



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

2018年2月期決算説明会

April 18, 2018

MASTER FUND



1. 公募増資		7. APPENDIX	
• 第1回公募増資（PO）の概要	5	• 各種指標の推移	32
2. 決算ハイライト		• ポートフォリオサマリー（2018年2月期末時点）	33
• 2018年2月期（第5期）決算ハイライト	8	• ポートフォリオの運用状況	34
• 各種指標の推移	10	• オフィスセクターの運用状況	35
3. 外部成長		• 商業セクターの運用状況	36
• 2018年2月期中の売買実績	13	• 物流セクターの運用状況	37
• 賃貸バリューチェーンによるスポンサーサポート実績	14	• 住宅セクターの運用状況	38
• 設立以降の成長の軌跡	15	• 第1回PO 取得資産	39
4. 内部成長		• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～	45
• 内部成長の状況 –各セクターの運用状況–	17	• 中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズの推進～	47
• 鑑定評価の状況	21	• 主要テナントの状況	48
• ESGへの取り組み	22	• ポートフォリオ一覧	49
5. ファイナンス		• 損益計算書	56
• ファイナンスの状況	25	• セクター毎の差異分析	57
6. 今後の業績予想		• 貸借対照表	58
• 2018年8月期（第6期）・2019年2月期（第7期）業績予想	28	• 投資口価格の推移	59
• 運用体制及びIR活動実績	30	• 投資主の状況	60
		• 売却益相当額の留保について	61
		• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	62



公募増資



第1回公募増資（PO）の概要①

2018年2月に本投資法人初となるPOを実施し、
優良物件(334億円)の取得により、Growthフェーズにおける成長戦略を推進

本POのポイント

- ・「Growthフェーズ」における持続的成長に向けた**公募増資第一弾**
(第7期予想分配金 **+2.7%**)
- ・軟調なマーケットにもかかわらず、**分配金の引き上げやスポンサー開発物件**
を中心とした外部成長戦略が評価され、約6.6倍の需要を獲得
- ・**新たにホテルセクターへの投資を開始**
- ・「Growthフェーズ」移行のタイミングに合わせ、**新たなブランド戦略を展開**

PO概要

オフリング形態	国内募集
募集投資口数（第三者割当含む）	138,670口
発行済投資口数	4,321,800口
発行価格	137,474円
発行価額	133,125円
発行決議日	2018年2月1日
条件決定日	2018年2月13日
払込日 (第三者割当)	2018年3月1日 (2018年3月20日)
発行価額総額（第三者割当含む）	184.6億円

各種指標の変化

	前期末（2017年8月末）
資産規模	9,273億円
物件数	268物件
平均NOI利回り	5.1%
平均築年数	19.0年
東京圏比率	82.0%
一口当たり分配金	2018年2月期当初予想 3,020円
LTV	44.6%

取得	売却
165億円	234億円
5物件	2物件
4.2%	5.1%
3.5年	36.0年
100%	100%

PO
334億円
10物件
4.4%
2.6年
89.2%

PO後（2018年4月末）
9,559億円
281物件
5.0%
18.4年
82.1%
2018年8月期予想 3,081円（+2.0%）
2019年2月期予想 3,102円（+2.7%）
44.4%

※PO物件の平均築年数は目論見書記載の数値

第1回公募増資（PO）の概要②

東京圏に所在する築浅のスポンサー開発物件を取得、
投資口価格は東証REIT指数を0.63ptアウトパフォーム（PMO:64億円、LP:153億円、PF:80億円）

新規取得資産

物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	取得日
PMO日本橋三越前	オフィス	東京都 中央区	4,310	4,520	3.5%	2018/4/2
PMO芝大門	オフィス	東京都 港区	2,130	2,180	3.9%	2018/4/2
LP八王子Ⅱ	物流施設	東京都 八王子市	9,230	9,310	4.4%	2018/3/1
LP岩槻	物流施設	埼玉県 さいたま市	6,090	6,110	4.5%	2018/3/1
PF代々木八幡	居住用施設	東京都 渋谷区	966	1,000	4.4%	2018/4/2
PF三軒茶屋Ⅱ	居住用施設	東京都 世田谷区	2,750	2,800	4.4%	2018/4/2
PF外神田	居住用施設	東京都 千代田区	2,280	2,370	4.4%	2018/4/2
PF中落合	居住用施設	東京都 新宿区	844	873	4.6%	2018/4/2
PF登戸	居住用施設	神奈川県 川崎市	1,216	1,260	5.1%	2018/4/2
ウォーターマークホテル札幌	宿泊施設	北海道 札幌市	3,600	3,850	5.1%	2018/3/5
合計			33,416	34,273	4.4%	

< 平均築年数2.6年 東京圏比率89.2% >

スポンサー開発物件



PMO日本橋三越前



Landport八王子Ⅱ



プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ

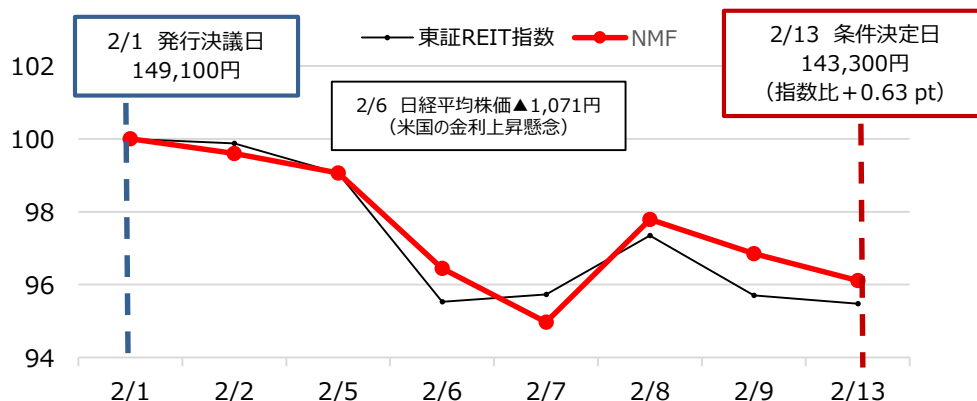
外部物件



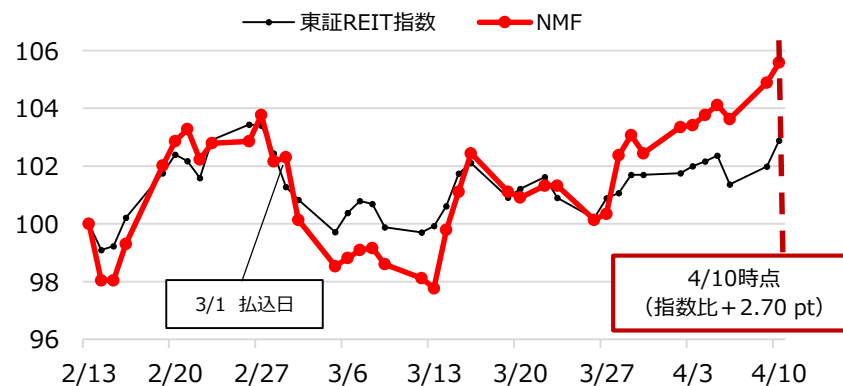
ウォーターマークホテル札幌

※平均築年数は目録見書記載の数値

投資口価格推移（発行決議日から条件決定日）



投資口価格推移（条件決定日以降）





決算ハイライト



2018年2月期（第5期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2018年2月期 3,047円（予想比+27円）

（単位：百万円）

	2018年2月期 (第5期)	2018年2月期 (第5期)	差異
	予 想 (A)	実 績 (B)	(B)-(A)
営業収益	33,365	34,218	853
賃貸事業収入	30,551	30,724	172
その他賃貸事業収入	2,810	2,907	97
不動産等売却益	3	587	583
営業費用	20,860	21,006	145
賃貸事業費用	14,652	14,785	133
修繕費	1,548	1,758	209
公租公課	2,700	2,699	-1
減価償却費	4,752	4,737	-15
その他賃貸事業費用	5,651	5,590	-60
資産運用報酬	2,960	3,007	46
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	625	591	-34
営業利益	12,504	13,212	708
営業外収益	-	12	12
営業外費用	2,487	2,509	21
支払利息その他融資関連費用	2,479	2,457	-22
投資口交付費	-	42	42
その他営業外費用	8	9	0
経常利益	10,016	10,715	698
当期純利益	10,015	10,714	699
当期純利益(売却益除く)	(10,011)	(10,127)	(115)
利益分配金 a	10,286	10,976	690
利益超過分配金 b	2,346	1,769	-577
分配総額 a+b	12,633	12,745	112
内部留保	3	587	583
(内部留保総額)	(3,111)	(3,694)	(583)
一口当たり分配金 (円)	3,020	3,047	27
うち利益分配(円)	2,459	2,624	165
うち一時差異等調整引当額(円)	295	284	-11
うちその他の利益超過分配(円)	266	139	-127
総資産	1,085,296	1,089,820	4,523
取得価格	922,128	922,568	440
有利子負債	482,698	486,198	3,500
LTV	44.5%	44.6%	0.1%
時価総額	-	612,410	-
NOI	23,461	23,583	121
FFO	17,388	17,489	100

第5期実績－予想 主な差異要因（百万円）

■ 当期純利益（売却益除く） **+115**

■ 賃貸事業損益 **+136**

① 既存物件の賃貸事業損益

(1) 賃貸事業収入 (+246)

・既存物件の収入増加 +181
・和解金/違約金等の発生 +65

(2) 賃貸事業費用 (▲135)

・修繕費の増加 ▲213

(原状回復工事等の増加▲69、緊急予防保全工事▲37、更新工事⇒補修工事▲50)

・PM報酬（改定報酬等）の減少 +29

② 取得売却物件による賃貸事業損益 (+26)

・賃貸事業収入増加 +24
・賃貸事業費用減少 +2

■ 賃貸事業費用を除く営業費用 **▲12**

・資産運用報酬の増加 ▲46
・その他費用の減少 +34

■ 営業外損益 **▲9**

・支払利息、融資関連費用の減少 +22
・投資口交付費 ▲42

■ 不動産等売却益（内部留保）

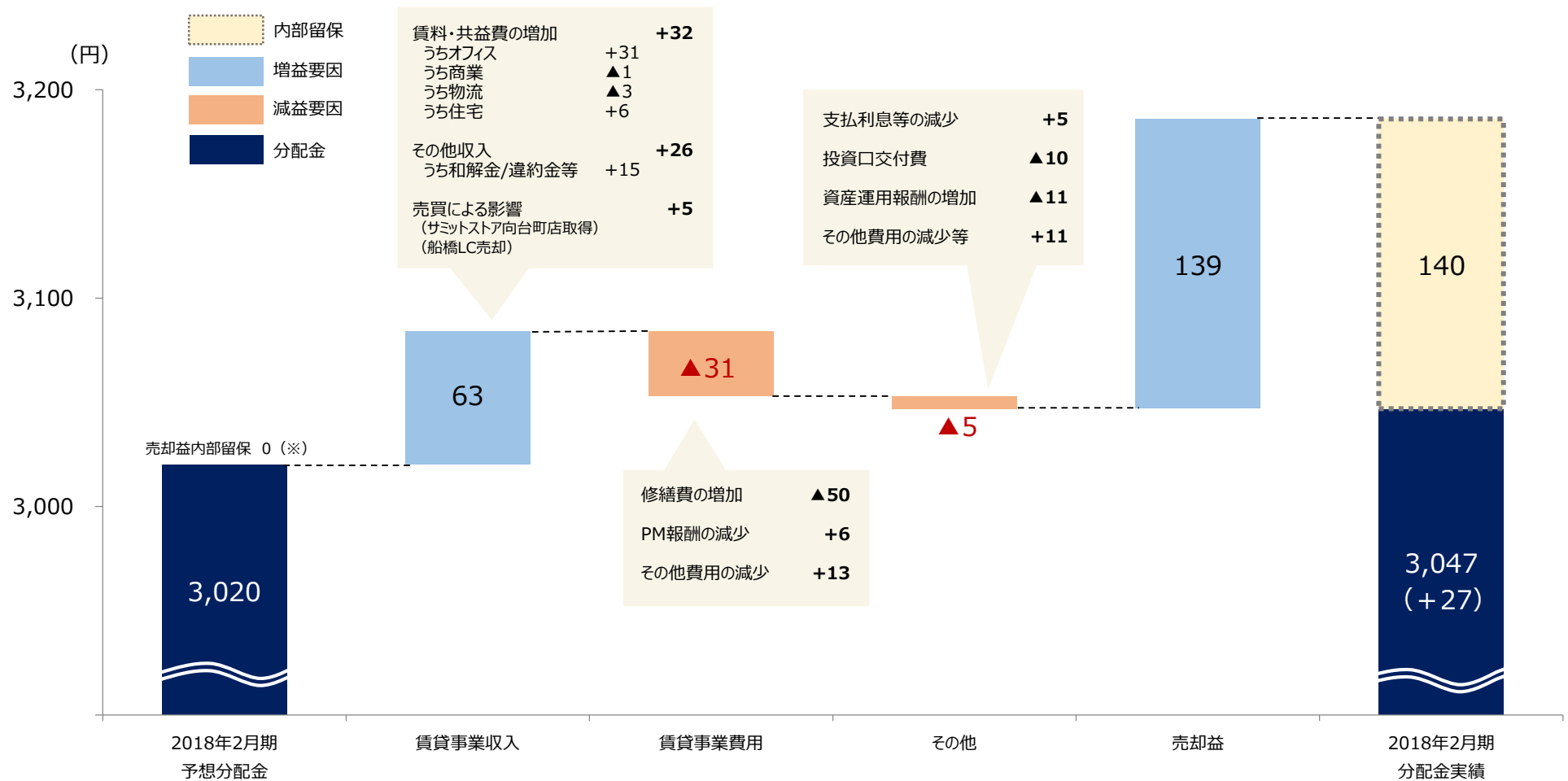
・船橋LC売却益等 +583

※当期純利益への影響を+/-▲で表示

2018年2月期（第5期）決算ハイライト

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

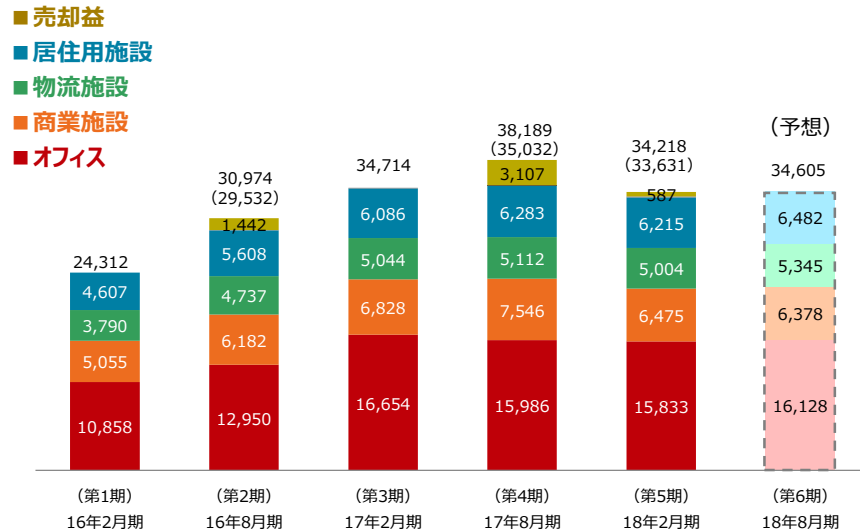
2018年2月期実績



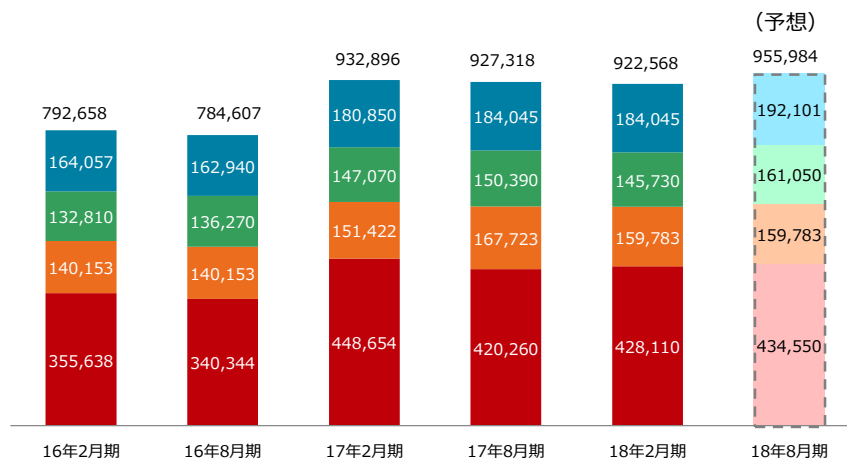
(※) 2018年2月期予想では、Morisia津田沼の売却益3百万円（一口当たり 0円）を内部留保する前提となっています。

各種指標の推移

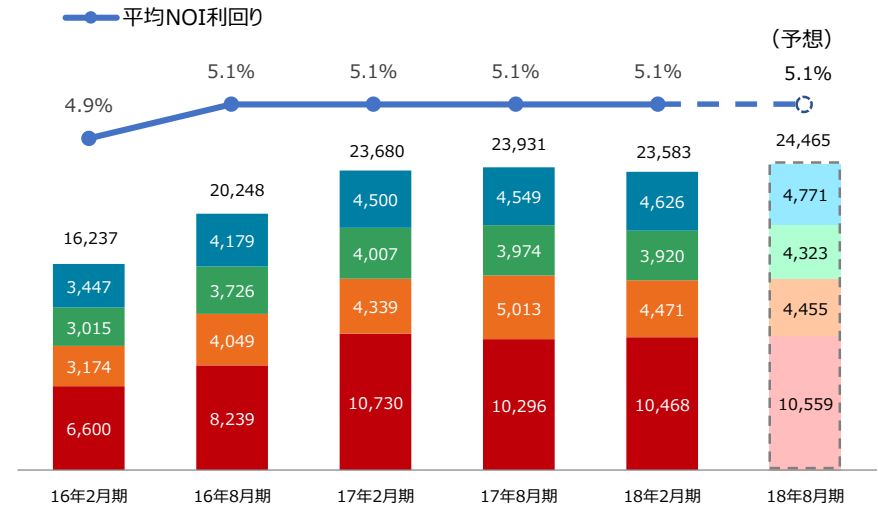
営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値



