

# 野村不動産マスターファンド投資法人

## 2016年8月期 決算説明資料



# 2<sup>nd</sup>

本州と四国を繋ぐ世界最大の吊橋、明石海峡大橋。  
日本の橋梁技術の粋を集め1998年に完成しました。  
「投資主様とニッポンの不動産を繋ぐ架け橋でありたい」  
それが私たちの想いです。

October 19, 2016

<b>1 決算ハイライト</b>		<b>6 運用戦略</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>2016年8月期（第2期）決算ハイライト</li> </ul>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>中長期運用戦略の概要</li> <li>中長期運用戦略の進捗</li> <li>運用会社の概要</li> </ul>	21 22 23
<b>2 外部成長</b>		<b>7 APPENDIX</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>戦略的資産入替（SPR第1弾～第3弾）</li> </ul>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオサマリー</li> <li>ポートフォリオの運用状況</li> <li>オフィスセクターの運用状況</li> <li>商業セクターの運用状況</li> <li>物流セクターの運用状況</li> <li>住宅セクターの運用状況</li> <li>トップリートからの受入資産</li> <li>主要テナントの状況</li> <li>ポートフォリオ一覧</li> <li>スポンサーの主な開発物件</li> <li>損益計算書</li> <li>セクター毎の差異分析</li> <li>貸借対照表</li> <li>投資口価格の推移</li> <li>投資主の状況</li> <li>利益超過分配について</li> <li>マーケットレビュー – 売買マーケット–</li> <li>マーケットレビュー – 賃貸マーケット–</li> </ul>	25 26 27 28 29 30 31 32 33 40 44 45 46 47 48 49 50 51
<b>3 内部成長</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>内部成長の状況 – 各セクターの運用状況–</li> <li>物件競争力の維持・向上に向けた取組み</li> <li>鑑定評価の状況</li> <li>環境に向けた取組み</li> </ul>	9 11 12 13		
<b>4 ファイナンス</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ファイナンスの状況</li> <li>ファイナンスの状況（参考：トップ合併後の状況）</li> </ul>	15 16		
<b>5 合併</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>合併の概要</li> <li>合併による取得物件について</li> </ul>	18 19		

# 1 決算ハイライト

# 2016年8月期（第2期）決算ハイライト

第2期の分配金実績は3,036円（当初予想比+276円）  
第3期の分配金予想は2,905円

（単位：百万円）

	2016年8月期 (第2期)		差異 (B)-(A)	2017年2月期 (第3期)		差異 (C)-(B)
	予想 (A)	実績 (B)		予想 (C)	(C)-(B)	
営業収益	30,062	30,976	914	34,527	3,551	
賃貸事業収入等	29,929	29,534	-395	34,527	4,993	
不動産等売却益	132	1,442	1,309	-	-1,442	
営業費用	19,346	19,293	-52	23,635	4,341	
賃貸事業費用	14,166	13,489	-677	16,142	2,652	
うち修繕費	1,756	1,581	-175	2,170	589	
うち減価償却費	4,237	4,205	-31	4,797	591	
うち公租公課	2,328	2,315	-12	3,016	701	
不動産等売却損	-	329	329	-	-329	
資産運用報酬	2,599	2,565	-34	2,779	214	
合併関連費用	-	375	375	1,374	999	
のれん償却額	1,946	1,946	-	2,628	681	
その他営業費用	633	587	-46	710	122	
営業利益	10,715	11,682	967	10,892	-790	
営業外収益	-	4	4	-	-4	
営業外費用	2,384	2,330	-54	2,734	404	
支払利息その他融資関連費用	2,377	2,322	-54	2,727	405	
その他営業外費用	7	8	0	7	-0	
経常利益	8,330	9,356	1,026	8,157	-1,199	
当期純利益	8,329	9,355	1,026	8,156	-1,199	
一口当たり分配金	2,760	3,036	276	2,905	-131	
うち利益分配	2,237	2,473	236	1,880	-593	
うち一時差異等調整引当額	-	-	-	653	653	
うちその他の利益超過分配	523	563	40	372	-191	
総資産（※1）	-	935,964	-	1,107,000	171,036	
取得価格（※1）	807,302	784,607	-22,695	932,896	148,289	
有利子負債	417,771	409,771	-8,000	499,846	90,074	
LTV	-	43.8%	-	45.2%	1.4%	
時価総額	-	635,347	-	-	-	
NOI	19,999	20,248	248	23,182	2,934	
FFO	14,382	14,396	14	15,583	1,186	

※1 2017年2月期は現時点の想定を記載しています。TOPの受入資産に係る時価については精査中のため、今後変動する場合があります。

※2 SPRとは、戦略的資産入替（Strategic Property Replacement）をいいます。

## 第2期実績－予算 主な差異要因

### プラス要因

- 内部成長による賃貸事業収入の増加（+200百万円）
- SPR(※2)の実施による売却益の計上（+980百万円）

### マイナス要因

- トップリートとの合併関連費用（▲375百万円）

## 第3期予算－第2期実績 主な差異要因

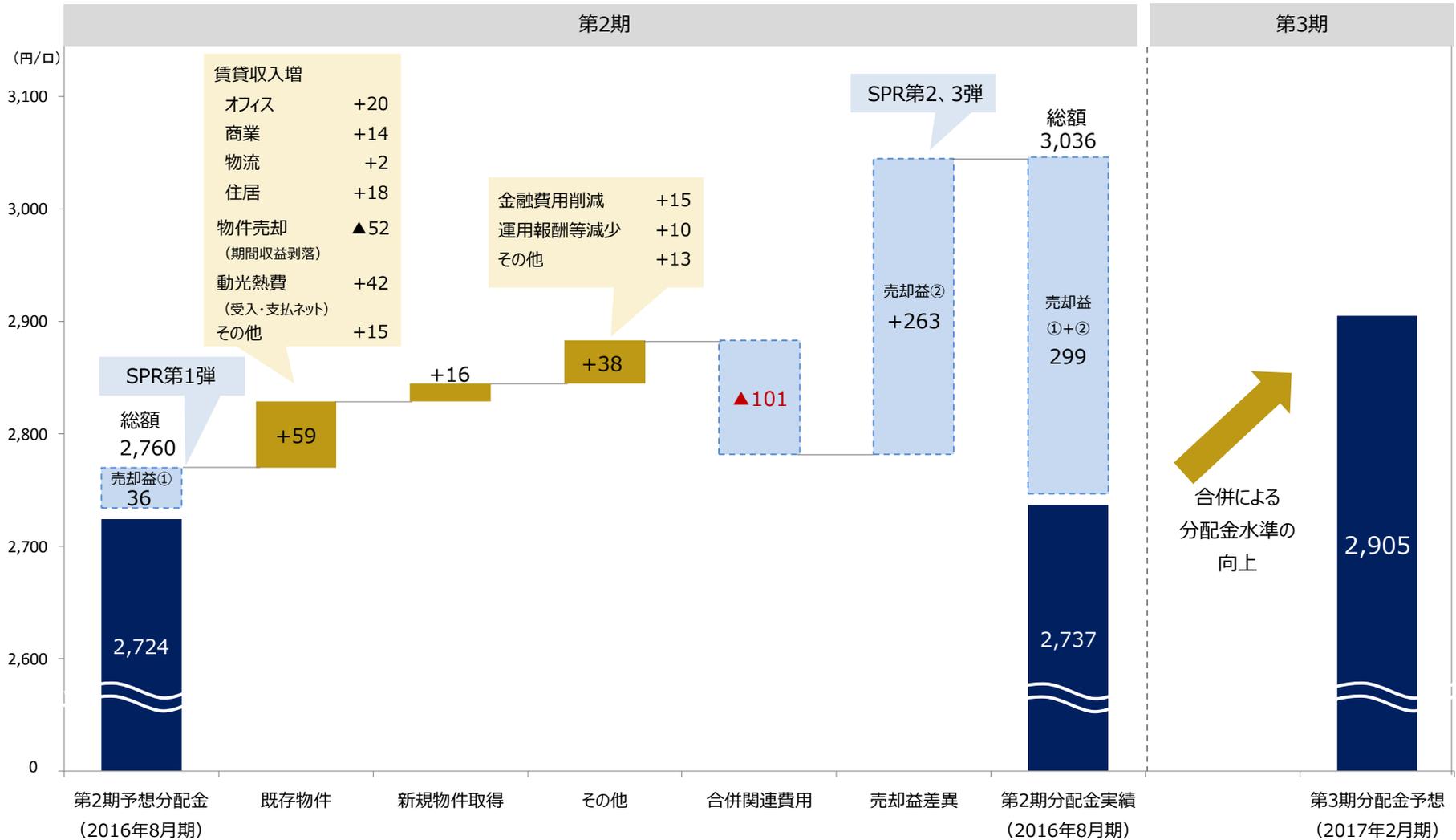
### プラス要因

- トップリートとの合併による賃貸事業収入の大幅増加（+5,035百万円）

### マイナス要因

- 売却損益（第2期計上）の剥落（▲1,113百万円）

## 分配金の推移(円)



## 2 外部成長

# 戦略的資産入替（SPR第1弾～第3弾）

当初3～5年で500億円の物件売却候補のうち、第2期中に約340億円を前倒して売却

**取得**

野村不動産の物流ブランド「Landport柏沼南Ⅱ」の取得 **スポンサー取引**



取得価格 **10,800**百万円

SPR 第二弾

SPR 第一弾 第三弾 4物件 **10,528**百万円の取得 **外部取得**

取得計 **21,328**百万円

**売却**

立地の優れた築古3物件を野村不動産へ売却（再開発後の優先交渉権付売買契約） **スポンサー取引**

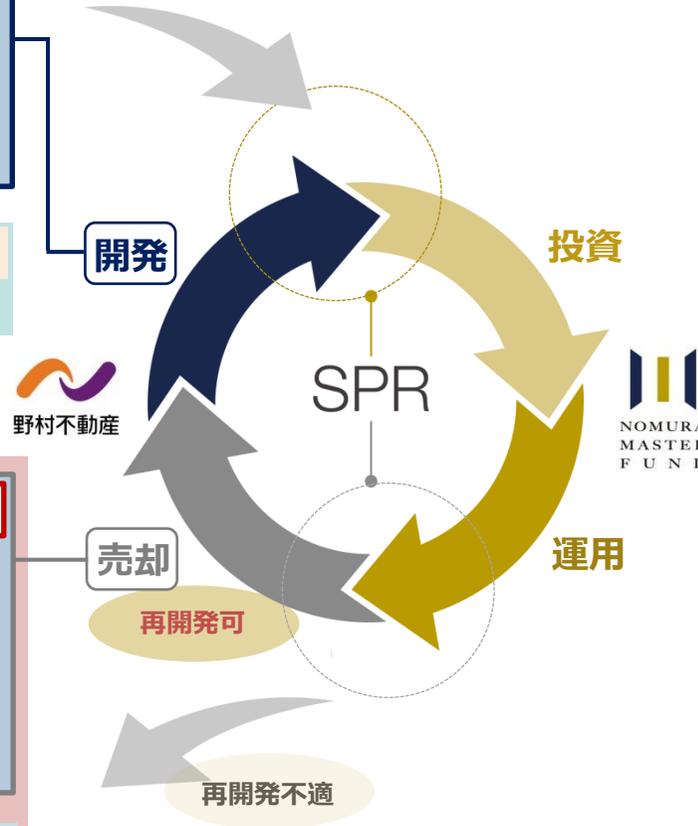


売却価格 **18,150**百万円

SPR 第二弾

SPR 第一弾 第三弾 14物件 **15,983**百万円の売却 **外部売却**

売却計 **34,133**百万円



## 各種指標の推移

	SPR 実施前	SPR 実施後
物件数	264物件	253物件
取得価格	806,738 百万円	795,407 百万円
築年数 (※1)	19.7年	18.4年
修繕コスト (※2)	46,219 百万円	43,567 百万円

ポートフォリオ・クオリティの向上

築年数の低下  
(▲1.3年)

中長期的  
修繕コストの削減  
(▲2,652百万円)

(※1) 2016年9月1日を基準としています。  
(※2) 既存物件は第1期末時点の建物状況調査報告書、期中取得物件は取得時の建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測（12年）の合計金額を記載しています。

# 3 内部成長

## Office

平均賃料単価は前期に引き続いて上昇 (第2期末時点: 16,832円、第1期末比+0.3%) (グラフ①)

### 内部増床ニーズは増加

(内部増床割合: 第2期22.1% > 第1期9.3%)

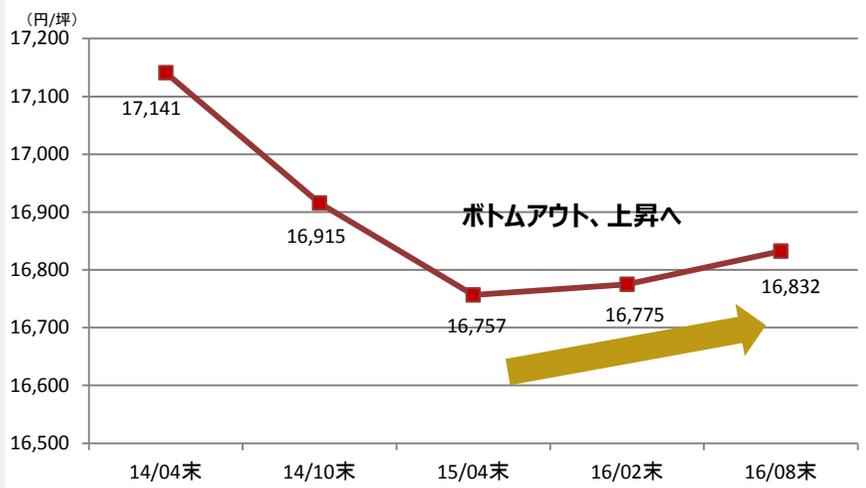
### FR付与期間が短縮

(平均付与期間: 第2期2.2ヶ月 < 第1期4.2ヶ月)

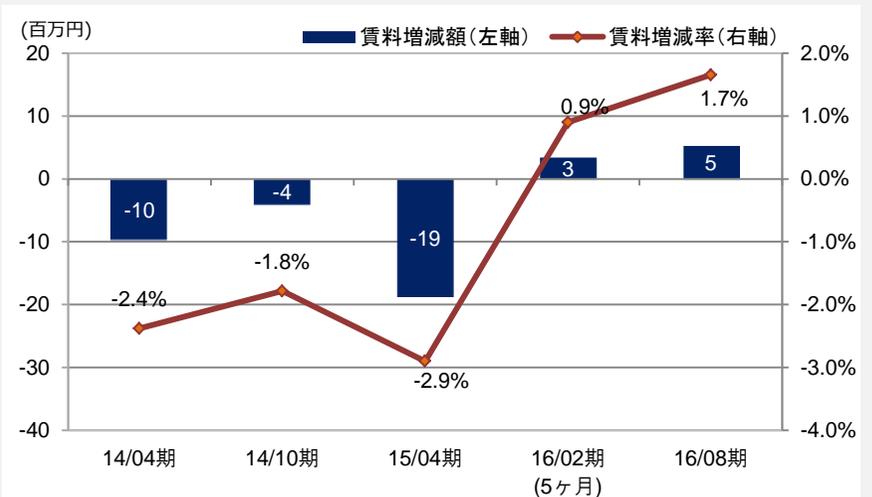
### 賃料改定における賃料は上昇 (グラフ②)

(賃料上昇率: 第2期1.7% > 第1期0.9%)

<グラフ①> 平均賃料推移



<グラフ②> 賃料増減額・増減率推移



## 個別物件状況 (一例)



新宿野村ビル

第1期に800坪超(\*)の解約予告を受領  
600坪超のリースアップを完了し、賃料水準は上昇  
入替区画の賃料単価上昇率: **32.1%**



PMO秋葉原

定借満了を迎えた600坪超の区画  
**6.8%**の賃料上昇で再契約を達成

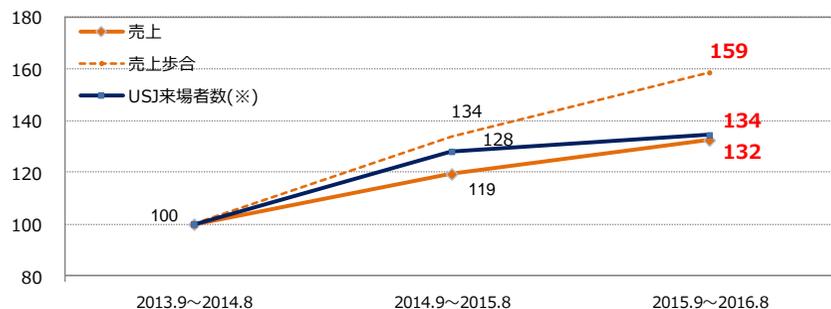
\* 新宿野村ビルの解約予告面積は、賃貸借契約書上の面積であり、本投資法人の準共有持分50.1%を考慮していません。

## Retail

### 駅前商業：施設売上増加に合わせ、売歩賃料も増加

#### 個別物件状況

- ユニバーサル・シティ・ウォーク大阪(UCW)  
USJにおける新アトラクション導入（ザ・フライング・ダイナソー）、開業15周年イベント等により入場者が大幅増加したため、UCWの売り上げも昨年同期間比で大幅増  
(年間(9月～8月)対比)

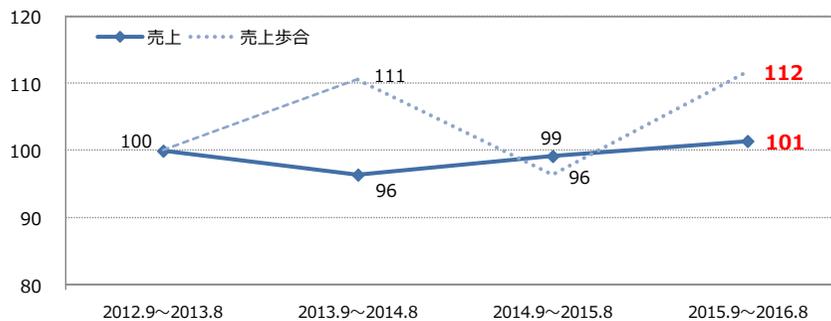


※ USJ来場者数は各種報道資料等を基に野村不動産投資顧問株式会社にて推定

- モリシア津田沼

奏の杜の人口増加を背景として、売歩賃料は増加傾向  
(売歩賃料は一棟全体の賃料の3～5%程度)

