

野村不動産マスターファンド投資法人

13 th

2022年2月期決算説明資料

April 19, 2022



目次



1. 決算ハイライト		8. APPENDIX	
• 2022年2月期(第13期)決算ハイライト	4	各種指標の推移	46
		• 損益計算書(セクター毎の差異分析)	47
2. 外部成長		• 貸借対照表	48
第13期・第14期の取得物件	7	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	49
• スポンサー開発物件との入替	8	外部成長のドライバー ~スポンサーが開発する主な4ブランド ~	50
• 外部物件との交換	9	• 設立以降の成長の軌跡	51
• 資産入替えによる効果	10	• 主要指標の推移	52
• 外部成長方針	11	ポートフォリオの稼働率・賃料単価	53
		オフィスセクターの運用状況	54
3. 内部成長		• 物流セクターの運用状況	55
各セクターの運用状況	13	住宅セクターの運用状況	56
		• 商業セクターの運用状況	57
4. 鑑定評価		• 主要テナントの状況	58
鑑定評価	26	ポートフォリオサマリー(2022年2月期末時点)	59
		ポートフォリオ一覧(鑑定評価額等)	60
5. ファイナンス		• 投資主の状況	67
• リファイナンス等の状況	28	マーケットレビュー ~賃貸マーケット~	68
• 有利子負債調達の分散状況	29	マーケットレビュー ~売買マーケット~	70
		運用体制及びIR活動実績	71
6. 業績予想			
• 2022年8月期(第14期)、2023年2月期(第15期)業績予想	31		
7. ESGへの取り組み			
活動の軌跡	34		
• 外部評価	35		
● E:環境	36		
• S: 社会	37		
G:ガバナンス	39		
マテリアリティ	40		
• 本投資法人の取り組み	41		
資産運用会社の取り組み	42		
TCFD提言に基づく開示	43		

1 決算ハイライト

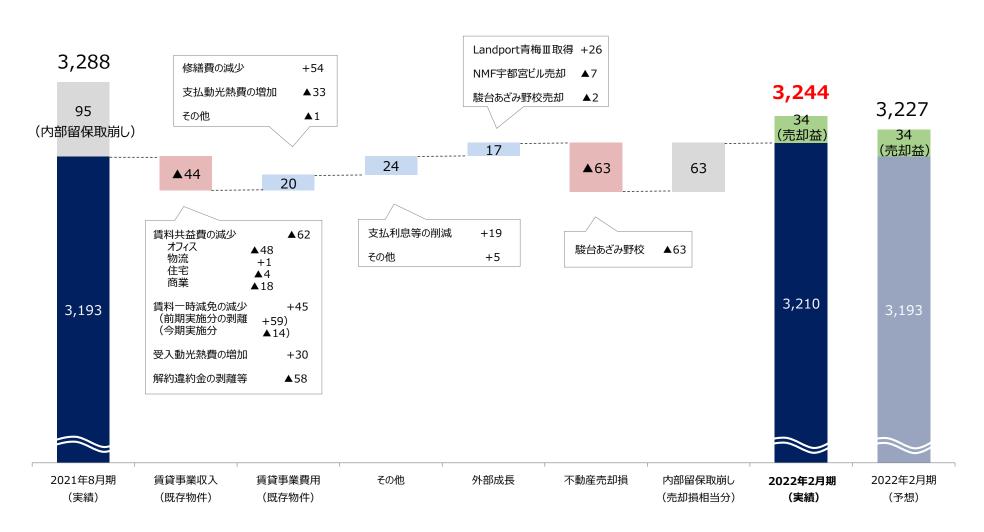


2022年2月期 (第13期) 決算ハイライト



内部留保取崩しの剥離により減配となるも、外部成長・売却益還元等により業績予想比では+17円(3,244円)で着地

▶ 一口当たり分配金の増減要因(円/口)



2022年2月期(第13期)決算ハイライト



(単位:百万円)

	2021年8月期 (第12期)	2022年2月期 (第13期)	差異	2022年2月期 (第13期)	差異
	実 績 (A)	実 績 (B)	(B)-(A)	予 想 (C)	(B)-(C)
営業収益	37,519	37,520	1	37,466	54
賃貸事業収入	34,679	34,654	-24	34,767	-112
その他賃貸事業収入	2,839	2,703	-136	2,536	166
	_	162	162	162	0
営業費用	22,777	22,927	149	22,653	274
賃貸事業費用	16,097	15,972	-124	15,927	45
うち修繕費	1,531	1,273	-258	1,218	54
うち公租公課	3,263	3,246	-17	3,244	2
うち減価償却費	5,586	5,609	23	5,613	-3
うちその他賃貸事業費用	5,715	5,842	127	5,850	-8
不動産等売却損	-	300	300	-	300
資産運用報酬	3,394	3,385	-8	3,398	-12
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	663	646	-17	705	-59
営業利益	14,741	14,593	-148	14,812	-219
営業外収益	4	3	-1	-	3
営業外費用	2,310	2,216	-94	2,216	-0
支払利息その他融資関連費用	2,297	2,205	-92	2,205	-0
その他営業外費用	12	10	-2	10	0
経常利益	12,435	12,380	-55	12,596	-216
当期純利益	12,434	12,377	-56	12,595	-218
(売却損益除<当期純利益)	(12,434)	(12,515)	(80)	(12,433)	(81)
利益分配金 a	12,433	12,377	-56	12,584	-207
利益超過分配金 b	3,069	2,918	-150	2,631	287
分配総額 a+b	15,503	15,296	-207	15,215	80
内部留保	-447	-300	146	_	-300
(内部留保総額)	(2,691)	(2,391)	(-300)	(2,691)	(-300)
	(2,031)	(2,331)	(300)	(2,031)	(300)
一口当たり分配金 (円)	3,288	3,244	-44	3,227	17
うち利益分配(円)	2,637	2,625	-12	2,669	-44
うち一時差異等調整引当額(円)	387	444	57	430	14
うちその他の利益超過分配(円)	264	175	-89	128	47
総資産	1,192,507	1,187,420	-5,086	1,190,911	-3,490
有利子負債	517,798	517,756	-42	517,756	- J,-190
TTV	43.4%	43.6%	0.2%	43.5%	0.1%
時価総額	800,169	715,767	-84,402		0.170
NOI	27,008	26,995	-04,402	26,990	4
FFO	20,651	20,755	103	20,677	77
110	20,031	20,733	103	20,077	//

▶ 第13期実績−第12期実績 主な差異要因(百万円)

営業収益		1
賃貸事業収入		▲24
既存物件の賃料共益費	▲80	
(内、前期の賃料減免の剥離+280、当期の賃料減免▲65)		
物件取得・売却による影響	56	
その他賃貸事業収入	4	▲136
受入動光熱費の増加	139	
解約違約金の剥離等	▲276	
不動産等売却益		162
営業費用		149
賃貸事業費用	4	▲124
修繕費の減少	▲ 258	
支払動光熱費の増加	152	
その他費用の減少	▲ 18	
不動産等売却損		300
資産運用報酬・その他営業費用		▲27
営業外費用		▲ 94
支払利息その他融資関連費用		▲ 92
当期純利益		▲ 56
前期内部留保取り崩しの剥離		▲ 447
当期内部留保取り崩し(不動産等売却損相当分)		300

2 外部成長



外部成長 ~第13期・第14期の取得物件(4物件320.7億円)~



物流施設

Landport青梅亚



好立地と先進的機能を備えた「カテゴリーマルチ型物流施設」





取得日
2022年1月6日
取得価格
17,000百万円
鑑定評価額
18,300百万円
NOI利回り
4.5%
竣工年月
2020年11月
環境認証
DBJ Green Building 認証 ★★★★ BELS 認証★★★★★

オフィス PMO浜松町II



再開発が進む浜松町エリアで 3駅5路線が利用可能の好立地に所在





取得日	2022年4月1日		
取得価格	5,500百万円		
鑑定評価額	5,950百万円		
NOI利回り	3.6%		
竣工年月	2020年7月		
環境認証	DBJ Green Building 認証		

居住用施設

プラウドフラット戸越銀座



「戸越銀座」駅徒歩4分の好立地に所在 生活利便施設充実の戸越銀座商店街に至近





取得日	2022年3月1日
取得価格	2,550百万円
鑑定評価額	2,640百万円
NOI利回り	4.2%
竣工年月	2020年2月

居住用施設

プライムアーバン東中野コート



交通・生活利便性の高い東中野に所在 希少なファミリータイプが充実した商品性





取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
竣工年月	2009年4月

外部成長 ~スポンサー開発物件との入替え~



東京圏・築浅のスポンサー開発物件の取得に合わせ、将来的な競争力低下懸念のある物件を売却

		物流施設	オフィス	居住用施設
	物件名称	Landport青梅Ⅲ	PMO浜松町 Ⅱ	プラウドフラット戸越銀座
	取得価格	17,000百万円	5,500百万円	2,550百万円
取	鑑定評価額	18,300百万円	5,950百万円	2,640百万円
得	築年数	1.1年	1.6年	2.0年
	立地·交通	・ 首都圏中央連絡自動車道「青 梅」IC より約 2.9km ・ JR 青梅線「小作」駅 徒歩10分	・ 都営地下鉄浅草線「大門」駅 徒歩2分(3駅5路線利用可能) ・ 羽田空港へのアクセス良好	・ 東急電鉄池上線「戸越銀座」駅 徒歩4分(2駅2路線利用可能)

		オフィス	商業施設	商業施設
	物件名称	NMF宇都宮ビル	駿台あざみ野校	一番町stear
	売却価格	2,720百万円	6,582百万円	
売却	鑑定評価額	2,390百万円	1,170百万円	5,270百万円
ΔP	築年数	21.8年	13.2年	16.0年
	売却益	162百万円	457百	万円

外部成長 ~外部物件との交換~



本投資法人の強みを活かし、希少性の高い大規模居住用施設を外部売主との交換により取得

【取得】プライムアーバン東中野コート





取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
鑑定評価額	8,020百万円
NOI利回り	4.4%
築年数	12.9年



> 立地特性

- ・JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、3駅複数路線が利用可能な優れた交通アクセス
- ・最寄駅前に各種商業施設が集積する高い生活利便性

物件特性

- ・全173戸のスケールメリットを活かした共用部や充実したセキュリティ
- ・コロナ禍で需要の高まるファミリータイプ(2LDK・3LDK)が充実

交換における本投資法人の強み

- ・野村不動産グループが培ってきた幅広い事業会社とのリレーション
- ・総合型・大型REITならではの交換パターンの幅広さ



【売却】野村不動産東日本橋ビル



売却予定日	①2022年9月15日 ②2023年3月15日
売却予定価格	4,520百万円
鑑定価評価額	4,350百万円
築年数	32.4年
売却益	①370百万円 ②386百万円

外部成長 ~資産入替えによる効果~



資産入替えを通じたポートフォリオの拡大・クオリティ向上に加え、複数期にわたる含み益の顕在化も実現

① 売却資金及び手元資金の活用による外部成長

・資産規模の拡大(ポートフォリオ合計 +19,780百万円)

・NOIの増加(鑑定NOI +757百万円/年)

【取得】4物件 取得価格合計 32,070百万円

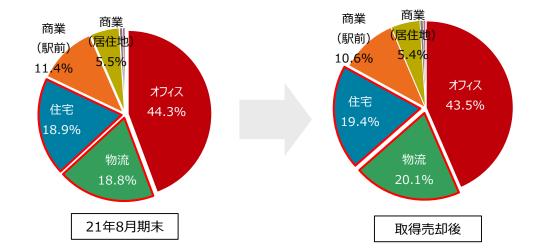
【売却】4物件 売却価格合計 13,822百万円

② ポートフォリオのクオリティ向上

・コロナ禍でも堅調な物流・住宅セクターの比率向上

・東京圏比率の向上(82.8% ⇒ 83.8%)

・築年数の改善 (取得物件平均 3.8年 ⇔ 売却物件平均 21.5年)



③ 複数期にわたる含み益の顕在化

	22年2月期	22年8月期 ^(見込)	23年2月期 ^(見込)	23年8月期 ^(見込)
売却益	162百万円 (注)	757百万円	370百万円	386百万円

⁽注) 2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しています。



スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替え等も活用し分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

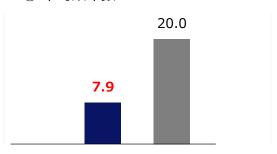
【取得】

- ・高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資
- ・本投資法人の強み(総合型・多様な保有物件)を活かし、交換での外部優良物件の取得も狙う
- く スポンサー開発物件(注)のクオリティ > ■スポンサー開発物件 ■ポートフォリオ全体

① 東京圏比率



② 平均築年数



【売却】

将来的な競争優位性(収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等)を勘案して売却検討

分配金成長

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)



ポートフォリオクオリティ向上

3 内部成長

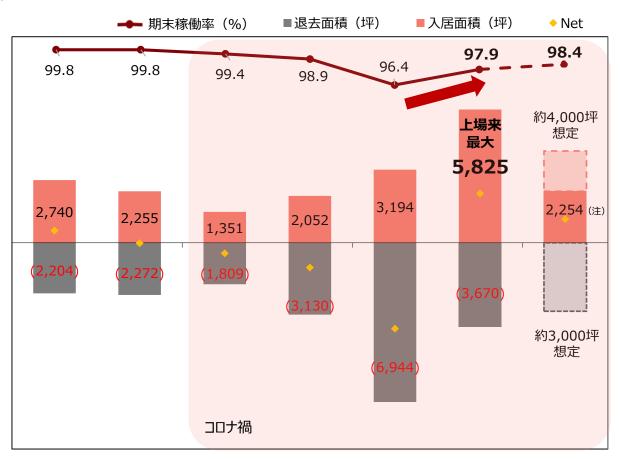




Office

積極的なリーシングにより上場来最大規模となる入居を獲得し、稼働率の大幅な引き上げを実現

入退去面積·期末稼働率推移



▶ 入居理由

前向きな理由による入居割合が増加

	21年 8月期	22年 2月期	22年 8月期
入居件数	47件	61件	25件
うち、前向き 増床、拠点新設、 立地・スペック改善	40件 (85%)	54件 (89%)	23件 (92%)

退去理由

コロナ関連理由による退去割合が減少

	21年 8月期	22年 2月期	22年 8月期
解約件数	70件	40件	36件
うち、コロナ関連 テレワーク、 業績不振	38件 (54%)	18件 (45%)	12件 (33%)

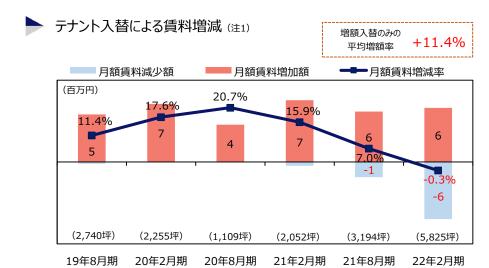
19年8月期 20年2月期 20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 (想定)



Office

賃料改定での増額継続により、賃料増減率も入替との通算で2%のプラスを実現





賃料ギャップ(2022年2月末時点): **3.7%** (マーケット賃料 > 現行賃料) (注2)

【 今後の方針・見诵し 】

本投資法人の強みを活かしたリーシングを継続し、一層の稼働率引き上げを目指す (期中平均稼働率 22年2月期実績:96.6% ⇒ 22年8月期想定:98.0% (+1.4%)) (注3)

<本投資法人の強み>

物件競争力 ハード面の 立地優位性 競争優位性



物件運営力

野村不動産グループの物件運営力

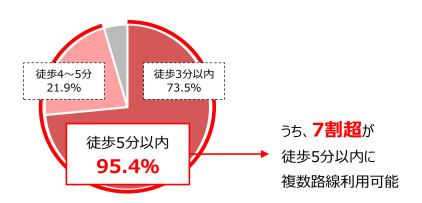
⁽注1) グラフ下部の()内数値は、改定又は入替対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。 (注2)一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。



Office

オフィスセクターの強み ① 物件競争力(立地優位性・ハード面の競争優位性)

■ 最寄り駅迄の徒歩分数(東京圏) (注1)

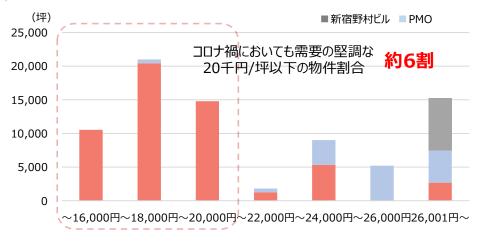


- ▶ 適切なリニューアルによるクオリティの維持・向上
- NMF銀座四丁目ビル 1階エントランスの空きスペースを有効活用し、来訪者の待合いスペースや 商談スペースとして利用できるラウンジを設置





東京圏賃料単価分布 (注2)



> NMF仙台青葉通りビル

トイレ・空調・LED等のリニューアル工事を実施し、築50年超にも関わらず、 安定的な稼働を継続





(注1) 賃貸可能面積割合にて算出しています。 (注2) 保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。



Office

<PMO> 物件競争力として商品性の高さがマーケットでの差別化やパフォーマンス向上を実現

22年2月期リーシング実績

22年8月期リーシング進捗状況 (2022年3月末時点契約済区画)

新規入居 ··· 1,191坪

新規入居 (予定) … 403坪

賃料増減率 … + 3.5%

賃料増減率 … +6.1%

- PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例
 - PMO八丁堀Ⅲ

「高いグレード感が取引相手のイメージアップや採用に有利に働く」点を評価

■ワンランク上の発想によるグレード感

ゆとりのあるエントランス空間や床・壁の石材、アロ マ空調などが訪れる人を心地よく迎える。





PMO浜松町

「高いセキュリティによって、特に女性従業員が安心して働ける」点を評価

■5段階セキュリティ

24時間365日体制。1フロア・1テナント設計、トイ レ等を専有区画内に配置し、部外者の侵入を防止







Office

オフィスセクターの強み ② 物件運営力(野村不動産グループの物件運営力)

