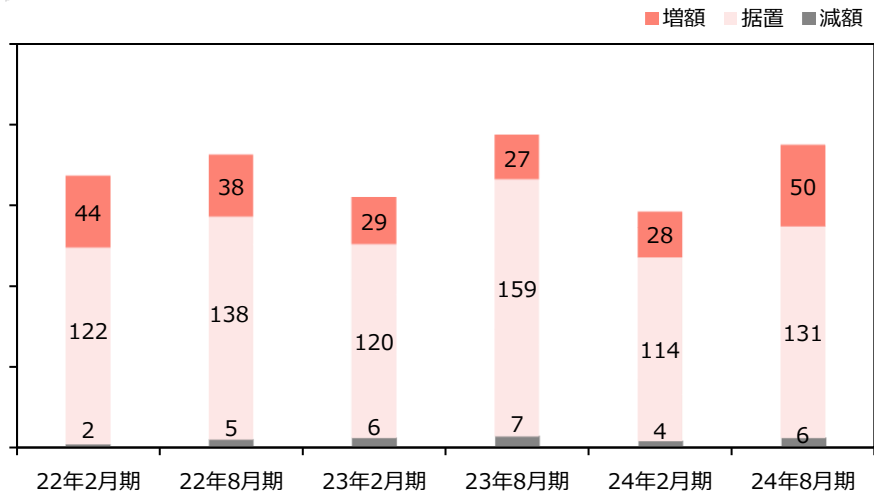
## 各セクターにおいて安定的に高稼働率を維持





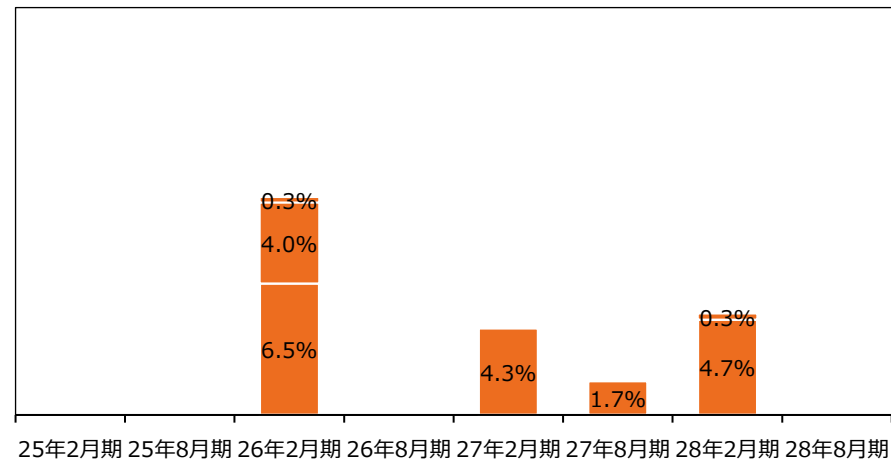
## Office

賃料改定（件数）の状況（注1）

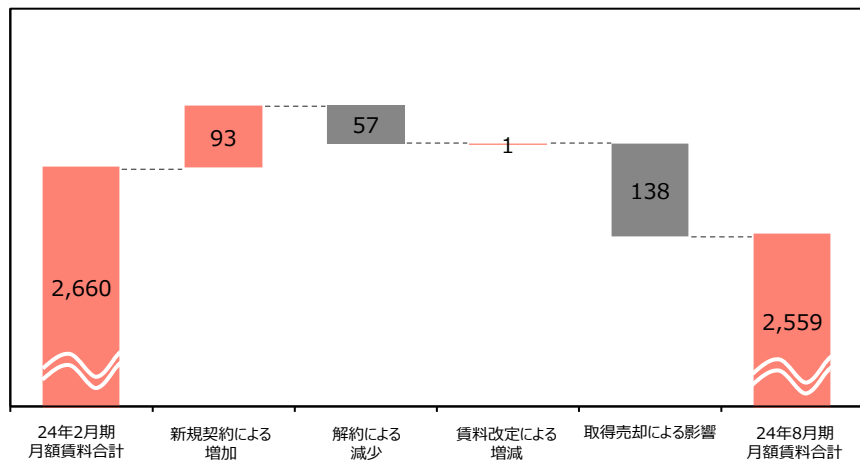


## Retail

契約期間の分散状況（居住地立地型）（賃料ベース）



月額契約賃料の増減（百万円）（注2）



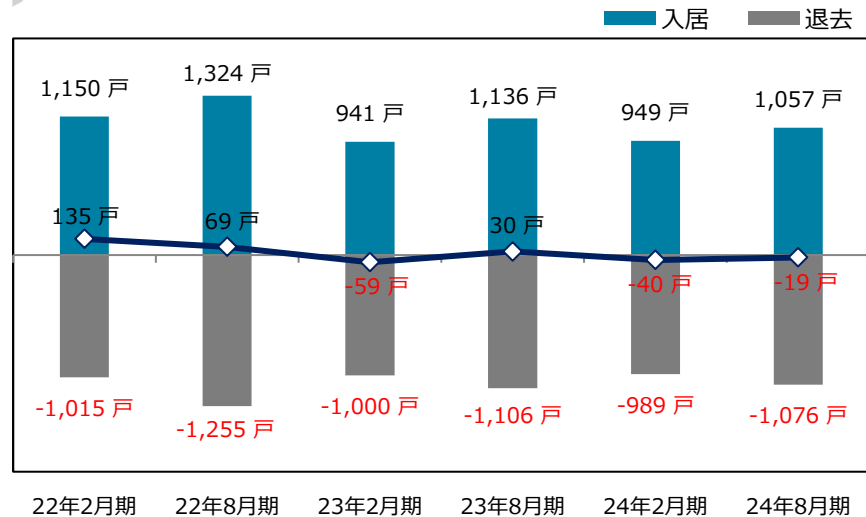
中座くいだおれビル

（注1）期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。（注2）麹町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。



## Residential

### ▶ 入退去戸数



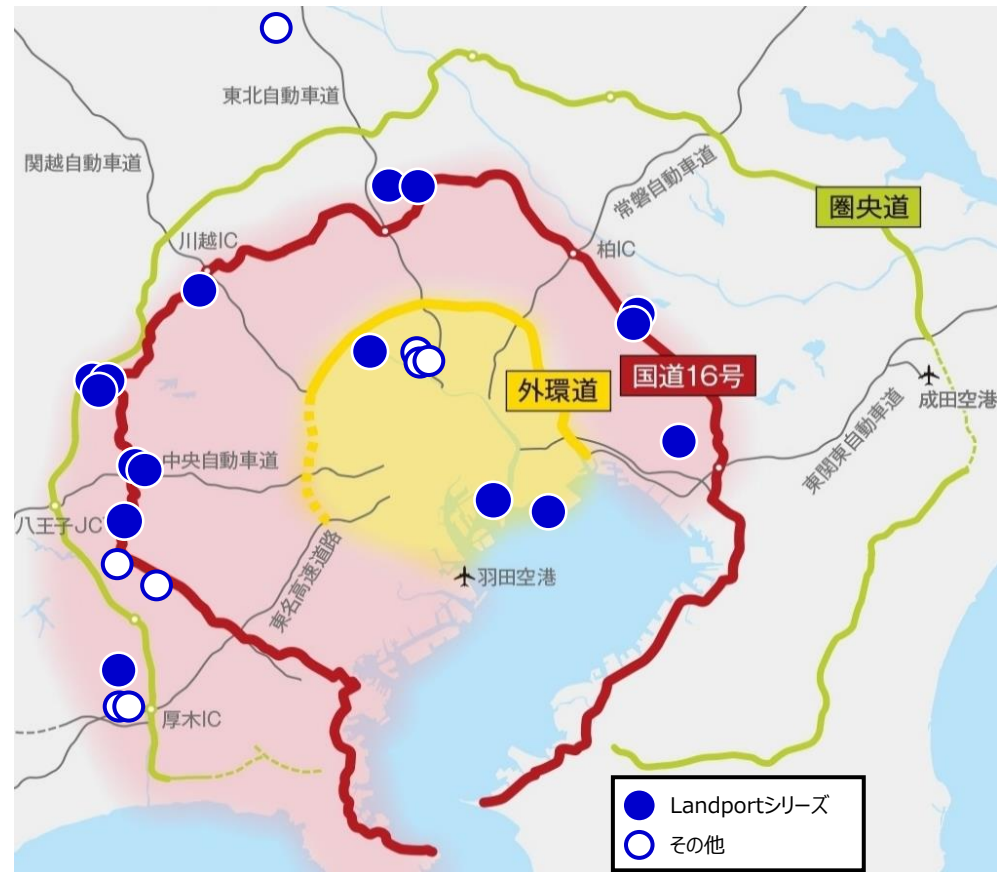
### ▶ エリア別期末稼働率

	22年2月末	22年8月末	23年2月末	23年8月末	24年2月末	24年8月末
全体	97.0%	97.5%	97.1%	97.4%	97.0%	96.9%
東京圏	96.8%	97.7%	97.6%	98.1%	97.3%	97.7%
札幌	97.7%	96.6%	97.7%	95.0%	96.3%	93.4%
仙台	99.4%	97.4%	97.5%	97.1%	96.0%	94.7%
名古屋	97.4%	97.3%	93.0%	93.2%	93.4%	90.8%
大阪	95.3%	97.8%	91.1%	94.6%	97.0%	95.1%
福岡	97.4%	97.9%	96.0%	97.1%	97.3%	97.7%

## Logistics

### ▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布





## 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 新宿野村ビル	34,556.76	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			105,693.60	4.8

## 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	二トリ幕張店 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	10.5