(年間(9月～8月)対比)



- 横須賀・川崎モアーズ：賃料据置で賃貸借期間**10年延長**

## Logistics

### 安定運用の継続

- 平均残存年数は**4.8年**で、契約満了時期は分散

契約満了時期の分散状況



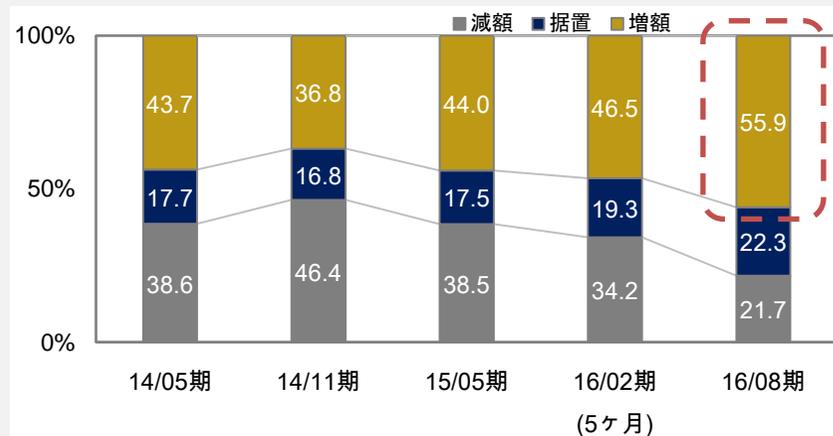
#### 個別物件状況（一例）

- 羽生LC：定借満了見込(～16/10末、7,528坪)  
→新テナントから申込受領、詳細条件交渉中

## Residential

### 入替時の賃料増額割合増加

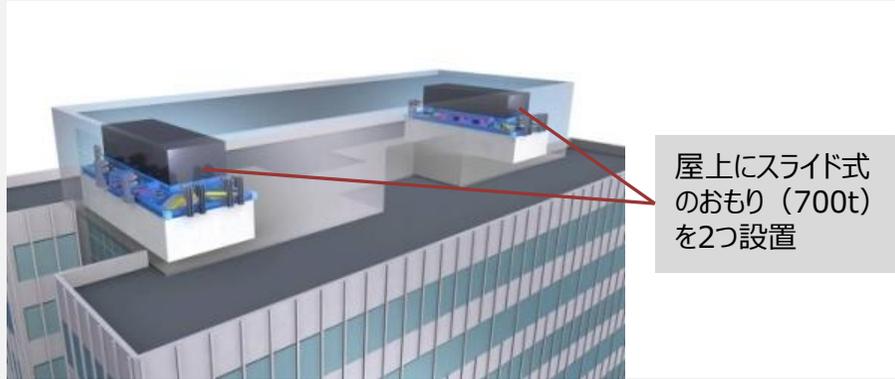
(賃料増額割合：第2期55.9% > 第1期46.5%)



## Office

### 新宿野村ビル長周期地震対策工事

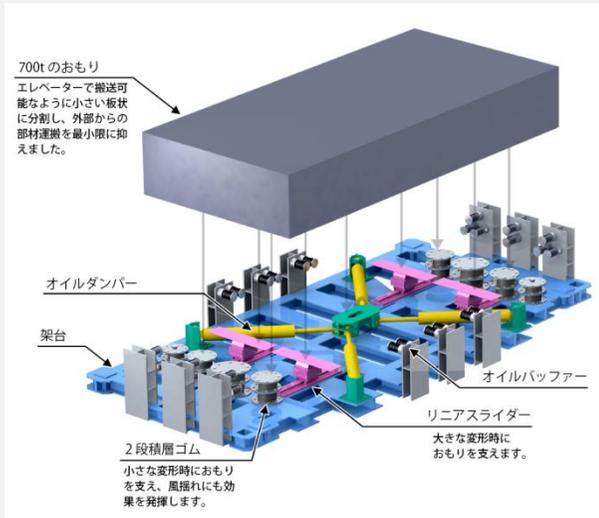
屋上を利用することにより、外観及び貸室面積を損なわずに、長周期地震対策を実施



### デュアルTMD-NT

野村不動産と竹中工務店が共同開発を行った**日本初の制振装置**。現在、開発した2社共同で特許出願中

東日本大震災と同等レベルの長周期地震動による揺れ幅を約25%低減、**揺れ時間を約50%短縮**



## Retail

### Morisia津田沼リニューアル工事

新たに開発された住宅街からの集客力を向上させるため、**エスカレーターを新設**



1km圏の人口は、10年前と比較して**20%以上増加**し（※）、今後も更なる増加が見込まれる

物件の競争力を高めて、更なる賃料の増加を狙う

- ▶ 集客の要となる低層棟（B1～2F）の**集客・回遊性を高めるリニューアルを検討**（第Ⅰ期：第3～4期（予）、第Ⅱ期：第5～6期（予）、第Ⅲ期：第8～9期（予））
- ▶ 入居テナントの再契約やテナント入替時に**売歩賃料の導入割合を上げる**ことでアップサイドを狙う

・Morisia津田沼低層商業棟の契約満了面積の推移

	第3期 （～17/02）	第4期 （～17/08）	第5期 （～18/02）	第6期 （～18/08）	第7期 （～19/02）	第8期 （～19/08）	第9期 （～20/02）	第10期 （～20/08）
テナント数	5	13	4	13	-	4	15	2
面積（㎡）	762	719	1,462	9,390	-	836	3,496	1,162

※ 2005年国勢調査及び2016年住民基本台帳に基づき算出しています。

□ リニューアル予定期

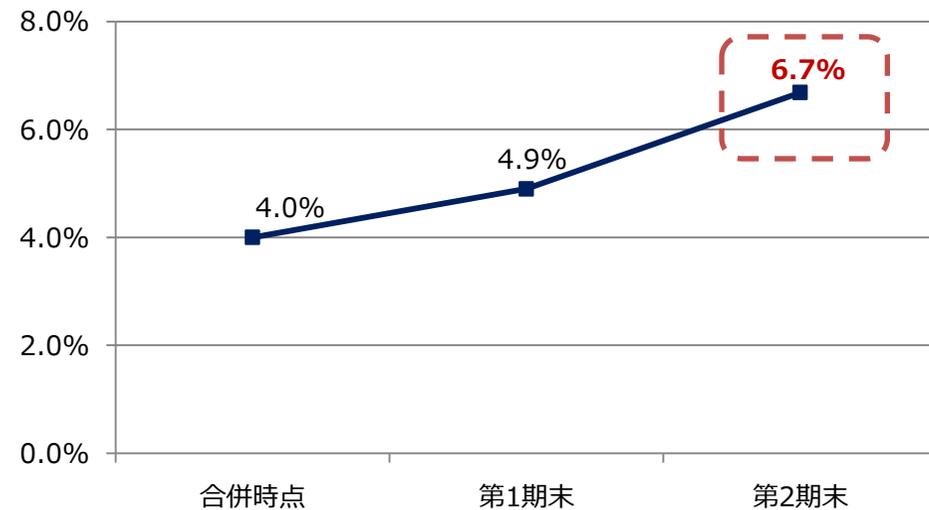
## 不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は522億円に拡大（第1期比+135億円）

### 2016年8月末時点の状況

継続鑑定	834,749百万円
帳簿価格	782,457百万円
含み損益	52,291百万円
含み損益率	6.7%

	第1期	第2期
1口当たりNAV (円)	138,733	142,826
期末投資口価格 (円)	156,600	170,700
P-NAV	1.13	1.20

### 含み損益率の推移



### 用途別鑑定評価額の状況

	第1期 (2016年2月期)			第2期 (2016年8月期)		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	55	357,298	467	50	349,440	6,699
商業	39	155,165	14,059	39	158,380	16,751
物流	19	150,586	21,610	20	156,317	24,823
住宅	148	166,023	2,627	142	165,522	4,051
その他	-	-	-	1	5,090	▲ 35
合計	261	829,072	38,765	252	834,749	52,291

### 分析

鑑定評価	第2期
上昇	173 物件
維持	57 物件
下落	22 物件

※ 売却した物件を除いています。

## GRESB評価にて「Green Star」取得



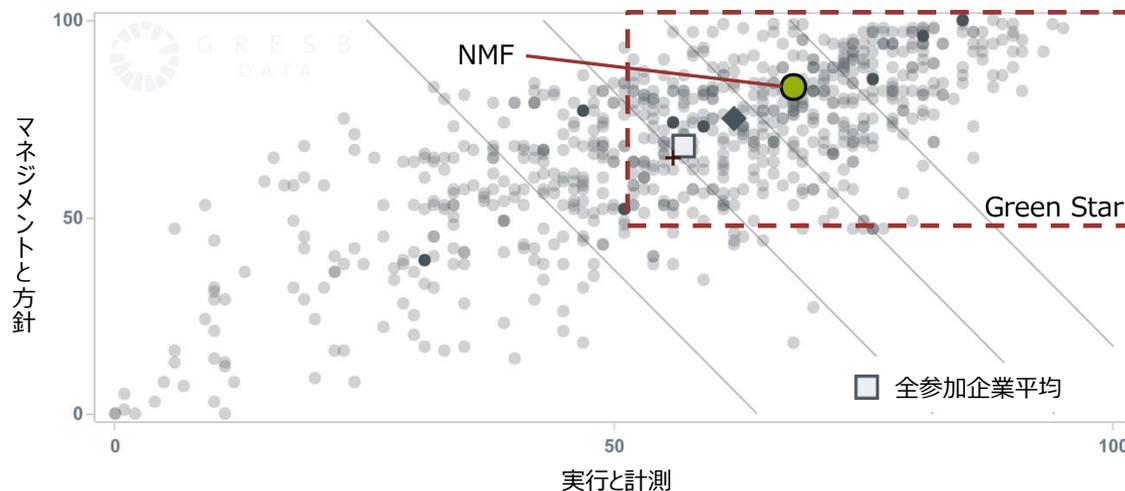
### GRESB評価とは

- GRESB評価は、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価
- 投資の選定や投資先との対話にGRESB評価を活用する投資家メンバーは、現在58社、運用資産額は7兆6千億米ドル（約775兆円、1米ドル=102円で換算）に
- 世界全体で759の不動産会社やREIT、不動産私募ファンドが参加

**ESGを重視する  
年金基金等の機関投資家の  
資金流入（流動性向上）が  
期待される。**

### NMFの評価

- NMFは4つに分類される絶対評価において、最も高い分類にあたる**「Green Star」**を取得



### 評価された取り組み

#### サステナビリティ方針の策定

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問は、2015年12月に、「サステナビリティ方針」を策定

#### DBJ Green Building認証の取得

第2期に物流施設4物件で4つ星を取得  
（LP板橋、LP川越、LP八王子、LP春日部）  
合計で17物件において、DBJ Green Building認証を取得済み

### 更なる評価向上へ向けた取り組み

#### E Environment（環境）

省エネ推進及び、第三者機関による認証の取得

#### S Social（社会）

イベント実施やテナントリレーションを通じた顧客満足度の向上

#### G Governance（ガバナンス）

サステナビリティに対する社内啓蒙の継続

# 4 ファイナンス

低金利環境を活かしたファイナンスにより、**平均金利の低下**及び、**借入年数の長期化**を実現  
**期間3年・100億円の新規コミットメントラインを設定(2016/3/31~)**

## 2016年8月期のファイナンス

### 新規借入

調達概要（期末時点）（※）	
総額	24,200百万円
平均金利	<b>0.59%</b>
平均借入年数	<b>8.9年</b>

### リファイナンス

返済概要（返済時点）	
総額	39,830百万円
平均金利	<b>0.97%</b>
平均借入年数	<b>3.8年</b>

調達概要（期末時点）	
総額	22,330百万円
平均金利	<b>0.53%</b>
平均借入年数	<b>8.5年</b>

## 有利子負債の状況

	16/2/29 (第1期末)	16/8/31 (第2期末)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %

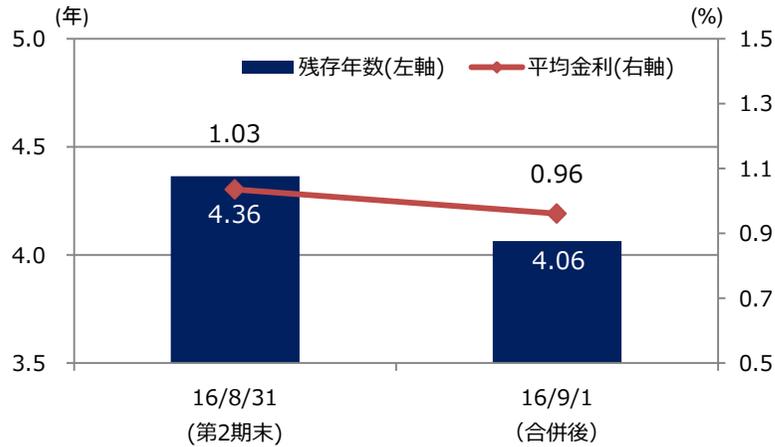
※ 2016年5月26日に期限前返済したコミットメントライン13億円（2016年3月1日借入）を除きます。

## コミットメントラインの状況(※)

	コミットメントライン①	コミットメントライン②
借入限度額	400億円 (期間1年)	100億円 <b>(期間3年)</b>
参加金融機関	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行

※ 上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン200億円(期間1年)を設定しています。

## 残存年数・平均金利の推移



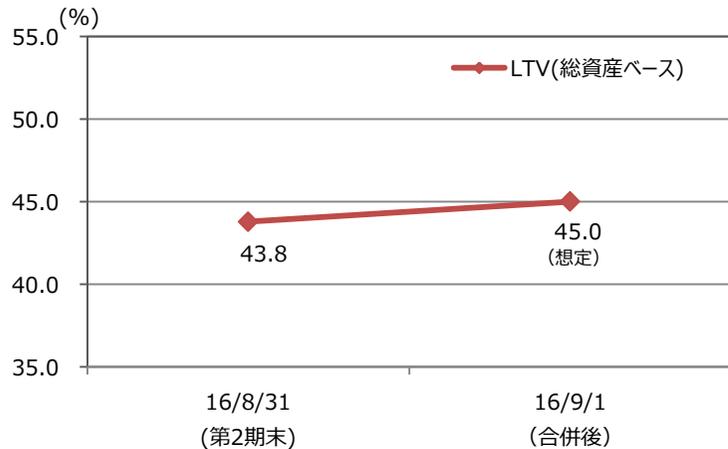
## 第3期(2017/02期)の返済予定(※)

	合併後NMF (TOPリート含む)
総額(百万円)	49,055
平均金利(%)	0.71
平均借入年数(年)	4.57

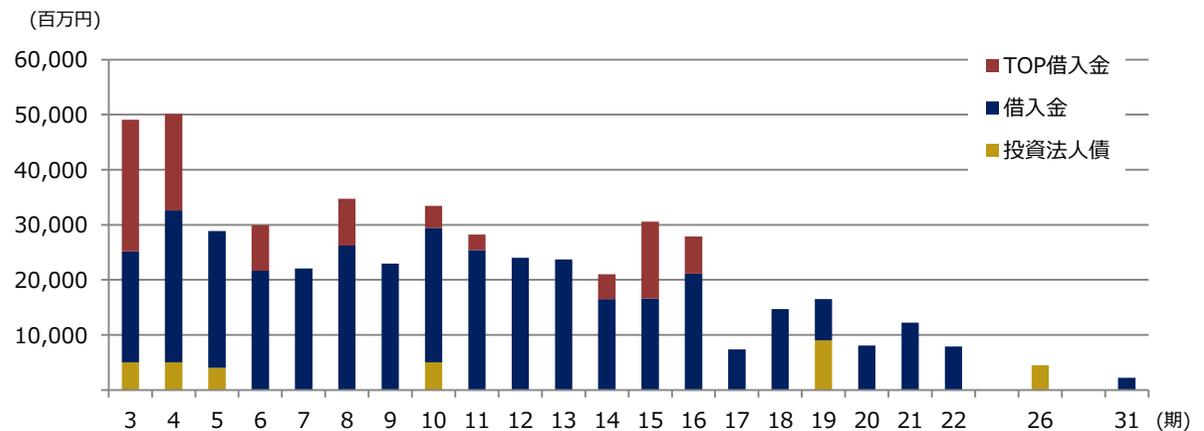
## 格付の状況

信用格付業者	格付	見通し
JCR	AA	安定的
R&I	A+	安定的
S&P	A	安定的

## LTVの推移



## 返済期限の分散化



※借入期間中の約定弁済を除きます。

# 5 合併

# 合併の概要

蓄積したノウハウを活かし、今後も**多様な手法を用いて外部成長を模索**



## 取得物件一覧

セクター	物件名称
オフィス	日本電気本社ビル
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY
	赤坂王子ビル
	神田錦町三丁目ビルディング
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ
	新川中央ビル
	新宿EASTビル
	芝公園ビル
	銀座王子ビル
	ファーレイストビル
商業 施設	相模原ショッピングセンター
	武蔵浦和ショッピングスクエア
	イトーヨーカドー東習志野店
	メルビル
居住用 施設	深沢ハウスHI棟
	プライムアーバン豊洲
	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
	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ

# 合併による取得物件について

## 晴海アイランド トリトンスクエア



### 晴海エリアのポテンシャル

- 東京五輪選手村は五輪開催後に約**6,000戸**の集合住宅となる予定。就労人口の更なる増加へ
- BRTの運行開始によって都心部へのアクセスが大幅に向上 (新橋まで約**10分**、運行間隔**最短3分**)

### 建物のポテンシャル

- 一体的な再開発によって誕生した**延床面積13万坪超**の大規模複合街区であり、東京湾岸エリアのランドマーク的存在
- 耐震や、BCP対応においても極めて優れた性能を有する