野村不動産グループの運営力

(アセットマネジメント)



/ 野村不動産投資顧問

(プロパティマネジメント)



✓✓ 野村不動産



✓✓ 野村不動産パートナーズ





野村不動産グループのオフィス運営力、ノウハウを 結集したマネジメント

- 運営床の大きさと豊富なオフィスラインナップに基づく提案力
 - ・オフィス運営床合計:約60万坪 (注1)
 - ・H¹T(サテライト型シェアオフィス)、H¹O(クオリティ・スモールオフィス)、 PMO、大規模オフィス(新宿野村ビル等)等の幅広いオフィスラインナップ
- ラナントへの直接営業体制及び仲介会社との強固なリレーションによるリーシングカ
 - ・野村不動産 ビル営業チーム: **33名** (注2)
 - → 2022年3月期下期契約件数のうち直接営業比率:約40%
- ラナントニーズの捕捉力

潜在ニーズを捉えた新たなコンセプト商品の開発実績(注3)

- ・中規模ハイグレードオフィス「PMO」 (開発実績(予定含む):69棟)
- ・クオリティスモールオフィス 「H¹O l (開発実績(予定含む):16棟)
- ・サテライト型シェアオフィス「H¹T l (会員数:1,884社/約18.4万人)







⁽注1) 野村不動産及び野村不動産パートナーズにおける保有物件の面積及びプロパティマネジメント業務受託面積の合計を記載しています。 (注2) 2022年3月末時点の人数を記載しています。

⁽注3) 野村不動産ホールディングスの2022年3月期第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



Logistics

コロナ禍以降も変わらず高いパフォーマンスを実現、再契約においても賃料増額を継続

▶ 定期借地契約満了テナントとの増額での再契約

<22年2月期満了テナント>

Landport板橋:約16,000坪(2テナント)

(賃料増加率 +3.9%)

<22年8月期満了テナント>

・厚木南ロジスティクスセンターB棟:約7,500坪

(賃料増加率 +2.9%)

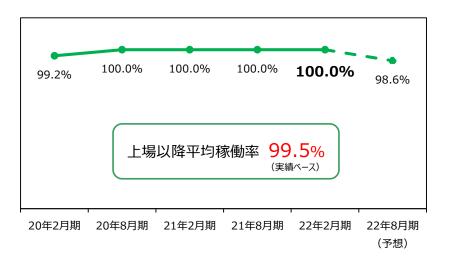
・Landport厚木:約5,300坪

(賃料増加率 +2.2%)

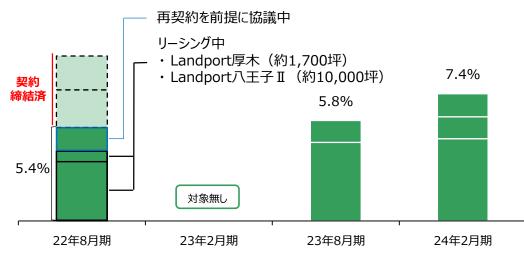


厚木南ロジスティクスセンターB棟

期中平均稼働率の推移



契約満了テナントの分散状況(賃料ベース)





Logistics

安定したパフォーマンスを支える立地優位性と先進的機能を備えた商品性

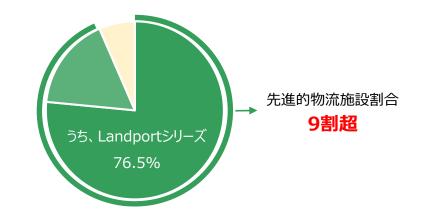
▶ 物流ポートフォリオマップ(東京圏)

物流ポートフォリオは需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布

東北自動車道 関越自動車道 圏央道 成田空港 国道16号 外環道 中央自動車道 ★羽田空港 **○**厚木IC Landportシリーズ その他

▶ 先進的物流施設(注)割合(取得価格ベース)

保有物件の9割超が先進的物流施設に該当





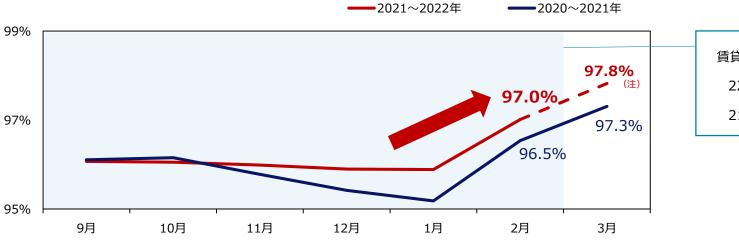




Residential

稼働重視のリーシング戦略を強化し前年同期を上回る稼働を実現、賃料収入でも前年以上の水準を確保

稼働率推移

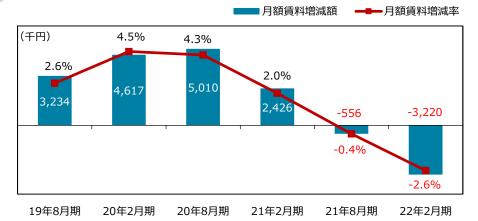


賃貸事業収入も前年以上を確保

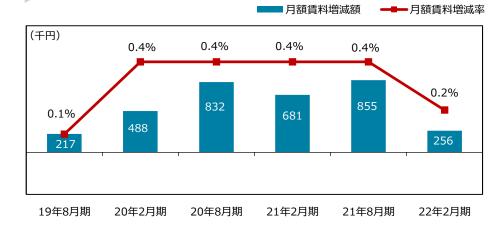
22年2月期:6,360百万円

21年2月期:6,351百万円

入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



(注) 本日時点の見込数値を記載しています。



Residential

スピード感のある物件運営により、重点課題としていたシングル系物件 (注1) の稼働回復を実現

▶ スピード感と稼働重視を意識した運営上の取り組み

①競合物件の状況把握の精度向上 ②募集条件変更の頻度アップ ③PM会社と仲介会社とのシステム連携強化

都心5区を中心とした 稼働率引き上げに成功

東京23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率

	18·19·20年 2月期平均
都心5区	97.9%
城南エリア	97.4%
その他23区	97.5%
23区合計	97.2%

21年2期 期中平均	22年2期 期中平均	稼働率 差異
94.8%	95.7%	+0.8%
95.5%	95.7%	+0.2%
96.4%	96.2%	▲0.2%
95.6%	95.9%	+0.2%

【参考】

22年3月末 速報値 _(注2)			
	97.9%		
1	97.8%		
1	98.7%		
98.1%			

【 今後の方針・見通し 】

法人需要に回復傾向が見られることから、稼働重視の戦略継続により一層の稼働回復を目指す (期中平均稼働率 22年2月期実績:96.2% ⇒ 22年8月期想定:96.7%)



Residential

コロナ禍を経た新しい生活様式に合わせた取り組みの実施

テレワークに対応した間取り変更(プライムアーバン豊洲)

背景 : テレワーク普及による「+@」の空間ニーズの増加

施策 :広めの1Rタイプを1DKタイプへ間取り変更

戸数	賃料増減率	賃料増減額
2	12.4%	35千円/月

新しい生活様式を踏まえた顧客満足度向上施策

背景:在宅時間を充実させたいニーズ

施策 : 生鮮食品が受け取れる「クックパッドマート」設置

(プライムアーバン豊洲等3物件)

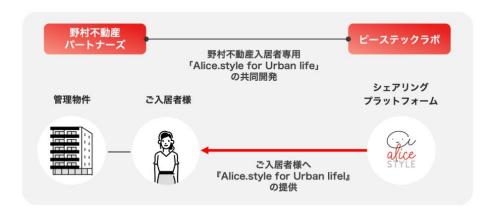




注文した生鮮食品がマンション共用部 に設置した専用冷蔵庫で受取可



施策:高級家電の月額制サブスクリプションサービスの提供 (「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案)





Retail

コロナ禍の影響は継続するも、回復傾向にある出店ニーズの取り込みを確実に推進

- ▶ 施設タイプごとの売上状況
 - ・居住地立地型の売上は引き続き堅調
 - ・駅前立地型は緊急事態解除後(10月~)から回復に向かうも(UCWはコロナ前水準90%超まで回復)、 22年1月以降はオミクロン株拡大により再び低迷

商業セクター全体の固定賃料割合 **97.0**% (注2) → 売上に連動する賃料は極めて限定的

<売上状況(2019-2020年同月比)>

期末稼働率推移

物件名 種別		2021-2022年(2019-2020年実績比)						主なテナント
初什石	怪加	9月	10月	11月	12月	1月	2月	土なアノノド
居住地立地型(注1)	居住地	97%	98%	93%	90%	96%	101%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	71%	93%	91%	88%	87%	80%	物販、サービス
nORBESA	駅前	41%	76%	76%	78%	59%	37%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	32%	47%	78%	93%	67%	49%	飲食、物販
GEMS	駅前	25%	52%	60%	67%	45%	33%	飲食

▶ 新規リーシング実績(駅前立地型施設)

先を見据えた出店ニーズを確実に取り込み

2021年2月期 2021年8月期

2022年2月期

3 件

事務所1件

物販1件

飲食1件



8件

サービス4件

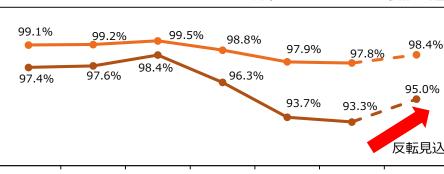
物販2件

飲食2件



飲食6件 物販5件 サービス3件 その他1件

15件 (+7件)



商業セクター全体

19年8月期 20年2月期 20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 (想定)

(注1) 2019年9月以降の売上が把握可能な2物件のテナントを対象にしています。 (注2) コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。



Retail

商業専業プロパティマネジメント会社をグループ内に有する強みが活かされた物件運営

- 物件運営力がリーシング実績につながった事例
 - covirna machida



ターゲット顧客層の変化や小割ニーズ の増加などを踏まえ、ファサードやサイン の改修などを実施



大型テナント退去区画を 複数テナントでリースアップ

GEMS神田



GEMSシリーズの既存テナントとの強固な リレーションにより、出店ニーズの把握と粘 り強いアプローチを継続



4 フロアをリースアップ (22年8月期契約分を含む)

商業専業のPM会社をスポンサーグループに有する強み



∕✓ 野村不動産コマース

前身のジオ・アカマツ社より50年以上の歴史を有し、日本の商業施設の黎明期より開発コンサルティングを展開

- ■施設運営
- ・商業中心型PM会社では日本で受託面積第1位※

[PM管理床面積] 250万㎡以上 [リーシング実績/仲介実績] 763件 (185,347㎡) ※直近4年間の実績 [テナントリスト企業数] 4,000社以上

※出所:月刊プロパティマネジメント2021年11月号より

■開発コンサルティング

・新規開発・リニューアルでも500件以上の豊富な実績





【民間開発】 Maker's Pier (メイカーズピア) 愛知県名古屋市 企画~商環境設計、テナントリーシング





【再開発・まちづくり】 アバッセたかた(陸前高田中心市街地復興計画) 商業基本計画、商業環境·管理運営計画

4 鑑定評価





7割超の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は1,936億円に拡大(前期比+239億円)

▶ 用途別鑑定評価額の状況

		21年8月期			22年2月期	
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	534,410	55,862	67	543,030	66,944
商業	51	203,725	25,232	50	200,906	24,440
物流	22	246,130	57,543	23	270,460	65,779
住宅	155	222,392	30,827	155	226,582	36,248
宿泊施設	2	6,250	-124	2	6,250	-98
その他	1	5,440	303	1	5,450	313
合計	299	1,218,347	169,644	298	1,252,678	193,628

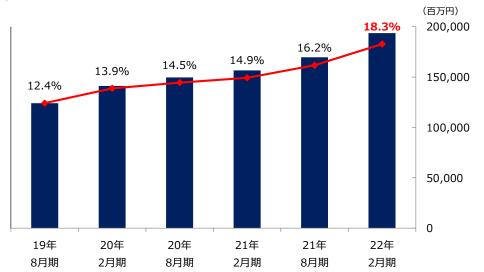
鑑定評価(前期比) (注:

鑑定CAP	21年8月期	22年2月期
低下	148 物件	218 物件
維持	149 物件	78 物件
上昇	2 物件	1 物件

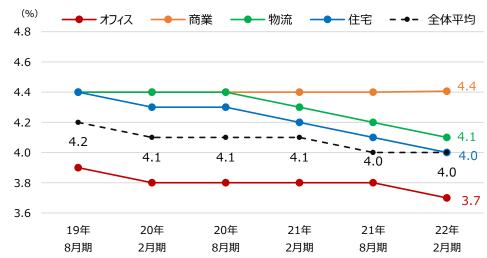
鑑定価格	21年8月期	22年2月期
上昇	196 物件	214 物件
維持	53 物件	50 物件
下落	50 物件	33 物件

(注1) 期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移(注2)



5 ファイナンス



ファイナンス ~リファイナンス等の状況~



リファイナンスでは金利引き下げと一層の長期化を実現し、財務の安定性を継続的にコントロール

2022年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)		
総額	30,025百万円	
平均金利	1.02%	
平均借入年数	6.6年	

調達概要 (注2)				
総額	30,025百万円			
平均金利	0.59%			
平均借入年数	7.9年			

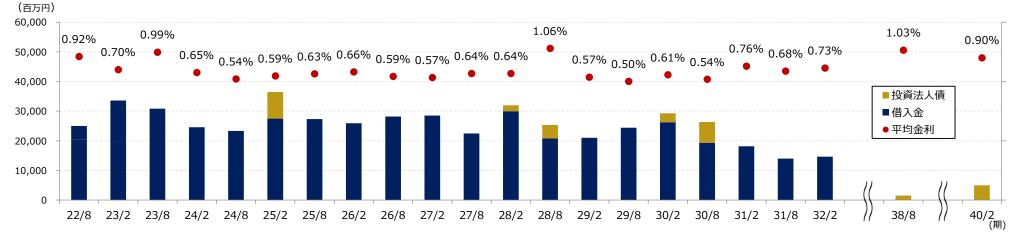
2022年8月期の返済予定

返済予定 (注3)		
総額 24,980百万円		
平均金利	0.92%	
平均借入年数	6.7年	

有利子負債の状況(期末時点)

	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)
有利子負債の残高	510,770 百万円	510,727 百万円	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円
平均残存年数	4.64 年	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年
平均借入金利	0.83 %	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %
長期借入比率	86.0 %	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %
固定金利比率	94.1 %	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %
LTV水準	43.9 %	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %

返済期限の分散化(期末時点)



- (注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。 (注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
- (注3) 年数は調達時の数値、金利は2022年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。

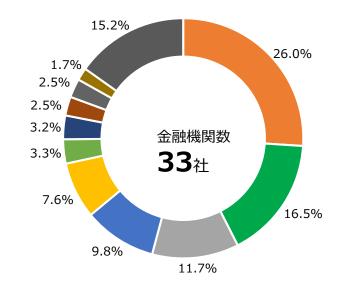
ファイナンス ~有利子負債調達の分散状況~



有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,756百万円
借入金	485,756百万円
投資法人債	32,000百万円

借入金調達先の分散状況



- ■三菱UFJ銀行
- ■みずほ銀行
- ■農林中央金庫
- ■野村信託銀行
- ■三井住友銀行
- 二升仕及銀行■ 日本政策投資銀行

■三井住友信託銀行

■みずほ信託銀行

■ 福岡銀行

- ■りそな銀行
- ■その他

▶ 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
IBNOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

ト 格付けの状況

信用格付業者	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)

6 業績予想



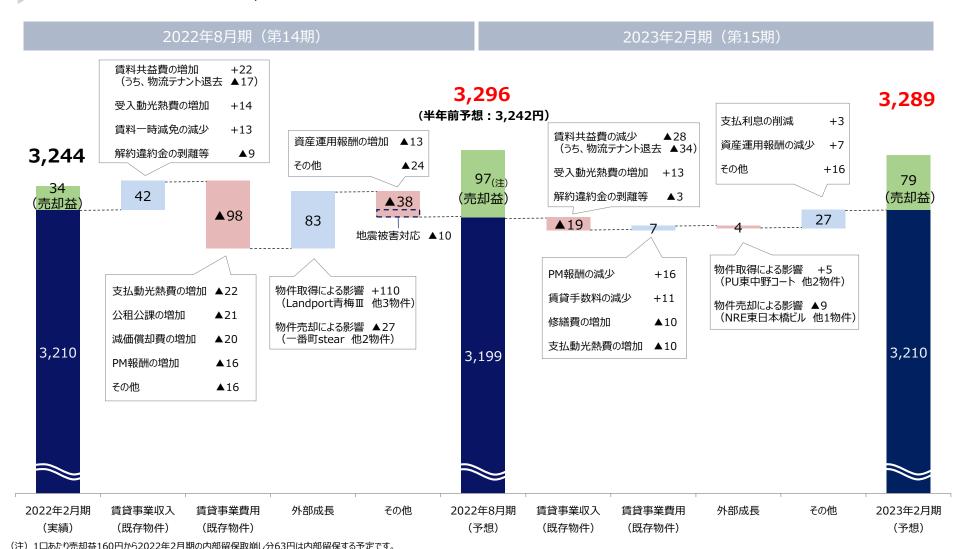
2022年8月期(第14期)、2023年2月期(第15期)業績予想



第14期:外部成長での底上げ、売却益の還元等により従前予想比+54円(+1.7%)の増配を想定

第15期:実力分配金水準の維持と売却益の還元等により第14期比同等水準を想定

▶ 一口当たり分配金の増減要因(円/口)



2022年8月期(第14期)、2023年2月期(第15期)業績予想



(単位:百万円)