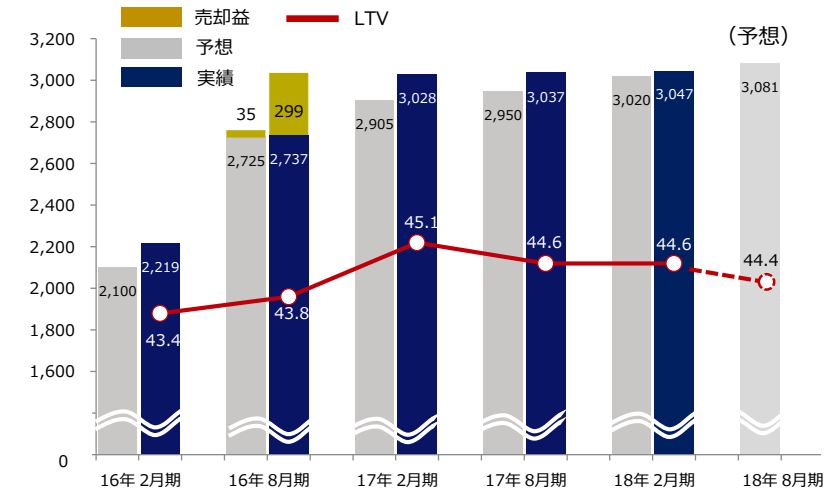
取得価格(百万円)



NOI(百万円)



1口当たり分配金(円)、LTV(%)



(※) 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。



外部成長



2018年2月期中の売買実績

物件入替を通じてポートフォリオのクオリティを向上

取得物件



PMO新日本橋
4,440百万円
2017年9月29日 取得



PMO平河町
3,410百万円
2017年9月29日 取得



GEMS大門
2,060百万円
2017年9月29日 取得



GEMS神田
1,500百万円
2017年9月29日 取得

スポンサーとの取引



売却物件



Morisia津田沼（築38.9年）
18,000百万円
2017年9月29日 売却



名称	サミットストア向台町店
取得価格	5,100百万円
所在地	東京都西東京市向台町三丁目
延床面積	10,659.55㎡
竣工年月日	2009年3月19日
取得日	2017年11月30日

希少性の高い居住地立地型商業施設

本物件を中心に概ね1km圏内に広がる第一種低層住居専用地域では、店舗について床面積50㎡未満等の規制がかかるエリアであり競合出店が制限されることから、今後も安定した売り上げが期待できる。



船橋ロジスティクスセンター（築26.3年）
5,480百万円
2018年1月19日 売却

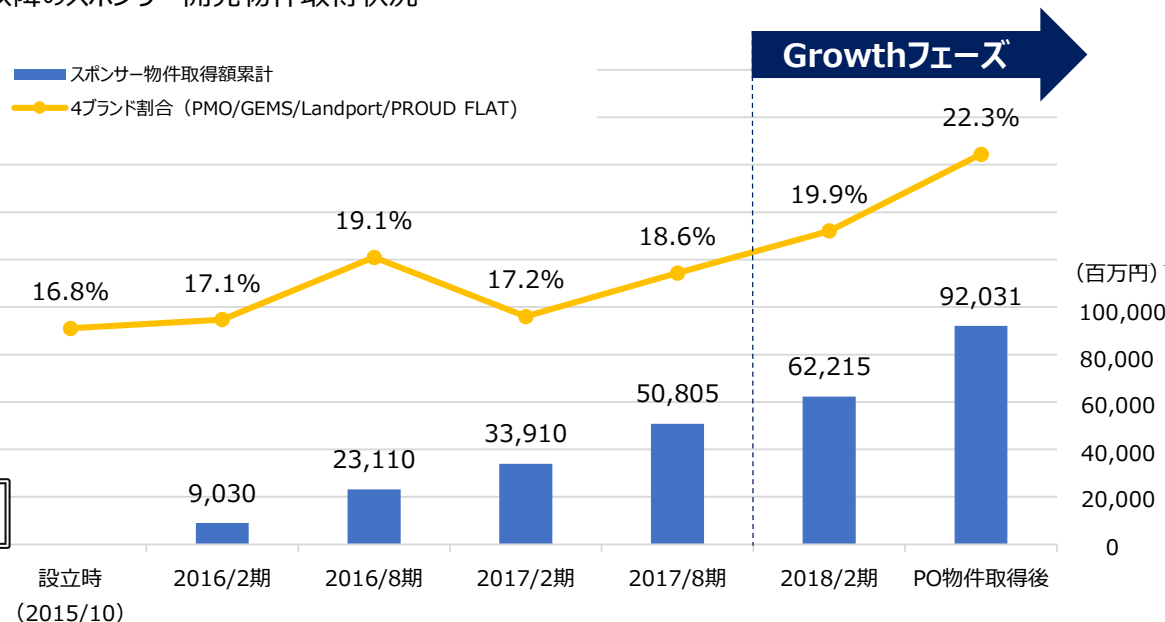
売却益相当額5.7億円を内部留保
⇒内部留保額合計36.9億円(854円/口)(※)

※一口あたりの内部留保金額は、第1回PO後の総口数（4,321,800口）にて算出しています。

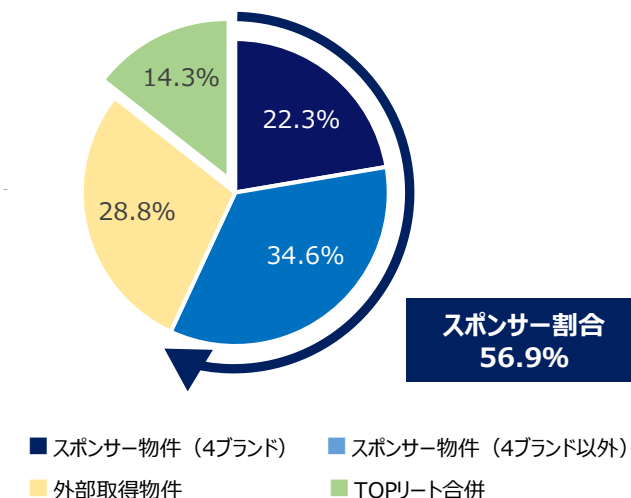
賃貸バリューチェーンによるスポンサーサポート実績

賃貸バリューチェーン契約締結以降、現在までに920億円超のスポンサー開発物件を取得

設立以降のスポンサー開発物件取得状況



PO後保有物件の取得先 (※1)



< 主な取得資産 >



GEMS市ヶ谷
2,080百万円
2015/10取得



野村不動産吉祥寺ビル
10,410百万円
2015/10取得 (※2)



PMO田町
6,210百万円
2016/3取得



Landport柏沼南Ⅱ
10,800百万円
2016/9取得



プラウドフラット大森Ⅲ
1,110百万円
2017/3取得



Landport柏沼南Ⅰ
9,900百万円
2017/3取得

※1 「スポンサー物件」とは、野村不動産グループ、もしくは野村不動産グループに関連する不動産ファンド等からの取得物件を指します。

※2 「野村不動産吉祥寺ビル」は、2017年3月に追加取得しています。

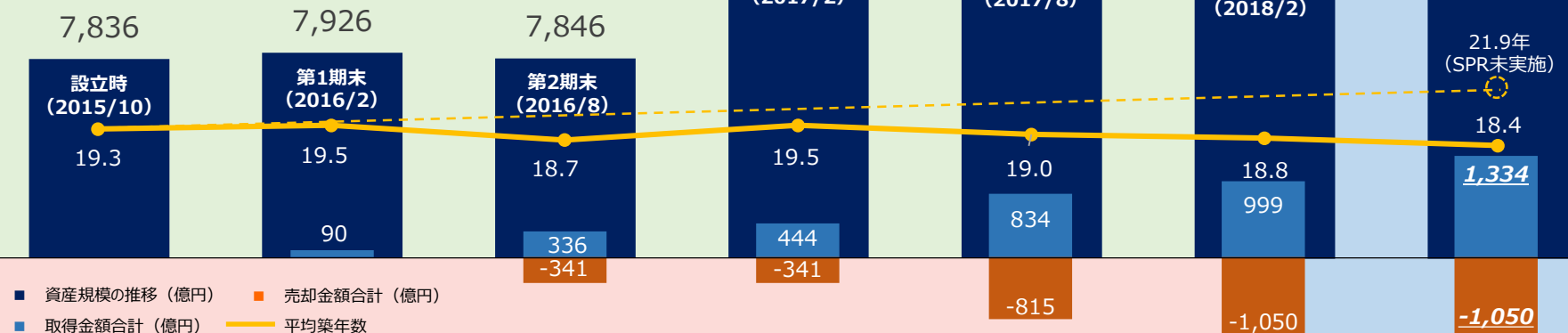
設立以降の成長の軌跡

資産入替によるポートフォリオの質的向上を推進しながら、資産規模の拡大を実現

Qualityフェーズ

Growthフェーズ

主な取得物件



■ 資産規模の推移 (億円) ■ 売却金額合計 (億円)

■ 取得金額合計 (億円) — 平均築年数

※TOPリート合併除く

主な売却物件

17物件 341億円
NOF日本橋本町ビル
NOF溜池ビル
NOF南新宿ビル
NOF品川港南ビル
JCB札幌東ビル 等

11物件 474億円
イトーヨーカドー東習志野店
三菱自動車 (底地) 2物件
NOFテクノポートカマタセンタービル
天王洲パークサイドビル
群馬物流施設 (4物件) 等

2件 234億円
Morisia津田沼
船橋ロジスティクスセンター



内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

前期末保有物件の平均賃料単価は引続き増加基調（前期末：17,795円/坪 → 17,987円/坪、前期比+1.1%）

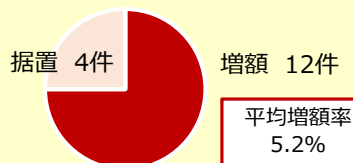
2018年2月期 運用Topics

> 新規契約

⇒ 成約実績の約40%が内部増床。
FR平均2.8ヶ月(第4期) → 2.2ヶ月(第5期)

> 改定実績

⇒ PMO今期改定実績のうち、
12/16件が増額改定。

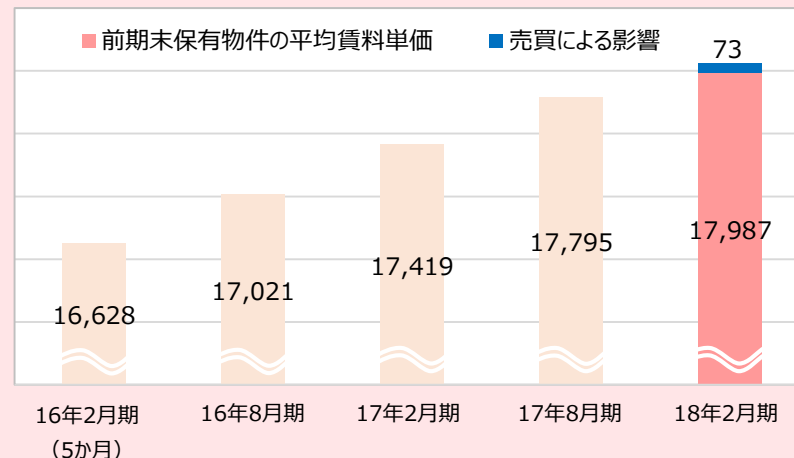


<課題>

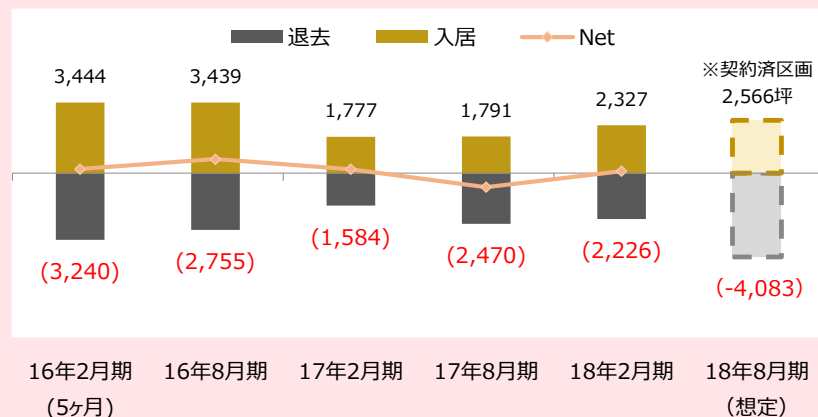
⇒ 2018年8月期解約予定区画（4,083坪）については、
既に2,566坪（62.8%）を契約済。
（主な退去理由：拠点集約、拡張希望等）

平均賃料推移（円/坪）

レントギャップ：2018年2月期末+3.5%
（2017年8月期末+2.1%から、+1.5%）

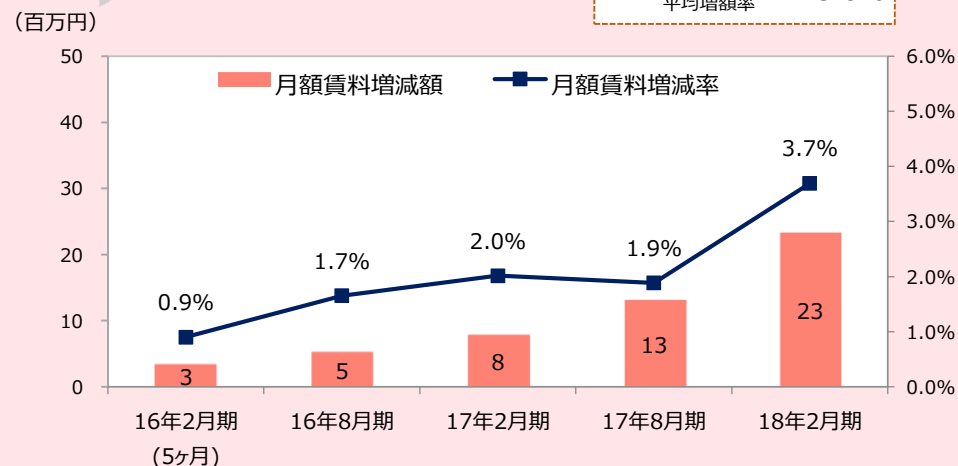


入退去面積の推移（坪）



賃料改定の状況（※）

増額改定テナントのみの
平均増額率 5.6%



（※）「月額賃料増減額」、「月額賃料増減率」は、それぞれ賃料改定前と賃料改定後における対比です。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求 ※売上歩合賃料：2.4億円（うちUCW2.0億円）

2018年2月期 運用Topics

＜「たこ焼きミュージアム」を「TAKOPA」としてリニューアルオープン（UCW）＞

- ⇒ 視認性向上と開放感を高めるため、エントランス及び共用部分を大幅リニューアル。
- ・たこ焼き店舗も5→6店舗へ増加。
- ・共用のオープンスペースを拡張。



Before

売上16.1%増加
賃料収入17.1%増加
(増額2,040千円/月) (※)



After

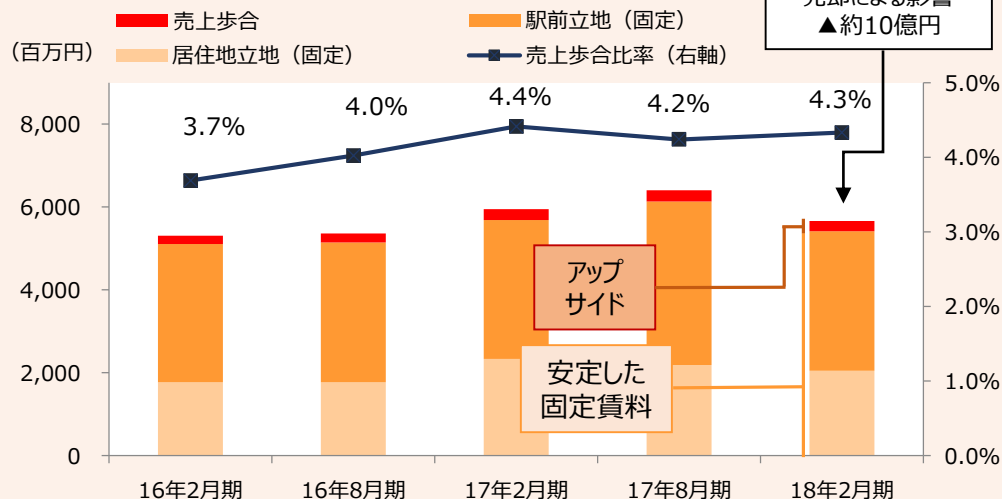
＜新規リーシング＞

- ・ Recipe SHIMOKITA (224坪)
⇒2017年12月賃貸開始
- ・ 一番町stear (107坪)
⇒2018年4月賃貸開始

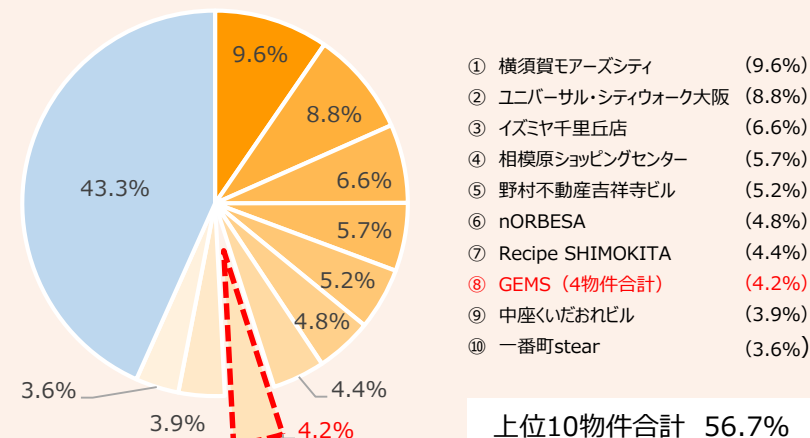


＜課題＞ 中座くだおれビルのMD戦略検討。

商業（全体）：賃料収入の内訳



2018年2月期末保有物件NOI割合



(※) 「TAKOPA」がグランドオープンした2018年3月2日以降、2018年4月10日までの昨年同期間実績比。増額金額（月）は、対象期間40日分の増額賃料を30日換算した金額。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

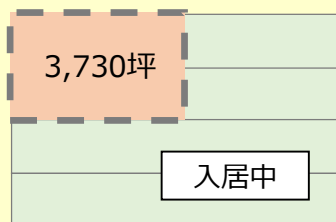
Logistics

Landport厚木のリーシング完了。更なる契約満了時期の分散促進。

2018年2月期 運用Topics

Landport厚木のリースアップ

全14,518坪のち、**C区画（3,730坪）**について契約締結。
（2018年6月より賃貸開始）



Landport浦安の再契約

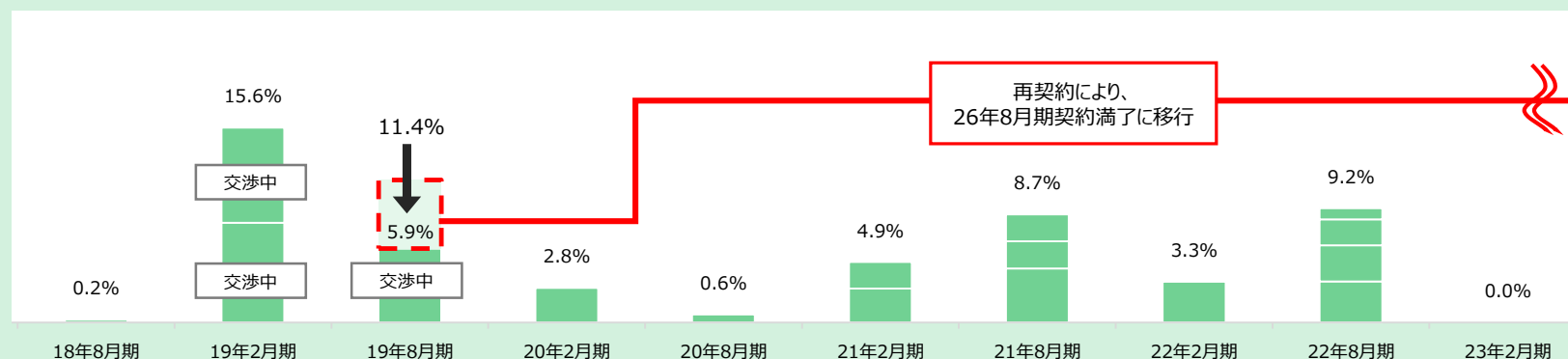
全21,188坪のうち、2019年8月期に契約満了となる
10,619坪の区画について、**2026年8月期迄の延長再契約。**