今後の成長が期待できる物件

## イトーヨーカドー東習志野店



### 今後の方針

2016年6月  
解約予告受領  
2017年6月  
解約予定



長期的視点でのバリューアップを目論み、年内を目途に事業計画策定予定

野村不動産グループとの賃貸バリューチェーンを活かしてパフォーマンスの更なる向上を目指す

# 6 運用戦略

設立後3～5年（修正前）

設立後3年以内（修正後）

設立後10年

## Quality

### SPR（戦略的資産入替）

- ・ポートフォリオの質的向上

### 外部成長

- ・資産規模1兆円

### 内部成長

- ・アップサイドセクターを中心とした賃料上昇

### 初回公募増資の実施

- ・投資主様からの評価向上

**強固な  
ファンドブランドの確立**

## Growth

### 外部成長

- ・スポンサー開発物件への重点投資

### 内部成長

- ・マネジメントパイプラインの最大化による物件ブランド強化

### ファイナンス

- ・エクイティマーケットに則した公募増資

**高いQualityを  
維持したGrowth**

## Master

### Sustainability

#### 資産規模

- ・資産規模をはじめとする各種運用指標の高位安定

#### ファンドブランド

- ・QualityとGrowthに基づく高い評価

**J-REITの代表銘柄へ**

## 「Quality」フェーズを前倒して推進中

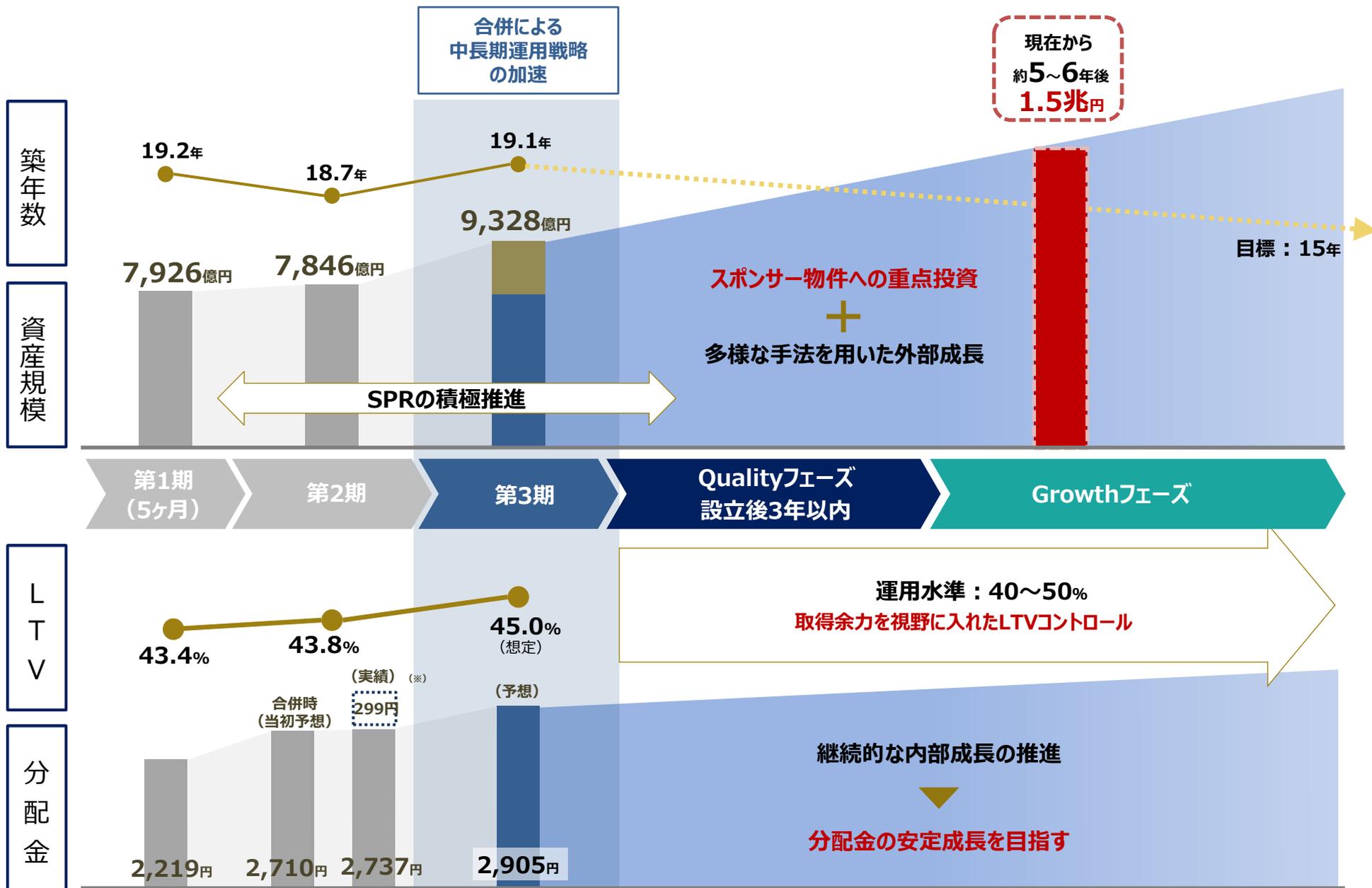
### 進捗状況

- SPR : 500億円の入替目標に対して**341億円**実施済
- 外部成長 : 1兆円の資産規模目標に対して**9,328億円**まで成長
- 分配金の成長 : 2,710円（※1）の分配金水準が**2,905円**（※2）まで成長

※1 旧3REIT合併成立時点における第2期の予想分配金の金額を記載しています。

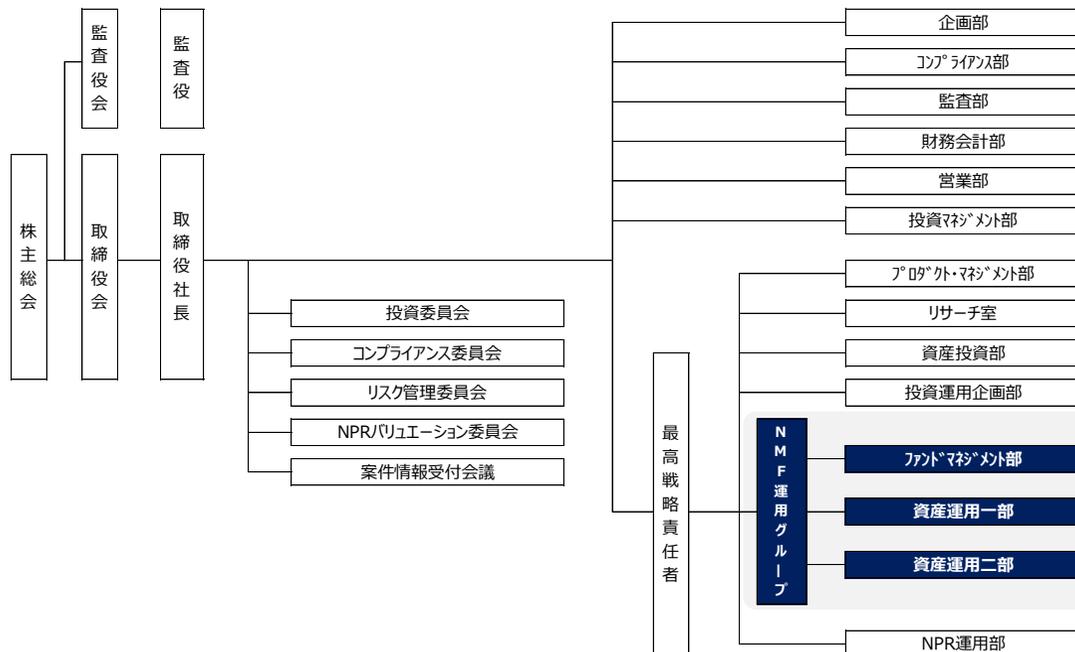
※2 第3期の予想分配金を記載しています。

# 中長期運用戦略の進捗



※ 第2期分配金実績は売却益相当額（299円）と売却益を除く分配金（2,737円）とに分けて記載しています。

## 組織図



## 資産運用一部メンバー（オフィス担当）のご紹介



## IR活動内容

<2016/9/1（合併効力発生日）付日経新聞一面広告>

本日(9月1日)、野村不動産マスターファンド投資法人は、トップリート投資法人と合併し、新たな一歩を踏み出します。

総資産1兆円規模に拡大  
野村不動産グループの総合力を結集

J-REITのナンバーワンブランドを目指す  
野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード: 3462 http://www.nre-mf.co.jp/

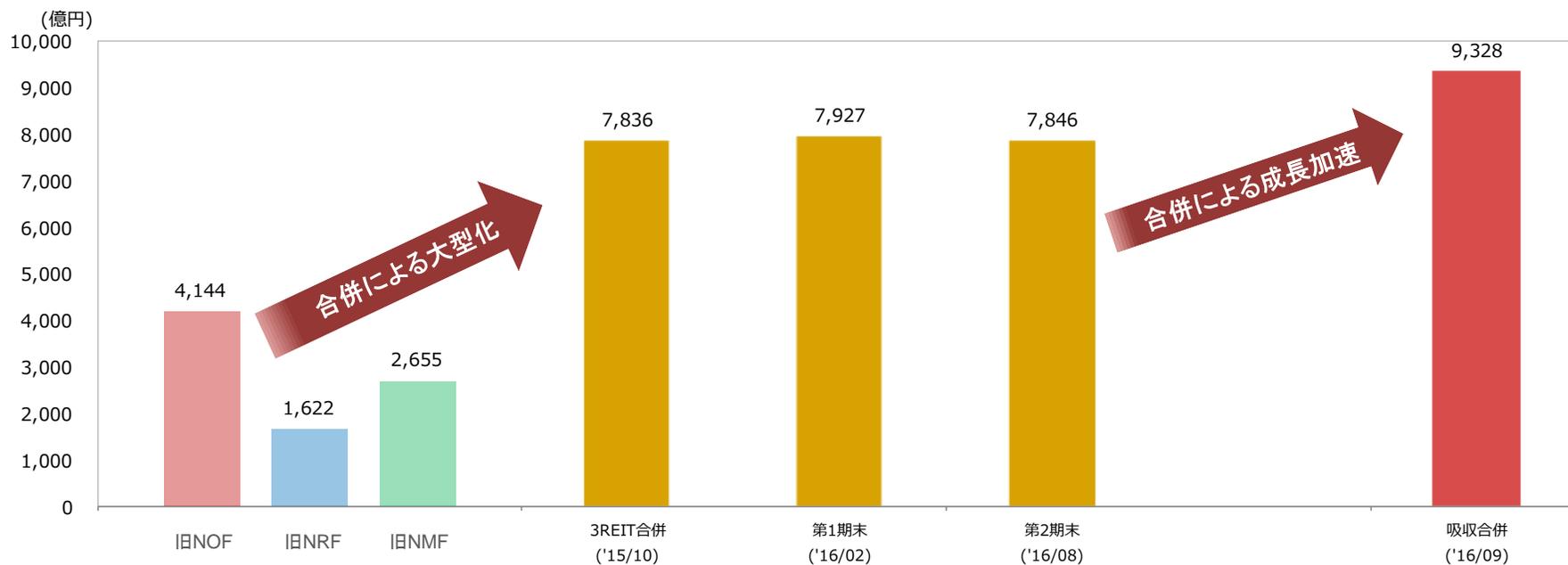
2016年9月1日付新聞広告

## < その他のIR活動 >

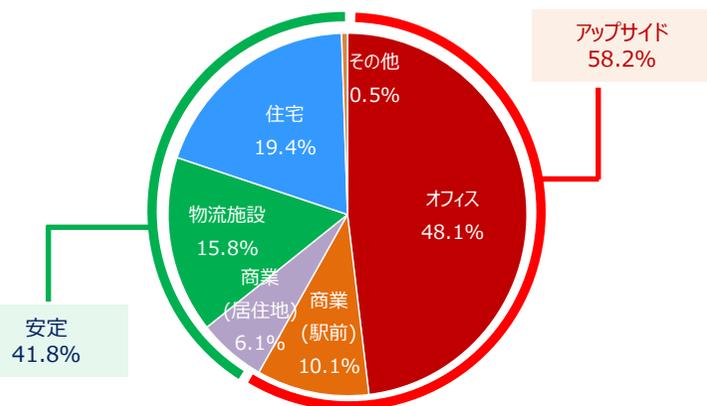
- 機関投資家向けPMOプロパティツアーの開催
- 機関投資家向け「野村不動産HD・NMF共催プロパティツアー」の開催
- 証券会社主催 個人投資家向け「会社説明セミナー」への参加

# **Appendix**

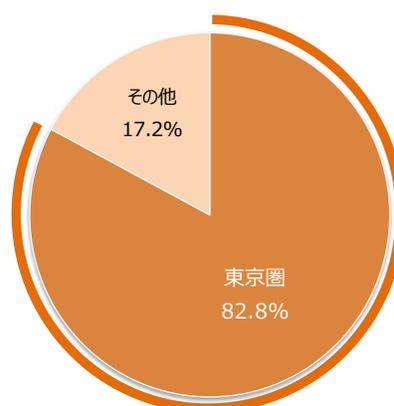
## 資産規模の推移



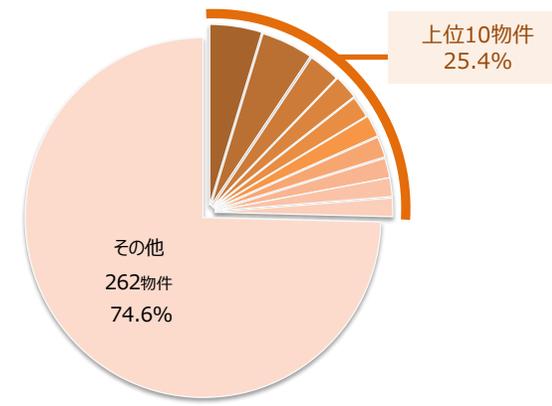
## ポートフォリオ・サマリー (吸収合併時点 2016/09)



バランスのとれたポートフォリオミックス



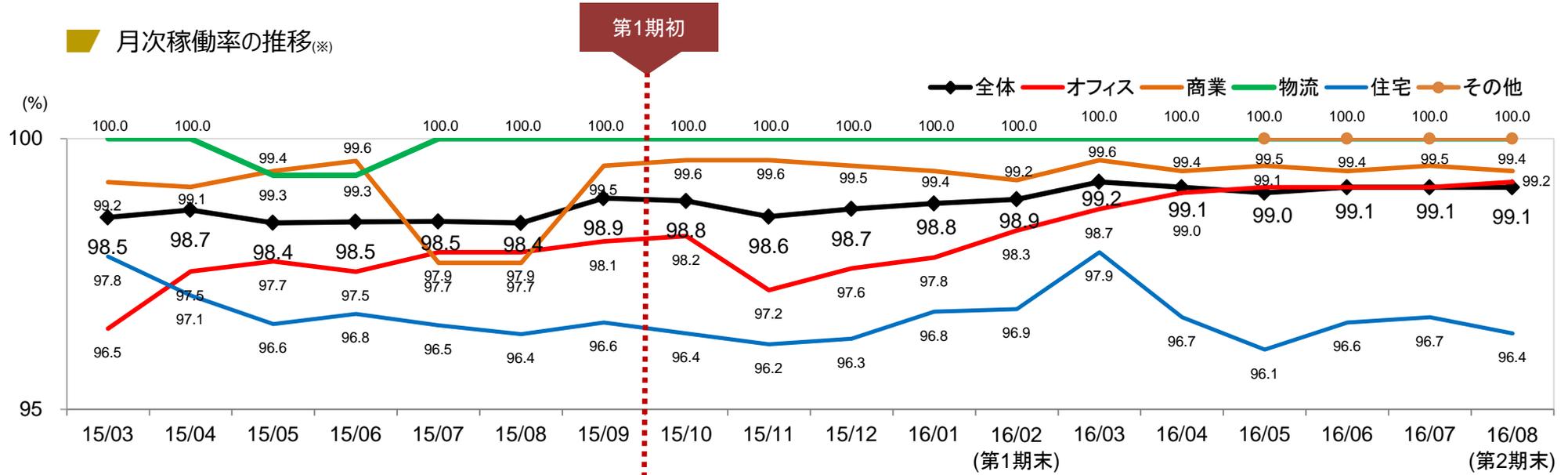
東京圏中心のエリア構成



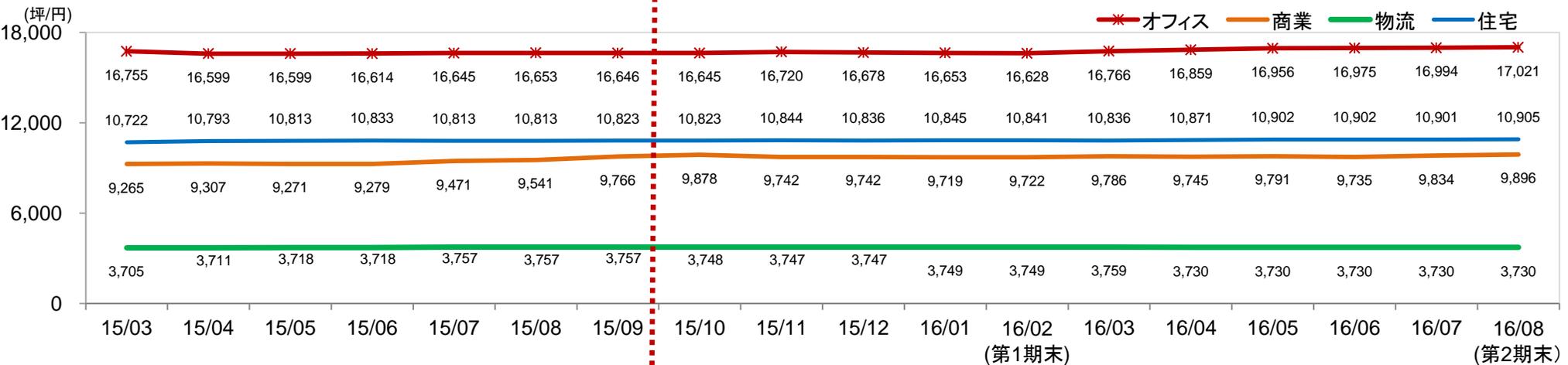
高度な物件分散

# ポートフォリオの運用状況

## 月次稼働率の推移(※)



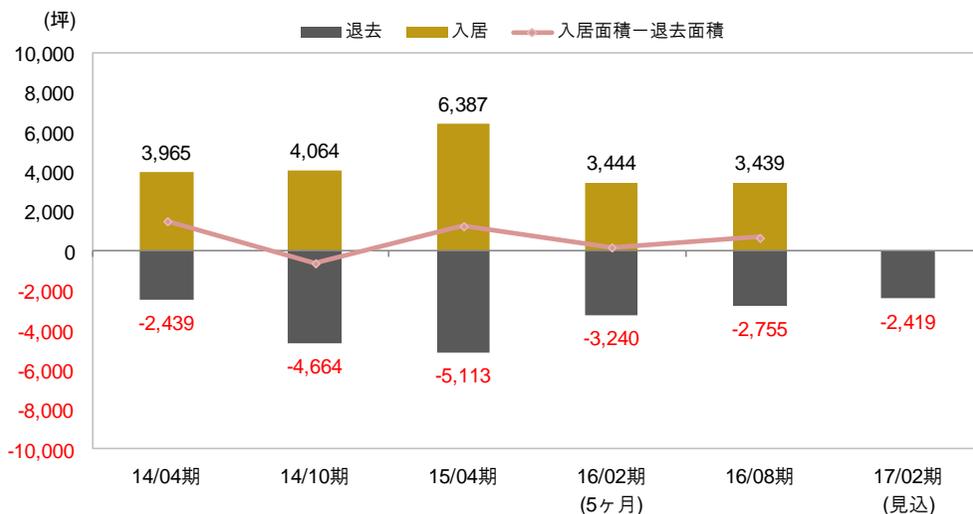
## 月次賃料単価の推移(※)