2022年2月期 2022年8月期 2023年2月期 差異 差異 (第14期) (第15期) (第13期) 実 績(A) (B)-(A)予想 (C) (C)-(B) 営業収益 37,520 38,762 1,241 38,243 -518 賃貸事業収入 34,654 35,268 613 35,092 -175 43 その他賃貸事業収入 2,703 2,736 33 2,780 不動産等売却益 162 757 594 370 -386 22,927 367 23,174 営業費用 23,294 -120 -57 賃貸事業費用 15,972 16,493 520 16,435 1,273 うち修繕費 1,271 -1 1,370 98 うち公租公課 3,246 3,325 79 3,312 -13 うち減価償却費 5,609 5,751 141 5.712 -38 うちその他賃貸事業費用 5,842 301 -105 6,144 6,039 不動産等売却損 300 -300 資産運用報酬 3,385 3,450 64 3,415 -34 のれん償却額 2,622 2,622 2,622 その他営業費用 646 729 82 700 -28 営業利益 14,593 874 -397 15,467 15,069 営業外収益 3 -3 営業外費用 2,216 2,196 -19 2,180 -15 支払利息その他融資関連費用 2,205 2,186 -19 2,170 -15 その他営業外費用 10 10 -0 10 経常利益 12,380 13,271 891 12,889 -382 特別損益 -50 -50 50 当期純利益 12,377 13,220 842 12,888 -332 (売却損益除く当期純利益) (12,515)(12,462)-52 (12,517)(54)利益分配金 825 12,377 13,202 12,881 -320 利益超過分配金 b 2,918 2,338 -579 2,626 287 分配総額 15,296 15,541 245 15,508 -33 a+b 内部留保 -300 -300 300 600 (内部留保総額) (2,391)(300)(2,691)(2,691)一口当たり分配金 (円) 3,244 3,296 52 3,289 -7 2,625 2,800 175 2,732 -68 うち利益分配(円) うち一時差異等調整引当額(円) -49 444 404 -40 355 うちその他の利益超過分配(円) 175 92 -83 202 110 総資産 -276 1,187,420 1,187,144 1.183.232 -3.911 有利子負債 517,756 517,713 -42 517,670 -42 43.6% 43.6% 0.0% 43.8% 0.1% 時価総額 715,767 NOI 26,995 268 -112 27,263 27,150

20,755

20,894

139

20,860

-34

FFO

第14期予想-第13期実績 主な差異要因(百万円)

		_
営業収益		1,241
賃貸事業収入		613
既存物件の賃料共益費(内、前期の賃料減免の剥離+65)	71	
物件取得・売却による影響	441	
その他賃貸事業収入		33
受入動光熱費の増加	56	
解約違約金の剥離等	▲22	
不動産等売却益		594
営業費用		367
賃貸事業費用		520
減価償却費の増加	141	
支払動光熱費の増加	98	
PM報酬の増加	94	
その他費用の増加	187	
前期の不動産等売却損の剥離		▲ 300
資産運用報酬・その他営業費用		147
営業外費用		▲19
支払利息その他融資関連費用		▲1 9
特別損益(地震被害による特別損失)		▲ 50
当期純利益		842
前期内部留保取り崩しの剥離		▲300
当期内部留保積立て(前期内部留保取崩し額相当)		▲300
コカルコロル田 体頂立て (別地が)引曲体収明()銀行当)	<u> </u>	A 300

第15期予想-第14期予想 主な差異要因(百万円)

営業収益	△ 518
賃貸事業収入	▲175
その他賃貸事業収入	43
不動産等売却益	▲386
営業費用	▲120
賃貸事業費用	▲ 57
営業外費用	▲15
支払利息その他融資関連費用	▲15
当期純利益	▲332

ESGへの取り組み





2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取り組みを積極的に推進

2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年 2022年

本投資法人の取組み

実績

資産運用会社

の

取

組み

実績

2016年9月 GRESBリアルエステイト 評価 「Green Star」

> 2017年9月 GRESBリアルエステイト評価 「**5 Star」**

> > 2018年9月 GRESBリアルエステイト評価 「Global Sector Leader」



2015年12月 「サステナビリティ方針」制定 2018年10月 「気候変動イニシアチブ (JCI)」参加 JAPAN CLIMATE INITIATIVE

2017年12月 「責任投資原則 (PRI) 」・ 「国連環境計画・金融イニシアチブ (UNEP FI) 」署名





2019年2月 **重要課題(マテリアリティ)**設定 <mark>J-REIT初</mark>の長期目標の設定

[E]

- 投資ポートフォリオのグリーン化
- 気候変動への対応
- 水資源への対応

[S]

- テナントの安心・安全の確保 /快適性の向上
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人材育成とタレントマネジメント

[G]

- ガバナンスの充実
- コンプライアンス/リスクマネジメント の徹底
- 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

SUSTAINABLE GOALS
DEVELOPMENT GOALS



2019年5月29日 「MSCIジャパンESGセレクト・ リーダーズ指数」組入れ

2019 Constituent MSCI がヤパンESG セレクト・リーダーズ指数

2021年2月26日
「TCFD (気候関連財務情報開示 タスクフォース) 提言」に基づく、 J-REIT初のシナリオ分析及び財務インパクト (定性評価) の開示

2019年9月20日 本投資法人初の グリーンボンド発行

> 2020年1月30日 J-REIT初の環境マネジメントシステム (EMS) エコアクション21認証・登録

> > エコアクション 21

2020年3月5日 21世紀金融行動原則 「環境大臣賞(最優秀取組事例)」 受賞



2019年10月 **ESG専任部署**の 設置

3

34



気候変動への継続的な取組み、業界への波及性等が評価され、環境大臣賞を受賞

▶「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰(普及・促進部門)」受賞

本投資法人における気候変動の「緩和」と「適応」の継続的な取組み等が評価され、本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社が、 環境省主催の「令和3年度気候変動アクション環境大臣表彰(普及・促進部門)」を受賞



(授賞式の様子)

左:環境省、正田 地球環境審議官右:当社、三浦 代表取締役社長

② 気候変動アクション環境大臣表彰の概要

「気候変動アクション環境大臣表彰」は、気候変動への取組みに関して、優れた功績のあった個人または団体に対して、環境省から表彰を行うもの。環境省では、地球温暖化対策の一環として、1998年より「地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を開始したが、昨今の社会における気候変動対策の動向等を踏まえ、2020年より「気候変動アクション環境大臣表彰」にリニューアル。



^{令和3年度} **気候変動アクション** 環境大臣表彰

ESGへの取り組み(E:環境)



環境指標推移

ーン認証

温室効果ガス

水使用量





[目標] 2030年度までに40%削減 (2016年度比)



[目標] 2030年度までに10%削減 (2016年度比) -10.0% -10.0% -10.0% -10.0% -10.0% -30.0% -30.3% -40.0% -30.3% -40.0% -30.3% -2016年度 2017年度 2018年度 2019年度 2020年度 -2030年度

環境負荷軽減への具体的取り組み

- 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施 (当期に工事完了した事例)
- ① LED化による省エネ促進
- NMF竹橋ビル
- ・PMO八丁堀
- ・NMF名古屋伏見ビル
- ・相模原大野台ロジスティクスセンター
- ·Landport春日部
- ・横須賀モアーズシティ
- ・EQUINIA青葉通り
- ・プライムアーバン新川等
- ② 空調設備更新による省エネ促進
 - ・野村不動産天王洲ビル
 - ・オムロン京都センタービル
 - 札幌ノースプラザ
- ③ トイレ機器更新による節水
 - ・NMF吉祥寺本町ビル
 - · Recipe SHIMOKITA
- ご重サッシ設置による省エネ促進

二重サッシの設置を行い、断熱・遮熱性能を向上させ、 室温を一定に保つために必要な冷暖房エネルギーを 低減することで、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲1,382Mwh/年の削減(約▲55.9%)



NMF名古屋柳橋ビル

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲385Mwh/年の削減(約▲7.9%)

<当期実施工事 水使用量削減>

▲949KI/年の削減(約▲63.1%)



札幌ノースファサ

ESGへの取り組み(S:社会)

- ▶ 地域社会貢献への取り組み
-) GEMSにて「みんな食堂」、「長崎フェア」を開催
- ①「みんな食堂」を開催
- ・港区のひとり親世帯の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻を創作し、各店舗100世帯(一世帯2本)に無料配布
- ・各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる



(実施物件: GEMS新橋、GEMS大門、GEMS田町)

- > 大阪市×ユニバーサル・スタジオ・ジャパン成人式への協賛
 - ・2021年1月に予定されていた2020 年度大阪市「成人の日記念のつどい」が新型 コロナウイルスの感染拡大の影響で延期になっていたことをうけて、2022年1月にユニ バーサル・スタジオ・ジャパンにおいて実施
 - ・本投資法人は、ユニバーサル・シティウォーク大阪のオーナーとして当イベントへ協賛

②「長崎フェア」を開催

・地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、 テナントの要望に応じて長崎県の特産品を買い取り、テナントへ提供



(実施物件: 関東圏GEMS)

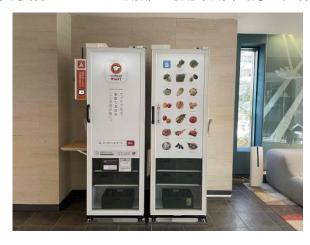


TM & $\ensuremath{\mathbb{C}}$ Universal Studios. All rights reserved.

ESGへの取り組み(S:社会)



- テナント満足度向上のための施策
- (シ) 保有物件(住宅)において、居住者向けの各種サービスを展開
 - ・クックパッドマート
 - ・・・新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



- ・シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出





- ・モノのシェアリングサービス
 - ・・・高級家電の月額制サブスクリプションサービス 「捨てずに借り換える」というサステナブルな暮らしの提案



- ② 保有物件(GEMS)において、テナント売上向上のための各種施策を展開
- ・フードトラック・・・GEMS飲食店のフードをマンション等で販売
- ・はしごデリバリー・・・同一GEMS内複数店舗のフードを一括配送





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

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備

取締役会 : 原則、年1回

方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督

投資委員会: 原則、年2回(目標及び施策の決定)

サステナビリティ(目標及び施策等)に関する意思決定機関

サステナビリティ推進会議 : 原則、四半期に1回

サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認

サステナビリティ推進最高責任者: 投資委員会における意思決定に関与

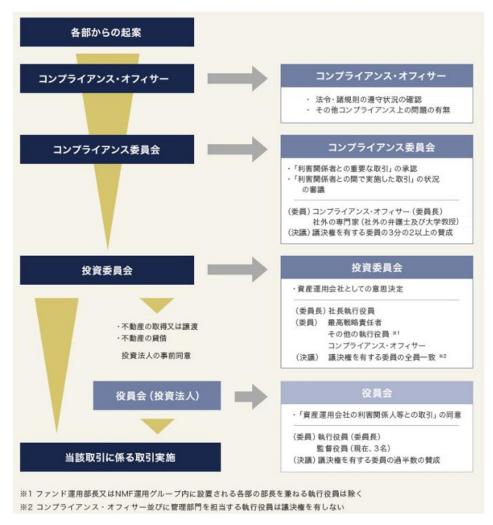
年に1 回以上、取締役会に対して報告を実施

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委員会の開催

投資委員会への付議、報告を実施



▶ 利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



ESGへの取り組み(マテリアリティ)



ESG重要課題(マテリアリティ)

マテリアリティ及び方針							
	投資ポート	フォリオのグリーン化					
	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)					
環境	気候変動^						
·朱克 (E)	方針 目標	・ ポートフォリオの温室効果ガス(GHG)における床面積当たり排出量(原単位)を2030年度までに40%削減(2016年度基準)することを目指します。					
	KPI	・ 温室効果ガス(GHG)の床面積当たり排出量(原単位)					
	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)					
	テナントの安	でい・安全の確保/快適性の向上					
	方針 目標	・ 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。					
	KPI	・ テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施					
	公正で働き	がいのある職場づくり					
社会 (S)	方針 目標	・ 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいの ある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。					
(3)	KPI	・ 有給休暇等の平均取得日数(目標:18日/年以上) ・ 従業員満足度調査の結果					
	人材育成とタ	レントマネジメント					
	方針 目標	・ 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源 の高度化を目指します。					
	KPI	・ 研修受講実績(従業員1人当たり研修時間) ・ 資格保有者数					

		マテリアリティ及び方針
	ガバナンスの	流実
		・ 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。
	方針 目標	・ 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
jバナンス		・ 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。
(G)	方針 目標	・ 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。
	•••••	・ 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)
	KPI	・ 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 ~本投資法人の取り組み~



GRESB評価



リアルエステイト評価 6年連続最高位「Green Star」



開示評価 5年連続最高位「A」 ► DBJ Green Building 認証

► BELS 認証





MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

► 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、 各外部認証等の状況を詳しく紹介



- ► 「エコアクション 2 1 」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 2 1 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



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:



► 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



ESGへの取り組み ~TCFD提言に基づく開示~



▼ TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施

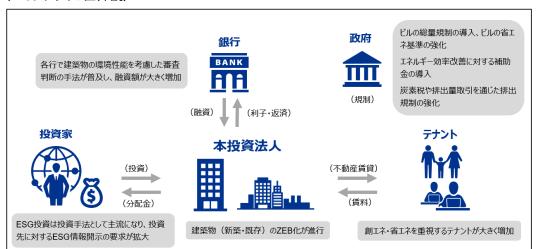


(TCFDが推奨する開示項目)

ı	開示項目	開示内容
ĺ	ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
	戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が 与える実際の影響及び潜在的な影響
I	リスク管理	│ 気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
Ī	指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

- 本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要
 - ・気候変動関連リスク及び機会を識別
 - ・IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオを設定
 - ・3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

(2℃シナリオの世界観)



(気候変動リスクと機会の識別)

á)類	リスクと機会の要因	財務的影響	区分
		建築物の炭素排出量総量規制、省エネ基準の強化、ZEB (ネット・ゼロ・エネルギービル) 技術の進化による創 エネ・省エネドルの低コスト化	① レトロフィット(エネルギー効率を高めるための既存 建物の改修)費用の発生	リスク
		THE STRUMBURT	② ZEB化による動光熱費の削減	機会
	政策	炭素税の導入、排出量取引制度の導入	③ 炭素税の負担増加	
移			④ 再エネクレジット購入費用の発生	リスク
行 リ ス		建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・ 義務化	⑤ 認証費用等の発生	
ク	市場	ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化	⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コ	
		責任銀行原則による銀行の融資判断の変化	ストの低下	機会
		カーボンニュートラルを目指す企業の増加	⑦ 創工ネ・省工ネ建築物の入居率の増加	100 Zx
		企業・入居者による創工ネ・省工ネ性能重視の物件選び	○ 周上か、日上が定来初の八店子の日加	
	評判	企業・入居者による防災性を重視の物件選び	⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	
物理リ	急性	集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加	建築物の浸水による営業機会の損失	リスク
スク	慢性	海面上昇	⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	

ESGへの取り組み ~TCFD提言に基づく開示~



(シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証)

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します



※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。

8 APPENDIX



各種指標の推移



項目		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	百万円	38,139	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520
うち、不動産等売却益	百万円	3,107	587	-	685	6	-	-	-	-	162
賃貸NO I	百万円	23,931	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995
NOI利回り(取得価格ベース)	%	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0
償却後NOI利回り(取得価格ベース)	%	4.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0
インプライドキャップレート	%	4.4	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5
営業利益	百万円	15,735	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593
当期純利益	百万円	13,190	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377
分配総額	百万円	12,704	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296
1口当たり分配金	円/口	3,037	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244
うち、利益分配等	円/口	3,037	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625
うち、一時差異等調整引当額	円/口	-	284	306	361	342	368	377	374	387	444
うち、その他の利益超過分配	円/口	-	139	300	144	296	326	226	195	264	175
FFO	百万円	17,568	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755
1口当たりFFO	円/口	4,199	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401
FFO配当性向	%	72.3	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7
資本的支出	百万円	2,521	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654
AFFO	百万円	15,047	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100
1口当たりA F F O	円/口	3,597	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838
AFFO配当性向	%	84.4	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5
EBITDA	百万円	22,834	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376
総資産	百万円	1,095,828	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420
有利子負債総額	百万円	488,741	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756
純資産	百万円	556,649	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878
LTV	%	44.6	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6
1口当たり純資産(分配金控除後)	円/口	130,032	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583
1口当たりNAV(分配金控除後)	円/口	148,912	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648
総資産経常利益率(ROA)	%	2.4	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1
純資産当期利益率(ROE)	%	4.7	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0
物件数	物件	268	271	281	278	289	294	298	299	299	298
取得価格合計	百万円	927,318	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389
貸借対照表計上額	百万円	923,155	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049
鑑定価格合計	百万円	1,002,130	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678
含み損益	百万円	78,974	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628

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 インブ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

なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

一口当たり純資産(分配金控除後)=(純資産合計-分配総額)/発行済投資口総数

一口当たりNAV(分配金控除後) = {純資産(分配金控除後) + (鑑定価格合計・貸借対照表計上額合計) } /発行済投資口総数総資産経常利益率(ROA) = 経常利益/{(期首総資産額 + 期末総資産額)÷2}×100 ※年換算値純資産当期利益率(ROE) = 当期純利益/{(期首純資産額 + 期末純資産額)÷2}×100 ※年換算値

損益計算書(セクター毎の差異分析)



		第12期	第13期
+7,7	物件数	68	67
7717	取得価格(百万円)	473,585	471,265

区分	第12期実績(B) 自2021年3月1日	第13期実績(B) 自2021年9月1日	(B) - (A)
区 分	至2021年8月31日 金額 (百万円)	至2022年2月28日 金 額 (百万円)	
不動産賃貸事業収益	17,658	17,198	▲ 460
賃貸事業収入	16,143	15,870	▲ 273
その他収入	1,515	1,328	▲ 187
不動産賃貸事業費用	7,719	7,569	▲ 149
外注委託費	1,069	1,058	▲ 11
プロパティ・マネジメント報酬	345	347	1
公租公課	1,763	1,746	▲ 16
水道光熱費	925	989	63
保険料	29	29	▲0
修繕費	807	542	▲ 264
支払地代	101	101	▲0
減価償却費	2,070	2,115	44
その他費用	606	639	33
賃貸事業損益	9,939	9,628	▲ 311
NOI	12,010	11,744	▲ 266