7年間の
延長再契約

2018年6月より全体稼働率が100%となる予定。 今後は再契約及び契約改定対象テナントに対し、早期交渉開始による稼働率維持と賃料増額を目指す。

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



⇒ 引き続き2019年2月、8月期契約満了テナントとの交渉継続と、さらなる契約満了時期の分散を推進。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Residential

安定した賃料収入を収受しつつ、着実に内部成長を実現

2018年2月期 運用Topics

入替・更新時の賃料増額

①入替時の賃料変動

571件/948件 (60.2%) の増額入替
月額賃料増減率1.7% (+1,733千円/月)

②更新時の賃料変動

109件/1,205件 (9.0%) の増額更新
月額賃料増減率0.2% (+295千円/月)

＜課題＞ 大阪、名古屋圏中心市街地へのニーズの高まり。

専有部リニューアルによる賃料増額

物件特性に合わせたリニューアル工事を4物件で実施し、高額物件においても大幅な入替時増額を実現。

- ・深沢ハウスHI棟
3LDK 85.2㎡ 330,000円 (+35,000円)
- ・プライムアーバン麻布十番
1K 32.8㎡ 157,000円 (+19,000円)
- ・プライムアーバン恵比寿
1LDK 51.0㎡ 225,000円 (+14,000円)



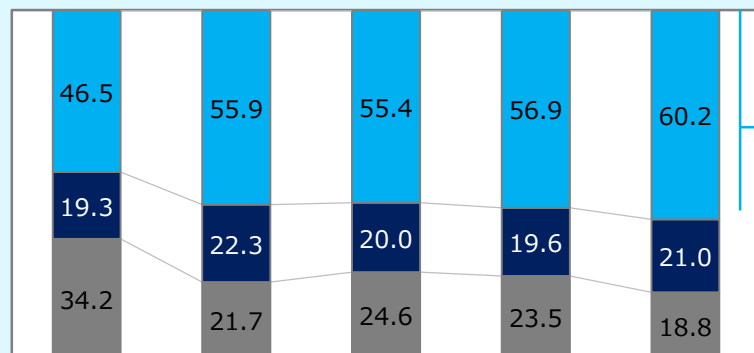
Before



After (プライムアーバン恵比寿)

入替時の賃料変動推移 (%)

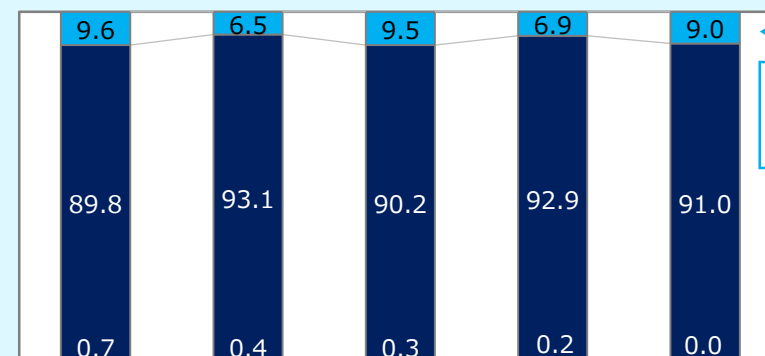
■ 減額 ■ 据置 ■ 増額



増額割合
の上昇

更新時の賃料変動推移 (%)

■ 減額 ■ 据置 ■ 増額



更新時も
増額を
目指す

鑑定評価の状況

含み益は864億円に拡大（前期比+74億円）。オフィス、物流施設については鑑定CRが下げ止まり傾向

用途別鑑定評価額の状況

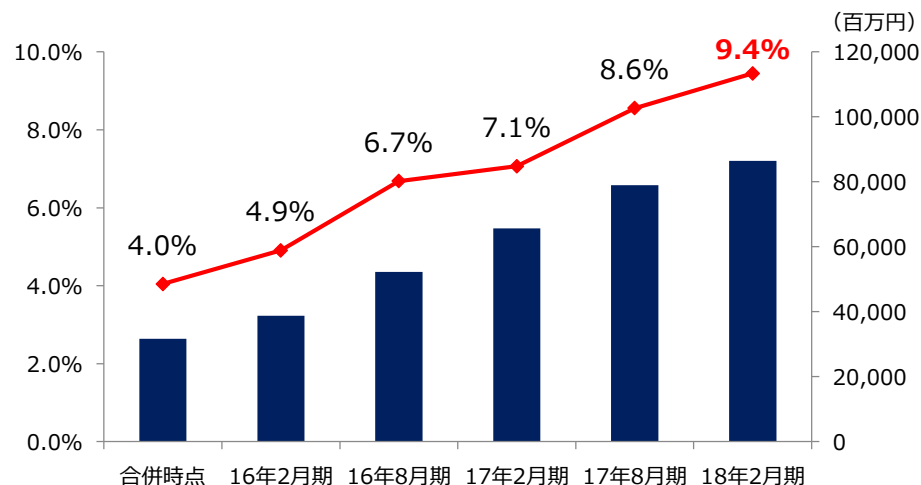
	17年8月期			18年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	57	442,060	19,331	59	455,390	25,111
商業	42	188,914	18,945	44	180,734	20,122
物流	18	176,050	31,297	17	170,430	31,147
住宅	150	189,976	9,406	150	189,546	10,020
その他	1	5,130	-6	1	5,150	13
合計	268	1,002,130	78,974	271	1,001,250	86,415

前期比分析

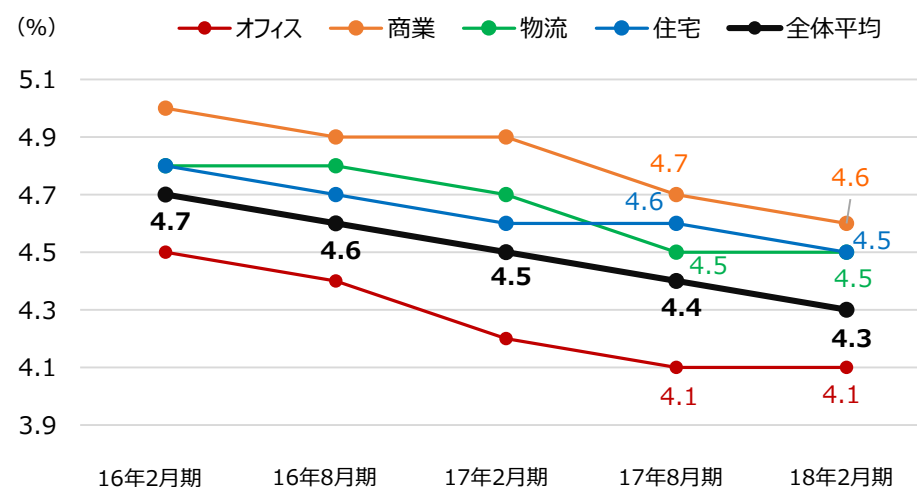
鑑定CAP	17年8月期	18年2月期
低下	145 物件	88 物件
維持	116 物件	178 物件
上昇	0 物件	0 物件

※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



セクター毎の平均鑑定CR推移



※ 各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）

ESGの取り組み（外部評価）

不動産会社系列の資産運用会社として、日本で初めて「PRI」、「UNEP FI」に署名

資産運用会社の取り組み

責任投資原則（PRI）

- 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。2018年4月時点で署名機関数は約2,000。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）

- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ。国連グローバルコンパクトと協働で上記PRIを設立。



本投資法人の取り組み

DBJ Green Building 認証

物件数 当期は**11**物件で認証を取得し、合計**43**物件へ

取得率 当期末時点で**54.1%**に拡大（前期比+6.9%）（※）



DBJ Green Building

< 当期の新規認証取得物件 >

★★★★★
日本電気本社ビル

★★
野村不動産大阪ビル
野村不動産四ツ橋ビル
nORBESA



日本電気本社ビル



新宿野村ビル

★★★★★
新宿野村ビル
麹町ミレニアムガーデン
晴海アイランド
トリトンスクエア
オフィスタワー-Y・Z

★
中座くいだおれビル

★★★
横須賀モアーズシティ
ブラウドフラット大森Ⅲ
(居住用施設で初の取得)



横須賀モアーズシティ



ブラウドフラット大森Ⅲ



nORBESA

BELS 認証

当期末時点で合計**18**物件が認証取得しており、取得割合は**17.6%**（※）



（※）延床面積ベース

「E」・「S」・「G」各分野の取り組み事例

「E(環境)」への取り組み

- 環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施

(※2017年以降の事例)

LED化促進による省エネ化

- ・新宿野村ビル
- ・野村不動産大阪ビル
- ・EQUINIA新宿
- ・NMF仙台青葉通りビル
- ・一番町stear
- ・プライムアーバン神楽坂 等



空調設備機器等更新による省エネ化

- ・NMF芝公園ビル
- ・NMF新宿南口ビル
- ・相模原SC
- ・イズミヤ小林店
- ・野村不動産天王洲ビル
- ・ユニバーサル・シティウォーク 等



スマート灌水設備設置による節水化
雨水を利用した無人散水を行うことで、節水による環境負荷軽減に加え、備蓄による災害時対応も可能。

- ・Landport柏沼南Ⅱ



「S(社会)」への取り組み

- メガロス神奈川店で神奈川県消防署と協定を締結

大規模地震等の災害発生時に、プール用水を消火活動等に使用することについて、神奈川県消防署と協定を締結。



- 新宿野村ビルでの夏祭りイベント実施

テナント満足度向上や地域社会貢献に向けた取り組みとして夏祭りイベントを開催。



- 不測の事態に備えた安全対策

非常時に備え、PMO日本橋室町を防災拠点として活用。入居企業様向けの食料や毛布などを2,000人分備蓄。



「G(ガバナンス)」への取り組み

- 投資法人の役員会

構成	執行役員1名：弁護士
	監督役員2名：公認会計士 ：不動産鑑定士
開催頻度	定例開催：月1回（他臨時開催）
任期	執行役員/監督役員ともに原則2年

本投資法人の業務執行における中立性を確保するため、執行役員及び監督役員の3名全て社外専門家から選任。

- コーポレートガバナンス/コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底

コンプライアンス委員会	利害関係者との重要な取引の承認等の審議や、法令遵守の確認
投資委員会	資産の運用又は投資助言に係る基本方針等について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行う

- 資産運用会社での各種研修の実施

- ・コンプライアンス研修：年12回
- ・BCP研修：原則年1回
- ・不動産証券化マスター資格の取得奨励
(2017年5月時点資格認定者106名、不動産投資顧問会社の中で認定者数第1位)
- ・業務関連研修：適宜
(ex 不動産登記研修、ER研修、鑑定評価研修)



ファイナンス



ファイナンスの状況

低金利環境を生かしたリファイナンスにより、平均金利の低下・借入年数の長期化を継続推進

2018年2月期のファイナンス

リファイナンス

返済概要	
総額	28,820百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	5.1年

(※) 平均金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。

(※) 約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。



調達概要	
総額	26,320百万円
平均金利	0.65%
平均借入年数	8.5年

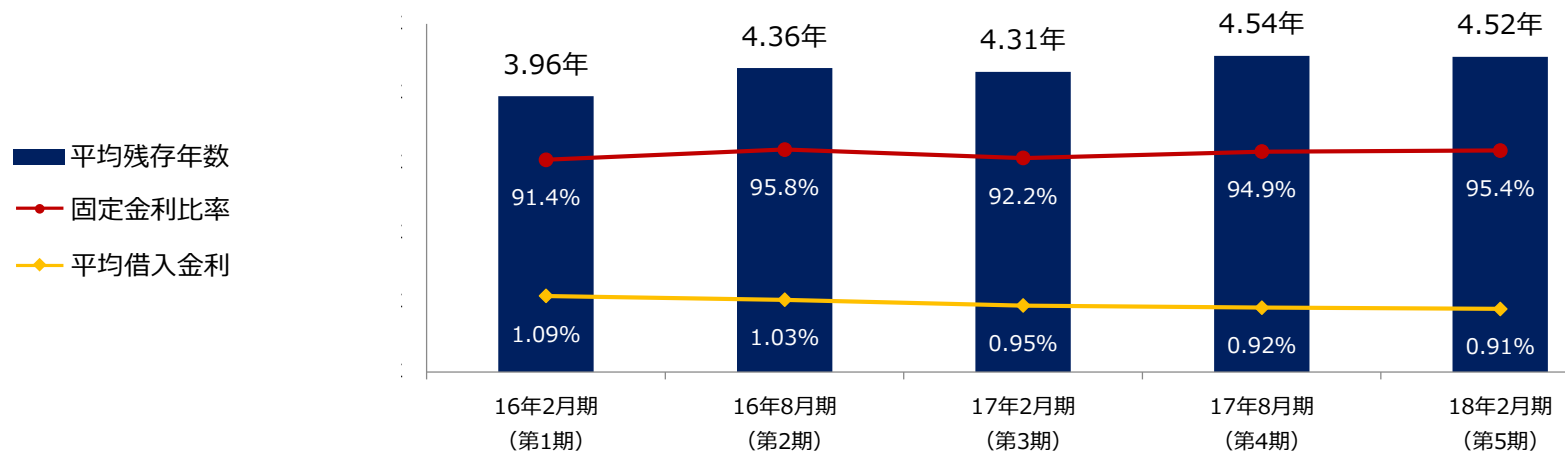
(※) 借入の平均金利は期末時点の金利を加重平均して計算しています。

2018年8月期の返済予定 (※)

総額	29,855百万円
平均金利	0.89%
平均借入年数	4.9年

(※) 約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。

財務指標の推移 (期末時点)

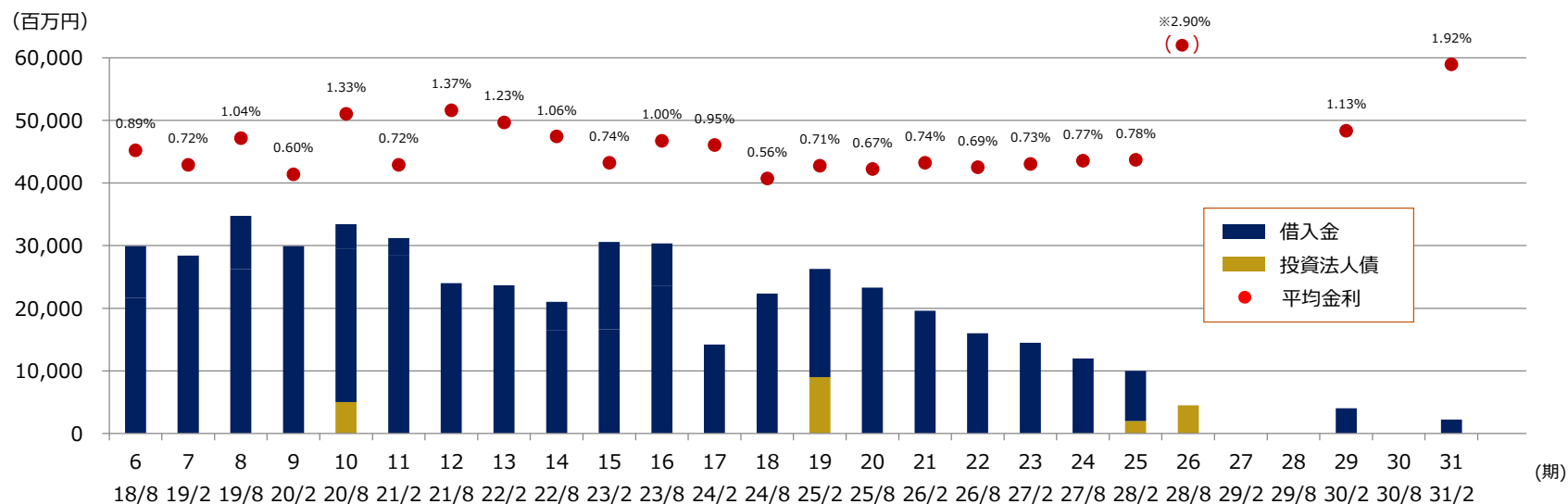


有利子負債の状況（期末時点）

	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)	18年2月期 (第5期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	488,741 百万円	486,198 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %

返済期限の分散化

コミットメントライン500億円 + 極度ローン300億円





今後の業績予想



2018年8月期（第6期）・2019年2月期（第7期）業績予想

一口当たり予想分配金

2018年8月期：3,081円 2019年2月期：3,102円

(単位：百万円)

	2018年2月期 (第5期)	2018年8月期 (第6期)	差異	2019年2月期 (第7期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	34,218	34,605	386	34,429	-176
賃貸事業収入	30,724	31,596	872	31,615	18
その他賃貸事業収入	2,907	3,008	101	2,814	-194
不動産等売却益	587	-	-587	-	-
営業費用	21,006	21,352	346	21,144	-208
賃貸事業費用	14,785	15,032	246	14,814	-217
修繕費	1,758	1,535	-223	1,489	-45
公租公課	2,699	2,809	110	2,799	-9
減価償却費	4,737	4,892	155	4,879	-12
その他賃貸事業費用	5,590	5,795	204	5,645	-149
資産運用報酬	3,007	3,074	66	3,074	0
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	591	623	32	632	8
営業利益	13,212	13,253	40	13,285	32
営業外収益	12	-	-12	-	-
営業外費用	2,509	2,554	45	2,496	-58
支払利息その他融資関連費用	2,457	2,527	69	2,485	-41
投資口交付費	42	19	-23	-	-19
その他営業外費用	9	8	-0	10	2
経常利益	10,715	10,698	-17	10,789	90
当期純利益	10,714	10,697	-17	10,788	90
当期純利益(売却益除く)	(10,127)	(10,697)	(569)	(10,788)	(90)
利益分配金 a	10,976	10,692	-284	10,778	86
利益超過分配金 b	1,769	2,623	853	2,627	4
分配総額 a+b	12,745	13,315	569	13,406	90
内部留保	587	-	-587	-	-
(内部留保総額)	(3,694)	(3,694)	-	(3,694)	-
一口当たり分配金 (円)	3,047	3,081	34	3,102	21
うち利益分配(円)	2,624	2,474	-150	2,494	20
うち一時差異等調整引当額(円)	284	312	28	347	35
うちその他の利益超過分配(円)	139	295	156	261	-34
総資産	1,089,820	1,118,585	28,765	1,116,043	-2,541
取得価格	922,568	955,984	33,416	955,984	-
有利子負債	486,198	497,155	10,957	497,112	-42
LTV	44.6%	44.4%	-0.2%	44.5%	0.1%
時価総額	612,410	-	-	-	-
NOI	23,583	24,465	882	24,494	28
FFO	17,489	18,214	725	18,292	78