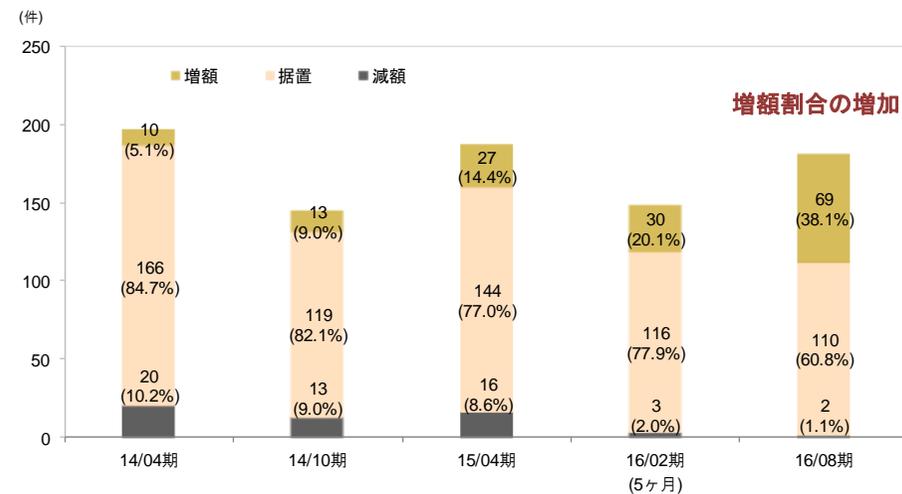
※ 2015年3月～同9月までの数値は合併前の旧投資法人の公表資料に基づく参考数値です。

運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定に果敢に挑戦。

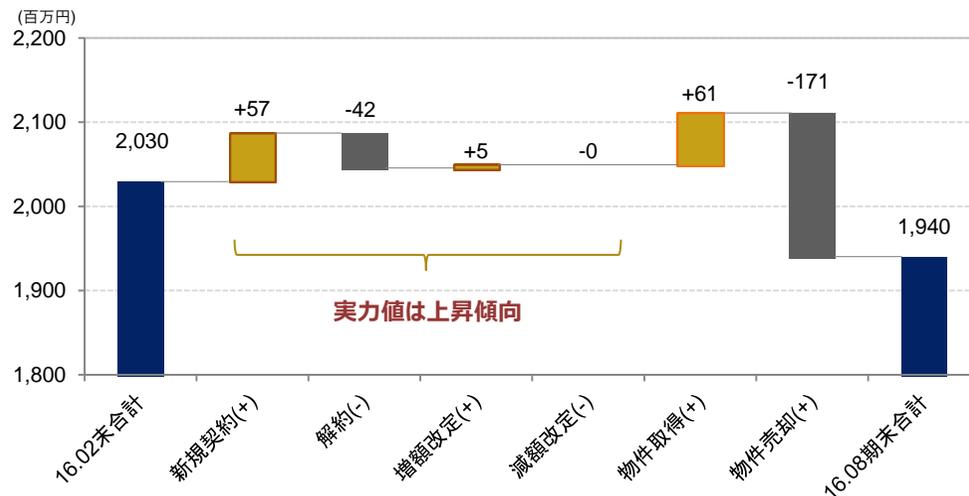
## 入退去面積の推移



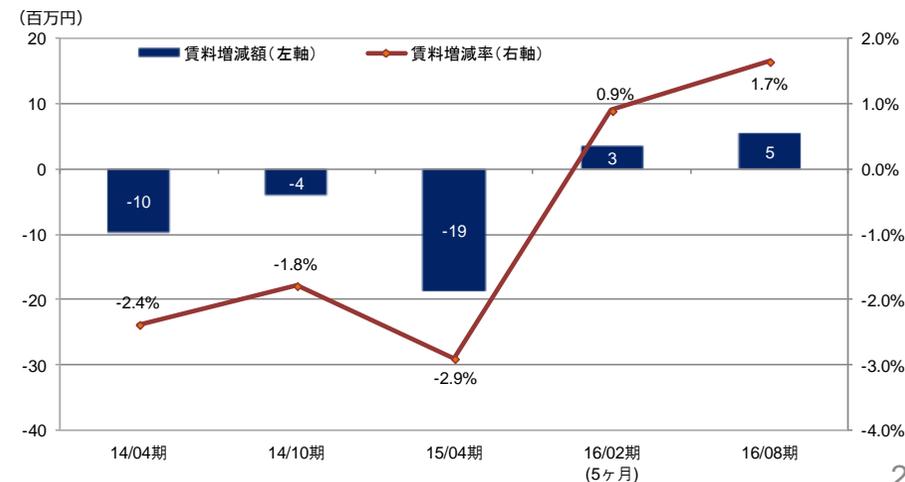
## 賃料改定の状況(件数)



## 月額契約賃料の増減



## 賃料改定の状況(月額賃料従前対比)

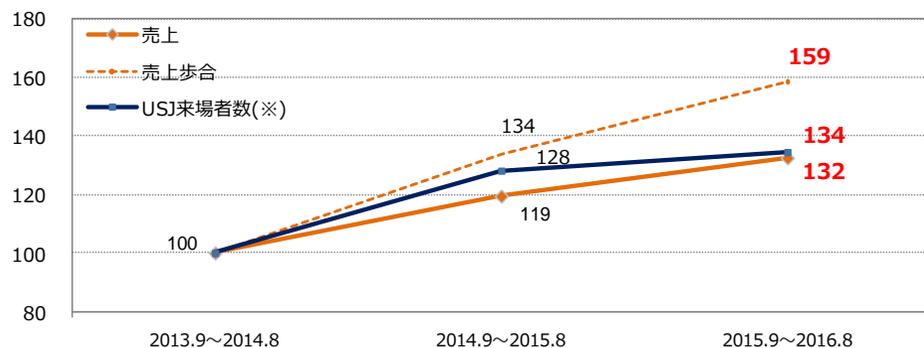


※ 2014年4月期～2015年4月期の数値は合併前の旧投資法人の公表資料に基づく参考数値です。

基幹物件の施設売上は昨年同期間比で増加基調を継続。

## 主要施設の売上推移(昨年同期間対比)

ユニバーサル・シティウォーク大阪



※ USJ来場者数は各種報道資料等を基に野村不動産投資顧問株式会社にて推定

モリシア津田沼



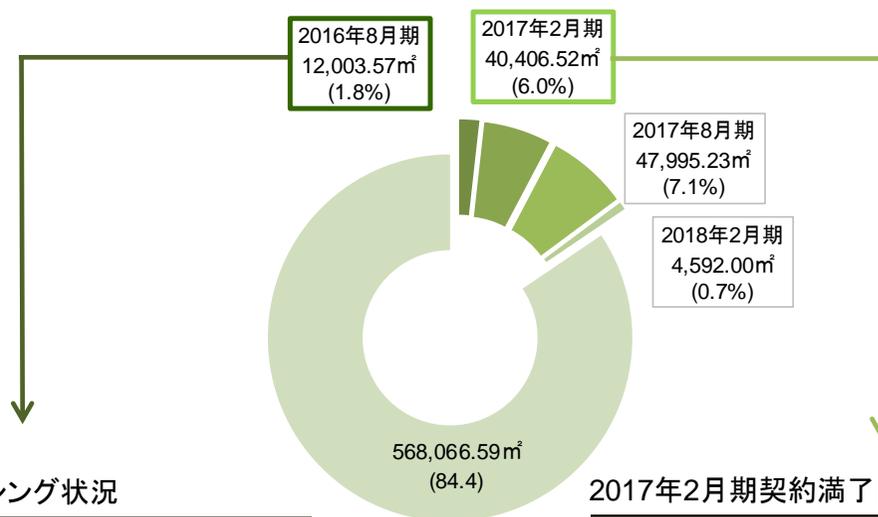
## 賃料改定の状況(※)

■ 賃料改定時期

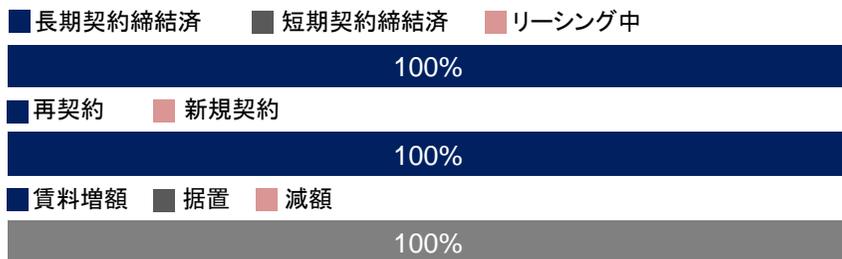
物件名称	テナント名	賃料形態	2016年	2017年		2018年	備考
			8月期	2月期	8月期	2月期	
横須賀モアーズ	横浜岡田屋	固定	■				据置改定
川崎モアーズ(区画①)	横浜岡田屋	固定		■			据置改定
川崎モアーズ(区画②)	横浜岡田屋	固定					据置改定
川崎モアーズ(区画③)	横浜岡田屋	固定		■			据置改定
Merad大和田	関西スーパー	固定				■	協議中

(※)2018年2月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。

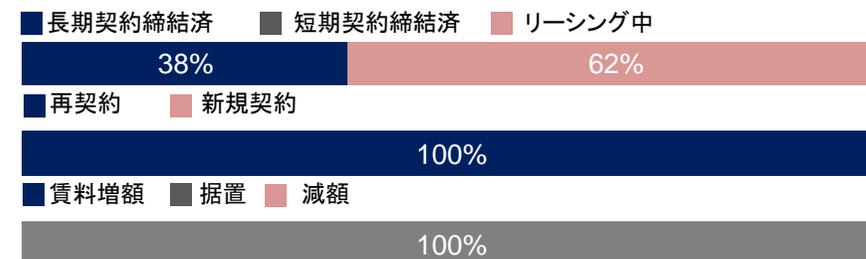
## 契約更改の状況



### 2016年8月期契約満了区画のリーシング状況



### 2017年2月期契約満了区画のリーシング状況



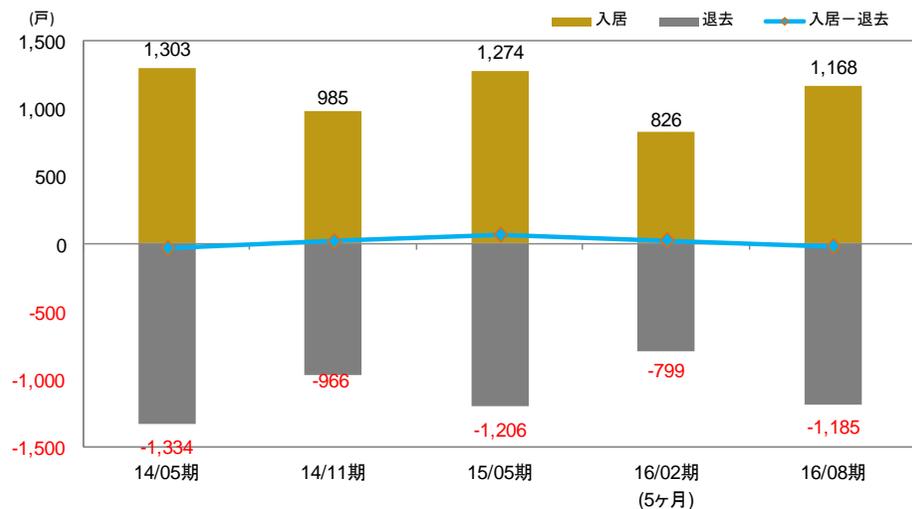
## 賃料改定の状況<sup>(※1)</sup>

物件名称	テナント名	賃料形態	賃料改定時期				備考
			2016年 8月期	2017年 2月期	2017年 8月期	2018年 2月期	
Landport浦安	福山通運	固定	■				据置改定
相模原大野台LC	福山通運	固定	■				増額改定
太田清原LC	太田国際貨物ターミナル	固定	■				据置改定
太田東新町LC	ハンテック	固定				■	協議中
相模原田名LC	ネオピア	固定				■	協議中

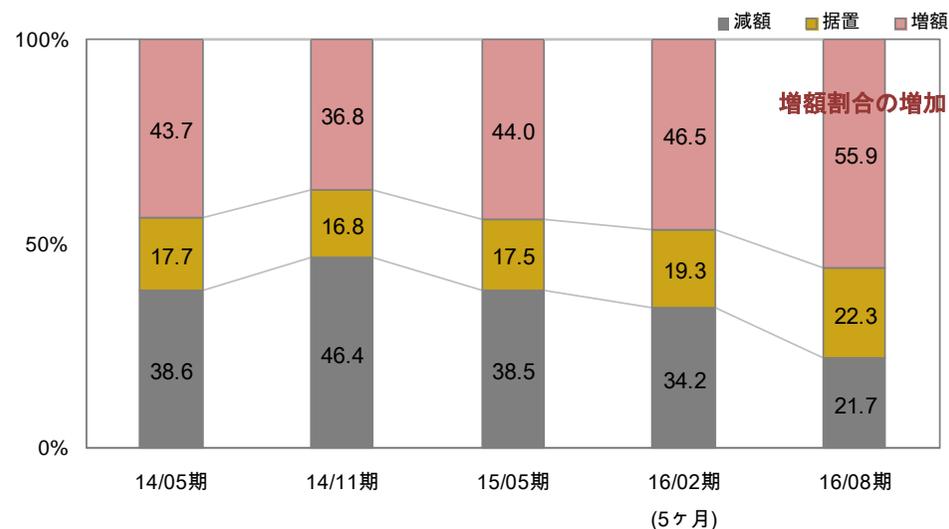
(※)2018年2月期までに賃料改定を迎えるテナントの状況を記載しています。

テナント入替時の賃料増額割合が増加。空室期間も大幅に減少。

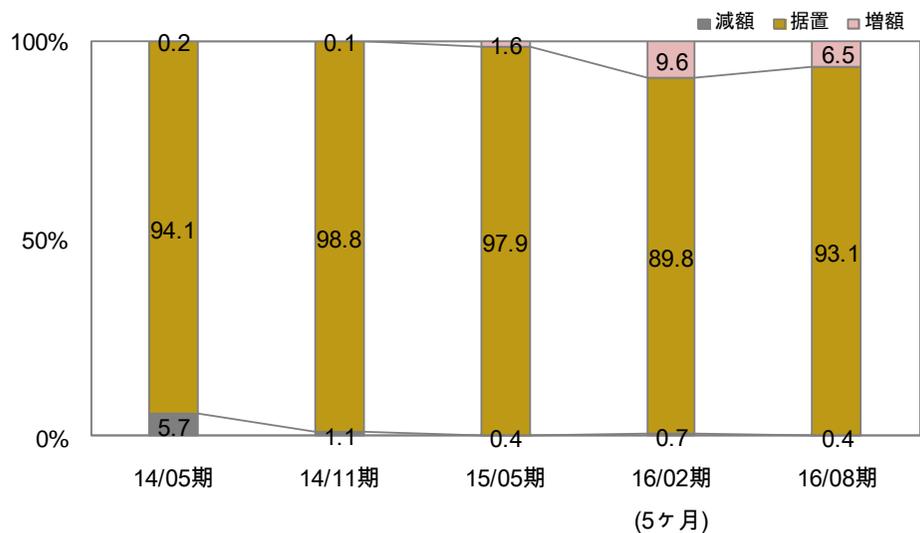
### 入退去戸数の推移



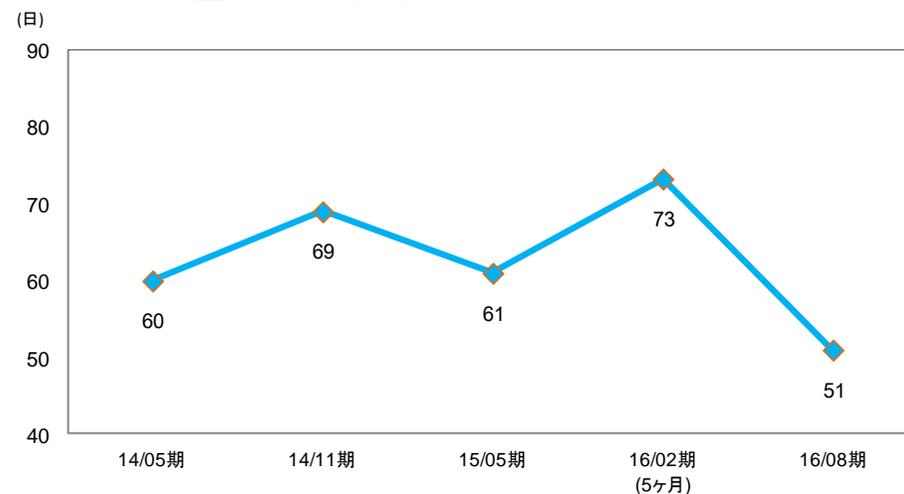
### テナント入替時の賃料動向



### 契約更改時の賃料動向



### 平均空室期間の動向



※ 2014年5月期～2015年5月期の数値は合併前の旧投資法人の公表資料に基づく参考数値です。

## 受入資産の概要・PM委託先一覧

セクター	物件名称	PM委託先
オフィス	日本電気本社ビル	野村不動産株式会社
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	野村不動産株式会社
	赤坂王子ビル	王子不動産株式会社
	神田錦町三丁目ビルディング	野村不動産株式会社
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	野村不動産株式会社
	新川中央ビル	株式会社ザイマックスアルファ
	新宿EASTビル	イースト不動産株式会社
	芝公園ビル	野村不動産株式会社
	銀座王子ビル	王子不動産株式会社
	ファーレイーストビル	新日鉄興和不動産株式会社
商業 施設	相模原ショッピングセンター	王子不動産株式会社
	武蔵浦和ショッピングスクエア	新日鉄興和不動産株式会社、東京建物株式会社
	イトーヨーカドー東習志野店	新日鉄興和不動産株式会社
	メルビル	株式会社ザイマックスアルファ
居住用 施設	深沢ハウスHI棟	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社
	プライムアーバン豊洲	野村不動産パートナーズ株式会社
	プライムアーバン日本橋茅場町	野村不動産パートナーズ株式会社
	プライムアーバン用賀Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社
	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社