主な差異要因					
<既存物件賃貸事業損益>	▲278				
うち、主な要因 ・賃料・共益費 (うち、賃料の一時減免減少・解約違約金減少等・動光熱収支の悪化・修繕費の減少・減価償却費の増加・その他	▲196 +30) ▲223 ▲22 +264 ▲69 ▲32				
<売却物件賃貸事業損益>	▲ 33				

		第12期	第13期
	物件数	51	50
商業施設	取得価格(百万円)	180,444	178,744

第12期実績(B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日 金額(百万円) (百万円) (百万円) 不動産賃貸事業収益 6,175 6,336 161 賃貸事業収入 5,545 5,633 87 その他収入 629 703 73 不動産賃貸事業費用 2,519 2,602 83 外注委託費 261 269 7 プロパティ・マネジメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78				
(百万円) (百万円) (百万円) 不動産賃貸事業収益 6,175 6,336 161 賃貸事業収入 5,545 5,633 87 その他収入 629 703 73 73 不動産賃貸事業費用 2,519 2,602 83 外注委託費 261 269 7 万プパティ・マネジメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 保険料 6 8 1 を経費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	区分	自2021年3月1日	自2021年9月1日	(B) - (A)
賃貸事業収入				
その他収入 629 703 73 不動産賃貸事業費用 2,519 2,602 83 外注委託費 261 269 7 プロパティ・マネシメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18	不動産賃貸事業収益	6,175	6,336	161
不動産賃貸事業費用 2,519 2,602 83 外注委託費 261 269 7 プロパティ・マネシメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	賃貸事業収入	5,545	5,633	87
外注委託費 261 269 7 プロパティ・マネジメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	その他収入	629	703	73
プロパティ・マネシメント報酬 149 129 ▲ 20 公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	不動産賃貸事業費用	2,519	2,602	83
公租公課 493 493 0 水道光熱費 321 383 61 保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	外注委託費	261	269	7
 水道光熱費 保険料 6 8 1 修繕費 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78 	プロパティ・マネジメント報酬	149	129	▲ 20
保険料 6 8 1 修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	公租公課	493	493	0
修繕費 91 129 37 支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	水道光熱費	321	383	61
支払地代 100 76 ▲ 24 減価償却費 794 794 ▲ 0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	保険料	6	8	1
減価償却費 794 794 ▲0 その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	修繕費	91	129	37
その他費用 299 318 18 賃貸事業損益 3,655 3,734 78	支払地代	100	76	▲ 24
賃貸事業損益 3,655 3,734 78	減価償却費	794	794	▲0
	その他費用	299	318	18
NOI 4,450 4,528 77	賃貸事業損益	3,655	3,734	78
	NOI	4,450	4,528	77

主な差異要因	
<既存物件賃貸事業損益>	+86
うち、主な要因 ・賃料・共益費 (うち、賃料の一時減免減少 ・修繕費の増加 ・PM報酬の減少 ・その他	+98 +184) ▲37 +19 +6
<売却物件賃貸事業損益>	▲ 7

物流施設

	第12期	第13期
物件数	22	23
取得価格(百万円)	201,182	218,182

区分	第12期実績(B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日	第13期実績(B) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	(B) – (A)	
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)	
不動産賃貸事業収益	6,663	6,848	184	
賃貸事業収入	6,473	6,620	147	
その他収入	189	227	37	
不動産賃貸事業費用	2,548	2,590	42	
外注委託費	273	274	1	
プロパティ・マネジメント報酬	91	117	26	
公租公課	630	630	▲0	
水道光熱費	108	126	18	
保険料	10	12	2	
修繕費	87	69	▲ 17	
支払地代	-	-	-	
減価償却費	1,313	1,324	11	
その他費用	33	33	0	
賃貸事業損益	4,115	4,257	142	
NOI	5,428	5,582	153	

主な差異要因

王6/2/《公日	
<既存物件賃貸事業損益>	20
うち、主な要因 ・賃料・共益費 ・動光熱収支の改善 ・PM報酬の増加 ・修繕費の減少 ・減価償却費の減少 ・その他	+3 +14 ▲24 +17 +12 ▲2
<取得物件賃貸事業損益>	+121

		第12期	第13期
居住用施設	物件数	155	
/百江/77/16政	取得価格(百万円)	202,047	202

	-AXIGIMID (11/31/3)	202/01/	202/017
区分	第12期実績(B) 自2021年3月1日 至2021年8月31日	第13期実績(B) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	(B) – (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,879	6,803	▲ 76
賃貸事業収入	6,380	6,360	▲ 19
その他収入	499	442	▲ 56
不動産賃貸事業費用	3,169	3,156	▲ 12
外注委託費	226	226	▲0
プロパティ・マネジメント報酬	384	354	▲ 30
公租公課	359	359	▲0
水道光熱費	75	84	9
保険料	7	9	1
修繕費	458	529	70
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,378	1,344	▲ 33
その他費用	277	247	▲ 29
賃貸事業損益	3,710	3,646	▲ 63
NOT	5,000	4.004	

	田邢田
工 ひき	・井界は

<既存物件賃貸事業損益>

うち、主な要因	
·賃料·共益費	▲ 19
・礼金・更新料等の減少等	▲ 61
(季節要因)	
・PMフィー・広宣費の減少	+60

- (季節要因) ·修繕費増加
- ・減価償却費の減少
- ・その他

(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。

▲63

+60

▲70 +33

貸借対照表



資産の部

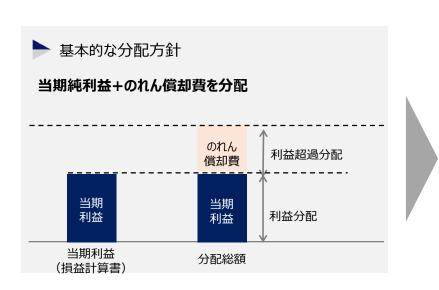
			第12期		第13期	
			2021年8月31日	現在	2022年2月28日現在	
		区分	金額	百分比	金 額	百分比
			(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
流動資	資産		65,116	5.5	52,191	4.4
玛	見金及び預	金	50,213	4.2	37,690	3.2
信	託現金及	ひで信託預金	12,898	1.1	12,546	1.1
7	の他の流	動資産	2,004	0.2	1,954	0.2
固定道	資産		1,127,241	94.5	1,135,087	95.6
	形固定	資産	1,039,744	87.2	1,050,092	88.4
	不動	産	450,715	37.8	448,767	37.8
		建物	137,518	11.5	135,564	11.4
		土地	313,197	26.3	313,203	26.4
	信託	不動産	588,904	49.4	601,254	50.6
		信託建物	166,030	13.9	169,277	14.3
		信託土地	422,871	35.5	431,974	36.4
		信託リース資産	3	0.0	2	0.0
	建設	:仮勘定	124	0.0	70	0.0
無	無形固定資	資産	84,107	7.1	81,482	6.9
	のれ	<i>ا</i>	75,098	6.3	72,475	6.1
	借地	権	1,331	0.1	1,331	0.1
	信託	借地権	7,625	0.6	7,625	0.6
	その	他の無形固定資産	51	0.0	50	0.0
招	投資その他	の資産	3,389	0.3	3,511	0.3
	長期	前払費用	1,979	0.2	2,176	0.2
	長期	預け金	478	0.0	445	0.0
	敷金	:及び保証金	925	0.1	885	0.1
	デリノ	(ティブ債権	6	0.0	4	0.0
繰延	資産		149	0.0	141	0.0
	设資法人信	責発行費	149	0.0	141	0.0
資産部	合計		1,192,507	100.0	1,187,420	100.0

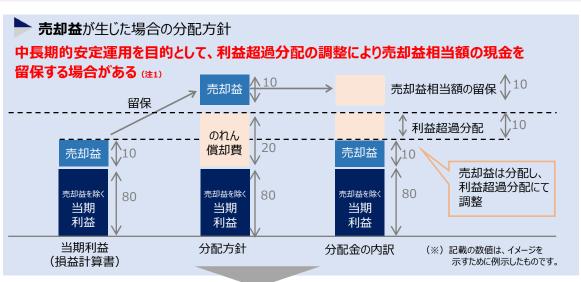
▶ 負債及び純資産の部

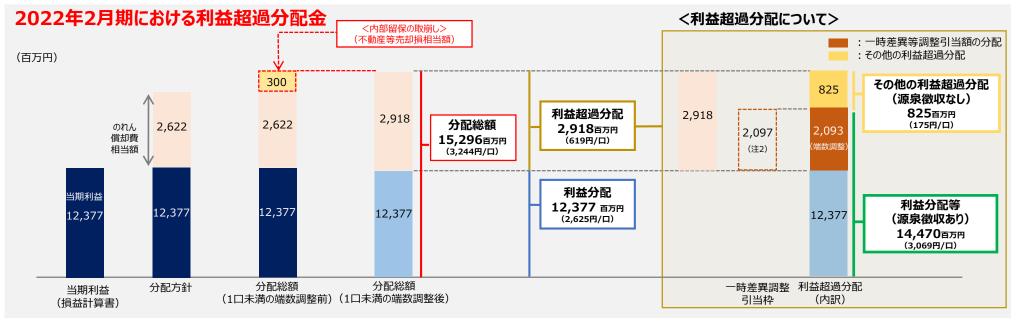
	第12期		第13期	
区分	2021年8月31日	現在	2022年2月28日現在	
E 11	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	67,577	5.7	68,902	5.8
営業未払金	2,588	0.2	1,627	0.1
1年内返済予定の長期借入金	55,090	4.6	58,615	4.9
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,763	0.2	2,475	0.2
未払費用	357	0.0	317	0.0
未払法人税等	1	0.0	2	0.0
未払消費税等	957	0.1	182	0.0
前受金	5,655	0.5	5,588	0.5
前受収益	60	0.0	26	0.0
災害損失引当金	30	0.0	20	0.0
デリバティブ債務	61	0.0	27	0.0
その他	11	0.0	17	0.0
固定負債	505,029	42.4	501,640	42.2
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	430,708	36.1	427,140	36.0
信託リース債務	2	0.0	2	0.0
長期前受収益	14	0.0	7	0.0
預り敷金及び保証金	14,203	1.2	14,028	1.2
信託預り敷金及び保証金	27,957	2.3	28,385	2.4
デリバティブ債務	141	0.0	76	0.0
負債合計	572,606	48.0	570,542	48.0
投資主資本	620,098	52.0	616,972	52.0
出資総額	244,739	20.5	244,893	20.6
剰余金	375,358	31.5	372,078	31.3
出資剰余金	394,012	33.0	394,012	33.2
一時差異等調整引当額	▲ 16,624	▲ 1.4	▲ 18,295	▲ 1.5
その他の出資剰余金控除額	▲ 14,815	▲ 1.2	▲ 16,214	▲ 1.4
出資剰余金控除額合計	▲ 31,440	▲ 2.6	▲ 34,509	▲ 2.9
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	12,786	1.1	12,575	1.1
評価・換算差額等	▲ 197	▲ 0.0	▲ 94	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 197	▲ 0.0	▲ 94	▲ 0.0
純資産合計	619,901	52.0	616,878	52.0
負債純資産合計	1,192,507	100.0	1,187,420	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について









⁽注1) 原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

⁽注2) のれん償却費等 (引当加算項目) から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等 (引当減算項目) を控除した金額です。

外部成長のドライバー ~スポンサーが開発する主な4ブランド ~



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約7,700億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



都市部を中心に展開し、バラエティに 富んだこだわりのある飲食店を中心に 店舗構成

周辺のオフィスワーカーや住民など、 人々の暮らしを明るく豊かにし、新たな ライフスタイルを提案



GEMS三軒茶屋

PROUD -

野村不動産グループの開発分譲 事業における情報網・ノウハウの活 用による都市型賃貸住宅に適した 立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準(賃貸住宅編)」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



プラウドフラット渋谷富ヶ谷



スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

	設立時
物件数	257物件
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 (注1)	2,656円

スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却

22年2月期末	物件入替後 (注2)
298物件	299物件
22.1%	22.0%
83.2%	83.8%
20.0年	20.8年
3,244円	

入替後

2月期

8月期

(+22.1%)

^(注3) (入替無し→ 26.3年)

■ 資産規模(億円)

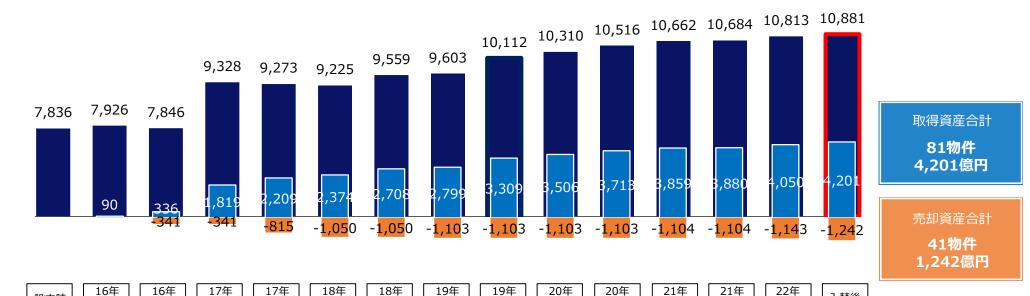
設立時

2月期

8月期

取得金額合計(億円)

■ 売却金額合計(億円)



8月期

2月期

8月期

2月期

(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。 (注2) 2023年3月15日時点の数値を記載しています。

2月期

8月期

2月期

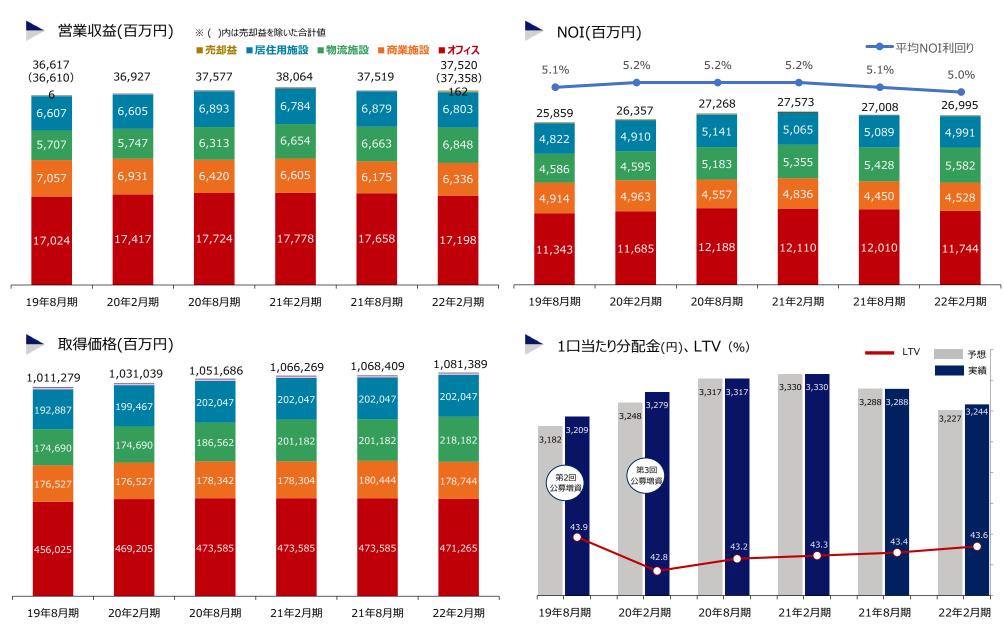
(注3) 設立時のポートフォリオから、2023年3月15日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

2月期

8月期

主要指標の推移





⁽注) 営業収益、NOI、取得価格において、「宿泊施設」及び「その他」の個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。

ポートフォリオの稼働率・賃料単価



▶ 期末稼働率(%)

	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期
オフィス	99.8	99.8	99.4	98.9	96.4	97.9
商業施設	99.1	99.2	99.5	98.8	97.9	97.8
物流施設	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0
居住用施設	96.8	97.3	95.9	96.5	95.8	97.0
宿泊施設	100.0	100.0	100.0	56.9	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	99.3	98.8	99.1	98.8	98.1	98.7

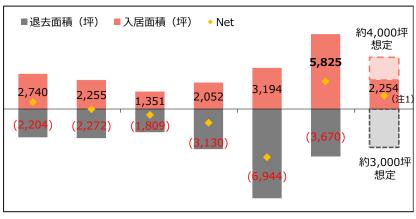
▶ 期末賃料単価(円/坪)

	19年8月期	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期
オフィス	18,060	18,301	18,510	18,603	18,691	18,879
商業施設	8,642	8,693	8,727	8,566	8,437	8,277
物流施設	3,983	3,999	4,003	3,975	3,975	3,986
居住用施設	11,358	11,520	11,602	11,606	11,589	11,559

オフィスセクターの運用状況

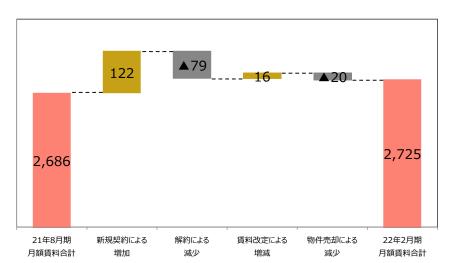


入退去面積(坪)

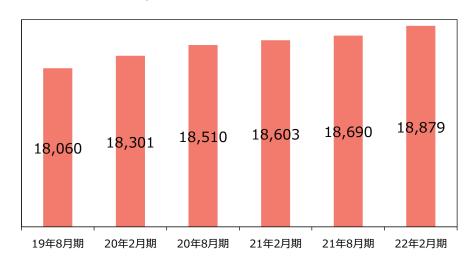


19年8月期 20年2月期 20年8月期 21年2月期 21年8月期 22年2月期 22年8月期 (22年3月末時点)