## Logistics

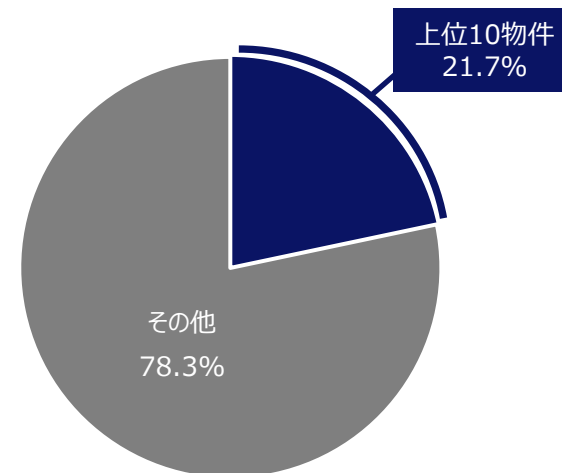
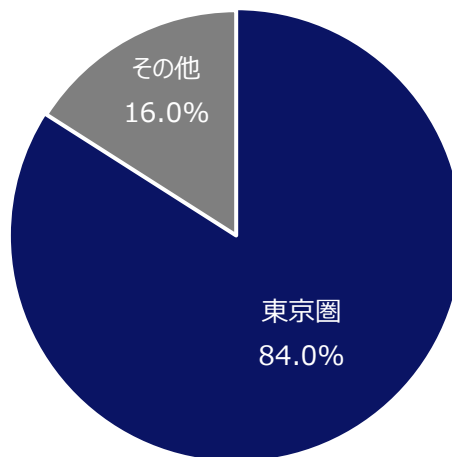
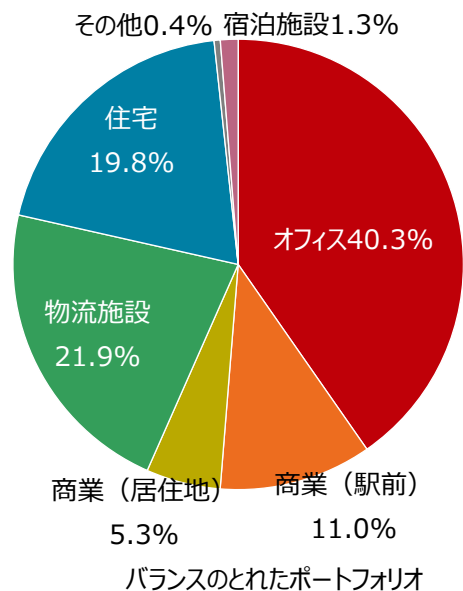
No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	Landport川越 Landport青梅Ⅲ	139,996.82	6.4
2	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野 Landport多摩	110,939.91	5.1
3	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
4	日野自動車株式会社	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.6
上位5社 合計			454,773.55	20.8

(注) バス・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	444,275	526,400	28.9	759,918.86	440,530.54
商業施設	51	179,659	212,955	21.5	383,878.74	360,667.28
商業施設 (駅前立地)	24	120,810	138,340	20.7	161,745.23	114,684.34
商業施設 (居住地立地)	27	58,848	74,615	23.5	222,133.51	245,982.94
物流施設	25	241,452	314,150	12.1	1,046,013.86	1,028,707.19
居住用施設	148	217,767	265,531	16.5	394,878.59	326,742.33
宿泊施設	5	13,971	15,410	9.6	16,833.82	17,219.14
その他	1	4,900	5,580	-	-	14,431.35
<b>ポートフォリオ合計</b>	<b>293</b>	<b>1,102,025</b>	<b>1,340,026</b>	<b>21.3</b>	<b>2,601,523.87</b>	<b>2,188,297.83</b>