# 主要テナントの状況

No	テナント名	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	野村不動産パートナーズ株式会社	オフィス	新宿野村ビル	182,819.37	11.1
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他108物件合計		
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安 相模原大野台ロジスティクスセンター	92,389.48	5.6
3	日本通運株式会社	物流施設	羽生ロジスティクスセンター 川口領家ロジスティクスセンター	67,729.59	4.1
4	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport川越	56,453.36	3.4
5	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	3.1
6	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.9
7	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	2.6
8	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.3
9	エイチ・ツー・オー・アセットマネジメント株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店 イズミヤ小林店	36,113.48	2.2
10	非開示	商業施設	三菱自動車目黒店 他15物件合計	35,432.72	2.2
上位10社 合計				649,186.67	39.6

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	
									(百万)	(百万)			変化率
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	東京都新宿区	43,900	45,294	47,000	1,705	44,900	2,100	4.7%	31,500.89	97.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	20,500	20,490	20,900	409	20,500	400	2.0%	25,127.12	100.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町レニウムガーデン	東京都千代田区	26,700	26,677	26,800	122	26,700	100	0.4%	16,384.19	98.8
Of-T-004	東京圏	オフィス	NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	10,914	10,893	11,200	306	10,863	337	3.1%	9,770.10	100.0
Of-T-005	東京圏	オフィス	天王洲パークサイドビル	東京都品川区	12,700	12,679	12,000	-679	12,000	0	0.0%	18,051.60	96.5
Of-T-006	東京圏	オフィス	NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	10,000	10,062	10,300	237	10,300	0	0.0%	6,709.22	100.0
Of-T-007	東京圏	オフィス	NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	10,400	10,434	10,700	265	10,400	300	2.9%	3,489.09	100.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	東京都千代田区	11,100	11,045	11,100	54	11,100	0	0.0%	8,821.24	100.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NOF芝ビル	東京都港区	7,040	7,028	7,140	111	7,090	50	0.7%	8,165.10	100.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	東京都新宿区	8,140	8,143	8,110	-33	7,930	180	2.3%	5,675.81	100.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	5,310	5,316	5,430	113	5,320	110	2.1%	3,358.00	100.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	東京都千代田区	4,050	4,068	4,060	-8	4,060	0	0.0%	4,117.26	100.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	4,690	4,709	4,700	-9	4,700	0	0.0%	4,160.94	100.0
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	東京都中央区	4,320	4,276	4,520	243	4,520	0	0.0%	2,450.06	100.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	東京都中央区	5,010	4,971	5,150	178	5,140	10	0.2%	3,472.70	100.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	大手町建物五反田ビル	東京都品川区	4,430	4,583	4,750	166	4,670	80	1.7%	5,545.13	100.0
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	3,570	3,565	3,360	-205	3,350	10	0.3%	4,554.98	100.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	東京都千代田区	4,240	4,197	4,680	482	4,580	100	2.2%	3,037.37	100.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	東京都中央区	2,480	2,471	2,550	78	2,480	70	2.8%	2,854.83	100.0
Of-T-022	東京圏	オフィス	NOF神田若本町ビル	東京都千代田区	4,160	4,189	4,060	-129	4,160	-100	-2.4%	4,076.38	100.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NOF高輪ビル	東京都品川区	2,830	2,827	2,820	-7	2,820	0	0.0%	3,361.48	100.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	東京都中央区	2,880	2,857	3,050	192	3,050	0	0.0%	2,074.66	100.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	2,210	2,186	2,330	143	2,310	20	0.9%	2,054.21	100.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	東京都中央区	1,690	1,675	1,810	134	1,810	0	0.0%	1,859.43	100.0
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	東京都台東区	6,470	6,508	6,480	-28	6,470	10	0.2%	4,869.81	100.0
Of-T-030	東京圏	オフィス	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	4,780	4,787	4,520	-267	4,570	-50	-1.1%	13,847.84	95.9
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	東京都文京区	4,890	4,868	5,140	271	5,000	140	2.8%	3,820.09	100.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	3,390	3,378	3,420	41	3,400	20	0.6%	3,900.85	98.6
Of-T-035	東京圏	オフィス	NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	1,780	1,838	1,840	1	1,820	20	1.1%	1,936.40	100.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファール立川センタースクエア	東京都立川市	3,850	3,854	4,080	225	3,950	130	3.3%	6,851.48	100.0
Of-T-037	東京圏	オフィス	NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市	7,830	7,853	8,350	496	7,930	420	5.3%	8,266.67	100.0
Of-T-038	東京圏	オフィス	NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市	5,460	5,599	5,910	310	5,720	190	3.3%	6,866.60	100.0
Of-T-039	東京圏	オフィス	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,620	2,821	2,890	68	2,840	50	1.8%	8,074.83	100.0
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	東京都港区	6,210	6,303	6,560	256	6,560	0	0.0%	4,019.84	100.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	東京都中央区	3,970	4,012	4,210	197	4,210	0	0.0%	2,055.53	100.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	東京都港区	3,900	3,958	4,150	191	4,150	0	0.0%	2,667.77	100.0
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	北海道札幌市	6,250	6,344	6,790	445	6,480	310	4.8%	13,642.16	100.0
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市	4,140	4,070	4,260	189	4,250	10	0.2%	6,559.34	100.0

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	
									(百万)	(百万)			変化率
Of-S-004	その他	オフィス	NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市	2,030	2,059	2,110	50	2,080	30	1.4%	6,033.70	98.4
Of-S-005	その他	オフィス	NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,320	2,631	2,210	-421	2,250	-40	-1.8%	5,882.20	97.3
Of-S-006	その他	オフィス	NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋	2,240	2,199	2,160	-39	2,160	0	0.0%	3,282.90	90.3
Of-S-007	その他	オフィス	NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋	2,280	2,271	2,290	18	2,280	10	0.4%	4,655.74	100.0
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	京都府京都市	18,300	18,266	18,600	333	18,300	300	1.6%	34,616.84	100.0
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	大阪府大阪市	12,100	12,089	12,100	10	12,100	0	0.0%	21,171.04	99.7
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市	6,100	6,206	6,120	-86	6,030	90	1.5%	16,977.79	100.0
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	3,450	3,470	3,670	199	3,450	220	6.4%	5,213.02	100.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市	4,000	4,001	4,020	18	3,920	100	2.6%	11,558.68	100.0
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	広島県広島市	2,280	2,276	2,440	163	2,320	120	5.2%	7,828.17	100.0
Of-S-014	その他	オフィス	NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市	4,210	4,214	4,380	165	4,280	100	2.3%	7,520.72	100.0
Of-S-015	その他	オフィス	NOF天神南ビル	福岡県福岡市	2,230	2,206	2,220	13	2,170	50	2.3%	3,751.85	97.9
					340,344	342,740	349,440	6,699	343,443	5,997	1.7%	396,543.65	99.2
Rt-T-001	東京圏	商業施設	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	17,503	17,500	-3	17,500	0	0.0%	39,719.98	97.2
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀マーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	13,718	15,700	1,981	15,400	300	1.9%	29,383.65	100.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	10,669	10,900	230	10,700	200	1.9%	6,295.22	100.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎マーズ	神奈川県川崎市	6,080	6,473	7,540	1,066	7,370	170	2.3%	18,810.31	100.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	4,310	4,680	369	4,570	110	2.4%	3,611.59	96.6
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	4,070	4,420	349	4,330	90	2.1%	2,693.93	100.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	東京都町田市	3,440	3,699	4,260	560	4,260	0	0.0%	2,891.32	100.0
Rt-T-008	東京圏	商業施設	二トリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	2,928	3,620	691	3,560	60	1.7%	14,367.98	100.0
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	2,634	3,300	665	3,240	60	1.9%	12,385.18	100.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	2,459	3,070	610	3,010	60	2.0%	7,480.63	100.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	2,468	2,640	171	2,640	0	0.0%	1,791.34	100.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	1,616	1,990	373	1,960	30	1.5%	2,286.47	100.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	1,592	1,830	237	1,820	10	0.5%	2,457.36	100.0
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	995	1,340	344	1,340	0	0.0%	6,217.85	100.0
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	2,764	3,080	315	2,940	140	4.8%	3,381.19	100.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	1,776	1,850	73	1,850	0	0.0%	4,183.63	100.0
Rt-T-017	東京圏	商業施設	三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	1,586	1,760	173	1,760	0	0.0%	1,421.31	100.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	1,251	1,390	138	1,320	70	5.3%	1,725.61	100.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	959	1,140	180	1,050	90	8.6%	3,057.02	100.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	859	906	46	906	0	0.0%	1,923.64	100.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	808	880	71	844	36	4.3%	1,930.05	100.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	808	872	63	831	41	4.9%	4,105.00	100.0
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	779	845	65	831	14	1.7%	1,305.78	100.0
Rt-T-024	東京圏	商業施設	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	748	849	100	847	2	0.2%	1,831.00	100.0
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	606	661	54	635	26	4.1%	989.77	100.0

# ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	
									(百万)	(百万)			変化率
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	455	499	43	499	0	0.0%	2,783.79	100.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	375	383	7	378	5	1.3%	1,646.97	100.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	355	371	15	371	0	0.0%	2,462.40	100.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	204	213	8	212	1	0.5%	892.56	100.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	160	163	171	7	171	0	0.0%	1,793.00	100.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	5,310	5,316	5,560	243	5,460	100	1.8%	2,042.08	100.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	2,080	2,107	2,140	32	2,130	10	0.5%	1,277.06	100.0
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	大阪府大阪市	15,500	15,808	17,300	1,491	16,300	1,000	6.1%	9,819.42	98.5
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	8,665	10,900	2,234	10,700	200	1.9%	24,399.12	100.0
Rt-S-003	その他	商業施設	Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	6,551	7,380	828	7,270	110	1.5%	20,798.04	100.0
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	4,221	5,200	978	5,110	90	1.8%	34,198.01	100.0
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	3,178	3,710	531	3,650	60	1.6%	11,714.36	100.0
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町steer	宮城県仙台市	4,700	4,619	5,610	990	5,510	100	1.8%	4,627.35	92.3
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	1,514	1,920	405	1,890	30	1.6%	4,030.37	97.7
					140,153	141,628	158,380	16,751	155,165	3,215	2.1%	298,731.34	99.4
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	16,815	20,500	3,684	20,100	400	2.0%	70,045.85	100.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	東京都板橋区	15,710	15,251	18,400	3,148	18,000	400	2.2%	52,794.55	100.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	埼玉県川越市	13,700	12,970	15,700	2,729	15,700	0	0.0%	71,645.49	100.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	10,746	11,600	853	11,700	-100	-0.9%	47,995.23	100.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	10,600	10,488	12,200	1,711	11,900	300	2.5%	50,450.00	100.0
Lg-T-006	東京圏	物流施設	相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	8,700	8,301	10,600	2,298	10,200	400	3.9%	57,448.03	100.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	東京都八王子市	8,250	7,878	9,370	1,491	9,350	20	0.2%	34,837.65	100.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	6,902	8,550	1,647	8,550	0	0.0%	29,630.48	100.0
Lg-T-009	東京圏	物流施設	船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	4,619	5,450	830	5,440	10	0.2%	30,328.41	100.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンター-B棟	神奈川県厚木市	4,590	4,453	5,380	926	5,260	120	2.3%	24,931.11	100.0
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	3,568	4,190	621	4,210	-20	-0.5%	24,888.68	100.0
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンター-B棟	埼玉県川口市	3,750	3,684	4,490	805	4,410	80	1.8%	13,648.70	100.0
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンター-A棟	埼玉県川口市	2,830	2,804	3,400	595	3,330	70	2.1%	12,003.57	100.0
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンター-A棟	神奈川県厚木市	2,690	2,638	3,290	651	3,220	70	2.2%	9,825.52	100.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	10,790	10,799	12,100	1,300	11,900	200	1.7%	42,840.91	100.0
Lg-S-001	その他	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	3,430	3,159	3,760	600	3,760	0	0.0%	42,328.00	100.0
Lg-S-002	その他	物流施設	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	2,005	2,470	464	2,460	10	0.4%	23,584.72	100.0
Lg-S-003	その他	物流施設	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	590	728	137	728	0	0.0%	9,397.38	100.0
Lg-S-004	その他	物流施設	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	316	369	52	368	1	0.3%	4,592.00	100.0
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市	3,460	3,497	3,770	272	3,690	80	2.2%	19,847.63	100.0
					136,270	131,493	156,317	24,823	154,276	2,041	1.3%	673,063.91	100.0
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	3,400	3,369	3,380	10	3,480	-100	-2.9%	2,950.11	97.4
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	989	995	1,040	44	1,010	30	3.0%	1,151.34	97.9

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)
									(百万)	(百万)		
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	708	746	37	729	17	2.3%	958.98	95.2
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	742	679	-63	750	-71	-9.5%	638.70	100.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	738	777	38	762	15	2.0%	934.39	97.7
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	931	985	53	964	21	2.2%	855.23	92.2
Rs-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,248	2,410	161	2,360	50	2.1%	3,055.21	98.4
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,571	1,690	118	1,650	40	2.4%	1,793.43	100.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,096	1,170	73	1,140	30	2.6%	1,450.91	97.2
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	936	912	-24	888	24	2.7%	1,102.20	98.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,174	1,230	55	1,200	30	2.5%	1,277.82	97.9
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,141	1,200	58	1,180	20	1.7%	1,541.64	93.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,274	3,160	-114	3,390	-230	-6.8%	4,051.72	96.6
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	613	546	-67	621	-75	-12.1%	752.09	97.2
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	914	968	53	947	21	2.2%	1,209.56	100.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町II	652	643	591	-52	652	-61	-9.4%	830.55	97.5
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町 I	1,030	1,014	930	-84	1,040	-110	-10.6%	1,191.08	96.4
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,452	1,550	97	1,530	20	1.3%	2,222.05	100.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,888	2,000	111	1,970	30	1.5%	2,685.39	96.2
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	2,058	2,130	71	2,090	40	1.9%	3,118.12	95.2
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,668	2,590	-78	2,710	-120	-4.4%	4,872.17	100.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,624	1,690	65	1,690	0	0.0%	2,219.74	98.4
Rs-T-023	東京圏	住宅	プライムアーバン麻布十番	1,100	1,099	1,120	20	1,110	10	0.9%	1,222.13	97.3
Rs-T-024	東京圏	住宅	プライムアーバン赤坂	938	935	942	6	939	3	0.3%	1,062.05	91.7
Rs-T-025	東京圏	住宅	プライムアーバン田町	972	965	995	29	994	1	0.1%	1,107.36	97.9
Rs-T-026	東京圏	住宅	プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,809	1,880	70	1,890	-10	-0.5%	1,905.39	100.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木	359	355	362	6	362	0	0.0%	439.56	100.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,135	1,200	64	1,200	0	0.0%	1,184.81	94.8
Rs-T-030	東京圏	住宅	プライムアーバン番町	1,090	1,084	1,070	-14	1,100	-30	-2.7%	1,277.04	96.4
Rs-T-031	東京圏	住宅	プライムアーバン千代田富士見	679	673	685	11	685	0	0.0%	793.87	100.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	プライムアーバン飯田橋	2,040	2,021	1,970	-51	2,090	-120	-5.7%	2,087.70	97.9
Rs-T-033	東京圏	住宅	プライムアーバン恵比寿	1,260	1,254	1,270	15	1,270	0	0.0%	1,444.40	96.7
Rs-T-034	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒	1,410	1,402	1,420	17	1,420	0	0.0%	1,302.42	89.8
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	767	804	36	789	15	1.9%	1,008.39	97.8
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	469	484	14	475	9	1.9%	655.27	94.6
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	408	433	24	423	10	2.4%	453.77	96.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,942	2,960	17	2,870	90	3.1%	2,955.74	96.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,301	1,360	58	1,360	0	0.0%	1,464.14	97.7
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学 II	1,080	1,072	1,120	47	1,110	10	0.9%	1,109.87	95.7
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒 II	2,850	2,846	2,880	33	2,880	0	0.0%	2,393.45	93.9