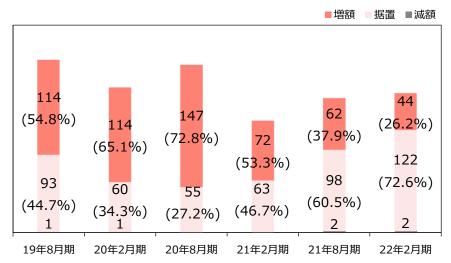
月額契約賃料の増減(百万円) (注2)



平均賃料単価(円/坪)



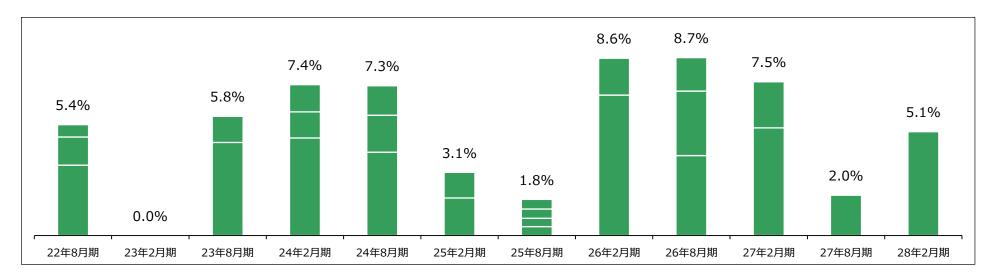
→ 賃料改定(件数)の状況(注3)



物流セクターの運用状況



▶ 契約満了テナントの分散状況(注)(賃料ベース)



契約改定の状況

改定対象期	物件名称	備考
2022年2月期	Landport板橋	再契約済
2022年2月期	Landport板橋	再契約済
2022年2月期	Landport柏沼南 II	協議中(期中改定)
2022年2月期	Landport柏沼南 II	協議中(期中改定)
2022年2月期	川口ロジスティクスセンターA棟	据置更新にて契約済
2022年8月期	相模原大野台LC	指数連動
2022年8月期	Landport厚木	契約締結済
2022年8月期	Landport厚木	協議中
2022年8月期	厚木南ロジスティクスセンターB棟	契約締結済

⁽注) 本日時点までに再契約締結済の区画は、新たな契約における契約満了時期として記載しています。

住宅セクターの運用状況



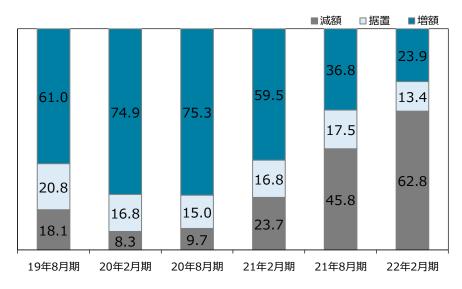
入退去戸数(戸)



▶ 更新時の賃料変動(%)



入替時の賃料変動(%)



▶ エリア別期末稼働率

	19年8月末	20年2月末	20年8月末	21年2月末	21年8月末	22年2月末
全体	96.8%	97.3%	95.9%	96.5%	95.8%	97.0%
東京圏	97.1%	98.1%	96.5%	97.1%	95.8%	96.8%
札幌	96.3%	95.5%	94.6%	95.7%	95.9%	97.7%
仙台	97.3%	93.8%	91.1%	98.1%	98.4%	99.4%
名古屋	94.9%	95.0%	94.4%	92.3%	96.5%	97.4%
大阪	96.2%	94.9%	95.1%	90.9%	92.5%	95.3%
福岡	96.2%	98.8%	97.2%	99.3%	96.6%	97.4%

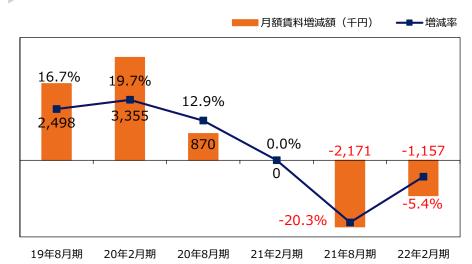
商業セクターの運用状況



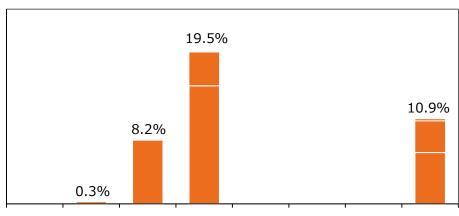
▶ 賃料収入の内訳(商業全体)



テナント入替による賃料増減(駅前立地型商業施設)

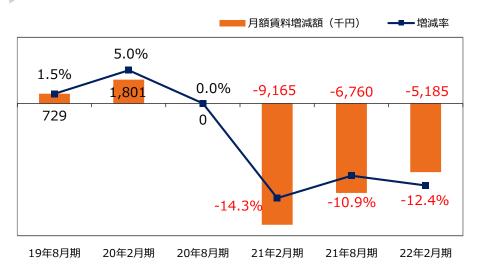


契約期間の分散状況(居住地立地型商業施設)(賃料ベース)



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 (注) 契約期間の定めのない契約(法定更新)は表示していません。

賃料改定による賃料増減(駅前立地型商業施設)





No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
			Landport川越		
1	非開示	物流施設	Landport八王子 II	173,418.62	8.1
			Landport青梅皿		
2	//自/h /字未今.{\}	₩⋒⋧⋨+⋩≡⋂	Landport青梅 II	00 (27 52	4.1
2	鴻池運輸株式会社	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
			イズミヤSC八尾店		
3	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	商業施設	イズミヤSC千里丘店	70,311.49	3.3
			イズミヤSC小林店		
4	JP楽天ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport東習志野	61,088.01	2.9
5	株式会社イトーヨーカ堂	商業施設	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.9
	4F88 —	オフィス	新宿野村ビル	F0 202 71	2.7
6	非開示	物流施設	Landport青梅 I	58,383.71	2.7
7	福山通運株式会社	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	57,448.03	2.7
8	非開示	物流施設	Landport柏沼南 II	50,539.27	2.4
9	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	2.4
10	非開示	物流施設	Landport柏沼南 I	49,038.10	2.3
	上位1	.0社 合計		720,305.87	33.7

⁽注) パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

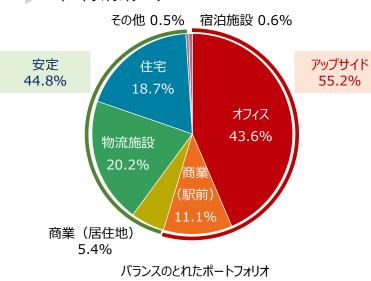
ポートフォリオサマリー (2022年2月期末時点)

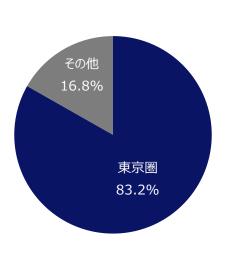


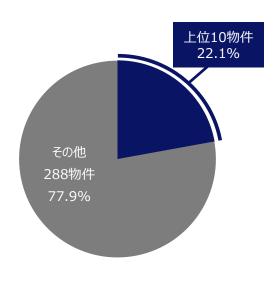
ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
オフィス	67	471,265	543,030	26.5	806,420.26	477,310.08
商業施設	50	178,744	200,906	19.5	387,597.99	360,430.53
商業施設(駅前立地)	23	119,895	129,870	18.9	165,464.48	114,447.59
商業施設(居住地立地)	27	58,848	71,036	21.0	222,133.51	245,982.94
物流施設	23	218,182	270,460	10.6	974,111.33	970,294.61
居住用施設	155	202,047	226,582	15.6	377,313.36	308,282.34
宿泊施設	2	6,250	6,250	13.8	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,450	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	298	1,081,389	1,252,678	20.0	2,553,142.03	2,138,525.13

ポートフォリオデータ







東京圏中心のエリア構成

高度な物件分散



						2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
	エリア	用途	物件名称	取得価格	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)	第13期末算 第12期末算定		還元制回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,706	49,900	3.6	3,193	46,954	50,400	3.5	3,445	500	1.0	▲0.1
Of-T-002	_	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,664	21,600	4.0	935	20,647	21,600	4.0	952	0	0.0	0.0
Of-T-003		オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,507	28,100	3.7	1,592	26,446	29,200	3.6	2,753	1,100	3.9	▲0.1
Of-T-006		オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,136	12,600	3.4	2,463	10,131	13,100	3.3	2,968	500	4.0	▲0.1
Of-T-007		オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,514	10,800	3.6	285	10,522	10,800	3.6	277	0	0.0	0.0
Of-T-008		オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,652	12,200	3.7	1,547	10,611	12,600	3.6	1,988	400	3.3	▲0.1
Of-T-009		オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,096	7,160	4.1	63	7,115	7,210	4.1	94	50	0.7	0.0
Of T 011		オフィス	西新宿昭和ビル 野村不動産渋谷道玄坂ビル	8,140	8,201 5,345	8,050	4.2	▲151 424	8,191 5,371	8,040	4.1 3.6	▲151 418	▲ 10	▲0.1	▲0.1
Of-T-011		オフィス	野村小割准点台道玄坂にル岩本町東洋ビル	5,310 4,050	5,345 4,104	5,770 4,840	3.6 3.6	735	4,089	5,790 4,880	3.5	790	20 40	0.3	0.0 △ 0.1
Of-T-015		オフィス	A本町来井ビル NMF駿河台ビル	4,690	4,682	5,200	3.7	517	4,705	5,200	3.7	494	0	0.0	0.0
Of-T-013			PMO日本橋本町	4,320	4,072	4,940	3.4	867	4,054	4,870	3.7	815	▲ 70	▲1.4	▲0.1
Of-T-017		オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,766	6,320	3.4	1,553	4,740	6,610	3.3	1,869	290	4.6	▲0.1
Of-T-018		オフィス		4,430	4,613	5,330	4.4	716	4,595	5,340	4.4	744	10	0.2	0.0
Of-T-019	_	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,724	4,350	4.0	625	3,760	4,350	3.9	589	0	0.0	▲0.1
Of-T-020			PMO秋葉原	4,240	4,041	5,810	3.6	1,768	4,017	5,570	3.5	1,552	▲ 240	▲ 4.1	▲0.1
Of-T-021	_	オフィス	八丁堀NFビル	2,480	2,429	2,540	3.7	110	2,428	2,540	3.7	111	0	0.0	0.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,185	4,520	3.8	334	4,185	4,580	3.7	394	60	1.3	▲0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,870	3,350	3.9	479	2,876	3,460	3.8	583	110	3.3	▲0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,696	3,430	3.6	733	2,683	3,530	3.5	846	100	2.9	▲0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,099	2,960	3.8	860	2,090	3,030	3.7	939	70	2.4	▲0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,564	1,960	3.9	395	1,550	2,020	3.8	469	60	3.1	▲0.1
Of-T-029		オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,593	7,060	3.7	466	6,580	7,250	3.6	669	190	2.7	▲0.1
Of-T-031		オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,914	5,150	4.4	235	4,912	5,140	4.4	227	▲10	▲0.2	0.0
Of-T-034			クリスタルパークビル	3,390	3,313	3,370	4.6	56	3,303	3,370	4.6	66	0	0.0	0.0
Of-T-035		オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,834	2,180	4.3	345	1,835	2,240	4.2	404	60	2.8	▲0.1
Of-T-036		オフィス	ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,835	4,430	4.2	594	3,835	4,440	4.2	604	10	0.2	0.0
Of-T-037		オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,035	9,430	4.6	1,394	8,012	9,570	4.5	1,557	140	1.5	▲0.1
Of-T-038		オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,585	7,770	3.9	2,184	5,583	8,430	3.8	2,846	660	8.5	▲0.1
Of-T-039		オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,769	2,870	4.6	100	2,756	2,890	4.6	133	20	0.7	0.0
Of-T-041		オフィス	PMO田町 PMO銀座八丁目	6,210 3,970	6,091 3,914	8,400	3.2 3.1	2,308 1,225	6,073 3,900	8,820	3.1 3.0	2,746 1,459	420 220	5.0	▲0.1 ▲0.1
Of-T-042		オフィス	PMO起座八丁白	3,900	3,914	5,140 5,210	3.1	1,225	3,900	5,360 5,430	3.0	1,459	220	4.3 4.2	▲0.1
Of-T-043		オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,512	46,800	3.7	2,287	44,452	47,700	3.7	3,247	900	1.9	0.0
Of-T-045		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Y	18,200	17,952	17,800	3.8	▲ 152	17,902	17,300	3.8	▲ 602	▲ 500	42.8	0.0
Of-T-046			NMF青山一丁目ビル	10,400	10,550	13,600	3.1	3,049	10,546	13,900	3.0	3,353	300	2.2	▲0.1
Of-T-047		オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,476	8,950	3.7	473	8,505	8,950	3.7	444	0	0.0	0.0
Of-T-048		オフィス		8,180	8,026	8,470	3.8	443	8,006	8,470	3.8	463	0	0.0	0.0
Of-T-049		オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,065	7,900	3.9	1,834	6,054	8,110	3.7	2,055	210	2.7	▲0.2
Of-T-050		オフィス		5,710	5,828	6,440	3.8	611	5,800	6,440	3.8	639	0	0.0	0.0
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,782	4,420	3.6	637	3,767	4,600	3.5	832	180	4.1	▲0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,920	2,230	3.5	309	1,961	2,230	3.5	268	0	0.0	0.0
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレイーストビル	1,850	1,841	2,130	4.2	288	1,829	2,100	4.2	270	▲30	▲1.4	0.0
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,371	5,190	3.4	818	4,360	5,410	3.3	1,049	220	4.2	▲0.1



						2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
1	エリア	用途	物件名称	取得価格	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)	第13期末算 第12期末算定	算定価格と	還元割回り
				(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-055 東	京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,375	4,250	3.2	874	3,363	4,300	3.1	936	50	1.2	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,308	5,490	2.9	1,181	4,301	5,760	2.8	1,458	270	4.9	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,141	2,440	3.3	298	2,132	2,610	3.2	477	170	7.0	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO田町 II	10,900	10,890	12,300	3.2	1,409	10,860	12,800	3.1	1,939	500	4.1	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,800	4,260	3.5	459	3,786	4,290	3.4	503	30	0.7	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,889	3,160	3.4	270	2,879	3,290	3.3	410	130	4.1	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,891	4,410	3.3	518	3,877	4,590	3.2	712	180	4.1	▲0.1
	京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,457	9,160	3.4	702	8,428	9,540	3.3	1,111	380	4.1	▲0.1
	京圏京圏	オフィス	PMO東新橋 PMO浜松町	4,730 4,380	4,772 4,409	5,250 4,930	3.3 3.2	477 520	4,754 4,395	5,490 5,130	3.2 3.1	735 734	240 200	4.6	▲0.1 ▲0.1
	の他		札幌ノースプラザ	4,380 6,250	6,481	4,930 8,550	4.4	2,068	6,582	5,130 8,980	4.3	2,397	430	4.1 5.0	▲0.1
	の他		野村不動産札幌ビル	4,140	3,743	4,980	4.4	1,236	3,695	5,140	4.3	1,444	160	3.2	▲ 0.1
	の他		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,204	2,610	5.4	405	2,188	2,610	5.4	421	0	0.0	0.0
	の他		NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,989	2,380	4.2	390	1,975	2,630	4.1	654	250	10.5	▲0.1
	の他		NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,375	2,270	4.8	▲105	2,530	2,290	4.7	▲ 240	20	0.9	▲0.1
	の他		オムロン京都センタービル	18,300	18,050	19,200	4.5	1,149	18,206	19,900	4.4	1,693	700	3.6	▲0.1
	の他		SORA新大阪21	12,100	12,006	12,200	4.2	193	11,971	12,600	4.1	628	400	3.3	▲0.1
Of-S-010 ~	の他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,827	7,430	4.5	▲397	7,740	7,540	4.5	▲200	110	1.5	0.0
Of-S-011 ₹	の他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,600	3,840	4.2	239	3,640	3,840	4.2	199	0	0.0	0.0
Of-S-012 ~	の他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,377	4,880	4.3	502	4,452	4,960	4.3	507	80	1.6	0.0
Of-S-013 ₹	の他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,463	2,740	5.4	276	2,460	2,880	5.5	419	140	5.1	0.1
Of-S-014 ₹	の他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,258	5,770	4.4	1,511	4,254	6,030	4.3	1,775	260	4.5	▲0.1
Of-S-015 ₹	の他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,047	2,850	4.5	802	2,036	2,960	4.4	923	110	3.9	▲0.1
				471,265	478,547	534,410	-	55,862	476,085	543,030	-	66,944	11,010	2.1	-
			横須賀モアーズシティ	13,640	13,762	15,700	4.8	1,937	13,729	15,700	4.8	1,970	0	0.0	0.0
			Recipe SHIMOKITA	10,407	10,270	11,000	3.9	729	10,222	11,000	3.9	777	0	0.0	0.0
			川崎モアーズ	6,080	6,619	8,520	4.1	1,900	6,579	8,520	4.1	1,940	0	0.0	0.0
			EQUINIA新宿	4,260	4,282	5,280	3.7	997	4,271	5,150	3.7	878	▲130	▲2.5	0.0
			EQUINIA池袋	3,990	4,016	4,540	4.1	523	4,010	4,540	4.1	529	0	0.0	0.0
			covirna machida	3,440	3,765	4,090	4.2	324	3,793	4,090	4.2	296	0	0.0	0.0
			ニトリ幕張店	3,080	2,665	3,960	4.6	1,294 854	2,639	3,960	4.6	1,320	ŭ	0.0	0.0
			コナミスポーツクラブ府中 FESTA SQUARE	2,730 2,600	2,535 2,215	3,390 3,580	5.0 4.8	1,364	2,527 2,192	3,390 3,580	5.0 4.8	862 1,387	0	0.0	0.0
			GEMS渋谷	2,490	2,213	2,750	4.6	392	2,192	2,750	4.6	401	0	0.0	0.0
			EQUINIA青葉台	1,560	1,572	2,750	4.3	1,007	1,566	2,630	4.3	1,063	50	1.9	0.0
			メガロス神奈川店	1,000	944	1,550	5.2	605	945	1,550	5.2	604	0	0.0	0.0
			三菱自動車 目黒店(底地) (注1)	2,740	2,764	3,460	5.1	695	2,764	3,460	5.1	695	0	0.0	0.0
			三菱自動車 調布店(底地) (注1)	1,760	1,776	1,740	5.2	▲36	1,776	1,730	5.2	▲ 46	▲ 10	40.6	0.0
			三菱自動車 練馬店(底地) (注1)	1,240	1,251	1,450	5.3	198	1,251	1,470	5.2	218	20	1.4	▲0.1
			三菱自動車 川崎店 (底地) (注1)	950	959	1,300	6.1	340	959	1,300	6.1	340	0	0.0	0.0
			三菱自動車 高井戸店(底地)(注1)	850	859	858	5.1	▲ 1	859	856	5.1	▲3	▲ 2	▲0.2	0.0
			三菱自動車 葛飾店(底地)(注1)	762	770	859	5.2	88	770	880	5.2	109	21	2.4	0.0
Rt-T-022 東			三菱自動車 東久留米店(底地)(注1)	800	808	903	6.2	94	808	909	6.1	100	6	0.7	▲0.1
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	1,130	5.1	350	779	1,160	4.9	380	30	2.7	▲0.2
Rt-T-025 東	京圏	商業施設	三菱自動車 関町店(底地)(注1)	600	606	724	5.3	117	606	733	5.3	126	9	1.2	0.0