第5期実績－第6期予想 主な差異要因

■ 当期純利益（売却益除く） +569

■ 賃貸事業損益 +727

①内部成長 (+101)

- ・既存物件による収入増加 +365
- ・第5期取得物件の収入通期寄与 +125
- ・第5期売却物件の収入剥落 ▲335
- ・既存物件による費用増加 ▲232
- ・第5期取得売却物件による費用減少 +178

②外部成長（第6期取得物件） (+625)

- ・賃貸事業収入 +818
- ・賃貸事業費用 ▲192

■ 賃貸事業費用を除く営業費用 ▲99

- 資産運用報酬の増加 ▲66
- その他費用の増加（一般事務手数料等） ▲32

■ 営業外損益 ▲57

- 支払利息、融資関連費用の増加 ▲69
- 投資口交付費の減少 +23

第6期予想－第7期予想 主な差異要因

■ 当期純利益 +90

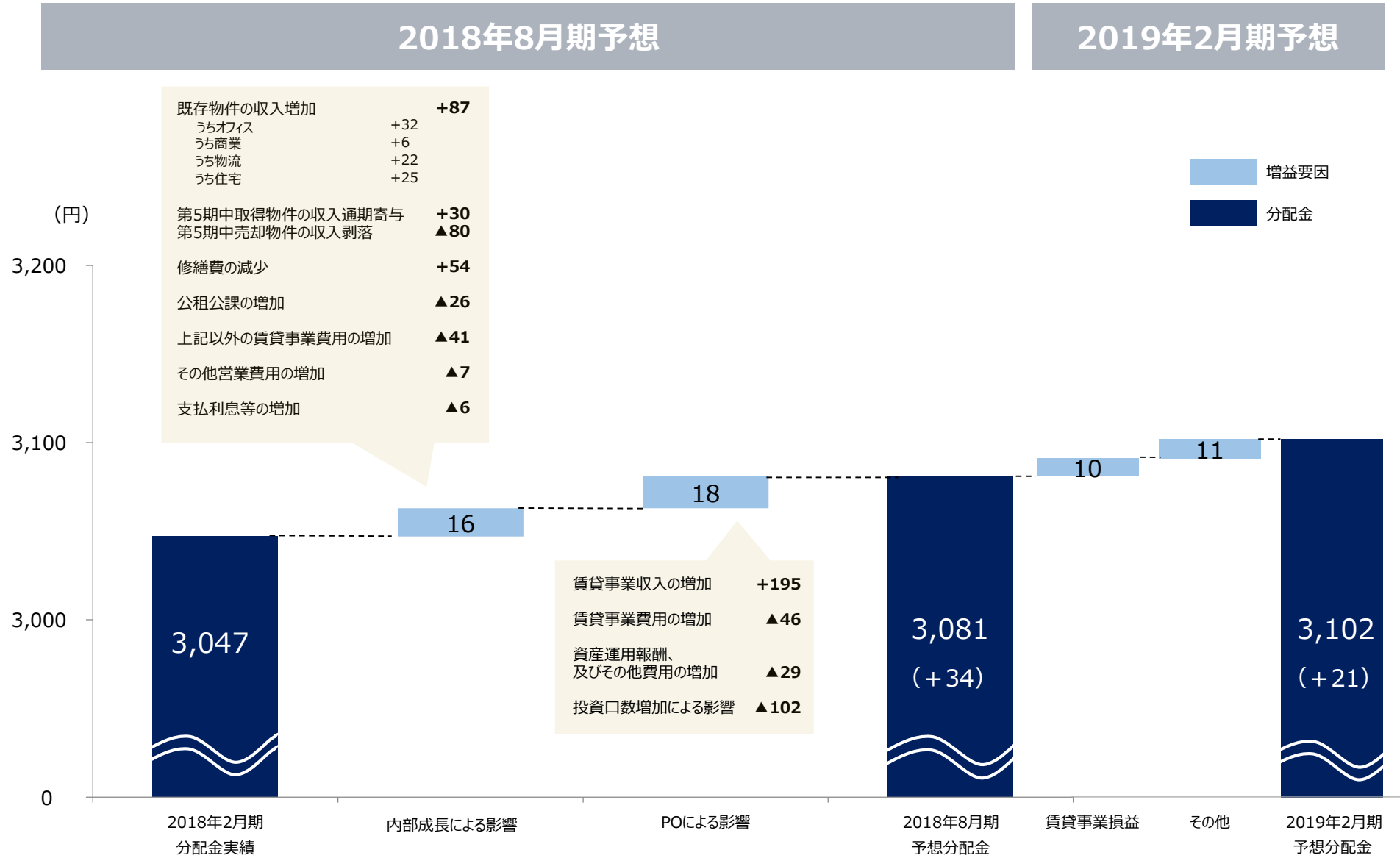
■ 賃貸事業損益 +41

■ その他損益 +49

※当期純利益への影響を+/▲で表示

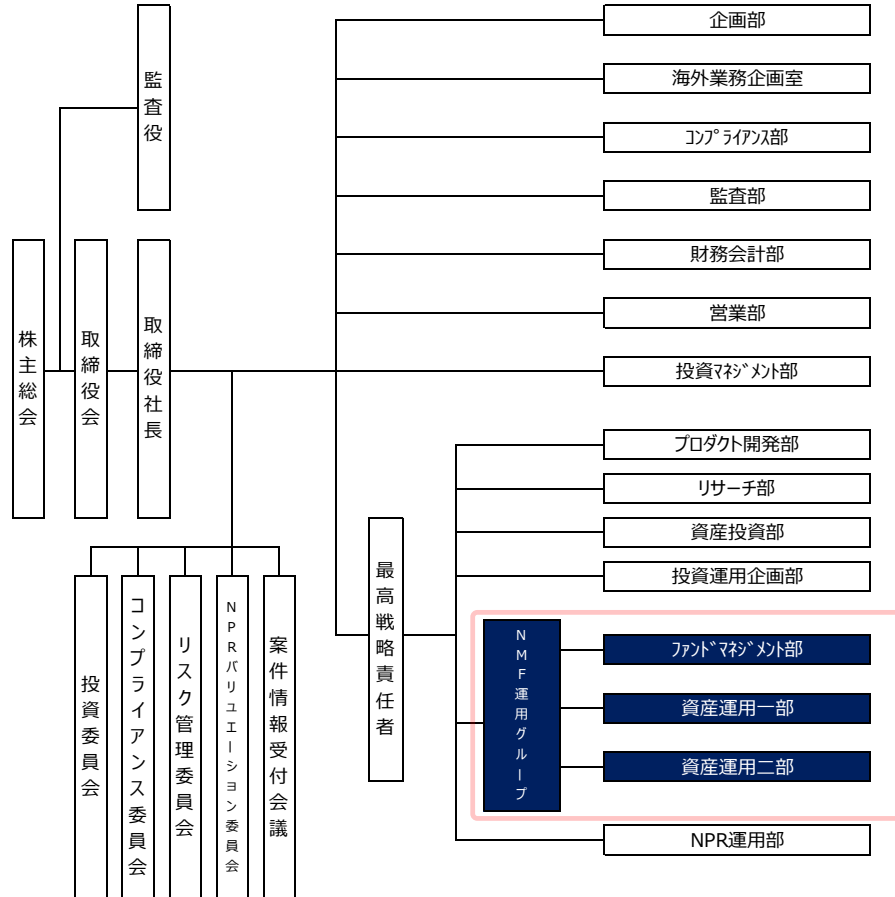
2018年8月期（第6期）・2019年2月期（第7期）業績予想

▶ 1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）



運用体制及びIR活動実績

組織図



ファンドマネジメント部メンバー（IR担当）のご紹介

NMFの決算IRやプレスリリース等の開示を担当しています。
No.1ブランドを目指して日々奮闘中です。



IR活動内容

- 「個人投資家のためのリートフェア2017」参加（2017年10月27.28日）
- J-REIT IRカンファレンス（香港・シンガポール）（2017年10月30～11月2日）
- 「SMBC日興プロパティカンファレンス東京2017」参加（2017年11月29日）
- 「投資家向けプロパティツアー（Landport浦安等）」実施（2017年11月30日）
- 「モーニングスター個人向けセミナー2017」参加（2017年12月6日）

ブランドロゴ刷新に合わせ、
公式HPをリニューアル



個人投資家のためのリートフェア2017の様子



Appendix



各種指標の推移

項目		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139	34,218
うち、不動産等売却益	百万円	-	1,442	-	3,107	587
賃貸NOI	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931	23,583
NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.9	5.1	5.1	5.1	5.1
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	3.9	4.0	4.1	4.0	4.1
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735	13,212
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190	10,714
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704	12,745
1口当たり分配金	円/口	2,219	3,036	3,028	3,037	3,047
うち、利益分配	円/口	317	2,473	2,073	3,037	2,624
うち、一時差異等調整引当額	円/口	1,649	-	646	-	284
うち、その他の利益超過分配	円/口	253	563	309	-	139
FFO	百万円	9,222	14,396	16,321	17,568	17,489
1口当たりFFO	円/口	2,477	3,868	3,901	4,199	4,181
AFFO	百万円	6,886	11,184	12,641	15,047	15,490
1口当たりAFFO	円/口	1,850	3,004	3,022	3,597	3,703
総資産	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828	1,089,820
有利子負債総額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741	486,198
純資産	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649	555,090
LTV	%	43.4	43.8	45.1	44.6	44.6
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	126,099	125,741	129,911	130,032	129,650
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	136,514	139,790	145,600	148,912	150,308
総資産経常利益率（ROA）	%	1.0	2.0	1.7	2.4	2.0
純資産当期利益率（ROE）	%	2.0	3.9	3.4	4.7	3.9
物件数	物件	261	252	272	268	271
取得価格合計	百万円	792,658	784,607	932,896	927,318	922,568
含み損益	百万円	38,765	52,291	65,626	78,974	86,415

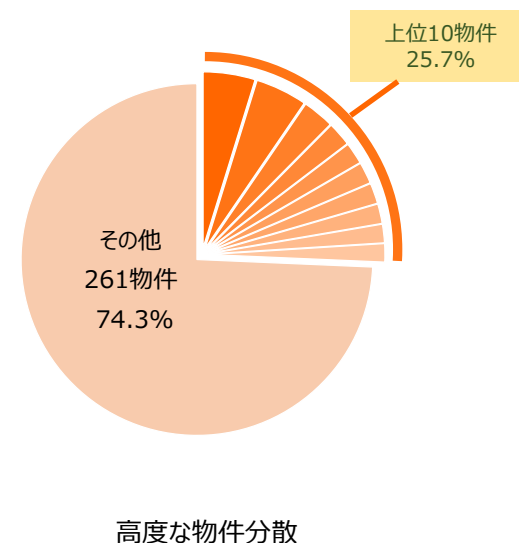
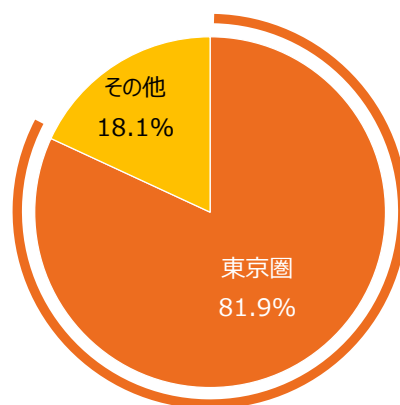
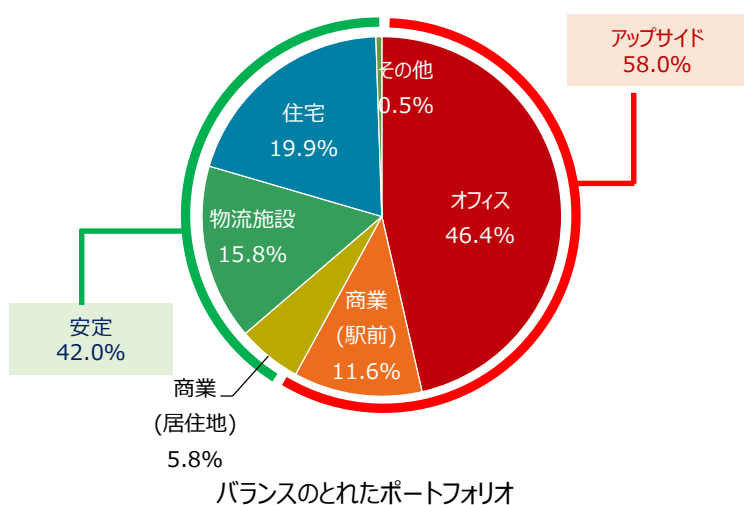
NOI利回り＝期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
 なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。
 $FFO = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{投資法人債発行費償却} + \text{のれん償却額} + \text{減損損失} - \text{不動産等売却益} + \text{不動産等売却損}$
 $AFFO = FFO - \text{資本的支出}$
 $\text{1口当たり純資産（分配金控除後）} = (\text{純資産合計} - \text{分配総額}) / \text{発行済投資口総数}$
 $\text{1口当たりNAV（分配金控除後）} = \text{1口当たり純資産（分配金控除後）} + (\text{鑑定価格合計} - \text{貸借対照表計上額合計})$
 $\text{総資産経常利益率（ROA）} = \text{経常利益} / \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100 \quad \text{※年換算値}$
 $\text{純資産当期利益率（ROE）} = \text{当期純利益} / \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100 \quad \text{※年換算値}$
 なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

ポートフォリオサマリー (2018年2月期末時点)

▶ ポートフォリオ概要

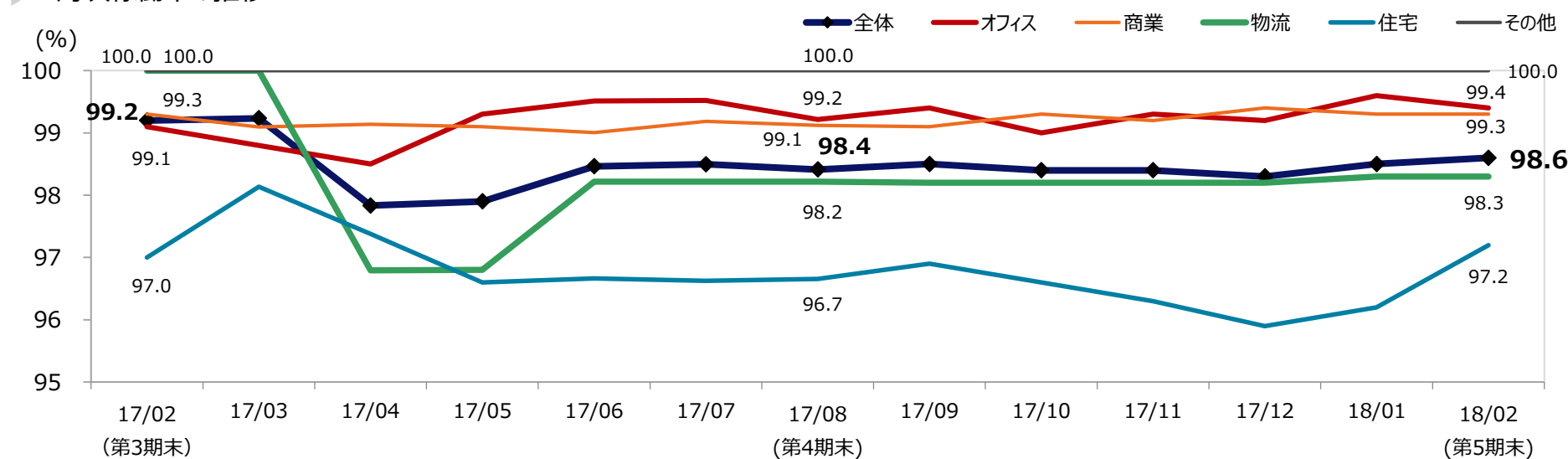
	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	271	922,568	1,001,250	18.8	2,244,174.79	1,766,762.16
オフィス	59	428,110	455,390	24.9	785,359.33	465,372.51
商業施設 (駅前立地)	19	106,617	119,430	16.7	235,465.16	115,205.72
商業施設 (居住地立地)	25	53,166	61,304	17.9	205,499.69	228,276.70
物流施設	17	145,730	170,430	10.4	660,643.59	650,842.61
居住用施設	150	184,045	189,546	13.0	357,207.02	292,633.27
その他	1	4,900	5,150	-	-	14,431.35