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)
									(百万)	(百万)		
RS-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,577	2,610	32	2,580	30	1.2%	4,524.00	96.3
RS-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,091	2,200	108	2,150	50	2.3%	3,600.61	95.0
RS-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,166	4,280	113	4,280	0	0.0%	5,926.17	96.9
RS-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,537	1,620	82	1,600	20	1.3%	2,026.44	98.4
RS-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷壹岐坂	557	550	577	26	563	14	2.5%	662.58	100.0
RS-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	853	911	57	889	22	2.5%	1,069.82	100.0
RS-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,486	1,550	63	1,520	30	2.0%	1,759.11	96.6
RS-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿I	1,090	1,084	1,130	45	1,110	20	1.8%	1,459.86	98.4
RS-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿II	885	873	923	49	905	18	2.0%	1,162.55	95.9
RS-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	426	449	22	438	11	2.5%	578.18	100.0
RS-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	415	440	24	431	9	2.1%	507.11	96.4
RS-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	593	617	23	604	13	2.2%	1,053.39	97.5
RS-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,424	1,460	35	1,460	0	0.0%	1,755.52	97.1
RS-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,870	2,940	69	2,920	20	0.7%	2,853.82	98.6
RS-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	716	745	28	733	12	1.6%	1,018.72	98.3
RS-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	721	746	24	731	15	2.1%	1,774.01	97.1
RS-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	716	756	39	740	16	2.2%	874.15	97.1
RS-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	659	695	35	678	17	2.5%	1,049.73	97.6
RS-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	542	564	21	551	13	2.4%	835.05	94.0
RS-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	335	351	15	343	8	2.3%	576.20	100.0
RS-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	737	695	-42	756	-61	-8.1%	1,027.44	97.5
RS-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,376	1,460	83	1,450	10	0.7%	1,773.05	93.0
RS-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	496	515	18	504	11	2.2%	961.25	97.9
RS-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,850	1,930	79	1,900	30	1.6%	2,106.16	95.0
RS-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町II	1,040	1,047	1,090	42	1,060	30	2.8%	1,794.85	99.1
RS-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	949	970	20	959	11	1.1%	1,536.59	95.7
RS-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	893	940	46	922	18	2.0%	1,190.70	96.3
RS-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	763	704	-59	781	-77	-9.9%	1,100.17	95.2
RS-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,707	1,730	22	1,730	0	0.0%	2,282.62	94.4
RS-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	491	521	29	508	13	2.6%	818.75	100.0
RS-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,057	1,100	42	1,080	20	1.9%	1,746.25	99.1
RS-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	410	415	4	423	-8	-1.9%	543.09	96.1
RS-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,780	1,810	29	1,810	0	0.0%	2,225.33	96.8
RS-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	722	756	33	745	11	1.5%	944.99	100.0
RS-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	435	447	11	442	5	1.1%	991.94	94.7
RS-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,760	3,850	89	3,850	0	0.0%	4,376.95	97.0
RS-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,395	2,470	74	2,470	0	0.0%	3,207.92	95.0
RS-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	766	795	28	794	1	0.1%	1,117.34	98.0

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	
									(百万)	(百万)			変化率
RS-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	東京都江東区	632	623	639	15	639	0	0.0%	813.52	92.6
RS-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	東京都墨田区	528	523	536	12	530	6	1.1%	1,108.91	96.4
RS-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,290	1,270	1,310	39	1,310	0	0.0%	1,886.50	97.4
RS-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	758	748	774	25	773	1	0.1%	991.62	100.0
RS-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	722	710	739	28	737	2	0.3%	1,095.91	98.1
RS-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	640	631	642	10	641	1	0.2%	905.81	95.6
RS-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区	981	965	989	23	989	0	0.0%	1,437.84	98.5
RS-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,140	1,123	1,180	56	1,160	20	1.7%	1,884.62	100.0
RS-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,080	1,063	1,120	56	1,100	20	1.8%	1,742.64	98.7
RS-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	東京都台東区	384	386	293	-93	393	-100	-25.4%	876.70	95.7
RS-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	1,910	1,899	1,980	80	1,980	0	0.0%	4,141.56	95.4
RS-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	1,910	1,913	1,940	26	1,910	30	1.6%	5,999.80	92.7
RS-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	1,280	1,279	1,310	30	1,280	30	2.3%	2,961.06	98.2
RS-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	791	783	823	39	807	16	2.0%	1,604.72	94.5
RS-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	1,520	1,491	1,530	38	1,530	0	0.0%	2,610.05	98.3
RS-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	1,940	1,933	2,050	116	2,000	50	2.5%	3,692.44	100.0
RS-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	962	956	1,000	43	986	14	1.4%	1,706.46	95.7
RS-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,020	1,005	1,130	124	1,040	90	8.7%	1,708.19	100.0
RS-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	493	489	496	6	495	1	0.2%	952.06	95.9
RS-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	804	795	826	30	826	0	0.0%	1,264.84	98.3
RS-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市	633	625	538	-87	643	-105	-16.3%	1,151.36	98.1
RS-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	千葉県市川市	730	721	750	28	750	0	0.0%	1,244.00	100.0
RS-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	488	481	490	8	490	0	0.0%	778.19	94.6
RS-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前II	千葉県市川市	469	464	470	5	470	0	0.0%	927.33	100.0
RS-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳III	千葉県市川市	747	740	749	8	749	0	0.0%	1,766.47	97.4
RS-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	761	747	772	24	772	0	0.0%	1,237.80	96.7
RS-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	1,580	1,562	1,650	87	1,610	40	2.5%	2,477.11	98.4
RS-T-113	東京圏	住宅	ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区	920	955	955	0	952	3	0.3%	992.75	100.0
RS-T-114	東京圏	住宅	ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区	720	757	758	0	756	2	0.3%	1,192.07	93.1
RS-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区	1,058	1,135	1,110	-25	1,080	30	2.8%	1,106.38	92.4
RS-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市	652	637	682	44	664	18	2.7%	1,861.56	100.0
RS-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市	735	717	676	-41	650	26	4.0%	1,967.54	100.0
RS-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市	1,620	1,585	1,630	44	1,630	0	0.0%	2,990.68	97.3
RS-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	北海道札幌市	274	269	271	1	277	-6	-2.2%	1,155.60	100.0
RS-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	北海道札幌市	502	493	511	17	511	0	0.0%	1,850.20	100.0
RS-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園II	北海道札幌市	334	328	340	11	340	0	0.0%	1,148.72	100.0
RS-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	北海道札幌市	547	535	564	28	557	7	1.3%	1,851.39	100.0
RS-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市	475	463	488	24	487	1	0.2%	2,114.53	97.8

エリア	用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万)	第2期末 貸借対照表 計上額 (百万)	第2期末 算定価格 (百万)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第1期末 算定価格 (百万)	差額 (第2期末算定価格と第1期 末 算定価格との差額)		賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	
									(百万)	変化率			
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	北海道札幌市	394	386	409	22	398	11	2.8%	1,494.36	96.8
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市	249	243	260	16	254	6	2.4%	1,007.30	100.0
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	北海道札幌市	229	224	234	9	232	2	0.9%	911.07	96.3
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	北海道札幌市	437	427	451	23	445	6	1.3%	1,773.90	88.9
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市	616	603	630	26	625	5	0.8%	2,439.90	90.6
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市	4,480	4,393	4,640	246	4,560	80	1.8%	15,552.59	93.3
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市	1,730	1,692	1,830	137	1,780	50	2.8%	5,094.29	97.3
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市	1,140	1,119	1,030	-89	1,010	20	2.0%	3,411.24	100.0
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市	466	462	424	-38	417	7	1.7%	1,380.21	100.0
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市	949	956	896	-60	843	53	6.3%	4,251.91	90.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市	712	702	724	21	724	0	0.0%	1,571.04	94.2
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	愛知県名古屋市	553	541	582	40	571	11	1.9%	1,391.02	98.3
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市	1,020	997	1,070	72	1,050	20	1.9%	2,502.11	98.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市	1,590	1,561	1,650	88	1,610	40	2.5%	3,541.43	92.4
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	愛知県名古屋市	3,770	3,704	3,940	235	3,870	70	1.8%	7,543.10	92.7
Rs-S-025	その他	住宅	プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市	652	640	661	20	657	4	0.6%	1,189.12	91.8
Rs-S-026	その他	住宅	プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市	794	778	817	38	809	8	1.0%	1,392.00	100.0
Rs-S-027	その他	住宅	プライムアーバン江坂III	大阪府吹田市	1,190	1,166	1,190	23	1,200	-10	-0.8%	2,151.67	96.4
Rs-S-028	その他	住宅	プライムアーバン玉造	大阪府大阪市	1,020	1,004	1,050	45	1,040	10	1.0%	2,373.10	91.2
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市	1,810	1,777	1,820	42	1,820	0	0.0%	3,909.90	98.9
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	福岡県福岡市	588	577	602	24	589	13	2.2%	2,176.23	98.5
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市	265	259	275	15	269	6	2.2%	897.84	100.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	福岡県福岡市	398	388	330	-58	326	4	1.2%	1,222.34	95.4
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	福岡県福岡市	622	608	522	-86	515	7	1.4%	1,854.13	93.5
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	福岡県福岡市	604	594	553	-41	543	10	1.8%	1,740.70	98.6
Rs-S-035	その他	住宅	プライムアーバン千種	愛知県名古屋市	1,110	1,200	1,130	-70	1,130	0	0.0%	2,287.07	79.4
					162,940	161,470	165,522	4,051	164,931	591	0.4%	271,800.70	96.4
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	千葉県浦安市	4,900	5,125	5,090	-35	5,090	0	0.0%	14,431.35	100.0
					4,900	5,125	5,090	-35	5,090	0	0.0%	14,431.35	100.0
					784,607	782,457	834,749	52,291	822,905	11,844	1.4%	1,654,570.95	99.1

(A)

(B)

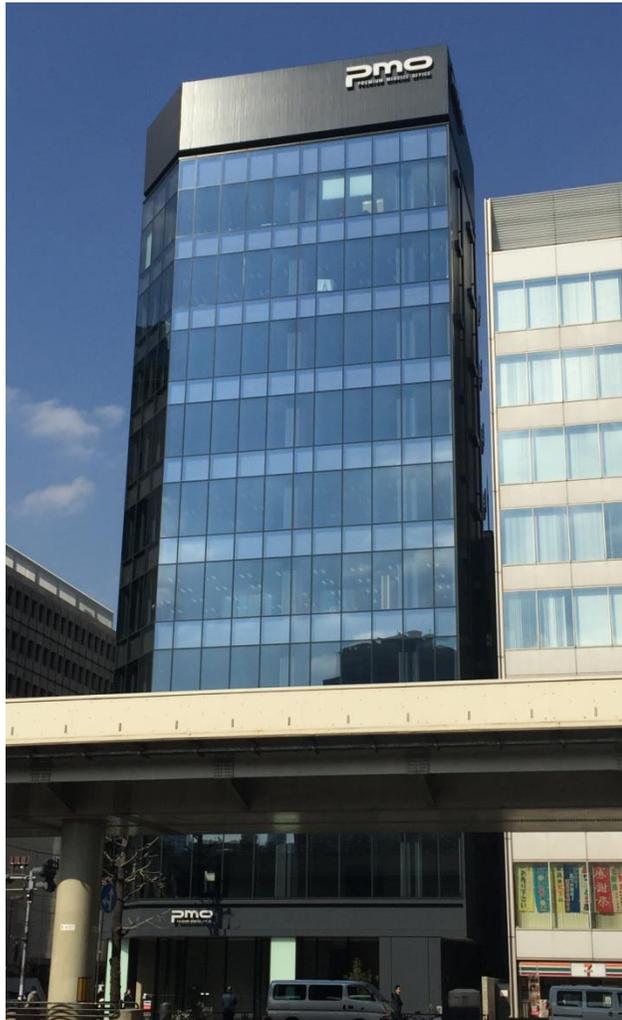
貸借対照表計上額と  
期末算定価格との差異

52,291 百万円

(B)-(A)

オフィス

**pmo**  
PREMIUM MIDSIZE OFFICE



PMO平河町



PMO 平河町 エントランス



PMO 日本橋江戸通



PMO 芝大門

物件名	所在地	竣工(予定)時期
PMO芝大門	港区芝大門	2014年竣工済
PMO平河町	千代田区平河町	2016年竣工済
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016年竣工済
PMO日本橋江戸通(※1)	中央区日本橋小伝馬町	2016年竣工済
PMO新日本橋プロジェクト	中央区日本橋本町	2016年11月(予定)
PMO岩本町Ⅱプロジェクト	千代田区神田須田町	2017年1月(予定)
PMO西新橋プロジェクト	港区西新橋	2017年3月(予定)
PMO渋谷一丁目プロジェクト	渋谷区渋谷	2017年6月(予定)
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017年6月(予定)
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018年2月(予定)
PMO新川二丁目プロジェクト(※1)	中央区新川	2018年3月(予定)
PMO八丁堀Ⅲ	中央区八丁堀	2018年4月(予定)
PMO東新橋二丁目プロジェクト	港区東新橋	2018年6月(予定)
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018年6月(予定)
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2019年2月(予定)
PMO北大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2019年7月(予定)
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020年4月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

## 住宅

## PROUD FLAT



プライドフラット三軒茶屋Ⅱ



プライドフラット三軒茶屋Ⅱ



プライドフラット大森Ⅲ

物件名	所在地	竣工(予定)時期
プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2014年竣工済
プライドフラット大森Ⅲ	東京都品川区	2014年竣工済
プライドフラット錦糸町	東京都墨田区	2015年竣工済
プライドフラット東神田	東京都千代田区	2015年竣工済
プライドフラット三越前	東京都中央区	2015年竣工済
プライドフラット巢鴨Ⅱ	東京都豊島区	2015年竣工済
プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	2016年竣工済
プライドフラット御茶ノ水	東京都千代田区	2016年竣工済
プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	2016年竣工済
プライドフラット中落合	東京都新宿区	2016年12月(予定)
プライドフラット浅草橋	東京都台東区	2017年2月(予定)
プライドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	2017年10月(予定)
プライドフラット宮崎台	神奈川県川崎市	2017年11月(予定)
プライドフラット戸越	東京都品川区	2018年4月(予定)

## 物流施設

Landport



Landport柏沼南 I 建物内部



Landport 八王子 II PJ



Landport柏沼南 I カフェテリア



Landport 岩槻PJ



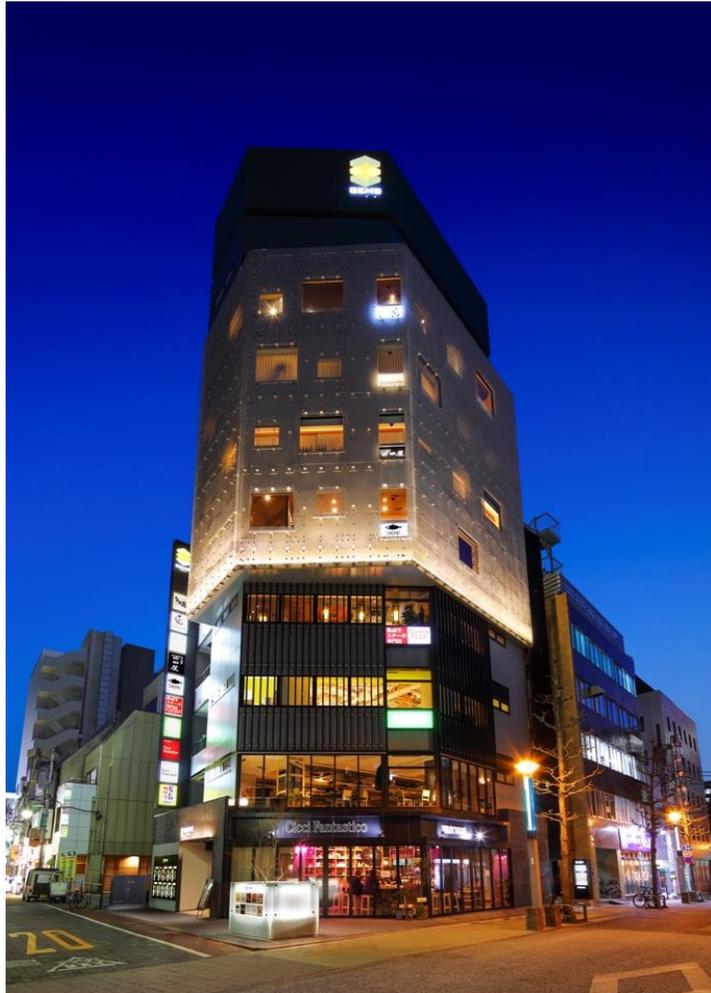
Landport柏沼南 I

物件名	所在地	竣工(予定)時期
Landport柏沼南 I	千葉県柏市	2016年竣工済
Landport岩槻プロジェクト	埼玉県さいたま市	2016年竣工済
Landport八王子 II プロジェクト	東京都八王子市	2016年9月(予定)
Landport小牧プロジェクト(※1)	愛知県小牧市	2017年1月(予定)
Landport高槻プロジェクト	大阪府高槻市	2017年6月(予定)
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018年8月(予定)
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019年11月(予定)

※1 JV案件です。

※2 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

## 商業施設



GEMS大門



GEMS神田



GEMS恵比寿プロジェクト

物件名	所在地	竣工(予定)時期
野村不動産吉祥寺ビル	武蔵野市吉祥寺本町	2014年竣工済
GEMS大門	港区芝大門	2016年 竣工済
GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016年 竣工済
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017年8月(予定)
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018年2月(予定)
GMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018年3月(予定)
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018年4月(予定)
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018年5月(予定)
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018年6月(予定)
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018年11月(予定)
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2018年12月(予定)
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019年1月(予定)