# 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)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24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	46,723	50,500	3.3	3,776	46,850	49,500	3.3	2,650	▲1,000	▲2.0	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,507	21,700	3.9	1,192	20,543	21,700	3.9	1,157	0	0.0	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,266	30,800	3.4	4,533	26,577	31,100	3.4	4,523	300	1.0	0.0
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,125	13,400	3.2	3,274	10,134	13,400	3.2	3,266	0	0.0	0.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,494	10,600	3.4	105	10,633	11,300	3.3	667	700	6.6	▲0.1
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,500	12,400	3.5	1,899	10,480	12,400	3.5	1,920	0	0.0	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,079	7,460	3.9	380	7,083	7,590	3.8	507	130	1.7	▲0.1
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,162	8,110	3.9	▲52	8,155	8,200	3.8	45	90	1.1	▲0.1
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,364	6,080	3.4	715	5,359	6,200	3.3	841	120	2.0	▲0.1
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,134	4,810	3.4	675	4,150	4,840	3.4	690	30	0.6	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,688	5,220	3.6	531	4,690	5,200	3.6	510	▲20	▲0.4	0.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,041	4,970	3.2	928	4,034	5,110	3.2	1,076	140	2.8	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,684	6,860	3.1	2,175	4,665	6,850	3.1	2,185	▲10	▲0.1	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,507	5,370	4.1	862	4,493	5,410	4.0	917	40	0.7	▲0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	3,961	5,800	3.3	1,838	3,932	5,790	3.3	1,858	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,433	2,530	3.6	96	2,435	2,520	3.6	85	▲10	▲0.4	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,158	4,630	3.5	471	4,141	4,650	3.5	509	20	0.4	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,844	3,610	3.7	765	2,841	3,660	3.7	819	50	1.4	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,628	3,540	3.3	911	2,636	3,520	3.3	884	▲20	▲0.6	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,038	3,130	3.5	1,091	2,062	3,130	3.5	1,068	0	0.0	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,520	2,060	3.6	539	1,506	2,060	3.6	554	0	0.0	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,976	5,110	4.3	133	5,035	5,050	4.2	15	▲60	▲1.2	▲0.1
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,277	3,490	4.4	212	3,268	3,560	4.3	292	70	2.0	▲0.1
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,832	2,240	4.0	407	1,822	2,220	4.0	398	▲20	▲0.9	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファースト立川センタースクエア	3,850	3,788	4,490	4.1	701	3,784	4,490	4.1	706	0	0.0	0.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,028	9,480	4.4	1,451	8,018	9,540	4.4	1,522	60	0.6	0.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,512	8,730	3.6	3,217	5,505	8,740	3.6	3,235	10	0.1	0.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,782	2,900	4.5	117	2,780	2,880	4.5	100	▲20	▲0.7	0.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,065	8,760	3.0	2,694	6,044	8,760	3.0	2,716	0	0.0	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,892	5,370	2.9	1,477	3,884	5,350	2.9	1,466	▲20	▲0.4	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,787	5,480	3.1	1,692	3,794	5,600	3.1	1,806	120	2.2	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,511	50,000	3.5	5,488	44,568	49,700	3.5	5,132	▲300	▲0.6	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,602	13,400	2.9	2,797	10,683	14,000	2.9	3,317	600	4.5	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,448	8,980	3.6	531	8,409	8,880	3.6	471	▲100	▲1.1	0.0
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	7,979	8,360	3.7	380	7,973	8,410	3.7	437	50	0.6	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	5,973	8,440	3.5	2,466	5,950	8,400	3.5	2,450	▲40	▲0.5	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,754	6,390	3.8	635	5,730	6,380	3.8	650	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,761	4,670	3.4	908	3,782	4,750	3.4	968	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	1,961	2,230	3.4	268	1,968	2,220	3.4	252	▲10	▲0.4	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーストビル	1,850	1,783	2,150	4.1	366	1,772	2,160	4.1	388	10	0.5	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,312	5,620	3.2	1,307	4,296	5,620	3.2	1,324	0	0.0	0.0
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,325	4,360	3.0	1,034	3,317	4,360	3.0	1,043	0	0.0	0.0
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,270	5,910	2.7	1,639	4,260	5,910	2.7	1,650	0	0.0	0.0
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,121	2,660	3.1	538	2,150	2,660	3.1	510	0	0.0	0.0
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町 II	10,900	10,760	13,200	3.0	2,439	10,723	13,200	3.0	2,477	0	0.0	0.0
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,733	4,510	3.2	776	3,720	4,520	3.2	800	10	0.2	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)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,846	3,420	3.1	573	2,836	3,430	3.1	594	10	0.3	0.0
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,832	4,700	3.1	867	3,837	4,710	3.1	873	10	0.2	0.0
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,298	9,530	3.2	1,231	8,264	9,550	3.2	1,286	20	0.2	0.0
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,711	5,580	3.1	868	4,692	5,580	3.1	888	0	0.0	0.0
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,338	5,320	3.0	981	4,345	5,370	3.0	1,025	50	0.9	0.0
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,494	6,100	3.2	605	5,475	6,100	3.2	625	0	0.0	0.0
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,842	9,110	3.8	2,267	6,823	9,470	3.8	2,647	360	4.0	0.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,627	5,510	3.9	1,882	3,608	5,660	3.9	2,052	150	2.7	0.0
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,197	2,180	5.3	▲17	2,189	2,130	5.3	▲59	▲50	▲2.3	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,918	2,650	3.9	731	1,913	2,650	3.9	737	0	0.0	0.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,106	20,700	4.1	2,593	18,056	20,700	4.1	2,644	0	0.0	0.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,293	13,200	4.0	906	12,314	13,600	4.1	1,286	400	3.0	0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,505	7,800	4.4	294	7,412	7,750	4.4	338	▲50	▲0.6	0.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,681	3,950	4.1	268	3,759	3,950	4.0	191	0	0.0	▲0.1
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,591	5,460	4.2	868	4,611	5,510	4.2	899	50	0.9	0.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,462	2,940	5.4	477	2,502	2,940	5.4	438	0	0.0	0.0
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,184	6,210	4.0	2,025	4,175	5,810	4.0	1,635	▲400	▲6.4	0.0
			444,275	447,047	524,870	—	77,822	447,478	526,400	—	78,922	1,530	0.3	—	
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,639	14,800	4.7	1,160	13,648	15,200	4.7	1,552	400	2.7	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,073	10,700	3.8	626	10,057	10,700	3.8	643	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,602	8,570	4.0	1,967	6,668	7,910	4.0	1,242	▲660	▲7.7	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,374	5,260	3.6	885	4,459	5,260	3.6	801	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,009	4,560	4.0	550	4,002	4,540	4.0	538	▲20	▲0.4	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,828	4,010	3.9	181	3,817	4,090	3.8	273	80	2.0	▲0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	二トリ昇張店	3,080	2,538	4,040	4.5	1,501	2,523	4,010	4.5	1,487	▲30	▲0.7	0.0
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミススポーツクラブ府中	2,730	2,497	3,380	5.0	882	2,489	3,360	5.0	871	▲20	▲0.6	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,114	3,810	4.6	1,695	2,132	3,770	4.6	1,638	▲40	▲1.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,311	2,880	4.2	568	2,309	2,940	4.1	631	60	2.1	▲0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,533	2,890	4.3	1,356	1,528	2,890	4.2	1,362	0	0.0	▲0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	932	1,560	5.1	627	928	1,570	5.1	642	10	0.6	0.0
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店 (底地) (注1)	2,740	2,764	3,630	4.8	865	2,764	3,960	4.8	1,196	330	9.1	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店 (底地) (注1)	1,760	1,776	1,720	5.1	▲56	1,776	2,030	5.1	254	310	18.0	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	1,550	4.8	298	1,251	1,760	4.8	509	210	13.5	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店 (底地) (注1)	950	959	1,300	6.1	340	959	1,490	6.1	531	190	14.6	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店 (底地) (注1)	850	859	850	5.0	▲9	859	1,010	5.0	151	160	18.8	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	888	4.9	117	770	1,020	4.9	250	132	14.9	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	937	5.6	128	808	994	5.6	186	57	6.1	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	1,240	4.6	460	779	1,160	4.6	381	▲80	▲6.5	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	766	5.1	159	606	818	5.1	212	52	6.8	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	538	7.6	82	455	570	7.6	115	32	5.9	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	457	5.4	81	375	460	5.4	85	3	0.7	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	ウエルシア川越神明店(底地) (注1)	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	83	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店 (底地) (注1)	200	204	176	5.4	▲28	204	210	5.4	6	34	19.3	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	25	0	0.0	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,021	11,400	3.8	1,378	10,011	11,400	3.8	1,389	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,001	2,130	3.7	128	1,994	2,130	3.7	136	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)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)			
												変化率(%)	差異	還元利回り	
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	6,662	7,530	5.8	867	6,630	7,550	5.8	920	20	0.3	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	2,501	2,850	6.7	348	2,487	2,850	6.7	363	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	843	3.9	95	747	857	3.9	110	14	1.7	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設	GEMS大門	2,060	1,974	2,070	3.6	95	1,965	2,060	3.6	95	▲10	▲0.5	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設	GEMS新日本橋	1,500	1,443	1,530	3.7	86	1,438	1,540	3.7	102	10	0.7	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	5,001	5,370	4.3	368	4,991	5,420	4.3	429	50	0.9	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設	GEMS新橋	2,810	2,777	2,790	3.6	12	2,769	2,790	3.6	21	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設	GEMS茅場町	2,594	2,516	2,630	3.9	113	2,511	2,690	3.8	179	60	2.3	▲0.1
Rt-T-042	東京圏	商業施設	サミットストア本天沼店	2,160	2,140	3,000	4.3	859	2,136	3,000	4.3	864	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,736	1,820	4.9	83	1,725	1,860	4.8	135	40	2.2	▲0.1
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,790	1,810	3.9	19	1,783	1,850	3.8	67	40	2.2	▲0.1
Rt-T-045	東京圏	商業施設	MEFULL千歳烏山	1,880	-	-	-	-	1,898	2,050	3.6	152	-	-	-
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	16,836	18,600	4.3	1,763	16,785	20,400	4.3	3,615	1,800	9.7	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,401	12,600	4.6	4,198	8,392	12,700	4.6	4,308	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	3,936	5,790	5.0	1,853	3,934	5,830	5.0	1,896	40	0.7	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤSC小林店	3,020	3,078	3,910	5.0	831	3,060	3,920	5.0	860	10	0.3	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,326	1,830	4.7	503	1,364	1,710	4.6	346	▲120	▲6.6	▲0.1
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,069	1,210	5.0	140	1,067	1,210	5.0	143	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	8,962	8,460	4.3	▲502	8,930	8,540	4.3	▲390	80	0.9	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くいだおれビル	11,600	12,137	9,780	3.4	▲2,357	12,126	16,100	3.4	3,974	6,320	64.6	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設	NMF神戸名谷ビル	3,560	3,566	3,670	4.4	103	3,579	3,670	4.4	91	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,750	4,210	3.8	459	3,735	4,290	3.7	555	80	1.9	▲0.1
Rt-S-013	その他	商業施設	MEFULL茶屋町	3,735	3,775	4,190	3.2	414	3,769	4,190	3.2	421	0	0.0	0.0
			179,659	174,743	201,161	-	26,417		176,535	212,955	-	36,420	9,744	5.9	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	15,571	25,500	3.3	9,928	15,556	25,500	3.3	9,944	0	0.0	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	14,166	22,600	3.5	8,433	14,116	22,500	3.5	8,384	▲100	▲0.4	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	11,169	20,100	4.0	8,930	11,063	20,100	4.0	9,037	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	9,599	13,900	3.6	4,300	9,549	13,900	3.6	4,351	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	9,248	14,500	3.9	5,251	9,255	14,500	3.9	5,245	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	8,033	12,800	4.0	4,766	7,978	12,800	4.0	4,822	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	6,864	11,300	4.0	4,435	6,822	11,300	4.0	4,478	0	0.0	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	5,850	9,860	4.0	4,009	5,792	9,660	4.0	3,868	▲200	▲2.0	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンター-B棟	4,590	3,994	6,720	3.7	2,725	3,967	6,720	3.7	2,753	0	0.0	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	3,090	5,290	4.2	2,199	3,067	5,300	4.2	2,233	10	0.2	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	3,463	5,100	3.9	1,636	3,445	4,820	3.9	1,375	▲280	▲5.5	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	2,699	4,000	4.1	1,300	2,696	4,010	4.1	1,314	10	0.3	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	2,477	3,950	3.7	1,472	2,479	3,960	3.7	1,481	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	10,382	17,000	3.7	6,617	10,394	17,100	3.7	6,706	100	0.6	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南II	10,800	10,329	12,900	4.2	2,570	10,307	12,900	4.2	2,593	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南I	9,900	9,457	11,600	4.3	2,142	9,456	11,400	4.3	1,944	▲200	▲1.7	0.0
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子II	9,230	9,186	11,900	3.9	2,713	9,157	11,900	3.9	2,743	0	0.0	0.0
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	5,924	6,930	4.1	1,005	5,918	7,050	4.1	1,132	120	1.7	0.0
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅I	13,640	13,340	15,300	4.0	1,959	13,280	15,200	4.0	1,920	▲100	▲0.7	0.0
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,450	17,300	3.9	5,849	11,377	17,200	3.9	5,823	▲100	▲0.6	0.0
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅II	14,620	14,447	17,000	3.9	2,552	14,381	16,900	3.9	2,519	▲100	▲0.6	0.0
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅III	17,000	16,934	20,000	3.9	3,065	16,864	19,900	3.9	3,036	▲100	▲0.5	0.0