▶ ポートフォリオデータ

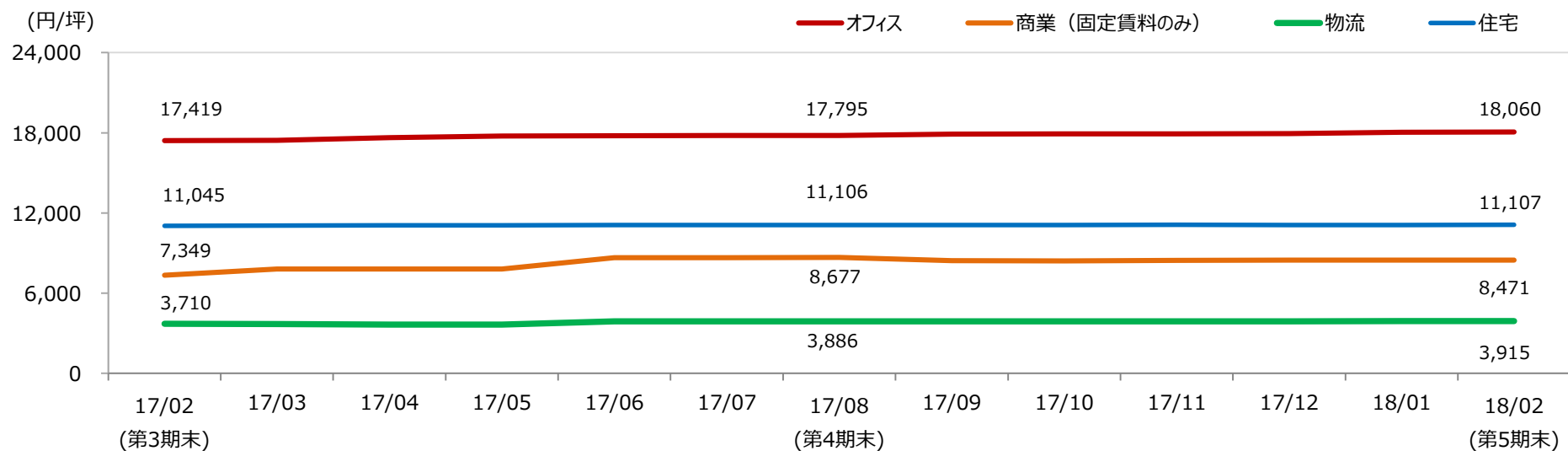


ポートフォリオの運用状況

月次稼働率の推移



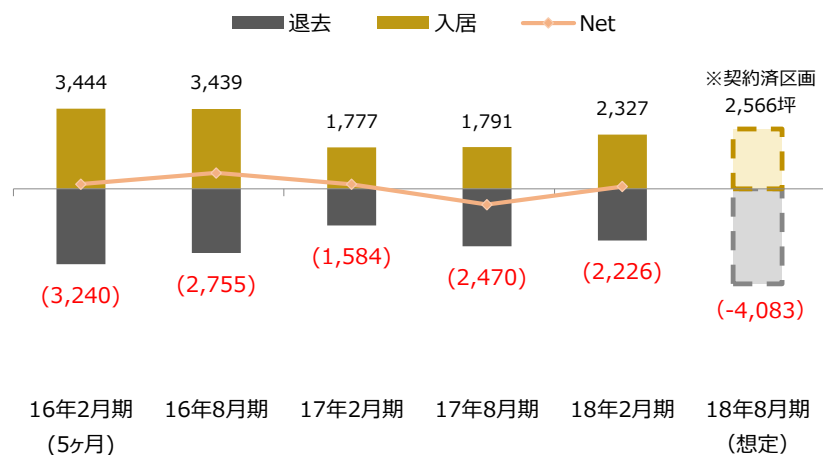
月次賃料単価の推移



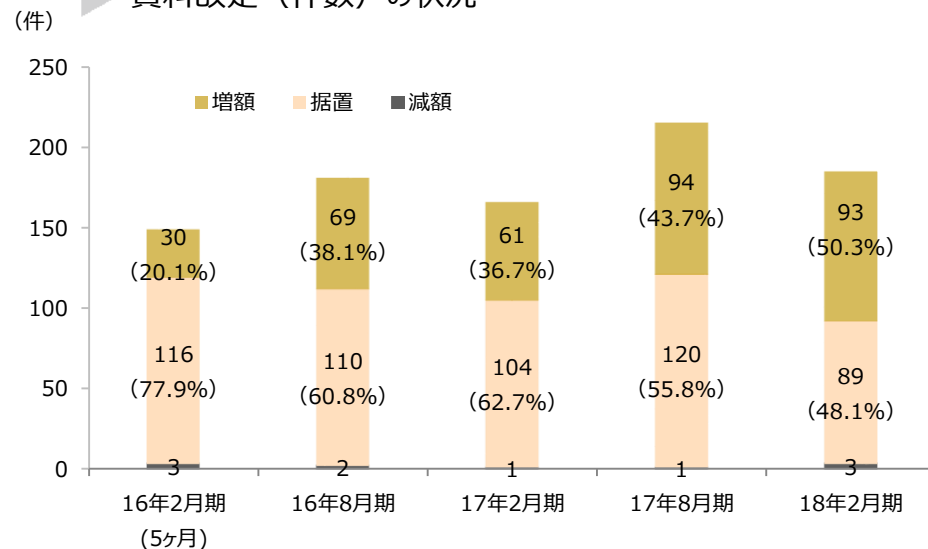
オフィスセクターの運用状況

運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定を継続推進

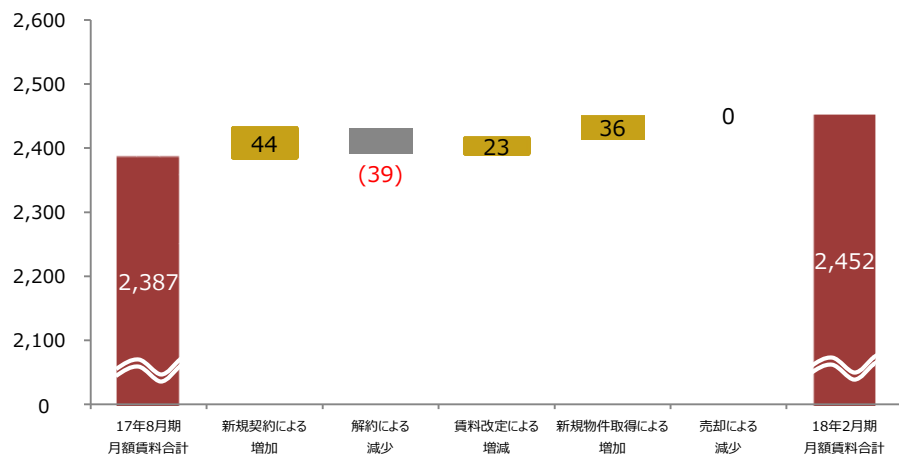
入退去面積の推移（坪）



賃料改定（件数）の状況

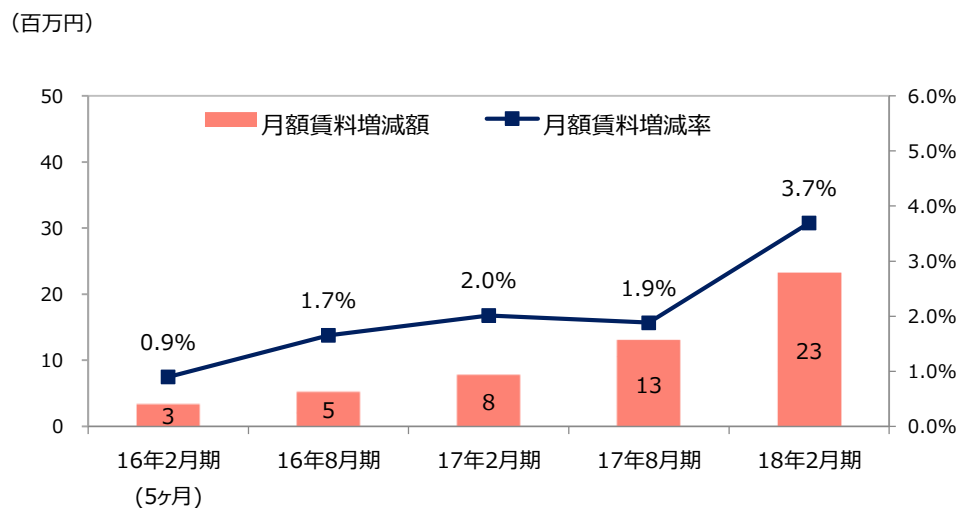


月額契約賃料の増減（百万円）（※）



（※）期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。

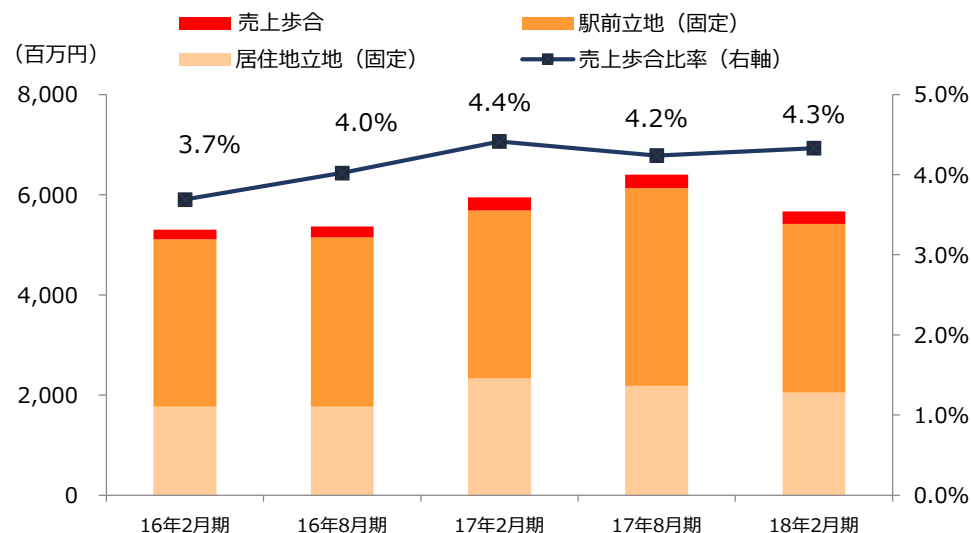
賃料改定（金額）の状況



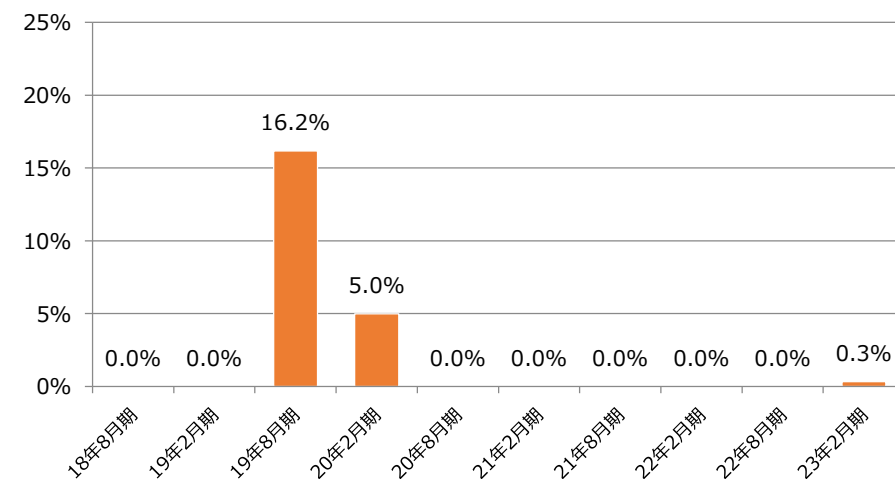
商業セクターの運用状況

基幹物件の施設売上は昨年同期間比で増加基調を継続

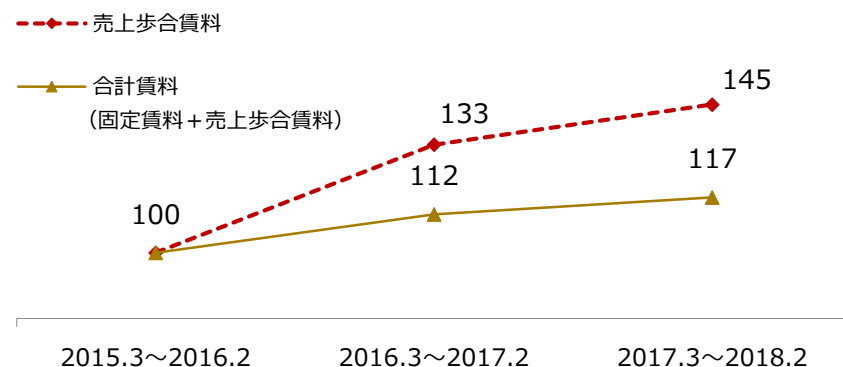
商業ポートフォリオ 賃料収入の内訳



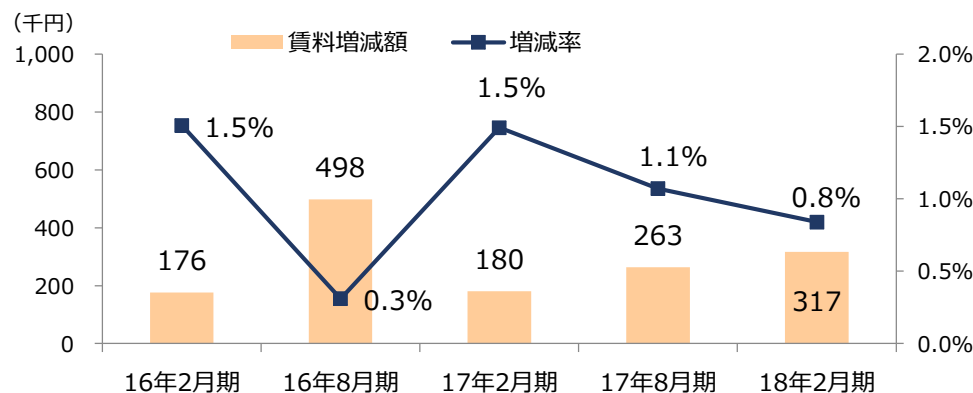
居住地立地：契約期間の分散状況 (賃料ベース)



ユニバーサル・シティワークの賃料推移 (指数)

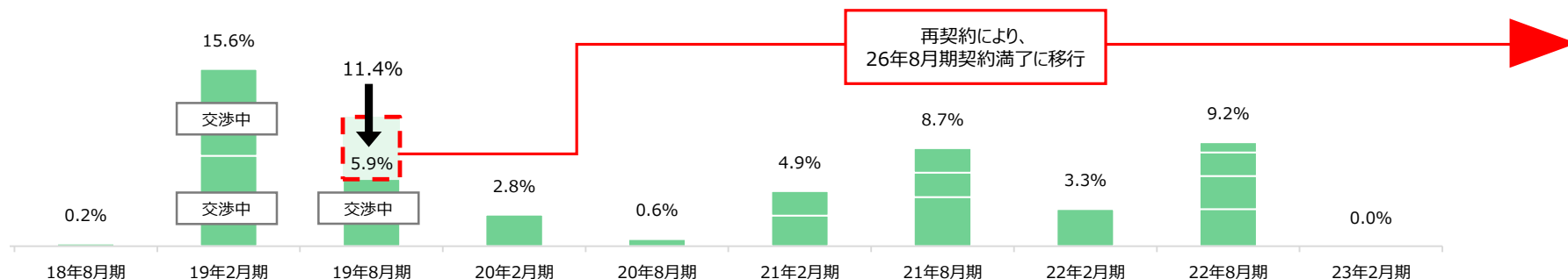


駅前立地：賃料改定対象テナントの月額賃料増減 (増減率)



物流セクターの運用状況

賃貸借満期の分散状況（賃料ベース）



契約更改の状況

2018年2月期契約満了区画のリーシング状況

該当なし

2018年8月期契約満了区画のリーシング状況



賃料改定の状況(※)

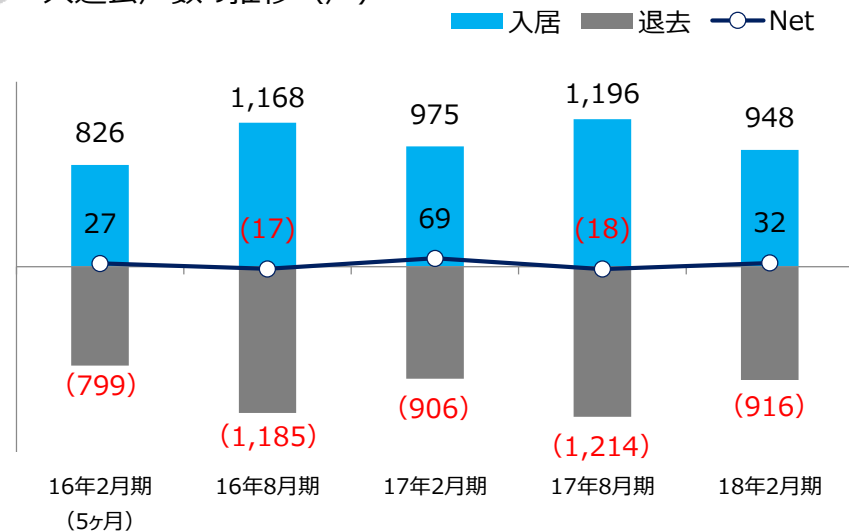
物件名称	テナント名	賃料形態	2018年	2019年		2020年	備考
			8月期	2月期	8月期	2月期	
川口領家LC	非開示	固定					協議中
枚方樟葉LC	非開示	固定					段階賃料
相模原大野台LC	福山通運	固定					段階賃料
Landport春日部	DIC株式会社	固定					協議中

(※)2020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。

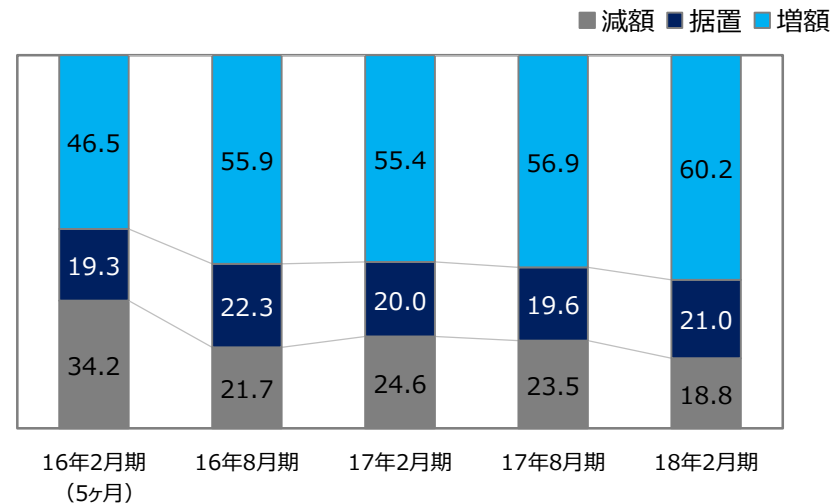
住宅セクターの運用状況

テナント入替時の賃料増額割合は増加基調が持続

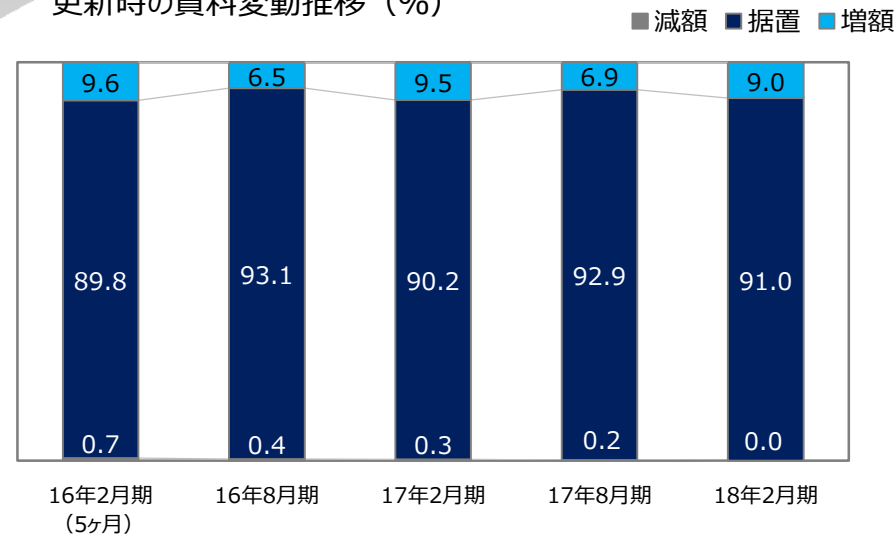
入退去戸数の推移（戸）



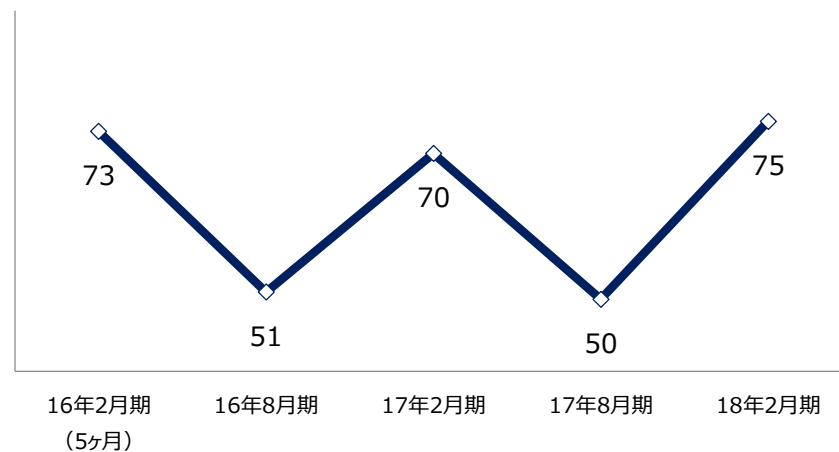
入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）