※ 本書の日付現在、上記物件について本投資法人が取得する予定はありません。

区 分	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第2期実績 自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日	第2期実績－第1期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	24,313,678	30,976,554	6,662,876	27.4
不動産賃貸事業収入	24,313,678	29,534,279	5,220,601	21.5
賃貸事業収入	22,286,435	26,844,872	4,558,436	20.5
その他収入 ※	2,027,242	2,689,407	662,164	32.7
不動産等売却益	-	1,442,275	1,442,275	-
営業費用	17,830,501	19,293,886	1,463,384	8.2
不動産賃貸事業費用	11,546,708	13,489,928	1,943,219	16.8
修繕費	1,555,616	1,581,098	25,481	1.6
公租公課	2,114,885	2,315,517	200,631	9.5
減価償却費	3,471,461	4,205,687	734,225	21.2
その他賃貸事業費用	4,404,744	5,387,625	982,881	22.3
不動産等売却損	-	329,201	329,201	-
減損損失	79,019	-	▲ 79,019	▲ 100.0
資産運用報酬	1,505,234	2,565,116	1,059,881	70.4
合併関連費用	2,590,275	375,501	▲ 2,214,773	▲ 85.5
のれん償却額	1,622,397	1,946,877	324,479	20.0
その他営業費用	486,865	587,261	100,395	20.6
<b>営業利益</b>	<b>6,483,176</b>	<b>11,682,668</b>	<b>5,199,491</b>	<b>80.2</b>
営業外収益	10,085	4,431	▲ 5,654	▲ 56.1
営業外費用	2,442,925	2,330,513	▲ 112,412	▲ 4.6
支払利息その他融資関連費用	2,000,706	2,322,460	321,754	16.1
その他営業外費用	442,218	8,052	▲ 434,166	▲ 98.2
<b>経常利益</b>	<b>4,050,336</b>	<b>9,356,586</b>	<b>5,306,249</b>	<b>131.0</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>4,050,336</b>	<b>9,356,586</b>	<b>5,306,249</b>	<b>131.0</b>
法人税等	2,058	605	▲ 1,453	▲ 70.6
<b>当期純利益</b>	<b>4,048,278</b>	<b>9,355,981</b>	<b>5,307,703</b>	<b>131.1</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>-</b>	<b>2,869,030</b>	<b>2,869,030</b>	<b>-</b>
合併による未処分利益受入額	629	-	▲ 629	▲ 100.0
当期未処分利益	4,048,907	12,225,011	8,176,103	201.9

※匿名組合投資利益を含みます。

分配金総額	8,259,140	11,300,022	3,040,882	36.8
1口当たり分配金 (円)	(2,219)	(3,036)	(817)	(36.8)
利益分配金	1,179,877	9,204,530	8,024,653	680.1
1口当たり利益分配金 (円)	(317)	(2,473)	(2,156)	(680.1)
一時差異等調整引当額	6,137,594	-	▲ 6,137,594	▲ 100.0
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	(1,649)	-	(▲ 1,649)	(▲ 100.0)
その他の利益超過分配金	941,668	2,095,491	1,153,823	122.5
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	(253)	(563)	(310)	(122.5)

# セクター毎の差異分析

## オフィス

区分	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第2期実績 - 第1期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	10,858,540	12,950,477	2,091,936	19.3
賃貸事業収入	9,893,779	11,729,101	1,835,322	18.6
その他収入	964,761	1,221,375	256,613	26.6
不動産賃貸事業費用	5,169,316	5,851,529	682,213	13.2
外注委託費	865,439	1,000,199	134,759	15.6
プロパティ・マネジメント報酬	245,635	286,265	40,629	16.5
公租公課	1,172,481	1,220,331	47,850	4.1
水道光熱費	795,983	986,204	190,221	23.9
保険料	13,232	15,933	2,700	20.4
修繕費	690,310	686,914	▲ 3,395	▲ 0.5
支払地代	77,751	91,844	14,092	18.1
減価償却費	911,722	1,140,182	228,459	25.1
その他費用	396,759	423,653	26,894	6.8
賃貸事業損益	5,689,224	7,098,947	1,409,722	24.8
NOI	6,600,947	8,239,129	1,638,182	24.8

## 商業施設

区分	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第2期実績 - 第1期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	5,055,646	6,181,693	1,126,046	22.3
賃貸事業収入	4,456,151	5,363,669	907,518	20.4
その他収入	599,495	818,023	218,527	36.5
不動産賃貸事業費用	2,489,809	2,886,644	396,834	15.9
外注委託費	238,945	287,416	48,471	20.3
プロパティ・マネジメント報酬	132,191	170,221	38,030	28.8
公租公課	359,395	397,283	37,888	10.5
水道光熱費	392,263	483,647	91,383	23.3
保険料	5,339	6,484	1,145	21.5
修繕費	441,512	361,484	▲ 80,027	▲ 18.1
支払地代	84,627	101,552	16,925	20.0
減価償却費	608,230	754,179	145,948	24.0
その他費用	227,304	324,373	97,068	42.7
賃貸事業損益	2,565,837	3,295,048	729,211	28.4
NOI	3,174,068	4,049,228	875,160	27.6

## 物流施設

区分	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第2期実績 - 第1期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	3,790,705	4,736,769	946,063	25.0
賃貸事業収入	3,632,136	4,524,926	892,790	24.6
その他収入	158,569	211,843	53,273	33.6
不動産賃貸事業費用	1,718,591	2,137,950	419,359	24.4
外注委託費	103,898	125,400	21,501	20.7
プロパティ・マネジメント報酬	45,099	105,561	60,462	134.1
公租公課	314,976	400,869	85,892	27.3
水道光熱費	121,434	155,193	33,758	27.8
保険料	6,512	8,030	1,517	23.3
修繕費	168,585	191,513	22,927	13.6
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	943,130	1,126,961	183,831	19.5
その他費用	14,952	24,420	9,467	63.3
賃貸事業損益	2,072,114	2,598,818	526,703	25.4
NOI	3,015,245	3,725,780	710,534	23.6

## 居住用施設

区分	第1期実績 自 2015年10月 1日 至 2016年 2月29日	第2期実績 自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	第2期実績 - 第1期実績	
	金額 (千円)	金額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
不動産賃貸事業収益	4,607,717	5,608,457	1,000,739	21.7
賃貸事業収入	4,304,368	5,172,191	867,823	20.2
その他収入	303,349	436,266	132,916	43.8
不動産賃貸事業費用	2,168,991	2,613,625	444,633	20.5
外注委託費	169,748	201,312	31,563	18.6
プロパティ・マネジメント報酬	231,427	312,539	81,112	35.0
公租公課	268,032	297,001	28,969	10.8
水道光熱費	80,283	86,831	6,548	8.2
保険料	5,900	7,166	1,266	21.5
修繕費	255,209	341,186	85,976	33.7
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,008,377	1,184,363	175,985	17.5
その他費用	150,012	183,223	33,210	22.1
賃貸事業損益	2,438,726	2,994,832	556,106	22.8
NOI	3,447,103	4,179,196	732,092	21.2

# 貸借対照表

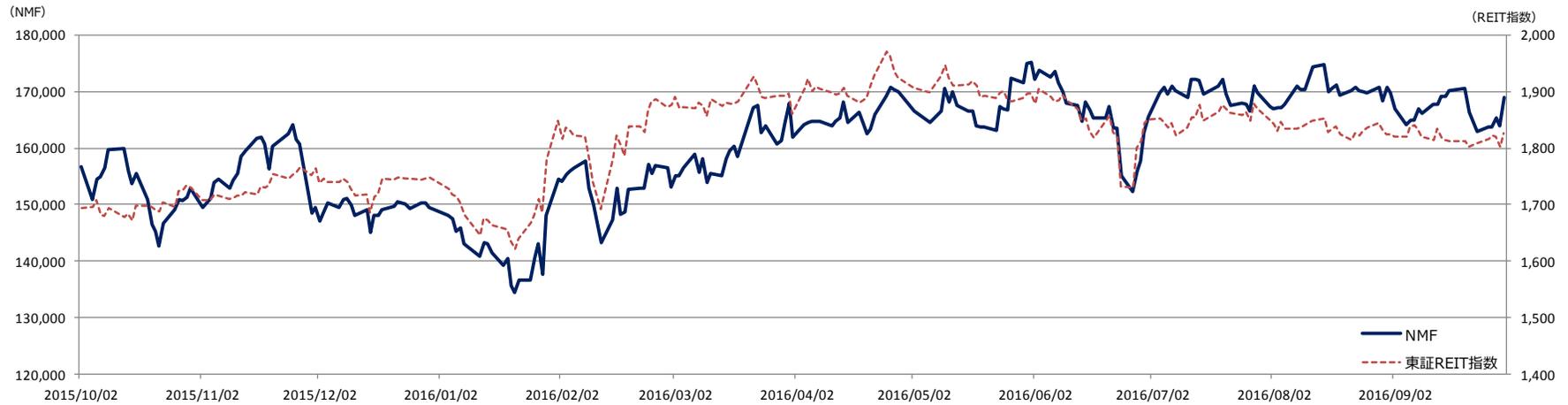
## 資産の部

区 分	第1期 2016年2月29日現在		第2期 2016年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	59,777,237	6.4	77,044,586	8.2
現金及び預金	47,139,232	5.1	63,889,766	6.8
信託現金及び信託預金	11,185,928	1.2	11,380,801	1.2
その他の流動資産	1,452,077	0.2	1,774,018	0.2
固定資産	868,496,366	93.6	858,897,012	91.8
有形固定資産	781,823,844	84.2	774,023,490	82.7
不動産	273,210,518	29.4	288,969,695	30.9
建物	101,347,783	10.9	103,752,235	11.1
土地	171,862,734	18.5	185,217,460	19.8
信託不動産	508,177,305	54.7	484,215,193	51.7
信託建物	156,356,887	16.8	153,131,120	16.4
信託土地	351,799,272	37.9	331,066,945	35.4
信託リース資産	21,145	0.0	17,127	0.0
建設仮勘定	436,020	0.0	838,601	0.1
無形固定資産	84,771,328	9.1	82,831,390	8.8
のれん	76,252,702	8.2	74,305,825	7.9
借地権	951,943	0.1	951,943	0.1
信託借地権	7,541,282	0.8	7,540,896	0.8
その他の無形固定資産	25,399	0.0	32,724	0.0
投資その他の資産	1,901,193	0.2	2,042,131	0.2
投資有価証券	91,430	0.0	-	-
長期前払費用	742,792	0.1	1,005,941	0.1
長期預け金	89,385	0.0	89,385	0.0
敷金及び保証金	977,583	0.1	946,803	0.1
繰延資産	23,782	0.0	22,410	0.0
投資法人債発行費	23,782	0.0	22,410	0.0
資産合計	928,297,387	100.0	935,964,009	100.0

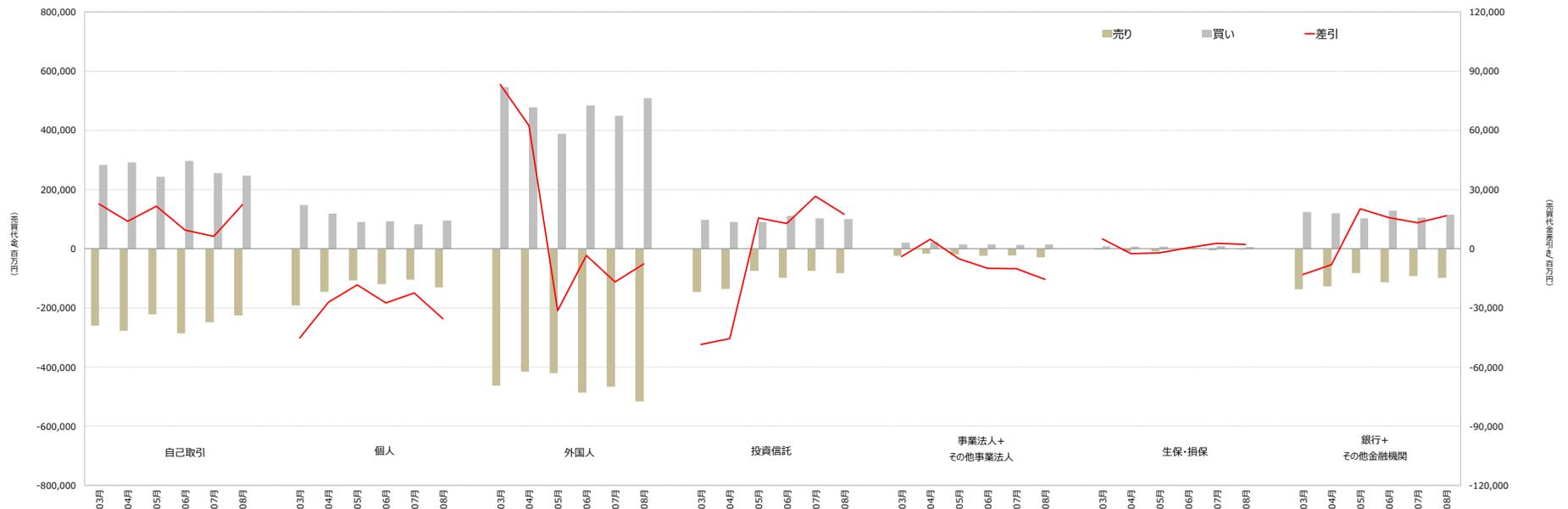
## 負債及び純資産の部

区 分	第1期 2016年2月29日現在		第2期 2016年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	73,743,504	7.9	68,492,744	7.3
営業未払金	2,162,600	0.2	2,562,467	0.3
短期借入金	9,100,000	1.0	-	-
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	0.5	10,000,000	1.1
1年内返済予定の長期借入金	50,015,600	5.4	47,805,600	5.1
信託リース債務	8,651	0.0	8,651	0.0
未払金	1,888,592	0.2	2,226,124	0.2
未払費用	325,813	0.0	330,953	0.0
未払法人税等	994	0.0	605	0.0
未払消費税等	140,701	0.0	530,465	0.1
前受金	4,394,283	0.5	4,320,065	0.5
前受収益	369,865	0.0	341,706	0.0
デリバティブ債務	37,854	0.0	73,217	0.0
その他	298,547	0.0	292,886	0.0
固定負債	376,952,390	40.6	388,159,791	41.5
投資法人債	27,500,000	3.0	22,500,000	2.4
長期借入金	311,549,000	33.6	329,466,200	35.2
信託リース債務	14,046	0.0	9,721	0.0
長期前受収益	838,163	0.1	671,420	0.1
預り敷金及び保証金	8,403,287	0.9	8,558,771	0.9
信託預り敷金及び保証金	25,818,152	2.8	24,772,441	2.6
デリバティブ債務	2,829,740	0.3	2,181,236	0.2
負債合計	450,695,894	48.6	456,652,535	48.8
投資主資本	480,469,087	51.8	481,565,928	51.5
出資総額	161,120,405	17.4	161,120,405	17.2
剰余金	319,348,682	34.4	320,445,523	34.2
出資剰余金	315,299,775	34.0	315,299,775	33.7
一時差異等調整引当額	-	-	▲ 6,137,594	▲ 0.7
その他の出資剰余金控除額	-	-	▲ 941,668	▲ 0.1
出資剰余金控除額合計	-	-	▲ 7,079,263	▲ 0.8
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,048,907	0.4	12,225,011	1.3
評価・換算差額等	▲ 2,867,594	▲ 0.3	▲ 2,254,454	▲ 0.2
繰延ヘッジ損益	▲ 2,867,594	▲ 0.3	▲ 2,254,454	▲ 0.2
純資産合計	477,601,492	51.4	479,311,473	51.2
負債純資産合計	928,297,387	100.0	935,964,009	100.0

## 投資口価格の推移

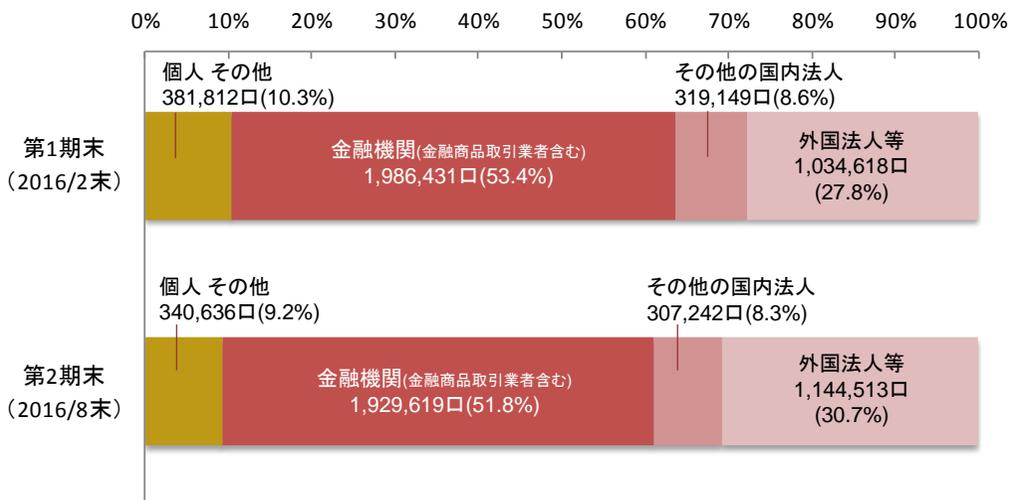


## 投資主体別売買動向

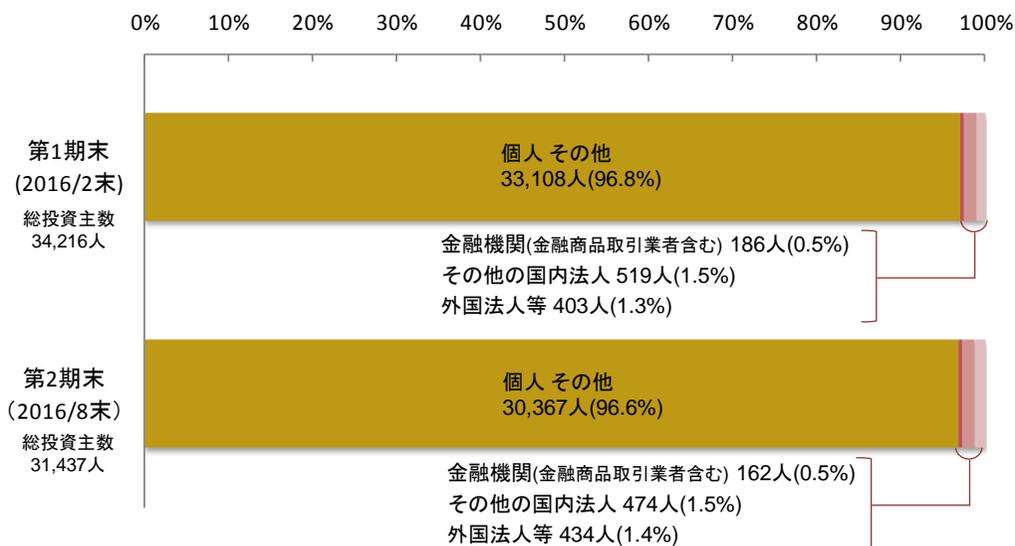


# 投資主の状況

## 所有者別投資口数



## 所有者別投資主数



## 金融機関の内訳

	第1期末(2016/2末)		第2期末(2016/8末)	
	口数	割合	口数	割合
銀行	117,656	3.2%	110,385	3.0%
信託銀行	1,680,217	45.1%	1,656,005	44.5%
生命保険会社	48,308	1.3%	47,855	1.3%
損害保険会社	24,431	0.7%	23,697	0.6%
その他金融機関	115,819	3.1%	91,677	2.5%
<b>合計</b>	<b>1,986,431</b>	<b>53.4%</b>	<b>1,929,619</b>	<b>51.8%</b>