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)			
												(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	5,780	6,200	3.6	419	5,764	6,200	3.6	436	0	0.0	0.0
Lg-T-025	東京圏	物流施設	Landport多摩	17,520	-	-	-	-	17,644	18,800	3.6	1,156	-	-	-
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	3,231	4,530	4.1	1,298	3,218	4,530	4.1	1,312	0	0.0	0.0
			241,452	206,693	296,280	-	89,586	223,557	314,150	-	90,593	-930	6.0	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,109	4,170	3.3	1,060	3,094	4,300	3.2	1,206	130	3.1	▲0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	935	1,160	3.4	224	934	1,190	3.3	256	30	2.6	▲0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	669	836	3.5	166	668	861	3.4	193	25	3.0	▲0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	688	813	3.4	124	684	835	3.3	151	22	2.7	▲0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	684	930	3.4	245	681	954	3.3	273	24	2.6	▲0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	864	1,200	3.4	335	862	1,250	3.3	388	50	4.2	▲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	2,020	2,950	3.4	929	2,016	3,040	3.3	1,024	90	3.1	▲0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,418	1,880	3.4	461	1,415	1,930	3.3	515	50	2.7	▲0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	990	1,370	3.4	379	987	1,460	3.3	473	90	6.6	▲0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	833	1,180	3.4	346	832	1,220	3.3	388	40	3.4	▲0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,060	1,390	3.5	329	1,058	1,460	3.4	402	70	5.0	▲0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	997	1,430	3.6	432	994	1,500	3.5	506	70	4.9	▲0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,894	3,800	3.4	905	2,869	3,810	3.4	941	10	0.3	0.0
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	540	615	3.6	74	535	633	3.5	98	18	2.9	▲0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	810	1,060	3.6	249	806	1,090	3.5	284	30	2.8	▲0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	577	704	3.6	126	572	705	3.5	133	1	0.1	▲0.1
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	891	1,060	3.6	168	883	1,080	3.5	197	20	1.9	▲0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,305	2,090	4.0	784	1,299	2,170	4.0	871	80	3.8	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,639	2,700	3.3	1,060	1,622	2,700	3.3	1,078	0	0.0	0.0
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,826	2,690	3.8	863	1,818	2,700	3.7	882	10	0.4	▲0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,361	3,070	4.0	708	2,346	3,130	3.9	784	60	2.0	▲0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,432	2,230	3.8	797	1,433	2,270	3.8	837	40	1.8	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,088	1,130	3.5	41	1,086	1,130	3.5	44	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	917	1,080	3.4	162	915	1,080	3.4	165	0	0.0	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	911	1,130	3.7	218	910	1,160	3.7	250	30	2.7	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,669	2,180	3.7	510	1,667	2,180	3.7	513	0	0.0	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,095	1,720	3.0	624	1,096	1,760	3.0	664	40	2.3	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン善町	1,090	1,038	1,220	3.6	181	1,036	1,220	3.6	184	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	644	715	3.6	70	643	716	3.6	73	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	1,227	1,400	3.7	172	1,223	1,400	3.7	177	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	1,347	1,550	3.5	202	1,346	1,550	3.5	204	0	0.0	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	711	909	3.4	197	709	927	3.3	218	18	2.0	▲0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	442	529	3.5	86	440	542	3.4	102	13	2.5	▲0.1
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	373	472	3.4	98	372	486	3.3	114	14	3.0	▲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	2,730	3,500	3.6	769	2,715	3,530	3.6	815	30	0.9	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	1,237	2,200	3.0	962	1,239	2,240	3.0	1,001	40	1.8	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	1,020	1,520	3.1	499	1,023	1,520	3.1	497	0	0.0	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,788	3,810	3.1	1,021	2,792	3,820	3.1	1,028	10	0.3	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,565	2,910	3.9	344	2,558	2,970	3.9	412	60	2.1	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,083	2,730	3.9	646	2,074	2,780	3.9	706	50	1.8	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	3,785	5,360	3.7	1,574	3,757	5,430	3.7	1,673	70	1.3	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	1,436	2,290	3.3	853	1,429	2,310	3.3	881	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)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)			
												(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老岐坂	557	511	680	3.7	168	509	686	3.7	177	6	0.9	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	742	994	3.6	251	739	1,010	3.6	271	16	1.6	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	1,424	1,570	3.5	145	1,422	1,620	3.4	198	50	3.2	▲0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,014	1,370	3.5	355	1,015	1,400	3.4	385	30	2.2	▲0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	421	503	3.4	81	420	516	3.3	96	13	2.6	▲0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	372	517	3.4	144	373	531	3.3	158	14	2.7	▲0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	594	642	4.1	47	597	651	4.1	54	9	1.4	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,346	1,910	3.4	563	1,344	1,920	3.4	576	10	0.5	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,620	4,080	3.2	1,459	2,605	4,090	3.2	1,485	10	0.2	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	726	749	3.9	22	723	767	3.8	44	18	2.4	▲0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	668	784	3.5	115	668	831	3.4	163	47	6.0	▲0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	598	842	3.9	243	596	842	3.9	246	0	0.0	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	493	673	3.6	179	491	649	3.5	158	▲24	▲3.6	▲0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	307	415	3.6	107	306	418	3.5	112	3	0.7	▲0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	678	780	3.8	101	677	781	3.8	104	1	0.1	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,275	1,910	3.3	634	1,275	1,950	3.3	675	40	2.1	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,740	1,920	3.5	179	1,744	1,970	3.4	226	50	2.6	▲0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,111	1,420	3.8	308	1,104	1,460	3.7	356	40	2.8	▲0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	932	798	3.9	▲134	931	817	3.8	▲114	19	2.4	▲0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	816	981	3.5	164	812	991	3.4	179	10	1.0	▲0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	682	706	3.9	23	678	717	3.9	39	11	1.6	0.0
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,608	2,120	3.3	511	1,603	2,120	3.3	517	0	0.0	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	443	563	4.0	119	439	574	4.0	135	11	2.0	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	388	483	3.7	94	387	496	3.6	109	13	2.7	▲0.1
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,702	2,240	3.2	537	1,700	2,260	3.2	560	20	0.9	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,455	5,380	3.3	1,924	3,445	5,380	3.3	1,935	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	2,222	2,740	3.7	517	2,219	2,810	3.7	591	70	2.6	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	680	784	4.0	103	677	791	4.0	114	7	0.9	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	557	594	3.9	36	555	595	3.9	40	1	0.2	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,118	1,370	3.9	251	1,122	1,380	3.9	258	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	680	812	4.2	131	678	814	4.2	136	2	0.2	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	642	732	4.0	89	638	739	4.0	101	7	1.0	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	563	679	4.0	115	560	682	4.0	122	3	0.4	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	993	1,430	3.8	436	997	1,470	3.7	473	40	2.8	▲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	1,430	4.1	479	948	1,450	4.1	502	20	1.4	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	1,783	2,520	4.1	736	1,784	2,590	4.1	806	70	2.8	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	1,950	1,970	4.5	19	1,952	1,970	4.5	18	0	0.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,306	1,440	4.4	133	1,306	1,440	4.4	134	0	0.0	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	734	947	4.3	212	740	949	4.3	209	2	0.2	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,260	1,730	4.5	469	1,245	1,730	4.5	485	0	0.0	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	1,903	2,660	4.2	756	1,904	2,760	4.2	856	100	3.8	0.0
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	944	1,080	4.2	135	937	1,120	4.2	183	40	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	896	1,390	4.1	493	888	1,410	4.1	522	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	483	516	4.2	32	480	518	4.2	38	2	0.4	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	727	836	3.8	108	723	826	3.8	103	▲10	▲1.2	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	583	717	3.9	133	587	717	3.9	130	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)	24年2月期末				24年8月期末				差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)		
												変化率(%)	差異	
Rs-T-107	東京圏	住宅	730	674	783	3.9	108	677	783	3.9	106	0	0.0	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅	469	439	668	3.9	228	437	668	3.9	231	0	0.0	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅	747	702	1,070	3.9	367	699	1,070	3.9	371	0	0.0	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅	1,580	1,444	1,850	4.5	405	1,439	1,870	4.5	431	20	1.1	0.0
Rs-T-113	東京圏	住宅	920	895	1,320	3.2	424	899	1,320	3.2	421	0	0.0	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	720	670	995	3.5	324	668	1,000	3.5	332	5	0.5	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅	1,058	1,100	1,180	3.6	79	1,098	1,190	3.6	92	10	0.8	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	7,140	6,878	9,160	3.5	2,281	6,850	9,430	3.4	2,580	270	2.9	▲0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	5,290	4,917	6,660	3.6	1,742	4,904	6,830	3.5	1,926	170	2.6	▲0.1
Rs-T-118	東京圏	住宅	2,850	2,719	3,560	3.6	840	2,717	3,660	3.5	943	100	2.8	▲0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	1,320	1,226	1,560	3.3	333	1,220	1,560	3.3	340	0	0.0	0.0
Rs-T-120	東京圏	住宅	1,310	1,196	1,660	3.6	463	1,190	1,660	3.6	470	0	0.0	0.0
Rs-T-121	東京圏	住宅	1,300	1,346	1,580	3.4	233	1,346	1,620	3.3	274	40	2.5	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	1,110	1,085	1,520	3.4	434	1,080	1,530	3.4	450	10	0.7	0.0
Rs-T-123	東京圏	住宅	785	756	1,060	3.4	303	751	1,080	3.4	329	20	1.9	0.0
Rs-T-124	東京圏	住宅	2,750	2,798	3,190	3.5	391	2,784	3,600	3.5	816	410	12.9	0.0
Rs-T-125	東京圏	住宅	2,280	2,261	2,970	3.3	708	2,253	3,000	3.3	747	30	1.0	0.0
Rs-T-126	東京圏	住宅	1,216	1,186	1,570	4.0	383	1,179	1,580	4.0	401	10	0.6	0.0
Rs-T-127	東京圏	住宅	966	964	1,220	3.3	255	961	1,230	3.3	269	10	0.8	0.0
Rs-T-128	東京圏	住宅	844	833	1,040	3.3	206	828	1,040	3.3	212	0	0.0	0.0
Rs-T-129	東京圏	住宅	3,960	3,971	5,310	3.3	1,338	3,958	5,230	3.3	1,272	▲80	▲1.5	0.0
Rs-T-130	東京圏	住宅	1,390	1,407	1,740	3.8	332	1,399	1,680	3.8	281	▲60	▲3.4	0.0
Rs-T-131	東京圏	住宅	1,230	1,244	1,450	3.5	205	1,239	1,410	3.5	171	▲40	▲2.8	0.0
Rs-T-132	東京圏	住宅	2,580	2,618	3,040	3.5	421	2,608	2,990	3.5	382	▲50	▲1.6	0.0
Rs-T-133	東京圏	住宅	2,550	2,605	2,900	3.6	294	2,594	2,910	3.6	316	10	0.3	0.0
Rs-T-134	東京圏	住宅	7,020	7,248	8,760	3.3	1,511	7,223	9,000	3.2	1,777	240	2.7	▲0.1
Rs-T-135	東京圏	住宅	1,400	1,450	1,710	3.3	259	1,444	1,760	3.2	316	50	2.9	▲0.1
Rs-T-136	東京圏	住宅	2,720	2,806	3,040	3.5	233	2,795	3,040	3.5	245	0	0.0	0.0
Rs-T-137	東京圏	住宅	2,410	2,495	2,870	3.3	374	2,483	2,910	3.3	427	40	1.4	0.0
Rs-T-138	東京圏	住宅	2,030	2,101	2,250	3.4	148	2,093	2,250	3.4	157	0	0.0	0.0
Rs-T-143	東京圏	住宅	2,200	2,281	2,470	3.3	188	2,273	2,470	3.3	197	0	0.0	0.0
Rs-T-144	東京圏	住宅	1,300	1,353	1,460	3.3	106	1,347	1,490	3.3	143	30	2.1	0.0
Rs-T-146	東京圏	住宅	981	-	-	-	-	1,010	1,140	3.4	130	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	652	526	632	4.4	105	525	640	4.3	115	8	1.3	▲0.1
Rs-S-002	その他	住宅	735	587	553	4.4	▲34	580	555	4.4	▲25	2	0.4	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	1,620	1,308	2,200	3.9	891	1,292	2,200	3.9	908	0	0.0	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	274	234	286	4.1	51	234	285	4.1	51	▲1	▲0.3	0.0
Rs-S-006	その他	住宅	502	420	457	4.2	36	417	457	4.2	40	0	0.0	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	334	284	266	4.2	▲18	282	266	4.2	▲16	0	0.0	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	547	446	595	4.7	148	441	595	4.7	154	0	0.0	0.0
Rs-S-009	その他	住宅	475	382	477	4.8	94	377	402	4.8	25	▲75	▲15.7	0.0
Rs-S-010	その他	住宅	394	326	431	4.8	104	322	431	4.8	109	0	0.0	0.0
Rs-S-014	その他	住宅	616	515	637	4.7	121	508	638	4.7	130	1	0.2	0.0
Rs-S-015	その他	住宅	4,480	3,808	4,870	4.8	1,061	3,781	4,870	4.8	1,089	0	0.0	0.0
Rs-S-016	その他	住宅	1,730	1,440	2,020	4.7	579	1,433	2,030	4.7	597	10	0.5	0.0
Rs-S-017	その他	住宅	1,140	958	989	4.8	30	948	992	4.8	44	3	0.3	0.0

# ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	24年2月期末				24年8月期末				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (注3)			
												24年8月期末算定価格と 24年2月期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	差異	
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	370	353	4.9	▲17	366	354	4.9	▲12	1	0.3	0.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	928	1,040	4.5	111	935	1,050	4.5	115	10	1.0	0.0
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,189	3,800	4.3	610	3,152	3,760	4.3	608	▲40	▲1.1	0.0
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,535	2,390	3.7	854	1,546	2,390	3.7	844	0	0.0	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	496	626	4.3	129	494	641	4.2	147	15	2.4	▲0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	221	283	4.2	61	219	288	4.1	69	5	1.8	▲0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	317	299	4.5	▲18	315	305	4.4	▲10	6	2.0	▲0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	508	514	4.4	5	500	524	4.3	24	10	1.9	▲0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,494	6,410	3.6	915	5,458	6,480	3.5	1,022	70	1.1	▲0.1
Rs-T-139	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレジデンス用賀 (注1)	2,850	3,218	3,350	4.4	131	3,197	3,340	4.4	143	▲10	▲0.3	0.0
Rs-T-140	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレジデンス辻堂西海岸	1,820	2,110	2,270	4.9	159	2,070	2,220	4.9	150	▲50	▲2.2	0.0
Rs-T-141	東京圏	住宅	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1,462	1,552	1,830	3.6	277	1,548	1,830	3.6	282	0	0.0	0.0
Rs-T-142	東京圏	住宅	SOMPO ケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂	1,150	1,265	1,580	4.3	314	1,254	1,590	4.3	336	10	0.6	0.0
Rs-T-145	東京圏	住宅	イリーヴ浦安	1,085	1,169	1,150	3.9	▲19	1,168	1,150	3.9	▲18	0	0.0	0.0
				217,767	204,636	261,014	—	56,377	204,857	265,531	—	60,674	3,377	1.7	—
Ht-T-001	東京圏	宿泊施設	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	—	—	—	—	2,471	3,160	4.4	689	—	—	—
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,623	3,850	4.4	226	3,624	3,850	4.4	226	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	2,711	2,540	4.9	▲171	2,701	2,540	4.9	▲161	0	0.0	0.0
Ht-S-003	その他	宿泊施設	ホテルウィンクインターナショナルプレミアム京都三条	3,200	3,328	3,580	4.1	251	3,316	3,590	4.1	274	10	0.3	0.0
Ht-S-004	その他	宿泊施設	ホテルウィンクインターナショナルプレミアム金沢駅前	2,161	—	—	—	—	2,190	2,270	4.5	80	—	—	—
				13,971	9,664	9,970	—	305	14,304	15,410	—	1,106	10	54.6	—
Ot-T-001	東京圏	その他	SBC東京医療大学 (底地)	4,900	5,136	5,580	3.9	443	5,136	5,580	3.5	444	0	0	▲0.4
				4,900	5,136	5,580	—	443	5,136	5,580	—	444	0	0.0	—
				1,102,025	1,047,921	1,298,875	—	250,953	1,071,869	1,340,026	—	268,157	13,731	1.1	—

(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) 24年8月期末時点で保有している物件のみの比較です。(注3) 24年8月期に取得した物件の数値は前期比がないため合せておりません。



## 有利子負債の内訳

有利子負債総額	521,292百万円
借入金	482,892百万円
投資法人債	38,400百万円

## 格付けの状況

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

## 投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第8回無担保投資法人債	4,400	0.98	2024/7/19	2029/7/19
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第7回無担保投資法人債	2,000	0.95	2023/7/10	2033/7/8
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20



## ESG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	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>
	気候変動への対応	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）排出総量</li> </ul>
社会 (S)	水資源への対応	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>
	安全・尊厳の維持	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時リスクアートの活用（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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>バリアフリーの設置（実施物件数・割合）</li> </ul>
社会 (S)	心身の健康の実現	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&amp;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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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。</li> <li>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）</li> </ul>

社会 (S)	豊かな経済の実現	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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</li> <li>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）</li> <li>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）</li> </ul>
	魅力ある地域の形成	
社会 (S)	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> </ul>
ガバナンス (G)	ガバナンスの充実	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。</li> <li>運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。</li> <li>資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>
ガバナンス (G)	実効性のある内部統制システムの構築	
	方針目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。</li> <li>適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。</li> <li>内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。</li> </ul>
	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
ガバナンス (G)	KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>





## 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)

■不動産を通じた社会課題解決（4段階）



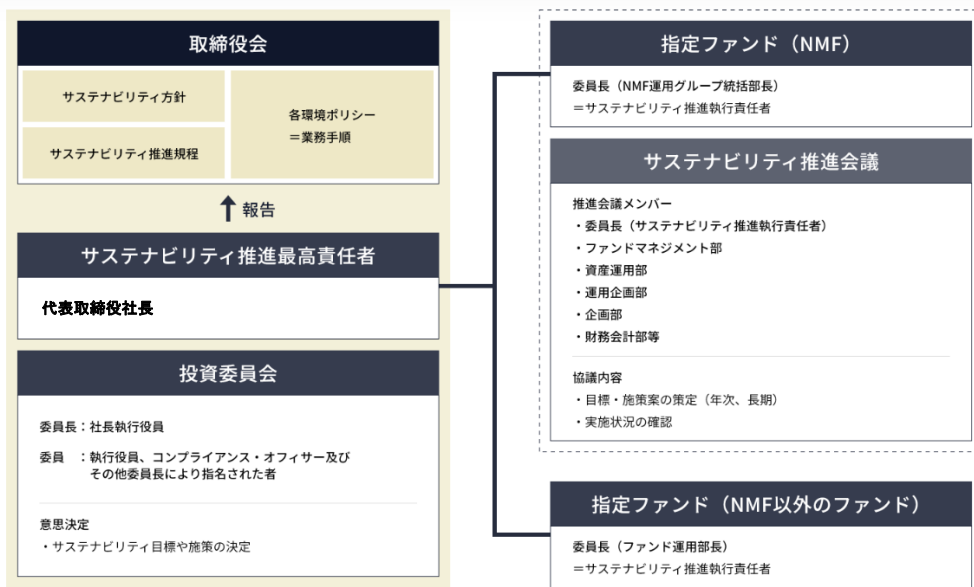
段階	解決したい社会課題	方針・目標	本投資法人の具体的な取組み・KPI
① 安全・尊厳	● 自然災害等への備え (レジリエンス)	自然災害等への備えにより、安心・安全に利用できる物件を目指します。	災害時リスクアラートの活用 (整備状況) 倉庫・エレベーター等への防災備品設置 (設置物件数・設置率) 水害リスクの高い物件への防水板の設置 (設置物件数・設置率)
	● こども・少子高齢化への対応	「こども食堂イベント」等の開催を通じ、こどもの「貧困をなくそう」に貢献します。	GEMS等テナントと協同した「こども食堂イベント」への参画 (実施回数、参加テナント数、提供食事数)
	● 多様性・包摂性の実現	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な取組み・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)
	● 快適で利便性の高い環境 (ウェルネス)	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)
③ 豊かな経済	● 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、テナントや利用者へ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。
	● 人材活躍と生産性向上	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)
	● 地域経済・産業の活性化 (イノベーション)	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)
④ 魅力ある地域	● 人材活躍と生産性向上	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)
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)	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)
	● コミュニティの再生・形成	「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、使用食料数)
④ 魅力ある地域	● 移動しやすい環境 (モビリティ)	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。



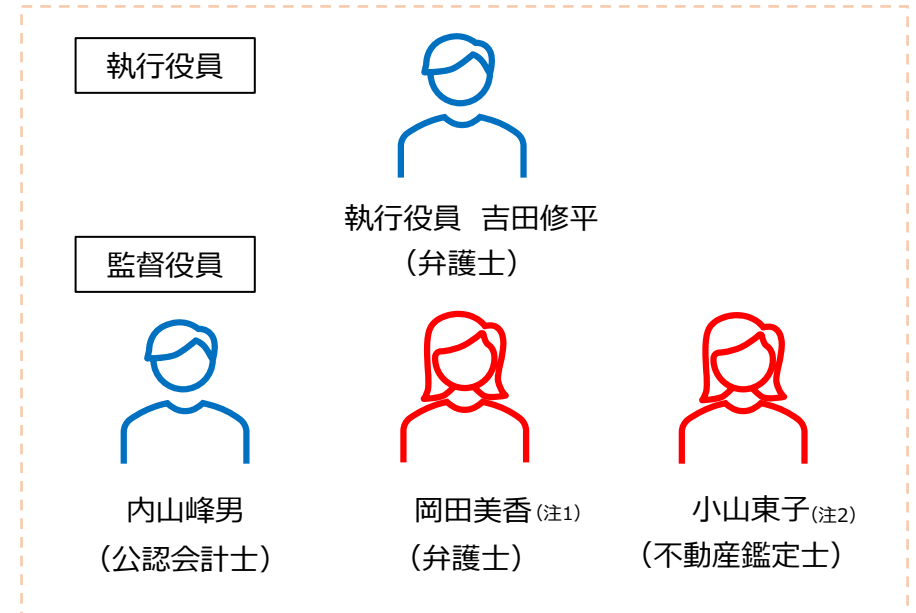
## 実効性あるサステナビリティ推進体制



## コーポレートガバナンス体制

### <投資法人役員会の体制>

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



### 資産運用会社のガバナンス体制強化に向けた取り組み

#### <役員会への出席状況>

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

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。

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



## ▶ GRESB評価



GRESB  
★★★★☆ 2024

リアルエステイト評価「4 Star」  
9年連続「Green Star」



GRESB  
Public Disclosure 2023

開示評価  
7年連続最高位「A」(注1)