平均空室期間の動向（日）



第1回PO 取得資産

取得資産一覧

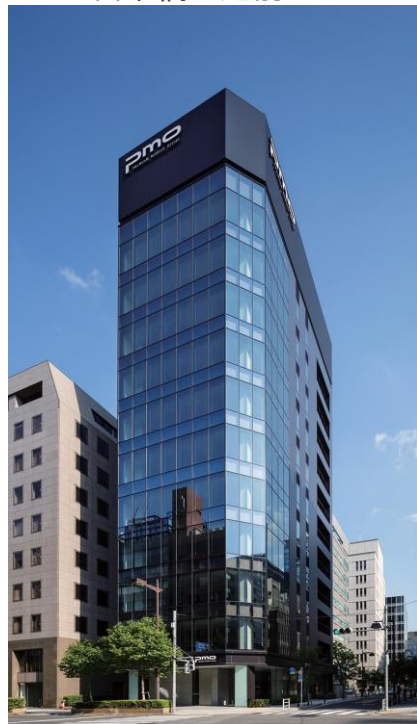
物件名	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	延床面積 (㎡)	竣工年月日	取得日
PMO日本橋三越前	オフィス	東京都中央区	4,310	4,520	3.5%	2,968.75	2016年5月31日	2018年4月2日
PMO芝大門	オフィス	東京都港区	2,130	2,180	3.9%	1,755.21	2014年9月24日	2018年4月2日
Landport八王子Ⅱ	物流施設	東京都八王子市	9,230	9,310	4.4%	33,028.63	2016年9月16日	2018年3月1日
Landport岩槻	物流施設	埼玉県さいたま市	6,090	6,110	4.5%	24,177.15	2016年5月13日	2018年3月1日
プライドフラット代々木八幡	居住用施設	東京都渋谷区	966	1,000	4.4%	1,081.03	2016年1月8日	2018年4月2日
プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	居住用施設	東京都世田谷区	2,750	2,800	4.4%	3,522.92	2014年1月14日	2018年4月2日
プライドフラット外神田	居住用施設	東京都千代田区	2,280	2,370	4.4%	2,882.48	2016年4月22日	2018年4月2日
プライドフラット中落合	居住用施設	東京都新宿区	844	873	4.6%	1,333.42	2016年12月6日	2018年4月2日
プライドフラット登戸	居住用施設	神奈川県川崎市	1,216	1,260	5.1%	2,000.91	2016年4月19日	2018年4月2日
ウォーターマークホテル札幌	宿泊施設	北海道札幌市	3,600	3,850	5.1%	4,348.23	2008年3月25日	2018年3月5日
合計			33,416	34,273	4.4%	77,098.73		

物件所在エリア



第1回PO 取得資産（オフィス）

PMO日本橋三越前



中央区の日本橋本町エリア所在

「新日本橋」駅「三越前」駅「神田」駅をはじめとしたJR・地下鉄の主要な各駅が至近の好立地。周辺エリアである日本橋・室町エリアでは、伝統と革新が共存する新たな街づくりを目指す日本橋再生計画が推進中。

ドミナント戦略による優れた認知度

PMO発祥の地「日本橋」。PMOシリーズは中央区だけでも13棟が竣工済みで、優れた認知度を誇る。

高いデザイン性

全面ガラス張りのデザインとブラックとのコントラストが、角地という立地を活かしながら独自の存在感を主張。

取得価格	4,310百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号
基準階面積	226.86㎡ (68.62坪)
延床面積	2,968.75㎡ (898.04坪)
竣工年月	2016年5月



PMO芝大門



港区の希少立地

「御成門」駅、「大門」駅、「浜松町」駅を利用し、6路線利用可能。大手町、日本橋等の主要ビジネスエリアに加え、羽田空港、成田空港へダイレクトアクセスが可能。

高いデザイン性

昼も夜も美しく見えるエントランスデザインは、オフィス・ワーカーへの誇らしきゲストに対する新鮮な「迎えの場」として機能。

取得価格	2,130百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都港区芝大門一丁目10番18号
基準階面積	182.98㎡ (55.35坪)
延床面積	1,755.21㎡ (530.95坪)
竣工年月	2014年9月



第1回PO 取得資産（物流施設）

Landport八王子Ⅱ



都心への優れたアクセス

都心から直線距離で約36km。中央自動車道「八王子JCT」、国道16号及び20号（甲州街道）に近接し首都圏全域への広域搬送が可能な立地。北八王子工業団地に位置し、24時間稼働が可能。

物流の最適化・効率化を追求した施設設計

1階、3階に設置されたバスへ接車可能なスロープ型施設。11m×11mグリッドにより、100m²あたりのラック充填効率を向上。さらに、2、4階梁下有効高6.5mにより、高さを活かした立体的な保管が可能とし、効率化を追求。併せて、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、免震構造を採用するほか、施設内に備蓄庫・非常用発電機を保有し、井水の利用も可能。環境への配慮から、屋上には太陽光パネルを設置。

テナント従業員の利便性確保

JR八高線「北八王子」駅徒歩12分、JR中央線「日野」駅及び「豊田」駅からのバス便も豊富でテナント企業の従業員確保に利便な立地特性。施設内にはカフェテリアを設置し、良好な労働環境を創出。



取得価格	9,230百万円
取得日	2018年3月1日
所在地	東京都八王子市石川町2970番地3
タイプ	マルチテナント型
延床面積	33,028.63㎡（9,991.16坪）
竣工年月	2016年9月



Landport岩槻



都心への優れたアクセス

都心から直線距離で約33km。東北自動車道「岩槻JCT」、国道16号・122号に近接し、首都圏から東日本全域への広域搬送が可能な立地。北部工業団地に位置し、24時間稼働が可能。

物流の最適化・効率化を追求した施設設計

3階構造で2基の荷物用エレベーターと3基の垂直搬送機を完備しており、実用性に優れる。また、11m×11mグリッドによるラック充填効率の向上や各階梁下有効高6.5mによる立体的保管の支援など、効率化を追求した施設設計。さらに、不正侵入や不正駐車を抑止するため、ICカードを活用したセキュリティゲートを採用し、セキュリティも強化。また、環境への配慮から、屋上緑化と太陽光パネルを併設するとともに、全館LED照明を採用し、消費電力や管路の交換コストを削減。

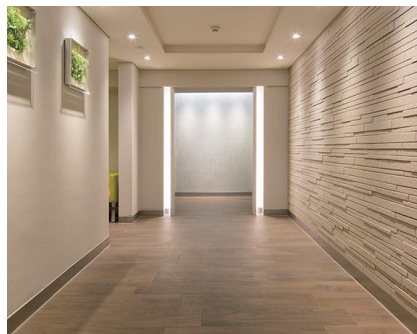
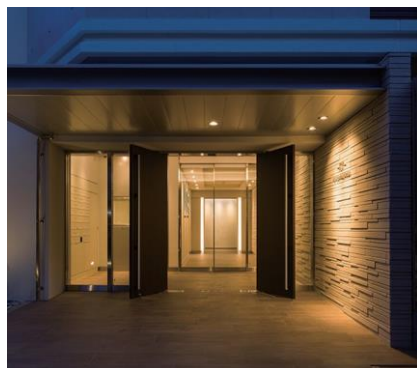
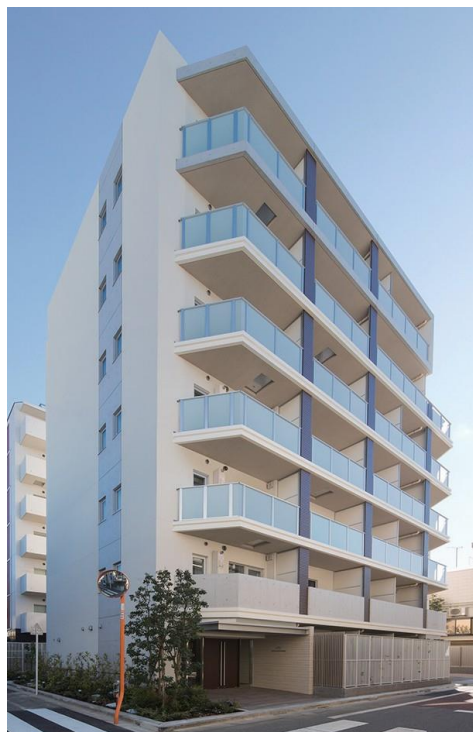


取得価格	6,090百万円
取得日	2018年3月1日
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9
タイプ	マルチテナント型
延床面積	24,177.15㎡（7,313.58坪）
竣工年月	2016年5月



第1回PO 取得資産（居住用施設）

プラウドフラット代々木八幡



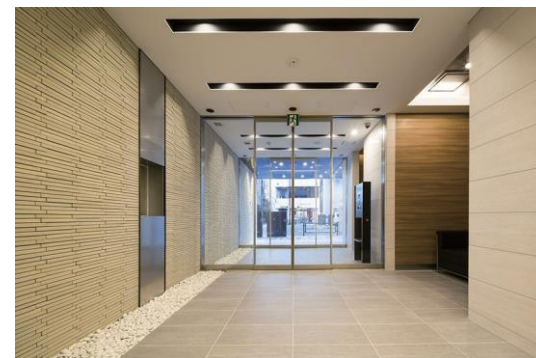
代々木公園、渋谷に隣接した閑静な邸宅地「富ヶ谷」

小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩11分に位置し、新宿、表参道、赤坂、大手町等主要なビジネス・商業エリアへのアクセスが容易。若年層が集まる原宿や渋谷エリアも徒歩圏で、東京大学駒場キャンパスにも近接。



取得価格	966百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号
戸数/中心タイプ	30戸/1LDK
竣工年月	2016年1月

プラウドフラット外神田



都心各所への優れたアクセス

東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩6分に位置。秋葉原、御茶ノ水エリアにも近接し、都心各所への優れたアクセス性を誇る希少立地。周辺エリアには大学病院や私立大学が集積しており、社会人単身者のほか、医療関係従事者や学生のニーズも期待できる。本物件南側の神田川沿いには赤レンガ造りの万世橋高架橋が生まれ変わり、「マーチエキュート神田万世橋」として街の賑わいを醸成。



取得価格	2,280百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都千代田区外神田二丁目5番9号
戸数/中心タイプ	75戸/1K・1LDK
竣工年月	2016年4月

第1回PO 取得資産（居住用施設）

プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ



東急田園都市線人気エリア

東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩7分に位置し、駅前再開発の進む渋谷をはじめ、表参道、赤坂、大手町等主要なビジネス・商業エリアへのアクセスが容易。「三軒茶屋」駅周辺は飲食店舗をはじめとする様々な商業施設が集積しており、「渋谷」駅へ近接していることから、特に若年層に人気の高いエリアである。

取得価格	2,750百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号
戸数/中心タイプ	70戸/2K
竣工年月	2014年1月



プラウドフラット中落合



【2017年度グッドデザイン賞受賞】シンプルで美しく洗練されたデザイン

西武新宿線「中井」駅徒歩5分、都営大江戸線「中井」駅徒歩7分に位置。新宿、青山一丁目、六本木等主要なビジネス・商業エリアへダイレクトアクセス可能ながら、周辺は生活利便性と穏やかさを備えた良好な住環境が整っている。

取得価格	844百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	東京都新宿区中落合一丁目6番16号
戸数/中心タイプ	37戸/1K
竣工年月	2016年12月



プラウドフラット登戸



多摩川の自然に囲まれた良好な住環境

小田急小田原線、JR南武線「登戸」駅徒歩3分に位置。新宿、表参道、霞が関、日比谷、大手町や川崎エリアへのダイレクトアクセスが可能。小田急小田原線は2018年3月に「代々木上原」駅から「和泉多摩川」駅間約11kmの複々線化事業が完成予定で、今後の利便性向上が期待される。多摩川の自然に囲まれた良好な住環境も整っている。

取得価格	1,216百万円
取得日	2018年4月2日
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1
戸数/中心タイプ	79戸/1K
竣工年月	2016年4月



第1回PO 取得資産（宿泊用施設）

ウォーターマークホテル札幌



観光・ビジネスに最適な立地特性

市内で最も繁華性の高いすすきのエリアに近接し、ビジネスの中心地である大通エリアからも至近で、国内のビジネス客及び国内外のレジャー客の取り込みが可能。アーケード街である「狸小路商店街」にも面しており、季節を問わず、高いアクセス性を有している。

成長ポテンシャルの高い都市、札幌

札幌市は東京23区に次いで全国第2位の転入超過数を誇り、安定的に人口が増加していることから、地方都市の中でも成長ポテンシャルの高い都市で、安定したビジネス需要が見込める。さらに、新千歳空港ターミナルビルのリニューアルによる国内外航空路線の増便により、札幌市を訪れる観光客は増加傾向にあり、今後もインバウンドを含む国内外の観光需要の増加を期待できる。

過ごしやすさを追求した客室

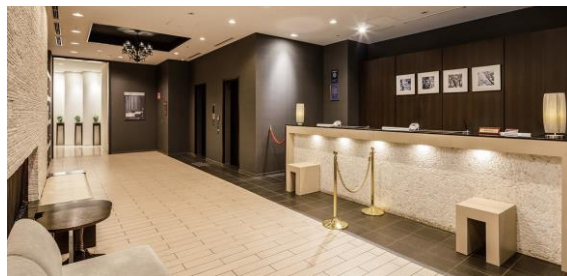
客室構成は、15m²のゆとりのあるシングルルームが72室、17m²～21m²のダブルルーム・ツインルームが81室。バスルーム、トイレ及び洗面をそれぞれ独立設置する「水回り3点独立型」を採用し、高級感と機能性を両立。

取得価格	3,600百万円
取得日	2018年3月5日
所在地	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地
客室数	153室
タイプ	宿泊特化型
竣工年月	2008年3月

スポンサーのホテル事業の展開

■新会社概要

名称	野村不動産ホテルズ株式会社 (Nomura Real Estate Hotels Co., Ltd.)
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
資本金	1億円
株主及び持株比率	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%出資)
事業内容	ホテルの企画・運営・管理
設立日	2017年10月17日



■開発予定物件(注) <自社ブランド「ノーガホテル」による事業展開>



NOHGA HOTEL

第1号案件

NOHGA HOTEL 上野

立地 上野駅 徒歩3分

客室数 130室

開業 2018年秋(予定)

運営 野村不動産ホテルズ株式会社

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (※1) ～

PMO (オフィス)



PMO日本橋江戸通



PMO京橋東PJ

	物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
☑	1 PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	NMF取得済
	2 PMO日本橋江戸通 (※2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
☑	3 PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	NMF取得済
	4 PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
	5 PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
	6 PMO半蔵門プロジェクト (開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
	7 PMO新宿御苑プロジェクト (開発受託)	新宿区新宿	2018/9 (予定)	工事中
	8 PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/2 (予定)	工事中
	9 PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4 (予定)	工事中
	10 PMO京橋東プロジェクト	中央区八丁堀	2018/4 (予定)	工事中
	11 PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7 (予定)	工事中
	12 PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
	13 PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/1 (予定)	計画中
	14 PMO八丁堀新川プロジェクト (※2)	中央区新川	2018/4 (予定)	工事中
	15 PMO秋葉原北プロジェクト	台東区台東	2018/12 (予定)	工事中
	16 PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	計画中
	17 PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
	18 PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	計画中
	19 港区案件	港区	2020/7 (予定)	計画中

☑ NMF取得済物件 (2018年4月2日時点)

🔄 SPRを活用した開発物件

PROUD FLAT (居住用施設)



富ヶ谷二丁目PJ
(旧三菱自動車 渋谷店)



プライドフラット宮崎台

	物件名	所在地	総戸数	竣工(予定)時期	状況
☑	1 プライドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	70戸	2014/1	NMF取得済
	2 プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/5	稼働中
	3 プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
☑	4 プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	NMF取得済
☑	5 プライドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	NMF取得済
☑	6 プライドフラット登戸	川崎市多摩区	79戸	2016/5	NMF取得済
☑	7 プライドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	NMF取得済
	8 プライドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	99戸	2017/10 (予定)	工事中
	9 プライドフラット宮崎台	川崎市宮前区	82戸	2018/2 (予定)	工事中
	10 プライドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2018/12 (予定)	工事中
	11 プライドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	87戸	2019/3 (予定)	工事中
	12 プライドフラット東日本橋	東京都中央区	43戸	2018/10 (予定)	工事中
	13 プライドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	41戸	2018/8 (予定)	工事中
	14 プライドフラット浅草雷門	東京都台東区	49戸	2019/1 (予定)	工事中
	15 プライドフラット両国	東京都墨田区	90戸	2019/8 (予定)	計画中
🔄	16 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	109戸	2019/2 (予定)	計画中
	17 木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	136戸	2020/2 (予定)	計画中
	18 南品川2丁目プロジェクト	東京都品川区	127戸	2019/4 (予定)	計画中
	19 錦糸町Ⅱプロジェクト	東京都墨田区	62戸	2020/1 (予定)	計画中
	20 墨田区案件	東京都墨田区	35戸	2019/11 (予定)	計画中
	21 亀戸6丁目プロジェクト	東京都江東区	98戸	2022/12 (予定)	計画中

(※1) 野村不動産ホールディングス「2018年3月期第3四半期決算説明資料」に基づく

(※2) JV案件

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (※1) ～

Landport (物流施設)



Landport東習志野PJ
(旧イトーヨーカドー 東習志野店)



物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	NMF取得済
2 Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	NMF取得済
3 Landport小牧 (※2)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
4 Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
5 Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	工事中
6 Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
7 Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8 (予定)	計画中
8 Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2018/11 (予定)	工事中
9 Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
10 Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
11 Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中
12 Landport春日部Ⅱプロジェクト	埼玉県春日部市	2021/5 (予定)	計画中
13 Landport厚木愛川町プロジェクト (※2) 神奈川県厚木市		2020/3 (予定)	計画中

- (※1) 野村不動産ホールディングス「2018年3月期第3四半期決算説明資料」に基づく
 (※2) JV案件
 (※3) 本書の日付現在、スポンサーパイプラインに記載の物件 (NMF取得済と記載された物件を除く) について、本投資法人が取得する予定はありません。