## 上位10投資主一覧

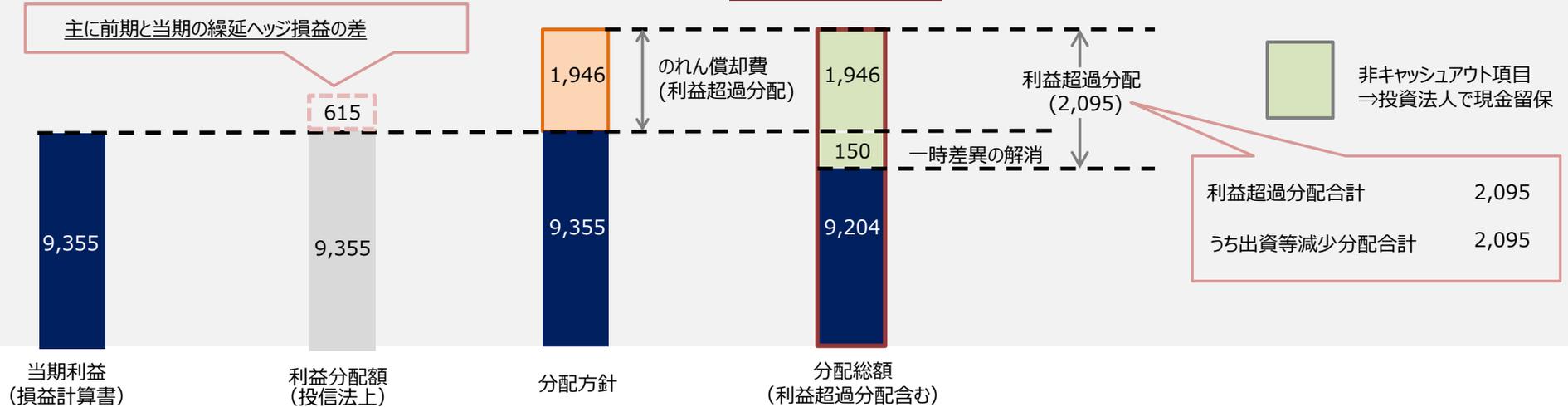
順位	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	888,831	23.88%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	316,564	8.51%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	270,023	7.25%
4	野村不動産株式会社	210,671	5.66%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	135,697	3.65%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人株式会社 みずほ銀行決済営業部	112,185	3.01%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人株式会社三井住友銀行	86,512	2.32%
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 50523	59,607	1.60%
9	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK 常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行	41,296	1.11%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	34,799	0.93%
	<b>合計</b>	<b>2,156,185</b>	<b>57.93%</b>

# 利益超過分配金について

## 分配方針（第2期）

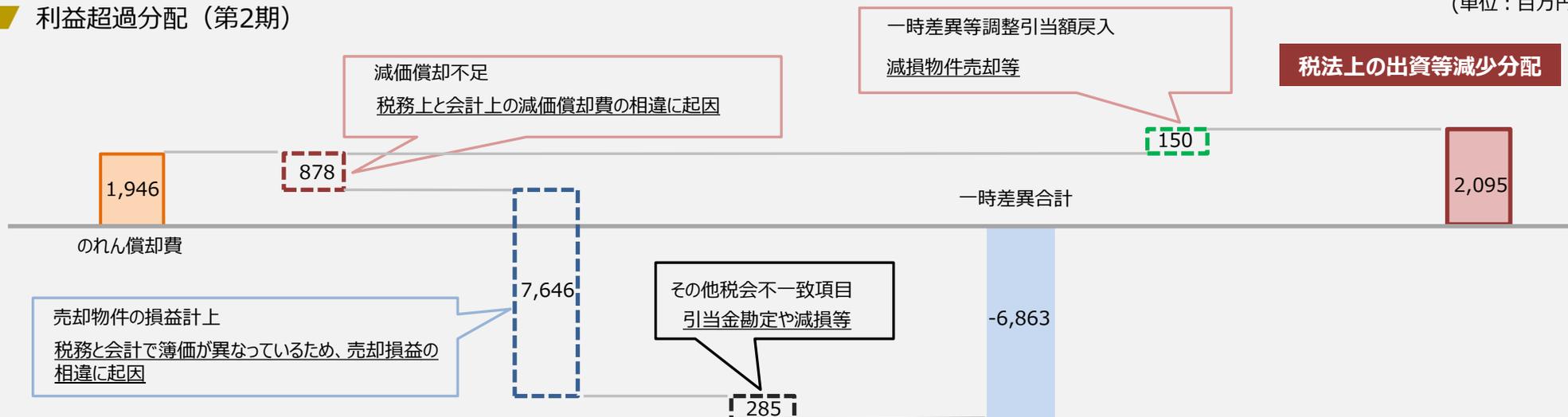
(単位：百万円)

**分配総額  
(11,300百万円)**



## 利益超過分配（第2期）

(単位：百万円)



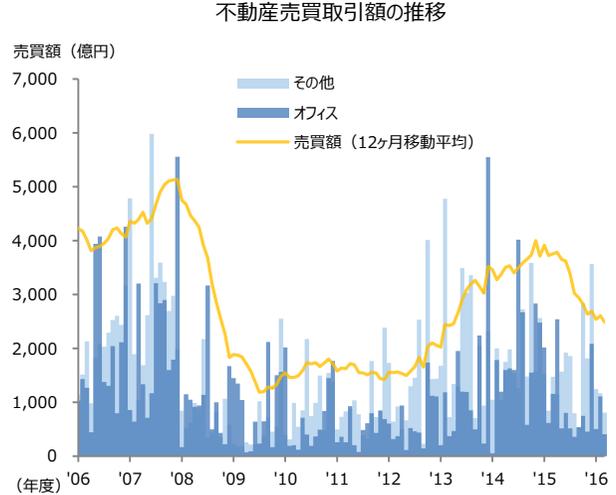
## 期待利回り

## 取引量

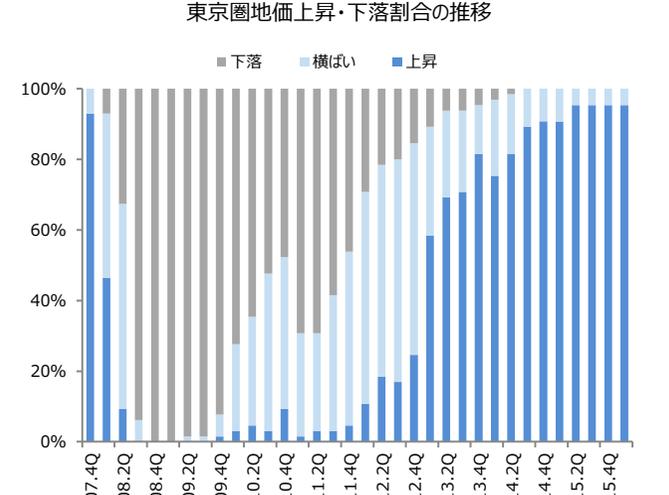
## 地価・建築費



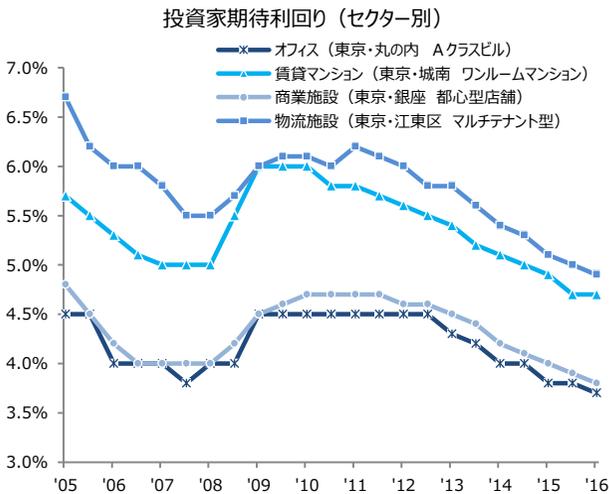
出所：日本銀行よりNREAM作成



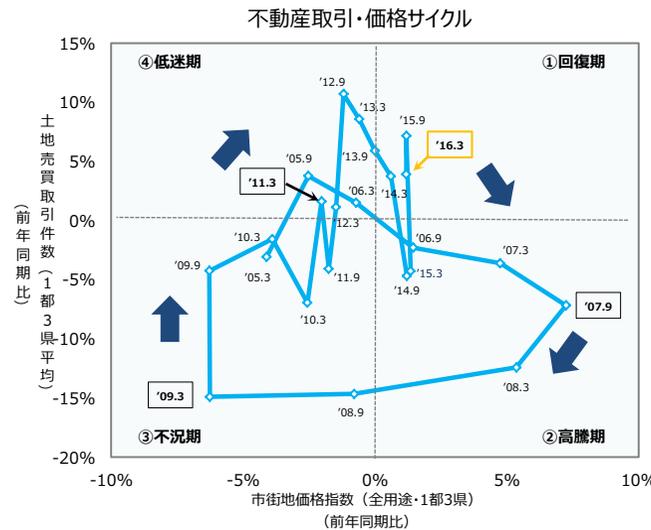
出所：NREAM,各種資料よりNREAM作成



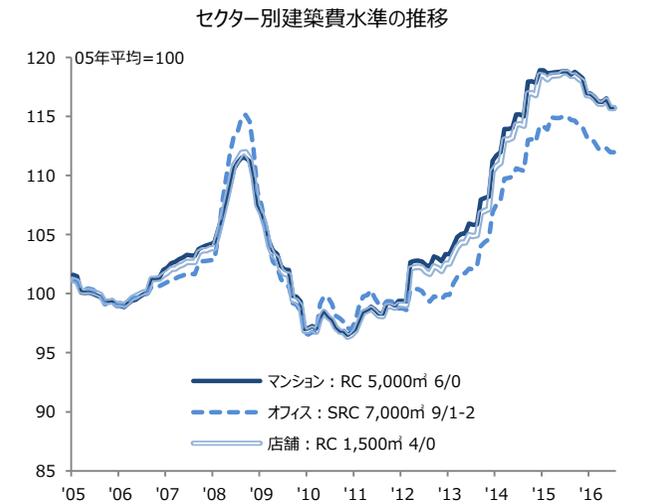
出所：国土交通省よりNREAM作成



出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」よりNREAM作成



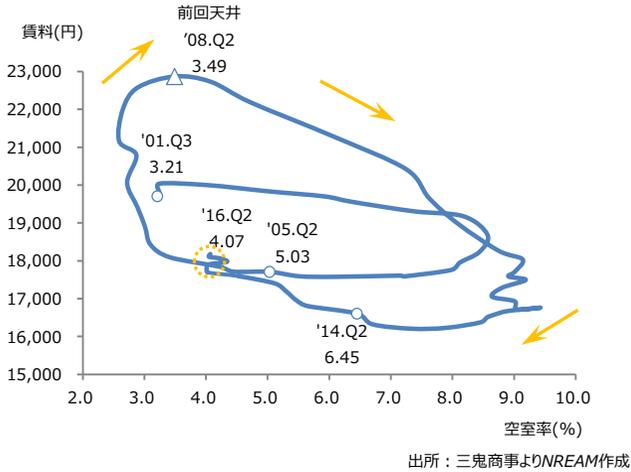
出所：法務省、日本不動産研究所「市街地価格指数」よりNREAM作成



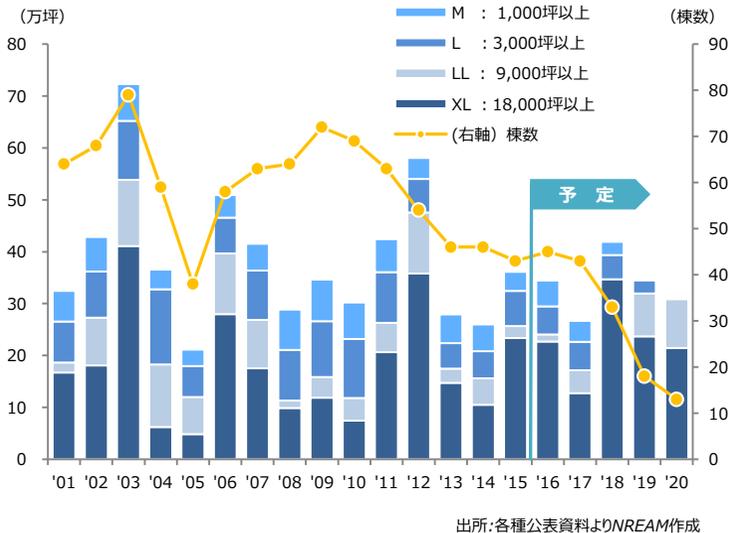
出所：建設物価調査会よりNREAM作成

## ■ 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）

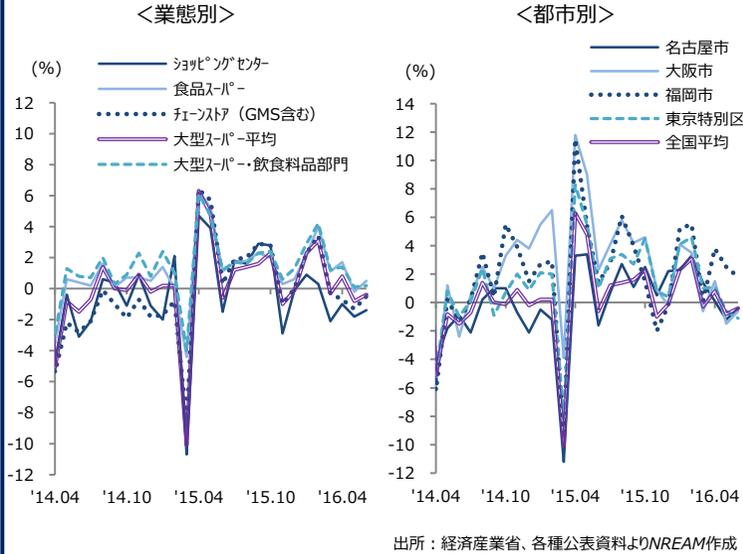


東京23区 賃貸オフィスビル供給量推移予測



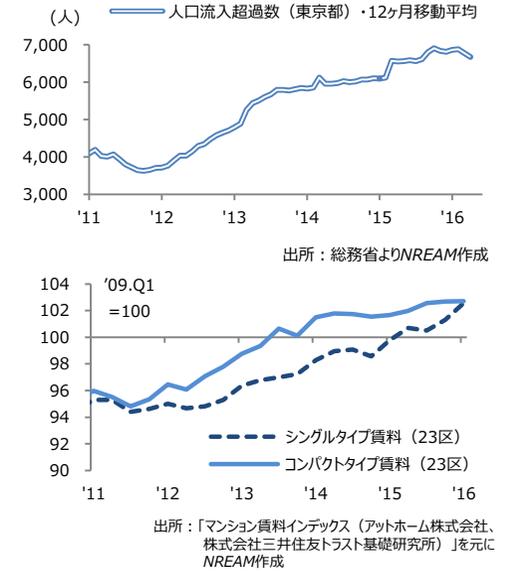
## ■ 商業

小売販売額（既存店ベース）



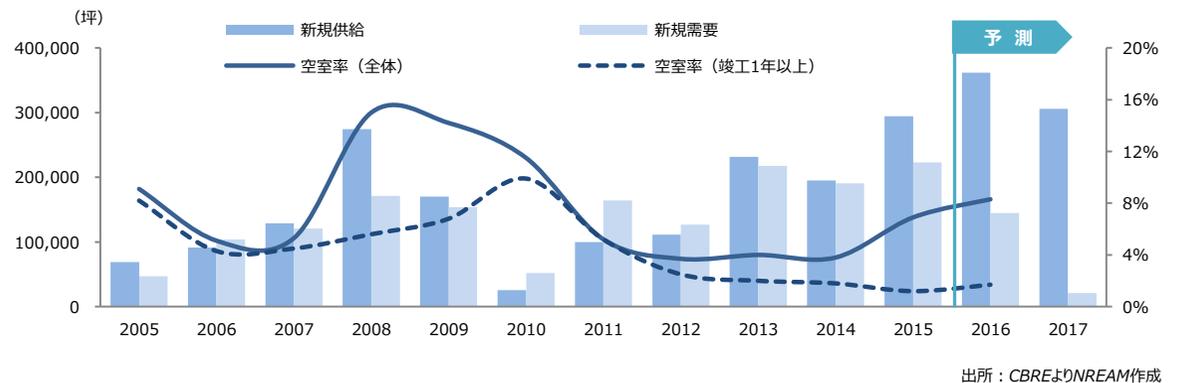
## ■ 住宅

上段：人口流入超過数（東京都）  
下段：賃貸マンションの成約賃料指数（23区）



## ■ 物流

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移（2016年1Q時点）



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。