## ▶ 「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



CASBEE®  
(注2)

## ▶ CDP



2023年度  
「B」評価

(注1) 24年10月16日時点で24年度の結果が開示されていないため、2023年度の実績を記載しています。

(注2) CASBEE®は（一財）住宅・建築SDGs推進センターの登録商標です。



## ▶ 責任投資原則（PRI）への署名

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

Signatory of:



## ▶ TCFD提言への賛同

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



## ▶ 21世紀金融行動原則への署名

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



## ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

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



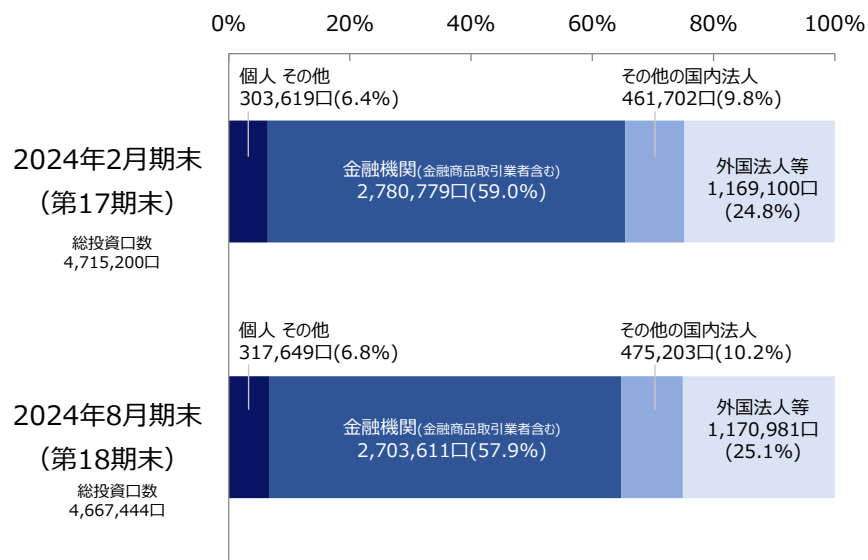
## ▶ NZAM（Net Zero Asset Managers initiative）への署名

- 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

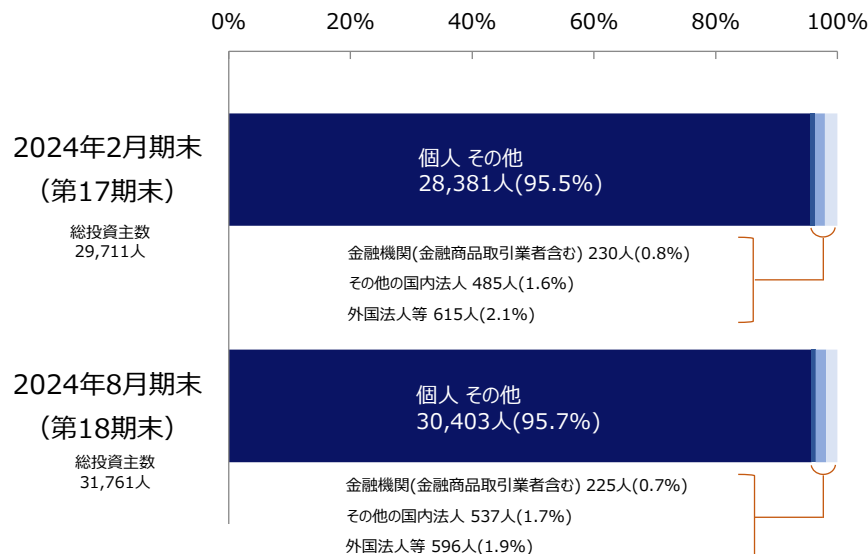




## 所有者別投資口数



## 所有者別投資主数



## 金融機関の内訳(投資口数)

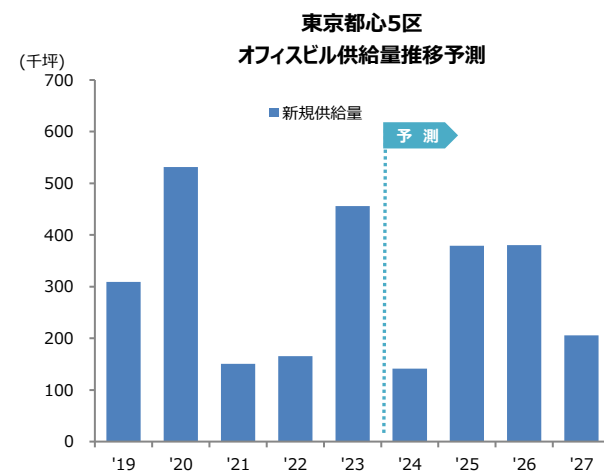
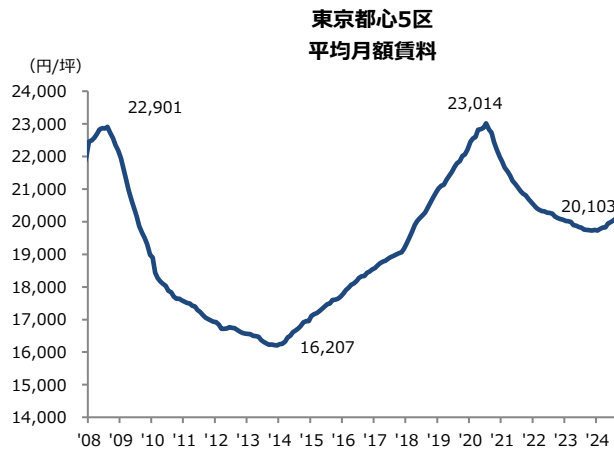
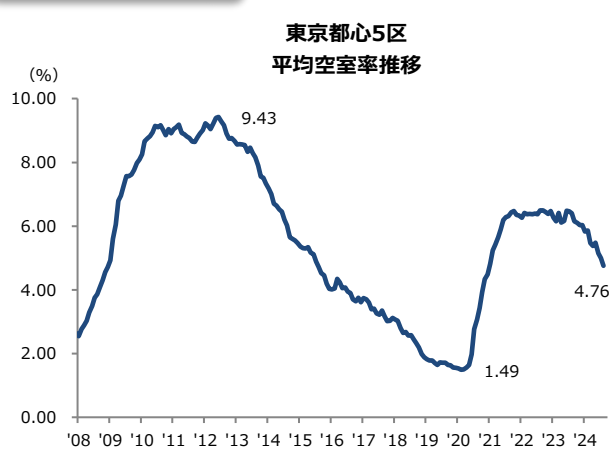
	24年2月期末 (第17期末)		24年8月期末 (第18期末)	
銀行	146,311	3.1%	157,442	3.4%
信託銀行	2,166,679	46.0%	2,200,141	47.1%
生命保険会社	76,063	1.6%	79,224	1.7%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	388,961	8.2%	264,039	5.7%
合計	2,780,779	59.0%	2,703,611	57.9%

## 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)	1,227,208	26.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	703,995	15.1%
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)	211,373	4.5%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	99,104	2.1%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	57,308	1.2%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	54,180	1.2%
8	日本証券金融株式会社	52,287	1.1%
9	明治安田生命保険相互会社	38,252	0.8%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385794	35,589	0.8%
	合計	2,809,967	60.2%



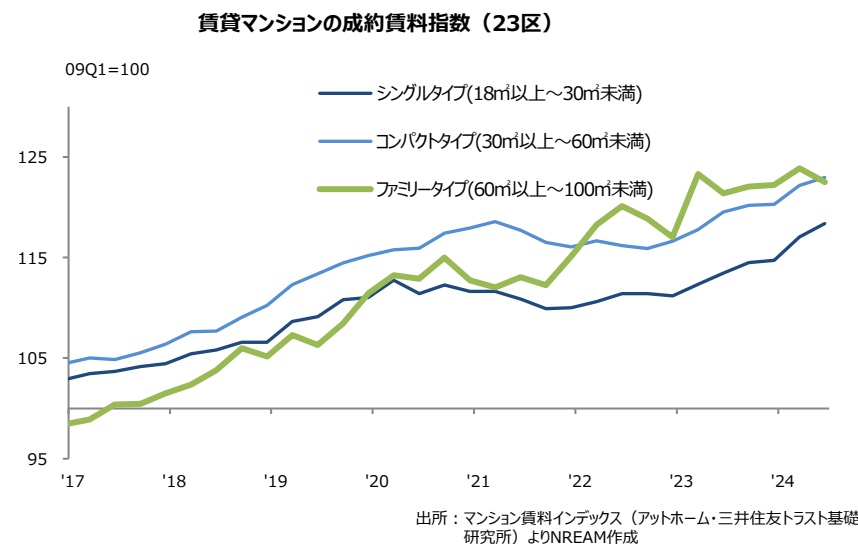
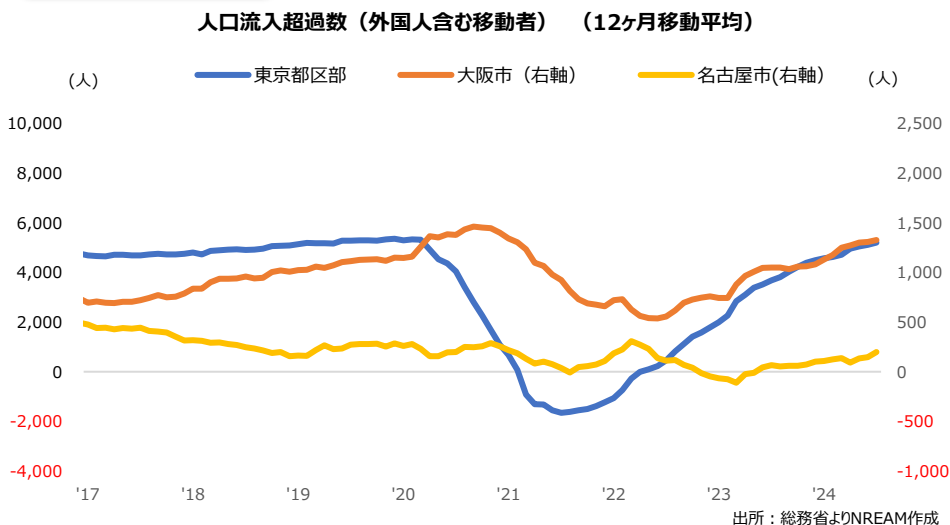
## オフィス