						2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
	エリア	用途	物件名称	取得価格	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)	第13期末算 第12期末算定	草定価格と	還元和回り
				(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店(底地)(注1)	450	455	536	7.6	80	455	537	7.6	81	1	0.2	0.0
			三菱自動車 元住吉店(底地)(注1)	370	375	409	5.9	33	375	416	5.8	40	7	1.7	▲0.1
			ウエルシア川越神明店(底地) (注1)	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
			三菱自動車 江戸川店 (底地) (注1)	200	204	180	5.5	▲24	204	179	5.5	▲25	A 1	▲0.6	0.0
			三菱自動車 狭山店(底地) (注1)	160	163	187	7.9	23	163	187	7.9	23	0	0.0	0.0
			野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,158	11,500	3.8	1,341	10,128	11,400	3.8	1,271	▲ 100	▲0.9	0.0
			GEMS市ヶ谷 相模原ショッピングセンター	2,080	2,032	2,150	3.8	117	2,025	2,110	3.8	84	▲ 40	▲1.9 ▲0.4	0.0
			武蔵浦和ショッピングスクエア	6,840 2,720	6,809 2,546	7,580 2,830	5.8 6.8	770 283	6,788 2,529	7,550 2,830	5.8 6.8	761 300	▲ 30	0.0	0.0
			サミットストア成田東店(底地)	700	2,546 747	2,830 801	3.6	53	747	2,830 801	3.6	53	0	0.0	0.0
			GEMS大門	2,060	2,009	2,070	3.8	60	1,999	2,070	3.8	70	0	0.0	0.0
			GEMS神田	1,500	1,467	1,480	3.9	12	1,460	1,440	3.9	▲20	▲ 40	42.7	0.0
			サミットストア向台町店	5,100	5,060	5,330	4.3	269	5,048	5,330	4.3	281	0	0.0	0.0
			GEMS新橋	2,810	2,815	2,690	3.8	▲ 125	2,807	2,690	3.8	▲ 117	0	0.0	0.0
			GEMS茅場町	2,594	2,572	2,660	4.1	87	2,561	2,660	4.1	98	0	0.0	0.0
			サミットストア本天沼店	2,160	2,162	2,890	4.5	727	2,157	2,890	4.5	732	0	0.0	0.0
Rt-T-043	東京圏	商業施設	GEMS新横浜	1,820	1,790	1,830	5.1	39	1,778	1,820	5.1	41	▲10	▲0.5	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設	GEMS三軒茶屋	1,815	1,822	1,780	3.9	▲ 42	1,816	1,780	3.9	▲36	0	0.0	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設	ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	17,234	18,600	4.3	1,365	17,139	18,600	4.3	1,460	0	0.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤSC千里丘店	8,930	8,517	11,500	4.7	2,982	8,495	11,500	4.7	3,004	0	0.0	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤSC八尾店	4,406	4,005	5,610	5.1	1,604	3,990	5,600	5.1	1,609	▲10	▲0.2	0.0
Rt-S-005			イズミヤSC小林店	3,020	3,160	4,130	5.1	969	3,145	4,120	5.1	974	▲10	▲0.2	0.0
			一番町stear	4,700	4,434	5,270	4.2	835	4,409	5,270	4.2	860	0	0.0	0.0
			EQUINIA青葉通り	1,640	1,312	1,810	4.8	497	1,296	1,820	4.8	523	10	0.6	0.0
		商業施設		1,060	1,043	1,200	5.2	156	1,048	1,200	5.2	151	0	0.0	0.0
			nORBESA	8,500	8,653	8,850	4.6	196	8,617	8,570	4.6	▲47	▲280	▲3.2	0.0
			中座くいだおれビル	11,600	12,152	9,950	3.4	▲2,202	12,154	9,760	3.4	▲2,394	▲190	▲1.9	0.0
			NMF神戸名谷ビル	3,560	3,583	3,680	4.4	96	3,577	3,680	4.4	102	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設	GEMSなんば	3,800	3,795	4,300	3.8	504	3,781	4,300	3.8	518	0	0.0	0.0
La T 001	古古岡	州が女士伝言ル	Landport浦安	178,744 17,400	178,492 15,953	203,725 23,000	3.7	25,232 7,046	176,465 15,855	200,906 23,400	3.6	24,440 7,544	▲ 699 400	▲ 0.3 1.7	
			Landport板橋	15,710	14,478	20,300	3.9	5,821	14,400	21,200	3.8	6,799	900	4.4	▲0.1
Lg-T-002			Landport川越	13,700	11,720	18,500	4.4	6,779	11,631	18,900	4.3	7,268	400	2.2	▲0.1
_			Landport厚木	11,410	10,005	12,400	4.0	2,394	9,891	12,900	3.9	3,008	500	4.0	▲0.1
_			相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,647	13,400	4.3	3,752	9,563	13,700	4.2	4,136	300	2.2	▲0.1
			相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,049	11,900	4.3	3,850	8,025	12,200	4.2	4,174	300	2.5	▲0.1
			Landport八王子	8,250	7,206	10,600	4.3	3,393	7,128	10,900	4.2	3,771	300	2.8	▲0.1
_			Landport春日部	7,340	6,164	8,990	4.4	2,825	6,107	9,190	4.3	3,082	200	2.2	▲0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,084	6,180	4.1	2,095	4,055	6,320	4.0	2,264	140	2.3	▲0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,274	4,770	4.7	1,495	3,227	4,870	4.6	1,642	100	2.1	▲0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,549	4,650	4.3	1,100	3,530	4,750	4.2	1,219	100	2.2	▲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	2,749	3,710	4.5	960	2,737	3,800	4.4	1,062	90	2.4	▲0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,511	3,620	4.1	1,108	2,504	3,700	4.0	1,195	80	2.2	▲0.1
			川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,250	14,100	3.9	3,849	10,253	14,200	3.9	3,946	100	0.7	0.0
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南 II	10,800	10,583	11,800	4.5	1,216	10,528	12,000	4.4	1,471	200	1.7	▲0.1