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

出所: NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

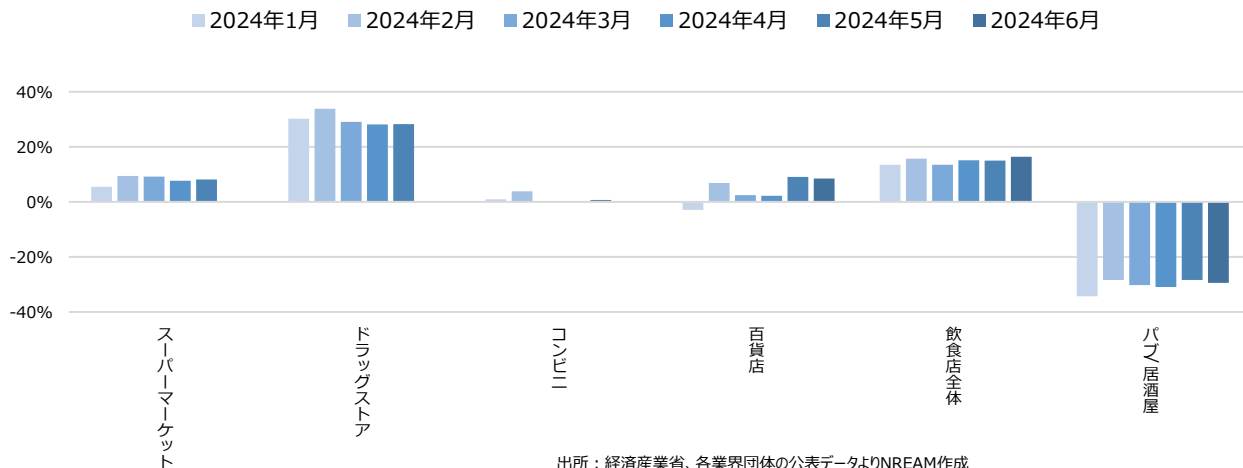
## 住宅





## 商業

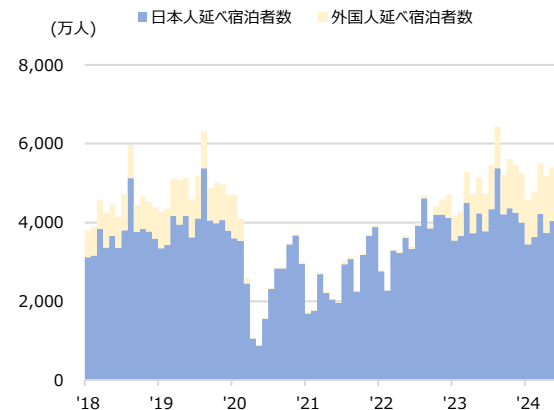
小売・飲食店-業態別の売上高 19年同月比増減率



出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成  
 注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・パブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース（コンビニは今回より既存店ベース）

## ホテル

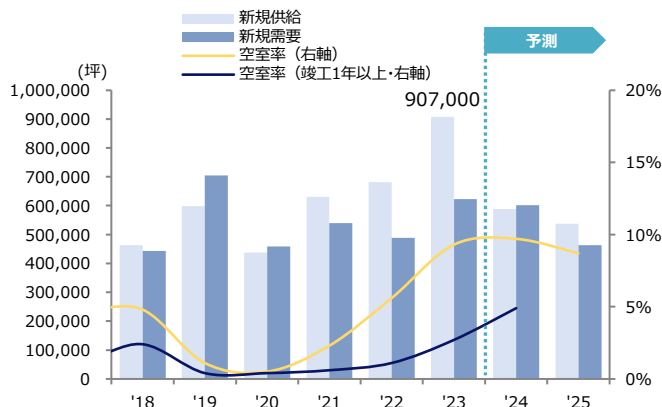
全国延べ宿泊数推移



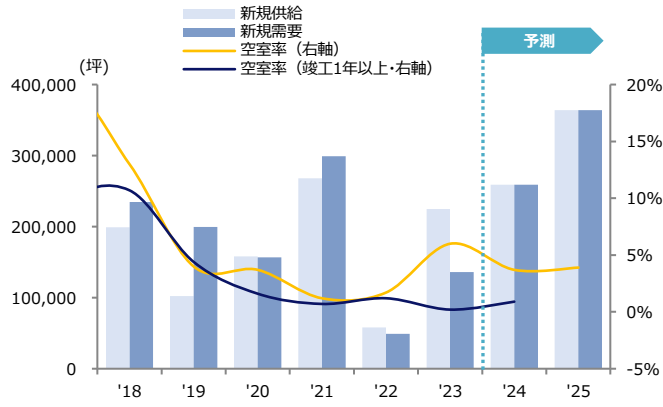
出所：観光庁よりNREAM作成  
 注釈：速報値含む

## 物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (24年6月末時点)

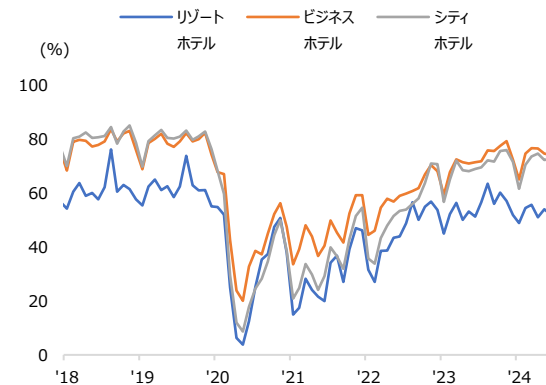


近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移 (24年6月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成  
 注釈：空室率は直近を除き各年末時点の数値

客室稼働率（全国・従業員10人以上施設）

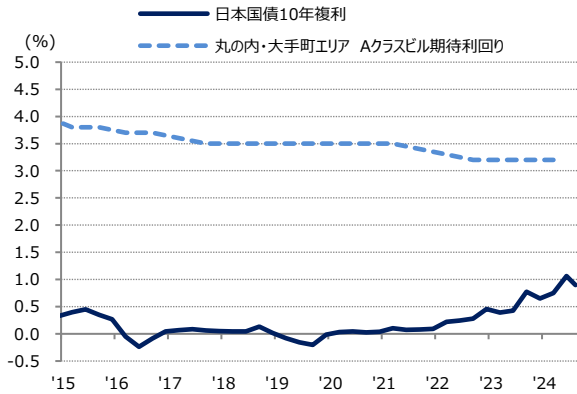


出所：観光庁よりNREAM作成  
 注釈：速報値含む



## 期待利回り

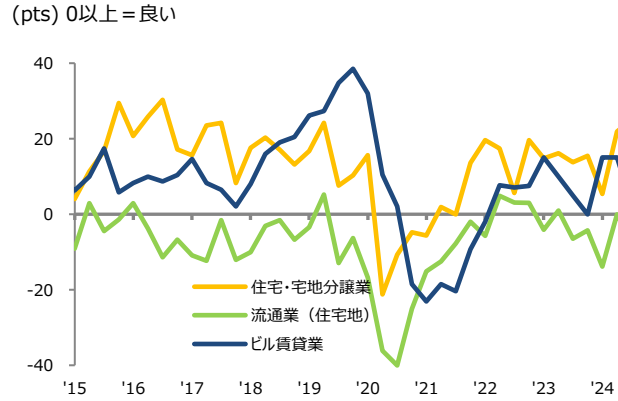
### 10年国債金利と期待利回り



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：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。直近国債金利は24年8月末時点