10 10 10 10 10 10 10 10						2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
25-101 東京田	エリア	用途	物件名称	取得価格	対照表		還元	(期末算定-	対照表		還元	(期末算定-		定価格と	還元利回り
東京語				(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
18 19 19 19 19 19 19 19	Lg-T-017 東京圏	物流施設	: Landport柏沼南 I	9,900	9,665	11,200	4.6	1,534	9,618	11,300	4.5	1,681	100	0.9	▲0.1
野田野 野田野 野田野 田田野 田田	Lg-T-018 東京圏	物流施設	: Landport八王子 II	9,230	9,121	9,750	4.2	628	9,080	9,960	4.1	879	210	2.2	▲0.1
野田田			•	6,090	6,045	6,620	4.4	574		6,740				1.8	▲0.1
14,769 14,769 15,800 4.2 1,030 14,704 16,200 4.1 1,495 400 2.5 4.6 4			•												▲0.1
17-10 東京島 物品配信 17-000			•	,		,				,					▲0.1
1985日の 中の日本の 1988日の 1			•		14,769	15,800		1,030							▲0.1
188-100 東京俊 住宅 プッドアット自命機 3,400 3,198 3,680 3,88			•		-	-		-							-
Section 東京龍 住宅 プラアアット日金商権 3,400 3,198 3,650 3,8 451 3,180 3,750 3,7 569 100 2,7 A 557-00 東京龍 住宅 プラアアット日本上に 599 594 1,020 3,9 65 595 1,040 3,8 89 20 2.0 A 557-00 東京龍 住宅 プラアアット付き上に 599 594 1,020 3,9 55 595 1,040 3,8 89 20 2.0 A 557-00 東京龍 住宅 プラアアット付き上に 599 594 1,020 3,9 53 675 748 3,9 72 14 1,9 A 657-00 東京龍 住宅 プラアアット付き上げ 599 599 670 771 3,9 5 703 736 3,8 32 23 3,2 4 3,9 5 703 736 3,8 32 23 3,2 4 3,9 5 707 771 3,9 5 703 736 3,8 32 23 3,2 4 3,9 5 707 771 3,9 5 707 771 3,9 5 707 771 3,9 5 708 770 775 7	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												▲0.1
Section 京東田 住宅 プラドアラット代々大上度 989 994 1,020 3.9 65 950 1,040 3.8 89 20 2.0 本 1,050 東京田 住宅 プラドアラット名音田 713 680 734 4.0 53 675 748 3.9 72 14 1.9 4 1.0				-, -	,			•							-
15-10 東京田 代表 アラウドファトドか 713 680 734 4.0 53 675 748 3.9 72 14 1.9 14 1.9 14 1.9 14 1.9 1.0 1.															▲0.1
100 100 東京田 住宅 フラドラット治経経経 750 767 713 3.9 5 703 736 3.8 32 23 3.2 4 1.5 1.															▲0.1
Sel Tool 無限機 日本 プラドラット学科学 746 604 865 3.9 170 690 884 3.8 193 19 2.2 4.8															▲0.1
Sel-Tool 東京僧 住宅 プラドラット機関にサイド 2,280 2,086 2,670 3.9 180 875 1,090 3.8 214 30 2.8															▲0.1
Post 1000 発育機 代表 プラグアラット解解性															▲0.1
No. TOO 発売機 性能 プラドアラ外神経版						,									▲0.1
No.TOO 東京圏 住宅 プットアット早稲田															▲0.1
ResT-001 東京圏 住宅 プラドアラット指帝回町町 932 862 1,030 3.9 167 1,083 1,050 3.8 193 20 1.9 本															▲0.1
Res Time 日本 フラドファドキギ屋 1,190 1,092 1,250 4.0 1.57 1,083 1,280 3.9 196 30 2.4 4.0 1.0 1,092 1,280 4.1 240 1,028 1,320 4.0 2.91 4.0 3.1 4.0 1,093 1,280 4.1 2.4 1,028 1,320 4.0 2.91 4.0 3.1 4.0 1,093 1,280 4.1 2.4 1,088 1,320 4.0 2.91 4.0 3.1 4.0															▲0.1
Roy-To-102 東京圏 住宅 プラグドブラル諸田															▲0.1
RosT-015 東京側 住宅 プラウドアラ外周田田															▲0.1
Ref-1014 東京圏 住宅 プラドフラット新大塚 623 562 554 4.1 4.8 557 566 4.0 8 12 2.2 4.0															▲0.1
ResT-015 東京圏 住宅 プラバラット清査白河 928 843 1,000 4.1 156 835 1,020 4.0 184 20 2.0															▲0.1
ReT-016 東京圏 住宅 プラドフラト門前仲町I 652 599 627 4.1 27 594 641 4.0 46 14 2.2 ▲(ReT-017 東京圏 住宅 プラドフラト門前仲町I 1,030 931 972 4.1 40 923 975 4.0 51 3 0.3 ▲(ReT-019 東京圏 住宅 プラドフラト湾車 土皇台 1,470 1,350 1,910 4.5 559 1,340 1,980 4.3 639 70 3.7 A(ReT-019 東京圏 住宅 プラドフラト港車 1,920 1,724 2,360 3.8 635 1,705 2,420 3.7 714 60 2.5 ▲(ReT-021 東京圏 住宅 プラドフラト港車 1,920 1,724 2,360 3.8 635 1,705 2,420 3.7 714 60 2.5 A(ReT-022 東京圏 住宅 プラドフラト港車 1,920 1,896 2,400 4.3 503 1,882 2,460 4.2 577 60 2.5 A(ReT-022 東京圏 住宅 ブラドフラト陸車 1,100 1,986 2,400 4.3 503 1,882 2,460 4.2 577 60 2.5 A(ReT-022 東京圏 住宅 ブラドフラト陸車 1,100 1,986 2,400 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 A(ReT-023 東京圏 住宅 ブライムアーバル森市十番 1,100 1,096 1,030 3.9 ▲66 1,095 1,060 3.8 ▲35 30 2.9 A(ReT-025 東京圏 住宅 ブライムアーバン港車 1,140 1,100 1,096 1,030 3.9 A(ReT-025 東京圏 住宅 ブライムアーバン港車 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(ReT-029 東京圏 住宅 ブライムアーバン港車 1,140 1,110 1,1560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(ReT-021 東京圏 住宅 ブライムアーバ・大母市 1,100 1,096 1,051 1,130 4.0 78 1,1047 1,150 3.9 102 20 1.8 A(ReT-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン機は得日 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(ReT-031 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(ReT-031 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(ReT-031 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,110 1,560 1,400 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 A(ReT-031 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,156 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 75 11 1.5 A(ReT-032 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,156 1,150 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 A(ReT-033 東京圏 住宅 ブライムアーバ・機は得日 1,140 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 A(ReT-033 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,75 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(ReT-035 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,75 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(ReT-035 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,75 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(ReT-035 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,75 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(ReT-035 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,75 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(ReT-035 東京圏 住宅 ブライムアーバ・洗足学 7,74 4,74 455 449 4.0 40 450 450 450															▲0.1
ResT-017 東京圏 住宅 ブラウドフット門前仲町 I 1,030 931 972 4.1 40 923 975 4.0 51 3 0.3 ▲ (ResT-018 東京圏 住宅 ブラウドフット電上見台 1,470 1,350 1,910 4.5 559 1,340 1,980 4.3 639 70 3.7 A 60 52 A 7 7 7 14 60 2.5 A 60 52 A 7 7 7 14 60 2.5 A 60 7 7 7 7 14 7 7 1 7 14 7 1 7 1 7 1															
Re-T-018 東京圏 住宅 ブラヴトブラト富士見台 1,470 1,350 1,910 4.5 559 1,340 1,980 4.3 639 70 3.7 AC Re-T-019 東京圏 住宅 ブラヴトブラト及草駒形と 1,920 1,724 2,360 3.8 635 1,705 2,420 3.7 714 60 2.5 AC Re-T-021 東京圏 住宅 ブラヴトブラト機算 2,090 1,886 2,400 4.3 503 1,882 2,460 4.2 577 60 2.5 AC Re-T-021 東京圏 住宅 ブラヴトブラト機算 2,710 2,463 2,870 4.5 406 2,442 2,940 4.4 497 70 2.4 AC Re-T-022 東京圏 住宅 ブラヴトブラトト大岡 1,650 1,489 2,010 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 AC Re-T-023 東京圏 住宅 ブラインアーバル麻布上番 1,100 1,096 1,030 3.9 AC Re-T-024 東京圏 住宅 ブラインアーバン森布 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 AC Re-T-025 東京圏 住宅 ブラインアーバン表板 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 AC Re-T-025 東京圏 住宅 ブラインアーバン表板 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 AC Re-T-025 東京圏 住宅 ブラインアーバン表板 938 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 AC Re-T-025 東京圏 住宅 ブラインアーバン表体 359 342 341 4.0 A1 340 345 3.9 4 4 1.2 AC Re-T-029 東京圏 住宅 ブラインアーバン表比寿耳 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 AC Re-T-031 東京圏 住宅 ブラインアーバン表面目 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 AC Re-T-031 東京圏 住宅 ブラインアーバンチ代田画士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC Re-T-032 東京圏 住宅 ブラインアーバンチ代田画士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC Re-T-032 東京圏 住宅 ブラインアーバンチ代田画士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC Re-T-033 東京圏 住宅 ブラインアーバンチ代田画士見 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 AC Re-T-033 東京剛 住宅 ブラインアーバン中日県 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 AC Re-T-033 東京剛 住宅 ブラインアーバン中日県 1,410 1,366 1,450 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC Re-T-033 東京剛 住宅 ブラインアーバン中日県 1,410 1,366 1,450 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC Re-T-033 東京剛 住宅 ブラインアーバン赤足 474 453 494 4.0 40 450 506 5.9 55 512 2.4 AC Re-T-035 東京剛 住宅 ブラインアーバン赤足 474 453 494 4.0 40 450 506 5.9 55 55 12 2.4 AC Re-T-035 東京剛 住宅 ブラインアーバンホストストストストストストストストストストストストストストストストストストスト															▲0.1
RS-T-019 東京圏 住宅 ブラウドフラット浅草駒形 1,920 1,724 2,360 3.8 635 1,705 2,420 3.7 714 60 2.5 AC RS-T-020 東京圏 住宅 ブラウドフラット横浜 2,990 1,896 2,400 4.3 503 1,882 2,460 4.2 577 60 2.5 AC RS-T-021 東京圏 住宅 ブラウドフラット上大岡 2,710 2,463 2,870 4.5 406 2,442 2,940 4.4 497 70 2.4 AC RS-T-023 東京圏 住宅 ブラウドフラットは月耳 1,650 1,489 2,010 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 AC RS-T-023 東京圏 住宅 ブラインアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 AC 1,040 3.8 AS 30 2.9 AC RS-T-024 東京圏 住宅 ブラインアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 AC 1,040 3.8 AS 30 2.9 AC RS-T-024 東京圏 住宅 ブラインアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 AC 1,040 4.1 116 919 1,060 3.8 AS 30 2.9 AC RS-T-025 東京圏 住宅 ブラインアーバン南坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 AC RS-T-026 東京圏 住宅 ブラインアーバン南坂 938 922 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 AC RS-T-026 東京圏 住宅 ブラインアーバン港車 日 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 AC RS-T-029 東京圏 住宅 ブラインアーバン港北海耳 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 AC RS-T-031 東京圏 住宅 ブラインアーバン港北海耳 1,140 1,110 1,550 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 AC RS-T-031 東京圏 住宅 ブラインアーバンド田両士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC RS-T-033 東京圏 住宅 ブラインアーバン藤田寿 1,260 1,918 1,910 4.0 AS 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 AC RS-T-033 東京圏 住宅 ブラインアーバン藤田寿 1,260 1,944 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバン赤足寿 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバ・赤足寿 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC RS-T-035 東京圏 住宅 ブラインアーバ・ホロード・オースト															▲0.1
RS-T-020 東京圏 住宅 ブラウドフラット横浜 2,090 1,896 2,400 4.3 503 1,882 2,460 4.2 577 60 2.5 ▲(RS-T-021 東京圏 住宅 ブラウドフラットは見耳 1,650 1,489 2,010 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 ▲(RS-T-023 東京圏 住宅 ブライルアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 ▲66 1,095 1,060 3.8 ▲35 30 2.9 ▲(RS-T-024 東京圏 住宅 ブライルアーバン赤坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 ▲(RS-T-025 東京圏 住宅 ブライルアーバン赤坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 ▲(RS-T-026 東京圏 住宅 ブライルアーバン井田町 972 923 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲(RS-T-028 東京圏 住宅 ブライルアーバン港瓜OFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 ▲(RS-T-028 東京圏 住宅 ブライルアーバン港瓜FI 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 ▲(RS-T-030 東京圏 住宅 ブライルアーバン帯町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 ▲(RS-T-031 東京圏 住宅 ブライルアーバン青田博 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 75 11 1.5 ▲(RS-T-032 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲(RS-T-033 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲(RS-T-033 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山橋 2,040 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲(RS-T-033 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲(RS-T-033 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山橋 2,040 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲(RS-T-034 東京圏 住宅 ブライルアーバン海山寿 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲(RS-T-035 東京圏 住宅 ブライルアーバン赤足 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 555 12 2.4 ▲(RS-T-036 東京圏 住宅 ブライルアーバン赤足 474 453 494 4.0 40 40 450 506 3.9 555 12 2.4 ▲(RS-T-036 東京圏 住宅 ブライルアーバン赤足															▲0.2
Rs-T-021 東京圏 住宅 ブラウドフラット上大岡 2,710 2,463 2,870 4.5 406 2,442 2,940 4.4 497 70 2.4 AC Rs-T-022 東京圏 住宅 ブラウドフラット鶴見II 1,650 1,489 2,010 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 AC Rs-T-023 東京圏 住宅 ブライムアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 AG6 1,095 1,060 3.8 A 35 30 2.9 AC Rs-T-024 東京圏 住宅 ブライムアーバン赤布ナ番 1,100 1,096 1,030 3.9 AG6 1,095 1,060 3.8 A 35 30 2.9 AC Rs-T-025 東京圏 住宅 ブライムアーバン赤坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 AC Rs-T-025 東京圏 住宅 ブライムアーバン市坂 972 923 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 AC Rs-T-028 東京圏 住宅 ブライムアーバン港油し口T 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 AC Rs-T-028 東京圏 住宅 ブライムアーバン港地上町 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 AC Rs-T-030 東京圏 住宅 ブライムアーバン帯町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 AC Rs-T-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン・千代田富士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC Rs-T-032 東京圏 住宅 ブライムアーバン・無比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 AC Rs-T-033 東京圏 住宅 ブライムアーバン・悪比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 AC Rs-T-034 東京圏 住宅 ブライムアーバン・悪比寿 1,240 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 AC Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン・禁託大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン・洗圧 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン・洗圧															
RS-T-022 東京圏 住宅 ブラバアラット鶴見II 1,650 1,489 2,010 4.2 520 1,477 2,070 4.1 592 60 3.0 ▲ (RS-T-023 東京圏 住宅 ブライムアーバン麻布+番 1,100 1,096 1,030 3.9 ▲ 66 1,095 1,060 3.8 ▲ 35 30 2.9 ▲ 68 1,095 1,060 3.8 ▲ 35 30 2.9 ▲ 68 1,095 1,060 3.8 ▲ 35 30 2.9 ▲ 68 1,095 1,060 3.8 ▲ 35 30 2.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 1,050 3.7 128 30 2.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ 68 1,095 1															
Rs-T-023 東京圏 住宅 プライムアーバン麻布十番 1,100 1,096 1,030 3.9 ▲66 1,095 1,060 3.8 ▲35 30 2.9 ▲6 Rs-T-024 東京圏 住宅 プライムアーバン赤坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 ▲6 Rs-T-025 東京圏 住宅 プライムアーバン田町 972 923 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲6 Rs-T-026 東京圏 住宅 プライムアーバン芝浦LOFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 ▲6 Rs-T-028 東京圏 住宅 プライムアーバン芝浦LOFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 ▲6 Rs-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン大津Lの下下 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 ▲6 Rs-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン大津比寿耳 1,140 1,110 1,550 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 ▲6 Rs-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 ▲6 Rs-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン大千代田富土見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 ▲6 Rs-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン原田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲6 Rs-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲6 Rs-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲6 Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲6 Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン沖目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 137 728 880 3.8 161 20 2.3 ▲6 Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲6															▲0.1
Rs-T-024 東京圏 住宅 プライムアーバン赤坂 938 922 1,020 3.8 97 921 1,050 3.7 128 30 2.9 ▲ (Rs-T-025 東京圏 住宅 プライムアーバン田町 972 923 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 ▲ (Rs-T-026 東京圏 住宅 プライムアーバン達用LOFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 ▲ (Rs-T-028 東京圏 住宅 プライムアーバン代々木 359 342 341 4.0 ▲ 1 340 345 3.9 4 4 1.2 ▲ (Rs-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン機比寿耳 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 ▲ (Rs-T-030 東京圏 住宅 プライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 ▲ (Rs-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン様の出席上見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 ▲ (Rs-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲ 8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲ (Rs-T-033 東京圏 住宅 ブライムアーバン熊比寿耳 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 係s-T-034 東京圏 住宅 ブライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲ (Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン特大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲ (Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 556 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9 55 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9 556 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9 556 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9 556 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9 556 12 2.4 ▲ (Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 556 3.9				,											▲0.1
RS-T-025 東京圏 住宅 プライムアーバン田町 972 923 1,040 4.1 116 919 1,060 4.0 140 20 1.9 A(RS-T-026 東京圏 住宅 ブライムアーバン芝浦LOFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 A(RS-T-028 東京圏 住宅 ブライムアーバベ々木 359 342 341 4.0 A1 340 345 3.9 4 4 4 1.2 A(RS-T-029 東京圏 住宅 ブライムアーバン恵比寿II 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(RS-T-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 A(RS-T-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン衛町 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 A(RS-T-032 東京圏 住宅 ブライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 A8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 A(RS-T-033 東京圏 住宅 ブライムアーバン飯田橋 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 A(RS-T-034 東京圏 住宅 ブライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 A(RS-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(RS-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 A(RS-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 A(RS-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足															▲0.1
RS-T-026 東京圏 住宅 プライムアーバン党浦LOFT 1,830 1,706 2,040 4.1 333 1,693 2,060 4.0 366 20 1.0 AC RS-T-028 東京圏 住宅 プライムアーバン代々木 359 342 341 4.0 A1 340 345 3.9 4 4 1.2 AC RS-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 II 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 AC RS-T-030 東京圏 住宅 プライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 AC RS-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン帝田高士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 AC RS-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 A8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 AC RS-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 AC RS-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 AC RS-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン辛芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 AC RS-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 AC															▲0.1
Rs-T-028 東京圏 住宅 プライムアーバン代々木 359 342 341 4.0 ▲1 340 345 3.9 4 4 1.2 ▲(Rs-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 II 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 ▲(Rs-T-030 東京圏 住宅 ブライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 ▲(Rs-T-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン千代田富士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 ▲(Rs-T-032 東京圏 住宅 ブライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲(Rs-T-033 東京圏 住宅 ブライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲(Rs-T-034 東京圏 住宅 ブライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲(Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足															▲0.1
Rs-T-029 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 II 1,140 1,110 1,560 3.4 449 1,105 1,610 3.3 504 50 3.2 A(Rs-T-030 東京圏 住宅 プライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 A(Rs-T-031 東京圏 住宅 ブライムアーバン千代田富士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 A(Rs-T-032 東京圏 住宅 ブライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 A8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 A(Rs-T-033 東京圏 住宅 ブライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 A(Rs-T-034 東京圏 住宅 ブライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 A(Rs-T-035 東京圏 住宅 ブライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 A(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 A(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 A(Rs-T-036 東京圏 住宅 ブライムアーバン洗足						,									▲0.1
Rs-T-030 東京圏 住宅 プライムアーバン番町 1,090 1,051 1,130 4.0 78 1,047 1,150 3.9 102 20 1.8 ▲(Rs-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン千代田富士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 ▲(Rs-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲(Rs-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲(Rs-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中日黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲(Rs-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲(Rs-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲(▲0.1
Rs-T-031 東京圏 住宅 プライムアーバン千代田富士見 679 651 715 4.0 63 650 726 3.9 75 11 1.5 ▲C Rs-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲C Rs-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲C Rs-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中国黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ★C Rs-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲C Rs-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲C						,				,					▲0.1
Re-T-032 東京圏 住宅 プライムアーバン飯田橋 2,040 1,918 1,910 4.0 ▲8 1,907 1,950 3.9 42 40 2.1 ▲6 Re-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲6 Re-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中日黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲6 Re-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲6 Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲6															▲0.1
Re-T-033 東京圏 住宅 プライムアーバン恵比寿 1,260 1,244 1,340 4.1 95 1,240 1,370 4.0 129 30 2.2 ▲ (Re-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲ (Re-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン発圧 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲ (Re-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 450 450 450 450 450 450 450															▲0.1
Re-T-034 東京圏 住宅 プライムアーバン中目黒 1,410 1,366 1,450 3.9 83 1,360 1,490 3.8 129 40 2.8 ▲CRE-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン決定 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 450 506 3.9 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 インストーローバン共工 450 400 400 450 506 3.9 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRE-T-036 東京圏 インストーローバントローバント															▲0.1
Rs-T-035 東京圏 住宅 プライムアーバン学芸大学 775 732 870 3.9 137 728 890 3.8 161 20 2.3 ▲CRs-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲CRs-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足						,									▲0.1
Rs-T-036 東京圏 住宅 プライムアーバン洗足 474 453 494 4.0 40 450 506 3.9 55 12 2.4 ▲C															▲0.1
	210.5														▲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 414 383 423 3.9 39 380 433 3.8 52 10 2.4 🛕	Rs-T-037 東京圏		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	383	423	3.9	39	380	433	3.8	52	10	2.4	▲0.1



					2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
エリア	用途	物件名称	取得価格	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)	第13期末算 第12期末算定		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-038 東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,797	3,270	4.0	472	2,782	3,310	3.9	527	40	1.2	▲0.1
Rs-T-039 東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,258	1,780	3.4	521	1,252	1,850	3.3	597	70	3.9	▲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	1,034	1,380	3.5	345	1,029	1,430	3.4	400	50	3.6	▲0.1
Rs-T-041 東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒 II	2,850	2,809	3,480	3.5	670	2,804	3,620	3.4	815	140	4.0	▲0.1
Rs-T-042 東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,594	2,430	4.3	▲164	2,586	2,470	4.2	▲116	40	1.6	▲0.1
Rs-T-043 東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,115	2,520	4.3	404	2,108	2,570	4.2	461	50	2.0	▲0.1
Rs-T-044 東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,922	4,790	4.1	867	3,901	4,900	4.0	998	110	2.3	▲0.1
Rs-T-045 東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,473	2,000	3.7	526	1,462	2,040	3.6	577	40	2.0	▲0.1
Rs-T-046 東京圏 Rs-T-047 東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壱岐坂 プライムアーバン白山	557	519 779	630	4.1	110 150	515 771	636	4.0	120 176	6	1.0	▲0.1
RS-T-047 東京圏 Rs-T-048 東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	866 1,490	1,441	930 1,490	4.0 3.9	48	1,437	948 1,520	3.9 3.8	82	18 30	1.9 2.0	▲0.1 ▲0.1
Rs-T-048 東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿 I	1,090	1,028	1,280	4.0	251	1,022	1,310	3.9	287	30	2.0	▲0.1
Rs-T-050 東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	824	936	3.7	111	817	961	3.6	143	25	2.7	▲0.1
Rs-T-052 東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	425	460	3.9	34	422	472	3.8	49	12	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	384	470	3.9	85	381	482	3.8	100	12	2.6	▲0.1
Rs-T-054 東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	594	604	4.5	9	599	617	4.4	17	13	2.2	▲0.1
Rs-T-055 東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,368	1,730	3.8	361	1,361	1,780	3.7	418	50	2.9	▲0.1
Rs-T-056 東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,702	3,670	3.6	967	2,686	3,810	3.5	1,123	140	3.8	▲0.1
Rs-T-057 東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	708	673	4.4	▲35	707	681	4.3	▲26	8	1.2	▲0.1
Rs-T-058 東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	727	670	4.4	▲ 57	724	685	4.3	▲39	15	2.2	▲0.1
Rs-T-060 東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	680	756	4.0	75	676	776	3.9	99	20	2.6	▲0.1
Rs-T-061 東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	617	762	4.3	144	612	782	4.2	169	20	2.6	▲0.1
Rs-T-062 東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	509	593	4.1	83	505	608	4.0	102	15	2.5	▲0.1
Rs-T-063 東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	314	366	4.1	51	312	375	4.0	62	9	2.5	▲0.1
Rs-T-065 東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	694	762	4.2	67	689	759	4.1	69	▲3	▲0.4	▲0.1
Rs-T-066 東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,306	1,750	3.6	443	1,298	1,820	3.5	521	70	4.0	▲0.1
Rs-T-067 東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	508	444	4.4	▲64	505	451	4.3	▲ 54	7	1.6	▲0.1
Rs-T-068 東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,769	1,980	3.9	210	1,761	2,030	3.8	268	50	2.5	▲0.1
Rs-T-069 東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,113	1,120	4.3	6	1,110	1,150	4.2	39	30	2.7	▲0.1
Rs-T-070 東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	935	800	4.4	▲ 135	934	813	4.3	▲121	13	1.6	▲0.1
Rs-T-071 東京圏 Rs-T-072 東京圏	住宅住宅	プライムアーバン大森 プライムアーバン田園調布南	905 774	842 708	910 674	4.0 4.3	67 ▲3 4	835 702	913 677	3.9 4.2	77 ▲2 5	3	0.3	▲ 0.1 ▲ 0.1
RS-T-072 東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,646	1,940	3.7	293	1,638	1,980	3.6	341	40	2.1	▲0.1
Rs-T-075 東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	454	539	4.4	84	451	551	4.3	99	12	2.1	▲0.1
Rs-T-076 東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,041	837	4.5	▲ 204	1,038	854	4.4	▲ 184	17	2.0	▲0.1
Rs-T-077 東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	396	445	4.1	48	394	453	4.0	58	8	1.8	▲0.1
Rs-T-078 東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪 II	1,790	1,729	2,080	3.6	350	1,722	2,120	3.5	397	40	1.9	▲0.1
Rs-T-079 東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	677	730	4.1	52	671	750	4.0	78	20	2.7	▲0.1
Rs-T-080 東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	439	418	4.5	▲21	437	429	4.4	▲8	11	2.6	▲0.1
Rs-T-081 東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,550	4,710	3.7	1,159	3,527	4,890	3.6	1,362	180	3.8	▲0.1
Rs-T-082 東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,255	2,620	4.1	364	2,247	2,680	4.0	432	60	2.3	▲0.1
Rs-T-083 東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	700	797	4.4	96	695	815	4.3	119	18	2.3	▲0.1
Rs-T-084 東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	574	649	4.3	74	571	662	4.2	90	13	2.0	▲0.1
Rs-T-085 東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	518	492	4.5	▲26	514	496	4.4	▲18	4	0.8	▲0.1



					2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)				
エリア	用途	物件名称	取得価格	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)	第13期末算 第12期末算定	算定価格と	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-086 東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,152	1,310	4.3	157	1,139	1,340	4.2	200	30	2.3	▲0.1
Rs-T-087 東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	692	767	4.6	74	689	783	4.5	93	16	2.1	▲0.1
Rs-T-088 東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	652	739	4.4	86	649	755	4.3	105	16	2.2	▲0.1
Rs-T-089 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	578	657	4.4	78	574	670	4.3	95	13	2.0	▲0.1
Rs-T-090 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西 II	981	875	956	4.4	80	864	977	4.3	112	21	2.2	▲0.1
Rs-T-091 東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,028	1,320	4.3	291	1,017	1,330	4.2	312	10	0.8	▲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	980	1,310	4.5	329	972	1,340	4.4	367	30	2.3	▲0.1
Rs-T-094 東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	378	320	4.5	▲ 58	376	322	4.4	▲ 54	2	0.6	▲0.1
Rs-T-095 東京圏 Rs-T-096 東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,826 1,926	2,220	4.5	393 ▲26	1,816 1,928	2,280	4.4	463 11	60 40	2.7	▲0.1 ▲0.1
RS-T-096 東京圏 RS-T-097 東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,910 1,280	,	1,900	4.9 4.8	▲ 26 67	1,307	1,940	4.8 4.7	102	30	2.1	▲0.1
Rs-T-097 東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	1,312 739	1,380 890	4.6	150	737	1,410 900	4.7	162	10	1.1	▲0.1
Rs-T-098 東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,334	1,590	4.9	255	1,320	1,630	4.8	309	40	2.5	▲0.1
Rs-T-100 東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,938	2,360	4.6	421	1,930	2,430	4.5	499	70	3.0	▲0.1
Rs-T-101 東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	951	1,060	4.6	108	947	1,080	4.5	132	20	1.9	▲0.1
Rs-T-102 東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	928	1,290	4.5	361	920	1,310	4.4	389	20	1.6	▲0.1
Rs-T-103 東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	495	473	4.6	▲22	492	486	4.5	A 6	13	2.7	▲0.1
Rs-T-105 東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	741	931	4.2	189	738	960	4.1	221	29	3.1	▲0.1
Rs-T-106 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳 Ι	633	595	621	4.3	25	592	640	4.2	47	19	3.1	▲0.1
Rs-T-107 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳 Ⅱ	730	687	848	4.3	160	683	875	4.2	191	27	3.2	▲0.1
Rs-T-108 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	444	541	4.2	96	439	558	4.1	118	17	3.1	▲0.1
Rs-T-109 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前 Ⅱ	469	449	593	4.3	143	447	610	4.2	162	17	2.9	▲0.1
Rs-T-110 東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	720	961	4.3	240	717	988	4.2	270	27	2.8	▲0.1
Rs-T-111 東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	665	887	4.3	221	656	914	4.2	257	27	3.0	▲0.1
Rs-T-112 東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,467	1,730	4.9	262	1,462	1,760	4.8	297	30	1.7	▲0.1
Rs-T-113 東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	913	1,210	3.5	296	909	1,210	3.4	300	0	0.0	▲0.1
Rs-T-114 東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	698	929	3.8	230	692	942	3.7	249	13	1.4	▲0.1
Rs-T-115 東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,112	1,130	4.0	17	1,110	1,130	3.9	19	0	0.0	▲0.1
Rs-T-116 東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,027	8,060	3.9	1,032	6,957	8,260	3.8	1,302	200	2.5	▲0.1
Rs-T-117 東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,007	5,910	4.1	902	4,979	5,980	4.0	1,000	70	1.2	▲0.1
Rs-T-118 東京圏 Rs-T-119 東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町 プライムアーバン用賀 II	2,850 1,320	2,755 1,257	3,240	4.0 3.8	484 102	2,747 1,250	3,270 1,400	3.9 3.7	522 149	30 40	0.9 2.9	▲0.1 ▲0.1
RS-T-119 東京圏	住宅	プライムアーバン田員 II プライムアーバン武蔵小金井 II	1,320	1,237	1,360 1,460	3.8 4.1	221	1,230	1,400	4.0	261	30	2.9	▲0.1 ▲0.1
Rs-T-120 果永國 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	1,256	1,410	3.9	42	1,361	1,450	3.8	88	40	2.1	▲0.1
Rs-T-122 東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,113	1,410	3.6	296	1,107	1,410	3.6	302	0	0.0	0.0
Rs-T-123 東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	782	1,030	3.6	247	777	1,010	3.6	232	▲ 20	▲1.9	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	2,774	3,260	3.6	485	2,763	3,260	3.6	496	0	0.0	0.0
Rs-T-125 東京圏	住宅	プラウドフラット外神田	2,280	2,311	2,830	3.5	518	2,300	2,840	3.5	539	10	0.4	0.0
Rs-T-126 東京圏	住宅	プラウドフラット登戸	1,216	1,229	1,470	4.2	240	1,220	1,470	4.2	249	0	0.0	0.0
Rs-T-127 東京圏	住宅	プラウドフラット代々木八幡	966	981	1,180	3.5	198	977	1,180	3.5	202	0	0.0	0.0
Rs-T-128 東京圏	住宅	プラウドフラット中落合	844	856	945	3.8	88	851	969	3.7	117	24	2.5	▲0.1
Rs-T-129 東京圏	住宅	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,037	4,680	3.8	642	4,023	4,800	3.7	776	120	2.6	▲0.1
Rs-T-130 東京圏	住宅	プラウドフラット宮崎台	1,390	1,446	1,550	4.3	103	1,438	1,580	4.2	141	30	1.9	▲0.1
Rs-T-131 東京圏	住宅	プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,272	1,300	4.0	27	1,267	1,310	3.9	42	10	0.8	▲0.1

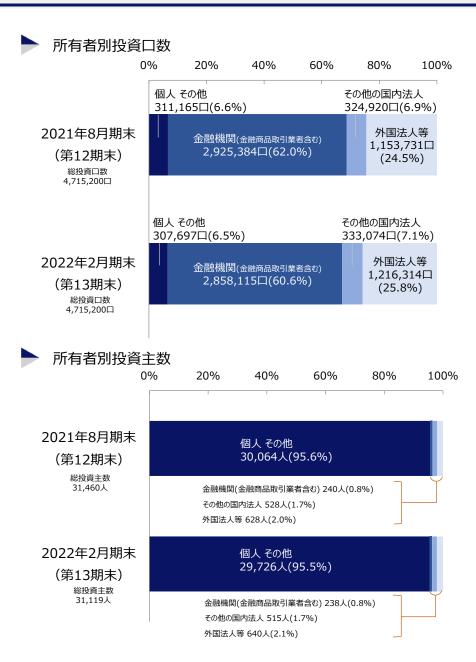


					2021年8月期末	(第12期)			2022年2月期末	(第13期)			差額	
エリア 用	月途	物件名称	取得価格	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借 対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第13期末算 第12期末算定例		還元利回り
			(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(%)	(百万円)	(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-132 東京圏 住	主宅 プラワ	ウドフラット戸越公園	2,580	2,663	2,740	4.0	76	2,654	2,750	3.9	95	10	0.4	▲0.1
Rs-S-001 その他 住	注宅 プラ:	ウドフラット五橋	652	560	706	4.9	145	553	708	4.8	154	2	0.3	▲0.1
Rs-S-002 その他 住	注宅 プラウ	ウドフラット河原町	735	624	543	4.8	▲81	616	554	4.7	▲ 62	11	2.0	▲0.1
Rs-S-003 その他 住	主宅 プラワ	ウドフラット新大阪	1,620	1,395	1,910	4.4	514	1,377	2,060	4.2	682	150	7.9	▲0.2
Rs-S-005 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン北14条	274	242	279	4.5	36	239	285	4.4	45	6	2.2	▲0.1
Rs-S-006 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン大通公園 I	502	440	516	4.6	75	435	531	4.5	95	15	2.9	▲0.1
Rs-S-007 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン大通公園 Ⅱ	334	297	317	4.6	19	294	326	4.5	31	9	2.8	▲0.1
Rs-S-008 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン北11条	547	473	577	5.1	103	467	576	5.0	108	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-009 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン宮の沢	475	407	481	5.2	73	401	482	5.1	80	1	0.2	▲0.1
Rs-S-010 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン大通東	394	343	417	5.2	73	339	416	5.1	76	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-011 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン知事公館	249	212	260	5.1	47	209	259	5.0	49	▲1	▲0.4	▲0.1
Rs-S-012 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン円山	229	199	217	5.1	17	197	215	5.0	17	▲2	▲0.9	▲0.1
Rs-S-013 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン北24条	437	373	454	5.2	80	368	453	5.1	84	▲1	▲0.2	▲0.1
Rs-S-014 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン札幌医大前	616	533	624	5.1	90	527	622	5.0	94	▲2	▲0.3	▲0.1
Rs-S-015 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,988	4,740	5.2	751	3,941	4,740	5.1	798	0	0.0	▲0.1
Rs-S-016 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン北3条通	1,730	1,515	1,920	5.1	404	1,495	1,920	5.0	424	0	0.0	▲0.1
Rs-S-017 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン長町一丁目	1,140	1,008	958	5.2	▲ 50	998	974	5.1	▲24	16	1.7	▲0.1
Rs-S-018 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン八乙女中央	466	399	445	5.3	45	393	356	5.2	▲37	▲89	▲20.0	▲0.1
Rs-S-019 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン堤通雨宮	949	929	975	4.9	45	927	984	4.8	56	9	0.9	▲0.1
Rs-S-020 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン葵	712	650	672	4.7	21	646	674	4.6	27	2	0.3	▲0.1
Rs-S-021 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン金山	553	484	591	4.8	106	478	586	4.7	107	▲ 5	▲0.8	▲0.1
Rs-S-022 その他 住	i宅 プライ	イムアーバン鶴舞	1,020	876	1,020	4.8	143	863	1,020	4.7	156	0	0.0	▲0.1
Rs-S-023 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン上前津	1,590	1,410	1,650	4.8	239	1,399	1,650	4.7	250	0	0.0	▲0.1
Rs-S-024 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン泉	3,770	3,357	3,940	4.7	582	3,322	3,910	4.6	587	▲30	▲0.8	▲0.1
Rs-S-029 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン堺筋本町	1,810	1,606	2,130	4.2	523	1,589	2,240	4.0	650	110	5.2	▲0.2
Rs-S-030 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン博多	588	526	622	4.8	95	519	635	4.7	115	13	2.1	▲0.1
Rs-S-031 その他 住	主宅 プライ	イムアーバン薬院南	265	235	294	4.7	58	232	300	4.6	67	6	2.0	▲0.1
Rs-S-032 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン香椎	398	341	353	5.0	11	336	280	4.9	▲ 56	▲ 73	▲20.7	▲0.1
Rs-S-033 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン博多東	622	544	564	4.9	19	537	477	4.8	▲60	▲87	▲ 15.4	▲0.1
Rs-S-034 その他 住	E宅 プライ	イムアーバン千早	604	540	504	4.9	▲36	534	514	4.8	▲20	10	2.0	▲0.1
Rs-S-036 その他 住	i宅 セレ	ニテ心斎橋グランデ	5,567	5,674	5,950	3.9	275	5,638	6,100	3.8	461	150	2.5	▲0.1
			202,047	191,564	222,392	-	30,827	190,333	226,582	-	36,248	4,190	1.9	-
Ht-S-001 その他 宿泊	かった かんしゅう かんしゅ かんしゅう かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ かんしゅ	ルビスタ札幌大通	3,600	3,681	3,720	4.4	38	3,665	3,730	4.4	64	10	0.3	0.0
		フォートイン那覇泊港	2,650	2,693	2,530	4.9	▲ 163	2,683	2,520	4.9	▲163	▲ 10	▲0.4	0.0
			6,250	6,374	6,250	-	▲ 124	6,348	6,250	-	▲ 98	0	0.0	
Ot-T-001 東京圏 その	の他って海	寺大学新浦安キャンパス(底地)(注1)	4,900	5,136	5,440	3.9	303	5,136	5,450	3.9	313	10	0.2	0.0
大小四 大小四 てい	ישונ שוכי	ハフハテが加えてアノハス(風がら)(江1)		,	· ·		303	,	,		313			0.0
			4,900	5,136	5,440	-		5,136	5,450	-		10	0.2	-
			1,081,389	1,048,702	1,218,347	-	169,644	1,059,049	1,252,678	-	193,628	20,141	1.7	-

(注1) 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。 (注2) 算定価格の変化率は、2022年2月期取得物件を除く対比です。

投資主の状況





▶ 金融機関の内訳(投資口数)

	2021年8月期末 (第12期末)		2022年2月期末 (第13期末)	
銀行	145,704	3.1%	139,231	3.0%
信託銀行	2,257,436	47.9%	2,203,168	46.7%
生命保険会社	38,831	0.8%	47,894	1.0%
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	480,648	10.2%	465,057	9.9%
合計	2,925,384	62.0%	2,858,115	60.6%

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)	1,012,334	21.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	770,916	16.3%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	207,200	4.4%
5	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	158,757	3.4%
6	SMBC日興証券株式会社	89,881	1.9%
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	85,670	1.8%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	83,761	1.8%
9	日本証券金融株式会社	75,125	1.6%
10	みずほ証券株式会社	59,582	1.3%
	合 計	2,753,897	58.4%

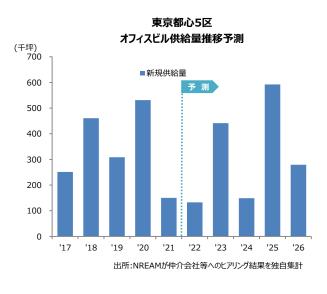
マーケットレビュー ~賃貸マーケット~



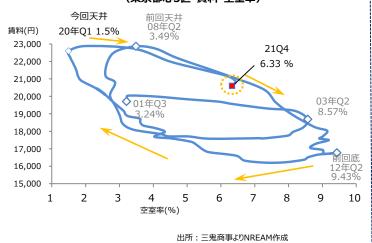
オフィス

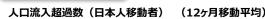






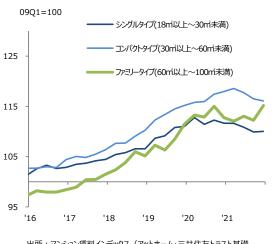
賃料・空室率マトリックス (東京都心5区・賃料・空室率)







賃貸マンションの成約賃料指数(23区)



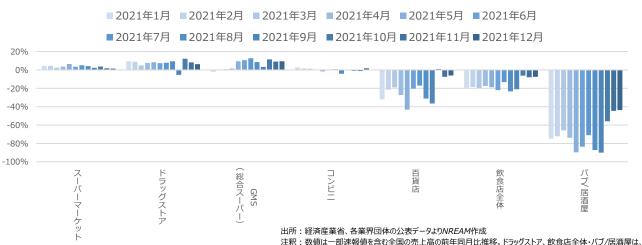
出所:マンション賃料インデックス(アットホーム・三井住友トラスト基礎 研究所)よりNREAM作成

マーケットレビュー ~賃貸マーケット~



商業

小売・飲食店-業態別の売上高 19年同月比増減率



全店ベース。それ以外は既存店ベース。

物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移



eコマース (B2C)市場予測



出所:野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」よりNREAM作成

※年表示は年度を表す

ホテル

訪日外国人数の同月比較 (2021年 vs 2019年)



出所:日本政府観光局 (JNTO)よりNREAM作成

注釈:速報値を含む

延べ宿泊者数の19年 vs 21年同月比較(全国・外国人含む)



出所:観光庁よりNREAM作成

注釈:速報値含む

マーケットレビュー ~売買マーケット~



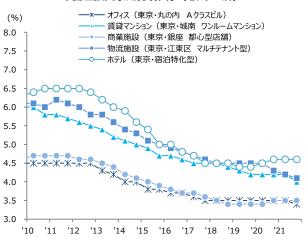
期待利回り

10年国債金利と期待利回り



出所:財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成 注釈:各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。

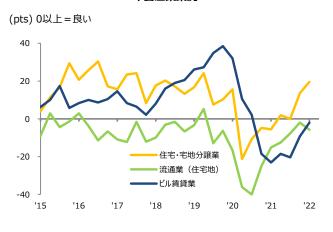
不動産投資家期待利回り(セクター別)



出所:日本不動産研究所よりNREAM作成 注釈:期待利回りは中央値

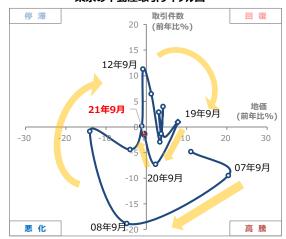
業況·取引量

不動産業業況



出所:一般財団法人 土地総合研究所

東京の不動産取引サイクル図

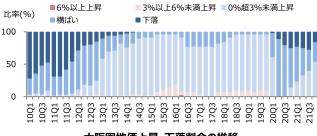


出所:法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

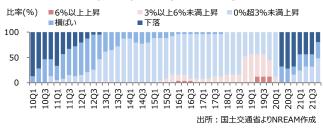
注:売買による土地所有権移転登記件数(東京都)と市街地価格指数(都区部・商業地) の前年変動率をプロット

地価・建築費

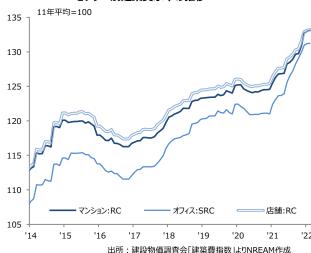
東京圏地価上昇・下落割合の推移



大阪圏地価上昇・下落割合の推移



セクター別建築費水準の推移



i/川:建設初幅調査式I 建築負指数]よりINRCAM1FA

運用体制及びIR活動実績

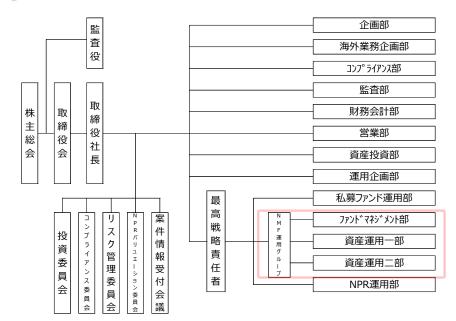


資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)

> 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
従業員数	168名(うち取締役6名、監査役2名) ※2022年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

組織図



▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

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



[ESG Annual Report]



› IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2021年8月期決算IR (テレコン)
- 海外投資家(欧米・アジア)向けカンファレンスでの個別IR(テレコン)



野村不動産マスターファンド投資法人

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