## 業況・取引量

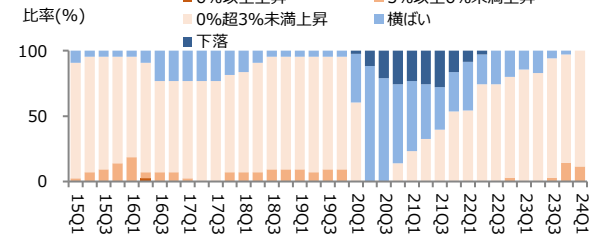
### 不動産業業況



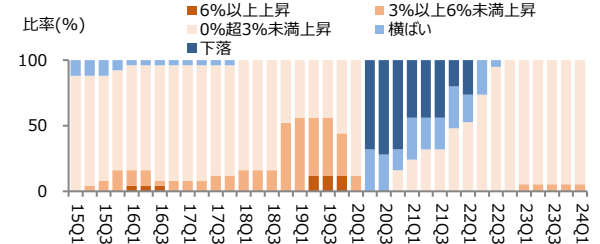
出所：一般財団法人 土地総合研究所

## 地価・電力先物

### 東京圏地価上昇・下落割合の推移

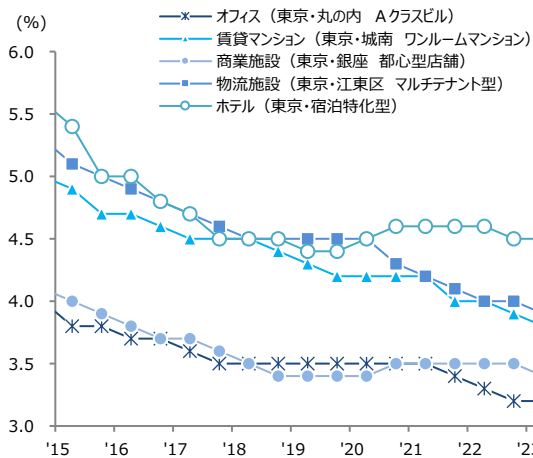


### 大阪圏地価上昇・下落割合の推移



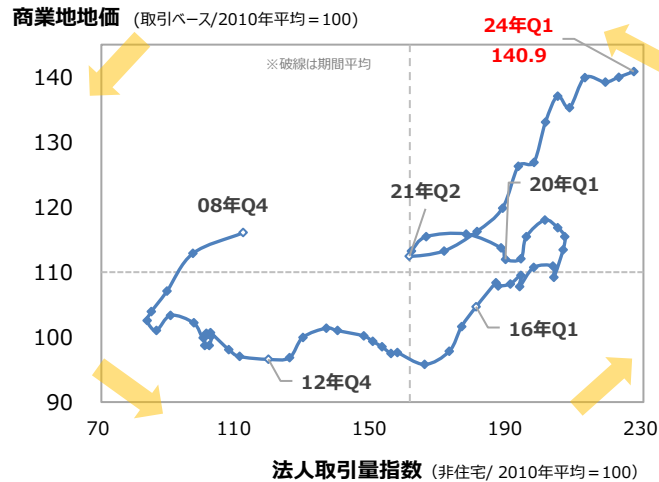
出所：国土交通省よりNREAM作成

### 不動産投資家期待利回り（セクター別）



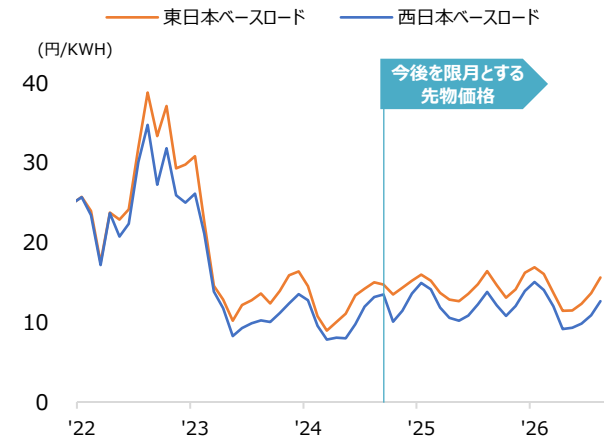
出所：出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成  
 注釈：中央値

### 首都圏・不動産取引サイクル図



出所：国土交通省よりNREAM作成  
 注釈：横軸に国交省法人取引量指数（非住宅/ 2010年平均 = 100）、縦軸に国交省不動産価格指数（南関東・商業地・季節調整値）をプロット。両データを1年移動平均して算出。

### 電力先物価格の推移（24年9月19日時点）

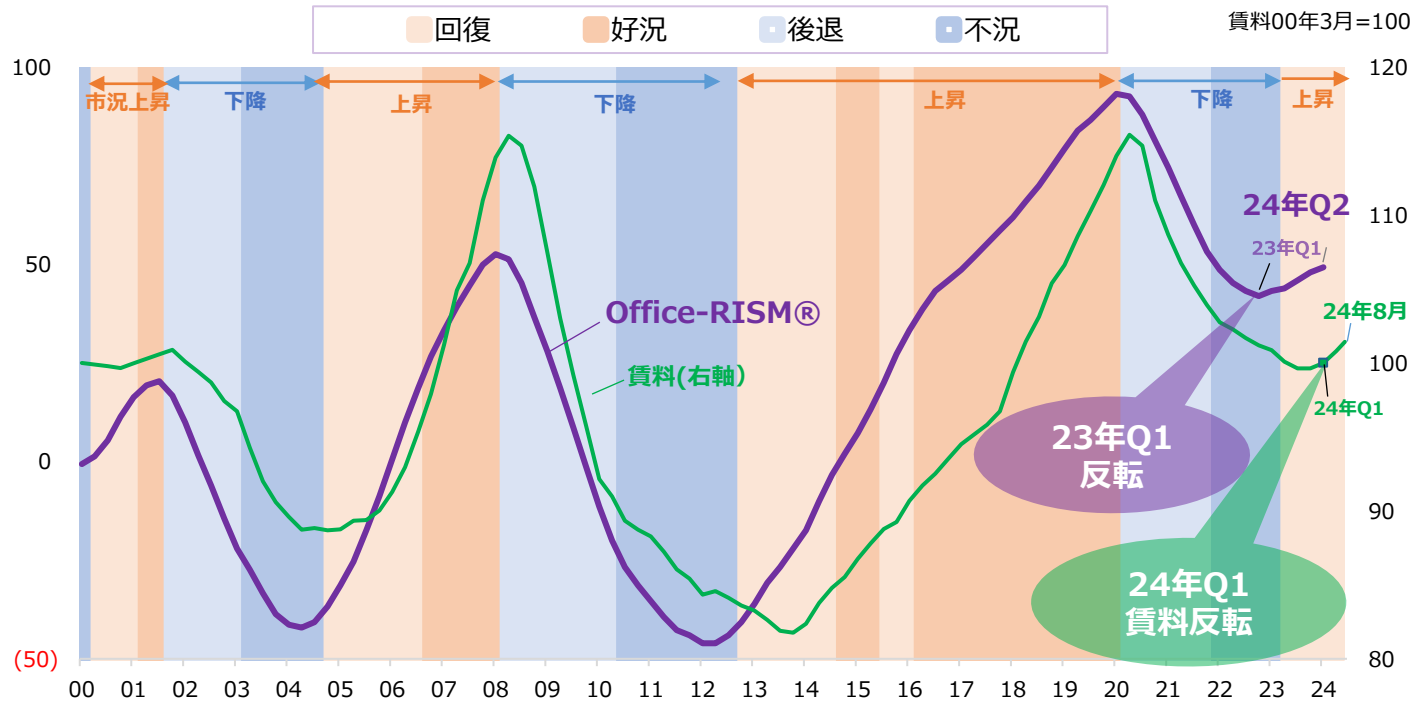


出所：東京商品取引所よりNREAM作成  
 注釈：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。過去分は、限月を翌月とした先物価格の平均値。





## オフィス賃貸市況判断指標 Office-RISM®



出所：NREAM作成

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

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

直近では、2023年始めから「Office-RISM®」が上昇に転じており、それに連動して賃料は2024年始めに底を打ち、上昇に転じました。現在もOffice-RISM®の上昇が続いていることから、今後も賃料の回復が続くと予想されます。

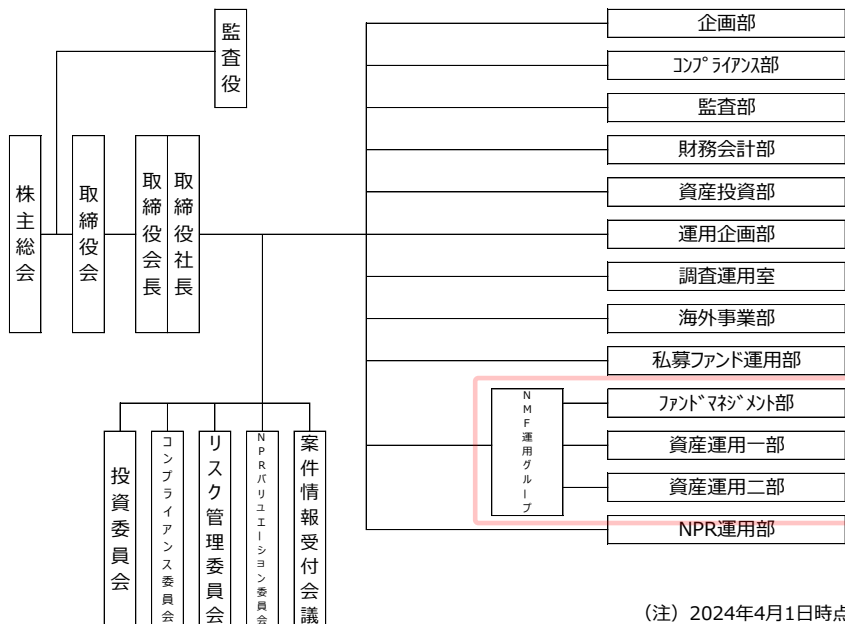


## ▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

### ○ 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
役職員数	172名（うち取締役5名、監査役2名、顧問1名） ※24年4月1日時点
公式HP	<a href="https://www.nre-am.co.jp/">https://www.nre-am.co.jp/</a>

### ○ 組織図(注)

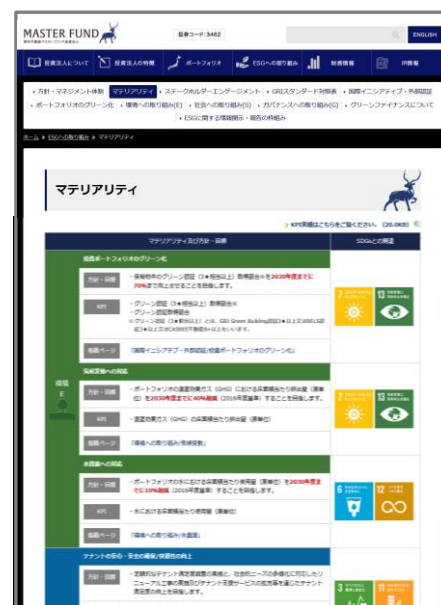


(注) 2024年4月1日時点

## ▶ 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。