GEMS (商業施設)



GEMS神宮前PJ



GEMS茅場町PJ



GEMS三軒茶屋PJ

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
1 GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4 (予定)	工事中
2 GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2 (予定)	工事中
3 GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11 (予定)	工事中
4 GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
5 GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
6 GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5 (予定)	工事中
7 GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
8 GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/9 (予定)	工事中
9 GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中
10 GEMS横浜プロジェクト	横浜市西区	2019/9 (予定)	計画中

<他の都市型商業施設>

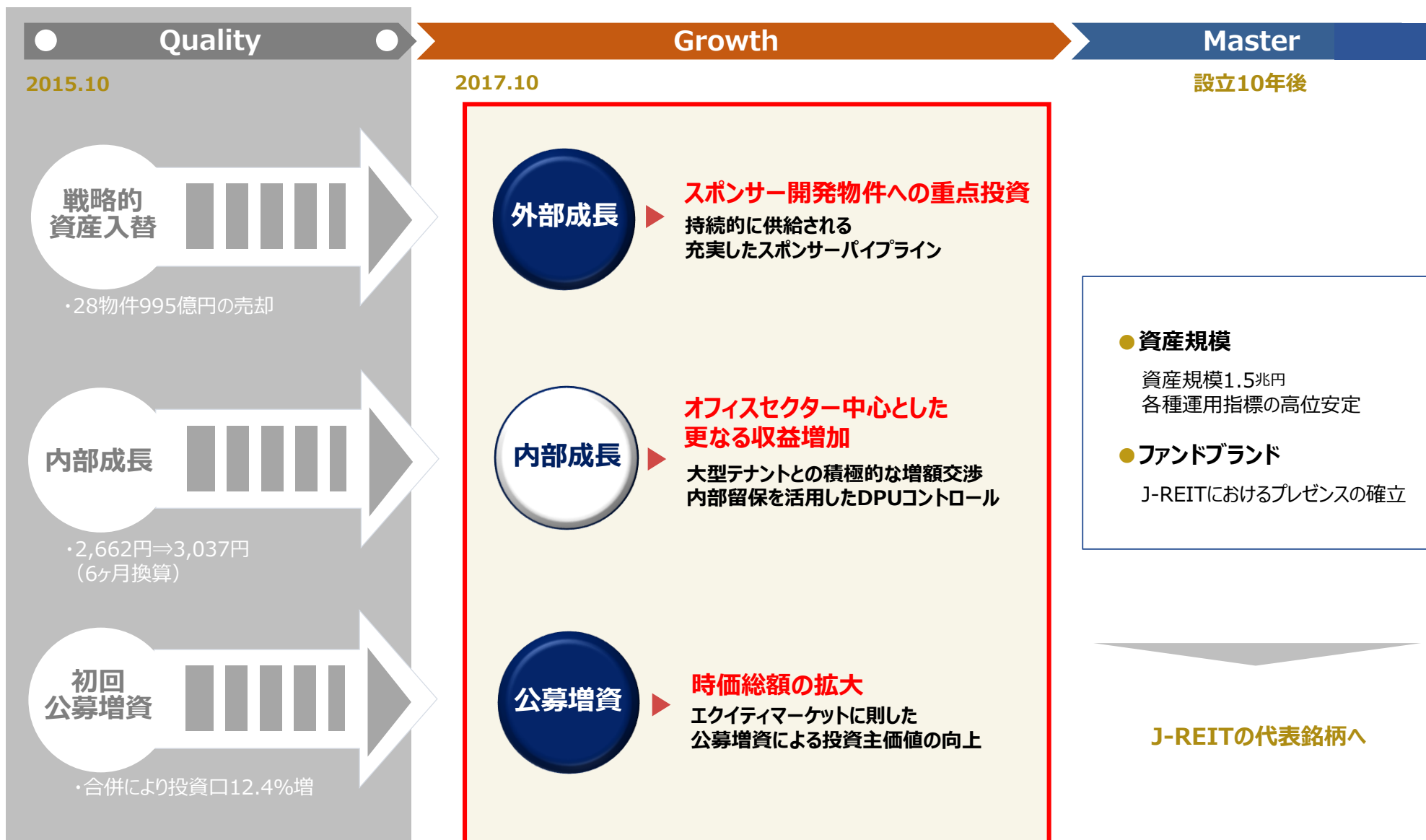
1 神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/1 (予定)	計画中
2 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中
3 広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5 (予定)	計画中
4 片瀬海岸プロジェクト	藤沢市片瀬海岸	2019/2 (予定)	計画中
5 茶屋町プロジェクト	大阪市北区	2020/7 (予定)	計画中



- ☑ NMF取得済物件 (2018年4月2日時点)
 〻 SPRを活用した開発物件

中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズの推進～

2017年10月より「Growthフェーズ」に移行し、外部成長・内部成長・公募増資を主軸とした成長戦略を推進



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	200,748.42	11.4
		オフィス	野村不動産四ツ橋ビル		
		居住用施設	プライドフラット白金高輪 他115物件		
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	5.2
3	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	3.5
4	非開示	物流施設	Landport川越	56,453.36	3.2
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	2.9
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	2.7
7	非開示	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	42,840.91	2.4
8	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.1
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	2.0
10	大塚倉庫株式会社	物流施設	Landport浦安	35,104.40	2.0
上位10社 合計				660,561.84	37.4%

ポートフォリオ一覧

コード	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額		
					貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額		
					(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	45,813	49,100	3.7	3,286	45,861	49,200	3.7	3,338	100	0.2	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,466	21,700	4.1	1,233	20,455	21,800	4.1	1,344	100	0.5	0.0
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,586	27,200	4.0	613	26,537	27,200	4.0	662	0	0.0	0.0
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,151	10,600	3.9	448	10,146	11,400	3.8	1,253	800	7.5	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,444	10,600	3.7	155	10,440	10,600	3.7	159	0	0.0	0.0
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,963	11,400	4.0	436	10,925	11,300	4.0	374	-100	-0.9	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,051	7,250	4.2	198	7,062	7,250	4.2	187	0	0.0	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,151	8,100	4.3	-51	8,144	8,120	4.3	-24	20	0.2	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,317	5,630	3.7	312	5,314	5,760	3.7	445	130	2.3	0.0
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,055	4,180	3.9	124	4,059	4,190	3.9	130	10	0.2	0.0
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,702	4,890	4.0	187	4,691	5,050	3.9	358	160	3.3	-0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,225	4,560	3.8	334	4,203	4,640	3.8	436	80	1.8	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,922	5,470	3.8	547	4,898	5,540	3.8	641	70	1.3	0.0
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,601	4,830	4.5	228	4,613	4,920	4.5	306	90	1.9	0.0
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,546	3,510	4.3	-36	3,555	3,510	4.3	-45	0	0.0	0.0
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,152	4,830	3.9	677	4,126	4,830	3.9	703	0	0.0	0.0
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀NFビル	2,480	2,464	2,590	4.0	125	2,458	2,660	3.9	201	70	2.7	-0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,198	4,120	4.1	-78	4,195	4,120	4.1	-75	0	0.0	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,819	2,900	4.3	80	2,812	2,900	4.3	87	0	0.0	0.0
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,815	3,220	3.9	404	2,794	3,240	3.9	445	20	0.6	0.0
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,162	2,570	4.1	407	2,147	2,570	4.1	422	0	0.0	0.0
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,645	1,880	4.2	234	1,629	1,890	4.2	260	10	0.5	0.0
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,502	6,640	4.0	137	6,488	6,640	4.0	151	0	0.0	0.0
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,865	5,150	4.5	284	4,857	5,150	4.5	292	0	0.0	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,360	3,420	4.7	59	3,359	3,420	4.7	60	0	0.0	0.0
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,838	1,920	4.7	81	1,849	1,950	4.7	100	30	1.6	0.0
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファール立川センタースクエア	3,850	3,841	4,190	4.7	348	3,839	4,270	4.6	430	80	1.9	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,898	8,860	4.8	961	7,903	9,270	4.7	1,366	410	4.6	-0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,677	6,440	4.4	762	5,671	6,640	4.3	968	200	3.1	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,806	2,970	4.9	163	2,818	3,000	4.8	181	30	1.0	-0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,253	6,750	3.6	496	6,229	6,910	3.6	680	160	2.4	0.0
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,996	4,410	3.5	413	3,985	4,430	3.5	444	20	0.5	0.0
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,925	4,320	3.7	394	3,909	4,320	3.7	410	0	0.0	0.0
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,184	44,500	3.8	315	44,194	45,100	3.8	905	600	1.3	0.0
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,118	18,600	3.9	481	18,087	18,500	3.9	412	-100	-0.5	0.0
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,419	11,700	3.4	1,280	10,450	11,800	3.4	1,349	100	0.9	0.0
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,320	8,540	4.0	219	8,304	8,700	3.9	395	160	1.9	-0.1
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,129	8,180	3.9	50	8,105	8,170	3.9	64	-10	-0.1	0.0
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,039	6,200	4.2	160	6,035	6,200	4.2	164	0	0.0	0.0
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,744	5,790	4.2	45	5,719	5,990	4.1	270	200	3.5	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,637	3,750	3.9	112	3,713	3,760	3.9	46	10	0.3	0.0
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,860	1,930	3.8	69	1,871	1,960	3.7	88	30	1.6	-0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファールイーストビル	1,850	1,847	1,940	4.7	92	1,838	1,940	4.6	101	0	0.0	-0.1

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額		
				貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	-	-	-	4,479	4,680	3.8	200	-	-	-
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	-	-	-	3,447	3,560	3.6	112	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,325	7,080	4.9	6,318	7,230	4.8	911	150	2.1	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,975	4,470	5.0	3,934	4,740	4.9	805	270	6.0	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,160	2,160	5.4	2,156	2,480	5.4	323	320	14.8	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NMF宇都宮ビル	2,320	2,600	2,330	5.6	2,573	2,330	5.5	-243	0	0.0	-0.1
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,156	2,240	4.6	2,132	2,310	4.5	177	70	3.1	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,312	2,140	5.0	2,341	2,200	4.9	-141	60	2.8	-0.1
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,198	18,700	5.0	18,160	19,100	4.9	939	400	2.1	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,023	12,100	4.6	11,989	12,100	4.5	110	0	0.0	-0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	6,326	6,200	4.7	6,373	6,210	4.6	-163	10	0.2	-0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,475	3,630	4.3	3,465	3,640	4.3	174	10	0.3	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,010	4,140	4.6	3,999	4,170	4.5	170	30	0.7	-0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,273	2,580	5.8	2,268	2,620	5.7	351	40	1.6	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,191	4,630	4.9	4,179	4,830	4.8	650	200	4.3	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,169	2,330	5.0	2,153	2,380	4.9	226	50	2.1	-0.1
			428,110	422,728	442,060	-	19,331	430,278	455,390	-	25,111	5,090	3.0	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,805	16,300	5.0	13,859	16,500	4.9	2,640	200	1.2	-0.1
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,588	10,900	4.0	10,554	11,100	4.0	545	200	1.8	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,669	7,810	4.3	6,779	7,980	4.2	1,200	170	2.2	-0.1
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,305	4,920	3.8	4,313	4,920	3.8	606	0	0.0	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,067	4,490	4.2	4,061	4,460	4.2	398	-30	-0.7	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covima machida	3,440	3,748	4,320	4.8	3,769	4,260	4.7	490	-60	-1.4	-0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ幕張店	3,080	2,874	3,740	5.0	2,846	3,810	4.9	963	70	1.9	-0.1
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,600	3,400	5.1	2,591	3,400	5.1	808	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,408	3,200	5.3	2,383	3,250	5.2	866	50	1.6	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,446	2,660	4.4	2,434	2,660	4.4	225	0	0.0	0.0
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,585	2,060	5.2	1,570	2,090	5.1	519	30	1.5	-0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,631	1,900	5.2	1,624	1,930	5.1	305	30	1.6	-0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	983	1,380	5.7	977	1,410	5.6	432	30	2.2	-0.1
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店 (底地) (※1)	2,740	2,764	3,150	5.3	2,764	3,190	5.3	425	40	1.3	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店 (底地) (※1)	1,760	1,776	1,780	5.2	1,776	1,770	5.2	-6	-10	-0.6	0.0
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店 (底地) (※1)	1,240	1,251	1,400	5.5	1,251	1,400	5.5	148	0	0.0	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店 (底地) (※1)	950	959	1,160	6.3	959	1,170	6.2	210	10	0.9	-0.1
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店 (底地) (※1)	850	859	886	5.1	859	884	5.1	24	-2	-0.2	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店 (底地) (※1)	800	808	884	5.3	808	882	5.3	73	-2	-0.2	0.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店 (底地) (※1)	800	808	882	6.3	808	884	6.3	75	2	0.2	0.0
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店 (底地) (※1)	770	779	896	5.3	779	922	5.3	142	26	2.9	0.0
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店 (底地) (※1)	600	606	680	5.5	606	690	5.5	83	10	1.5	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店 (底地) (※1)	450	455	511	7.8	455	513	7.7	57	2	0.4	-0.1
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店 (底地) (※1)	370	375	385	6.0	375	385	6.0	9	0	0.0	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店 (底地) (※1)	350	355	376	5.5	355	379	5.4	23	3	0.8	-0.1
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店 (底地) (※1)	200	204	185	5.5	204	184	5.5	-20	-1	-0.5	0.0

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額		
				貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額		還元利回り
				(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狭山店 (底地) (※1)	160	163	173	8.1	9	163	175	8.0	11	2	1.2	-0.1
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,409	11,100	4.0	690	10,377	11,100	4.0	722	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,092	2,080	3.9	-12	2,084	2,080	3.9	-4	0	0.0	0.0
Rt-T-033	東京圏	商業施設 相模原ジョypingセンター	6,840	6,814	6,910	5.6	95	6,832	6,900	5.6	67	-10	-0.1	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設 武蔵浦和ジョypingスクエア	2,720	2,682	2,770	7.2	87	2,666	2,800	7.1	133	30	1.1	-0.1
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミット成田東店 (底地)	700	744	756	3.9	11	747	776	3.8	28	20	2.6	-0.1
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	-	-	-	-	2,077	2,110	3.9	32	-	-	-
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS神田	1,500	-	-	-	-	1,513	1,530	4.0	16	-	-	-
Rt-T-039	東京圏	商業施設 サミットア向台町店	5,100	-	-	-	-	5,151	5,160	4.4	8	-	-	-
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	15,500	15,567	18,200	4.7	2,632	15,473	18,200	4.7	2,726	0	0.0	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤ千里丘店	8,930	8,606	11,200	5.1	2,593	8,552	10,900	5.0	2,347	-300	-2.7	-0.1
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤ八尾店	4,406	4,157	5,410	5.4	1,252	4,122	5,510	5.3	1,387	100	1.8	-0.1
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤ小林店	3,020	3,211	3,890	5.4	678	3,258	3,960	5.3	701	70	1.8	-0.1
Rt-S-006	その他	商業施設 一番町steat	4,700	4,575	5,640	4.4	1,064	4,558	5,650	4.3	1,091	10	0.2	-0.1
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,469	2,020	5.0	550	1,447	2,030	4.9	582	10	0.5	-0.1
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,055	1,170	5.4	114	1,057	1,190	5.3	132	20	1.7	-0.1
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,618	8,540	4.9	-78	8,595	8,540	4.9	-55	0	0.0	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設 中座くいだおれビル	11,600	12,157	11,300	3.6	-857	12,159	11,100	3.6	-1,059	-200	-1.8	0.0
			159,783	152,027	171,414	-	19,365	160,611	180,734	-	20,122	520	5.4	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	16,609	21,500	4.0	4,890	16,504	21,500	4.0	4,995	0	0.0	0.0
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	15,086	19,200	4.2	4,113	14,996	19,200	4.2	4,203	0	0.0	0.0
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	12,711	16,500	4.7	3,788	12,580	16,500	4.7	3,919	0	0.0	0.0
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	10,815	11,900	4.4	1,084	10,722	11,600	4.4	877	-300	-2.5	0.0
Lg-T-005	東京圏	物流施設 相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,296	12,400	4.7	2,103	10,199	12,300	4.7	2,100	-100	-0.8	0.0
Lg-T-006	東京圏	物流施設 相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,186	11,100	4.7	2,913	8,120	11,100	4.7	2,979	0	0.0	0.0
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,725	9,650	4.6	1,924	7,650	9,650	4.6	1,999	0	0.0	0.0
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,744	8,710	4.7	1,965	6,665	8,730	4.7	2,064	20	0.2	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,375	5,590	4.5	1,214	4,334	5,570	4.5	1,235	-20	-0.4	0.0
Lg-T-011	東京圏	物流施設 羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,596	4,380	5.1	783	3,566	4,380	5.1	813	0	0.0	0.0
Lg-T-012	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,678	4,630	4.6	951	3,668	4,620	4.6	951	-10	-0.2	0.0
Lg-T-013	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,804	3,510	4.8	705	2,802	3,500	4.8	697	-10	-0.3	0.0
Lg-T-014	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,606	3,390	4.5	783	2,589	3,330	4.5	740	-60	-1.8	0.0
Lg-T-015	東京圏	物流施設 川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,686	12,700	4.4	2,013	10,628	13,000	4.3	2,371	300	2.4	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,817	11,400	4.7	582	10,828	11,400	4.7	571	0	0.0	0.0
Lg-T-017	東京圏	物流施設 Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,993	10,200	4.8	206	9,991	10,200	4.8	208	0	0.0	0.0
Lg-S-005	その他	物流施設 枚方樺葉ロジスティクスセンター	3,460	3,453	3,850	4.9	396	3,430	3,850	4.9	419	0	0.0	0.0
			145,730	140,188	170,610	-	30,421	139,282	170,430	-	31,147	-180	-0.1	-
Rs-T-001	東京圏	住宅 ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,333	3,440	4.1	106	3,316	3,440	4.1	123	0	0.0	0.0
Rs-T-002	東京圏	住宅 ブラウドフラット代々木上原	989	985	1,060	4.2	74	980	942	4.2	-38	-118	-11.1	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅 ブラウドフラット初台	713	700	760	4.3	59	698	762	4.3	63	2	0.3	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅 ブラウドフラット渋谷桜丘	750	734	689	4.2	-45	731	689	4.2	-42	0	0.0	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅 ブラウドフラット学芸大学	746	728	788	4.2	59	723	789	4.2	65	1	0.1	0.0
Rs-T-006	東京圏	住宅 ブラウドフラット目黒行人坂	939	920	1,010	4.2	89	914	1,010	4.2	95	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧

RS-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイド	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額		
					貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額 (百万)		還元利回り
エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額 (百万)	変化率(%)	差異	還元利回り
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	2,212	2,460	4.2	247	2,194	2,480	4.2	285	20	0.8	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,550	1,730	4.2	179	1,538	1,730	4.2	191	0	0.0	0.0
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,080	1,190	4.2	109	1,072	1,200	4.2	127	10	0.8	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	923	929	4.2	5	917	931	4.2	13	2	0.2	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,156	1,260	4.3	103	1,147	1,260	4.3	112	0	0.0	0.0
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,121	1,230	4.4	108	1,110	1,240	4.4	129	10	0.8	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,219	3,260	4.4	40	3,194	3,330	4.3	135	70	2.1	-0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	602	547	4.4	-55	597	547	4.4	-50	0	0.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	898	983	4.4	84	892	983	4.4	90	0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町II	652	633	602	4.4	-31	629	605	4.4	-24	3	0.5	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町 I	1,030	996	948	4.4	-48	987	952	4.4	-35	4	0.4	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,431	1,630	4.8	198	1,420	1,630	4.8	209	0	0.0	0.0
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,852	2,080	4.4	227	1,836	2,130	4.3	293	50	2.4	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	2,021	2,170	4.6	148	2,004	2,170	4.6	165	0	0.0	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,621	2,670	4.8	48	2,603	2,670	4.8	66	0	0.0	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見II	1,650	1,595	1,760	4.6	164	1,581	1,760	4.6	178	0	0.0	0.0
Rs-T-023	東京圏	住宅	ブライムアーバン麻布十番	1,100	1,101	1,140	4.3	38	1,102	1,140	4.3	37	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	ブライムアーバン赤坂	938	934	903	4.2	-31	932	904	4.2	-28	1	0.1	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	ブライムアーバン田町	972	959	1,020	4.5	60	954	932	4.5	-22	-88	-8.6	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,783	1,910	4.3	126	1,771	1,950	4.2	178	40	2.1	-0.1
Rs-T-028	東京圏	住宅	ブライムアーバン代々木	359	351	366	4.4	14	349	321	4.4	-28	-45	-12.3	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿 II	1,140	1,130	1,260	4.1	129	1,128	1,260	4.1	131	0	0.0	0.0
Rs-T-030	東京圏	住宅	ブライムアーバン番町	1,090	1,077	1,080	4.4	2	1,073	1,080	4.4	6	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	ブライムアーバン千代田富士見	679	669	629	4.4	-40	666	648	4.4	-18	19	3.0	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	ブライムアーバン飯田橋	2,040	2,003	2,000	4.4	-3	1,992	2,000	4.4	7	0	0.0	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿	1,260	1,249	1,280	4.5	30	1,246	1,280	4.5	33	0	0.0	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	ブライムアーバン中目黒	1,410	1,392	1,440	4.3	47	1,396	1,330	4.3	-66	-110	-7.6	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	ブライムアーバン学芸大学	775	767	820	4.2	52	762	820	4.2	57	0	0.0	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	ブライムアーバン洗足	474	469	485	4.3	15	468	485	4.3	16	0	0.0	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒リバーサイド	414	402	441	4.2	38	399	441	4.2	41	0	0.0	0.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,910	3,040	4.2	129	2,893	3,110	4.1	216	70	2.3	-0.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	ブライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,291	1,430	4.1	138	1,288	1,440	4.1	151	10	0.7	0.0
Rs-T-040	東京圏	住宅	ブライムアーバン学芸大学 II	1,080	1,066	1,170	4.1	103	1,063	1,170	4.1	106	0	0.0	0.0
Rs-T-041	東京圏	住宅	ブライムアーバン中目黒 II	2,850	2,838	3,030	4.2	191	2,834	3,030	4.2	195	0	0.0	0.0
Rs-T-042	東京圏	住宅	ブライムアーバン勝どき	2,570	2,573	2,640	4.7	66	2,578	2,390	4.6	-188	-250	-9.5	-0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	ブライムアーバン新川	2,100	2,084	2,260	4.5	175	2,082	2,300	4.4	217	40	1.8	-0.1
Rs-T-044	東京圏	住宅	ブライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,108	4,400	4.3	291	4,082	4,520	4.2	437	120	2.7	-0.1
Rs-T-045	東京圏	住宅	ブライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,520	1,710	4.2	189	1,515	1,710	4.2	194	0	0.0	0.0
Rs-T-046	東京圏	住宅	ブライムアーバン本郷寺崎坂	557	545	594	4.3	48	541	603	4.2	61	9	1.5	-0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	ブライムアーバン白山	866	840	933	4.2	92	832	955	4.1	122	22	2.4	-0.1
Rs-T-048	東京圏	住宅	ブライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,477	1,580	4.2	102	1,471	1,400	4.2	-71	-180	-11.4	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	ブライムアーバン西新宿I	1,090	1,079	1,150	4.3	70	1,071	1,150	4.3	78	0	0.0	0.0
Rs-T-051	東京圏	住宅	ブライムアーバン西新宿II	885	874	954	4.2	79	868	974	4.1	105	20	2.1	-0.1

ポートフォリオ一覧

エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万)				2107年8月期末				2018年2月期末				差額			
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額			
												(百万)	変化率(%)	差異	
Rs-T-052	東京圏	住宅	ブライムアーバン新宿内藤町	430	431	458	4.2	26	429	465	4.2	35	7	1.5	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	ブライムアーバン西早稲田	421	408	448	4.2	39	405	448	4.2	42	0	0.0	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	ブライムアーバン新宿落合	594	596	633	4.7	36	595	637	4.6	41	4	0.6	-0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	ブライムアーバン目白	1,430	1,414	1,540	4.3	125	1,409	1,540	4.3	130	0	0.0	0.0
Rs-T-056	東京圏	住宅	ブライムアーバン神楽坂	2,900	2,834	3,020	4.2	185	2,817	3,040	4.2	222	20	0.7	0.0
Rs-T-057	東京圏	住宅	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	715	629	4.7	-86	720	629	4.7	-91	0	0.0	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	ブライムアーバン千歳烏山	717	722	754	4.7	31	722	752	4.7	29	-2	-0.3	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	ブライムアーバン三軒茶屋	724	709	771	4.3	61	705	771	4.3	65	0	0.0	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	ブライムアーバン南烏山	667	649	747	4.5	97	644	754	4.4	109	7	0.9	-0.1
Rs-T-062	東京圏	住宅	ブライムアーバン烏山ガレリア	549	534	573	4.4	38	531	573	4.4	41	0	0.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	ブライムアーバン烏山コート	338	329	357	4.4	27	327	357	4.4	29	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	ブライムアーバン千歳船橋	746	727	710	4.4	-17	724	721	4.3	-3	11	1.5	-0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	ブライムアーバン用賀	1,390	1,360	1,490	4.2	129	1,351	1,490	4.2	138	0	0.0	0.0
Rs-T-067	東京圏	住宅	ブライムアーバン品川西	494	492	520	4.7	27	490	522	4.7	31	2	0.4	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	ブライムアーバン大崎	1,860	1,832	1,990	4.2	157	1,834	1,800	4.2	-34	-190	-9.5	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,042	1,100	4.6	57	1,042	1,100	4.6	57	0	0.0	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	ブライムアーバン雪谷	951	946	726	4.7	-220	945	725	4.7	-220	-1	-0.1	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	ブライムアーバン大森	905	879	951	4.3	71	874	834	4.3	-40	-117	-12.3	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	ブライムアーバン田園調布南	774	751	708	4.5	-43	744	720	4.4	-24	12	1.7	-0.1
Rs-T-073	東京圏	住宅	ブライムアーバン長原上池台	1,720	1,693	1,780	4.3	86	1,686	1,770	4.3	83	-10	-0.6	0.0
Rs-T-075	東京圏	住宅	ブライムアーバン中野上高田	498	483	538	4.6	54	479	547	4.5	67	9	1.7	-0.1
Rs-T-076	東京圏	住宅	ブライムアーバン高井戸	1,060	1,051	1,120	4.8	68	1,049	1,120	4.8	70	0	0.0	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	ブライムアーバン西荻窪	414	405	422	4.4	16	403	422	4.4	18	0	0.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,769	1,870	4.1	100	1,763	1,870	4.1	106	0	0.0	0.0
Rs-T-079	東京圏	住宅	ブライムアーバン大塚	730	717	766	4.4	48	712	770	4.4	57	4	0.5	0.0
Rs-T-080	東京圏	住宅	ブライムアーバン駒込	437	434	452	4.9	17	434	452	4.9	17	0	0.0	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	ブライムアーバン池袋	3,800	3,713	4,000	4.3	286	3,692	4,000	4.3	307	0	0.0	0.0
Rs-T-082	東京圏	住宅	ブライムアーバン門前仲町	2,420	2,366	2,530	4.5	163	2,354	2,530	4.5	175	0	0.0	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	ブライムアーバン亀戸	779	753	803	4.8	49	746	803	4.8	56	0	0.0	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	ブライムアーバン住吉	632	613	647	4.7	33	608	647	4.7	38	0	0.0	0.0
Rs-T-085	東京圏	住宅	ブライムアーバン向島	528	519	540	4.9	20	529	542	4.9	12	2	0.4	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	ブライムアーバン錦糸公園	1,290	1,245	1,200	4.7	-45	1,233	1,200	4.7	-33	0	0.0	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	ブライムアーバン錦糸町	758	740	708	5.0	-32	733	708	5.0	-25	0	0.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	ブライムアーバン平井	722	697	753	4.8	55	690	758	4.8	67	5	0.7	0.0
Rs-T-089	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西	640	620	648	4.8	27	614	603	4.8	-11	-45	-6.9	0.0
Rs-T-090	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西Ⅱ	981	952	997	4.8	44	941	883	4.8	-58	-114	-11.4	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	ブライムアーバン葛西イースト	1,140	1,104	1,200	4.6	95	1,094	1,210	4.6	115	10	0.8	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅	ブライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,046	1,150	4.7	103	1,037	1,160	4.6	122	10	0.9	-0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	ブライムアーバン浅草	384	384	296	4.9	-88	388	297	4.9	-91	1	0.3	0.0
Rs-T-095	東京圏	住宅	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,881	1,990	5.1	108	1,874	1,990	5.1	115	0	0.0	0.0
Rs-T-096	東京圏	住宅	ブライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,907	1,970	5.1	62	1,907	2,000	5.0	92	30	1.5	-0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,279	1,320	5.0	40	1,275	1,340	4.9	64	20	1.5	-0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	ブライムアーバン小金井本町	791	774	838	4.9	63	770	853	4.8	82	15	1.8	-0.1

ポートフォリオ一覧

	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額		
					貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額		還元利回り
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバンク米川	1,520	1,459	1,420	5.2	-39	1,442	1,420	5.2	-22	0	0.0	0.0
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,927	2,140	4.8	212	1,932	2,180	4.7	247	40	1.9	-0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	950	1,040	4.8	89	947	1,060	4.7	112	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	989	1,180	4.7	190	984	1,210	4.6	225	30	2.5	-0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	486	394	5.2	-92	493	394	5.2	-99	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	783	858	4.7	74	777	748	4.7	-29	-110	-12.8	0.0
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	616	560	4.9	-56	615	560	4.9	-55	0	0.0	0.0
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	710	665	4.9	-45	704	664	4.9	-40	-1	-0.2	0.0
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	477	509	4.8	31	473	437	4.8	-36	-72	-14.1	0.0
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	459	483	4.9	23	456	483	4.9	26	0	0.0	0.0
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	733	776	4.9	42	738	776	4.9	37	0	0.0	0.0
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	735	807	4.9	71	727	703	4.9	-24	-104	-12.9	0.0
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,541	1,710	5.1	168	1,531	1,710	5.0	178	0	0.0	-0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	プラウドフラット八丁堀	920	946	999	4.1	52	942	1,000	4.1	57	1	0.1	0.0
Rs-T-114	東京圏	住宅	プラウドフラット板橋本町	720	745	782	4.4	36	739	783	4.4	43	1	0.1	0.0
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,130	1,110	4.1	-20	1,128	1,110	4.1	-18	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,085	7,310	4.2	224	7,061	7,310	4.2	248	0	0.0	0.0
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	5,236	5,390	4.4	153	5,211	5,390	4.4	178	0	0.0	0.0
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,832	2,900	4.3	67	2,826	2,900	4.3	73	0	0.0	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,311	1,330	4.1	18	1,304	1,330	4.1	25	0	0.0	0.0
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,292	1,360	4.6	67	1,285	1,380	4.5	94	20	1.5	-0.1
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	1,397	1,310	4.2	-87	1,394	1,310	4.2	-84	0	0.0	0.0
Rs-T-122	東京圏	住宅	プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,159	1,170	4.3	10	1,154	1,190	4.2	35	20	1.7	-0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プラウドフラット錦糸町	785	825	858	4.3	32	820	878	4.2	57	20	2.3	-0.1
Rs-S-001	その他	住宅	プラウドフラット五橋	652	621	710	5.2	88	612	711	5.2	98	1	0.1	0.0
Rs-S-002	その他	住宅	プラウドフラット河原町	735	697	686	5.3	-11	687	686	5.3	-1	0	0.0	0.0
Rs-S-003	その他	住宅	プラウドフラット新大阪	1,620	1,545	1,700	4.9	154	1,526	1,700	4.9	173	0	0.0	0.0
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	264	280	5.2	15	261	282	5.1	20	2	0.7	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	502	482	530	5.2	47	477	529	5.2	51	-1	-0.2	0.0
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園II	334	322	350	5.2	27	319	349	5.2	29	-1	-0.3	0.0
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	522	588	5.3	65	516	597	5.2	80	9	1.5	-0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	450	498	5.4	47	443	504	5.3	60	6	1.2	-0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	377	418	5.4	40	373	431	5.3	57	13	3.1	-0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	236	272	5.3	35	233	274	5.2	40	2	0.7	-0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	218	237	5.3	18	215	240	5.2	24	3	1.3	-0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	416	465	5.4	48	411	471	5.3	59	6	1.3	-0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	588	643	5.3	54	581	654	5.2	72	11	1.7	-0.1
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,290	4,580	5.4	289	4,238	4,650	5.3	411	70	1.5	-0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,649	1,830	5.3	180	1,628	1,860	5.2	231	30	1.6	-0.1
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,095	1,060	5.4	-35	1,085	1,070	5.3	-15	10	0.9	-0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	447	436	5.5	-11	440	441	5.4	0	5	1.1	-0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	949	926	5.4	-23	947	926	5.4	-21	0	0.0	0.0
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	695	737	5.1	41	690	737	5.1	46	0	0.0	0.0

ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	2107年8月期末				2018年2月期末				差額			
				貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	貸借対照表 計上額	算定価格	還元 利回り	差額 (期末算定- 簿価)	第5期末算定価格と 第4期末算定価格との差額		還元利回り	
				(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	(百万)	(%)	(百万)	(百万)	変化率(%)	差異	
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	529	595	5.0	65	522	604	4.9	81	9	1.5	-0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	972	1,110	5.0	137	959	1,110	4.9	150	0	0.0	-0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,527	1,640	5.0	112	1,511	1,670	4.9	158	30	1.8	-0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,631	4,060	4.9	428	3,593	4,120	4.8	526	60	1.5	-0.1
Rs-S-025	その他	住宅	プライムアーバン江坂I	652	633	674	4.8	40	626	663	4.8	36	-11	-1.6	0.0
Rs-S-026	その他	住宅	プライムアーバン江坂II	794	769	847	4.8	77	761	845	4.8	83	-2	-0.2	0.0
Rs-S-027	その他	住宅	プライムアーバン江坂III	1,190	1,137	1,170	4.9	32	1,123	1,180	4.8	56	10	0.9	-0.1
Rs-S-028	その他	住宅	プライムアーバン玉造	1,020	984	1,060	4.9	75	974	1,080	4.8	105	20	1.9	-0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,741	1,830	4.8	88	1,723	1,830	4.8	106	0	0.0	0.0
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	566	614	5.1	47	559	614	5.1	54	0	0.0	0.0
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	254	281	5.0	26	252	282	5.0	29	1	0.4	0.0
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	378	338	5.3	-40	374	342	5.3	-32	4	1.2	0.0
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	593	529	5.2	-64	587	527	5.2	-60	-2	-0.4	0.0
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	582	567	5.2	-15	577	565	5.2	-12	-2	-0.4	0.0
Rs-S-035	その他	住宅	プライムアーバン千種	1,110	1,190	1,130	4.8	-60	1,182	1,130	4.8	-52	0	0.0	0.0
				184,045	180,569	189,976	-	9,406	179,525	189,546	-	10,020	-430	-0.2	-
OT-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（※1）	4,900	5,136	5,130	3.9	-6	5,136	5,150	-	13	20	0.4	-
				4,900	5,136	5,130	-	-6	5,136	5,150	-	13	20	0.4	-
				922,568	900,672	979,190	-	78,517	914,834	1,001,250	-	86,415	5,020	2.3	

※1 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。

※2 「2017年8月期末」には、2018年2月期末の保有物件のみを表示しています。

損益計算書

区 分	第4期実績 自2017年3月 1日 至2017年8月31日	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第5期実績 - 第4期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	38,139,662	34,218,876	▲ 3,920,786	▲ 10.3
不動産賃貸事業収入	35,032,000	33,631,626	▲ 1,400,373	▲ 4.0
賃貸事業収入	31,656,774	30,724,009	▲ 932,765	▲ 2.9
その他収入	3,375,225	2,907,617	▲ 467,608	▲ 13.9
不動産等売却益	3,107,662	587,249	▲ 2,520,412	▲ 81.1
営業費用	22,403,849	21,006,539	▲ 1,397,310	▲ 6.2
不動産賃貸事業費用	15,962,925	14,785,472	▲ 1,177,453	▲ 7.4
修繕費	2,083,225	1,758,408	▲ 324,816	▲ 15.6
公租公課	2,883,602	2,699,055	▲ 184,546	▲ 6.4
減価償却費	4,862,343	4,737,224	▲ 125,119	▲ 2.6
その他賃貸事業費用	6,133,754	5,590,783	▲ 542,971	▲ 8.9
資産運用報酬	3,063,128	3,007,249	▲ 55,879	▲ 1.8
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	-	-
その他営業費用	755,552	591,575	▲ 163,977	▲ 21.7
営業利益	15,735,812	13,212,336	▲ 2,523,476	▲ 16.0
営業外収益	24,939	12,092	▲ 12,847	▲ 51.5
営業外費用	2,569,949	2,509,162	▲ 60,786	▲ 2.4
支払利息その他融資関連費用	2,563,266	2,457,690	▲ 105,576	▲ 4.1
投資口交付費	-	42,462	42,462	-
その他営業外費用	6,682	9,009	2,327	34.8
経常利益	13,190,803	10,715,266	▲ 2,475,537	▲ 18.8
税引前当期純利益	13,190,803	10,715,266	▲ 2,475,537	▲ 18.8
法人税等	605	605	-	-
当期純利益	13,190,198	10,714,661	▲ 2,475,537	▲ 18.8
前期繰越利益	1,547,638	1,835,119	287,480	18.6
当期末処分利益	14,737,836	12,549,780	▲ 2,188,056	▲ 14.8

分配金総額	12,704,165	12,745,997	41,831	0.3
1口当たり分配金 (円)	(3,037)	(3,047)	(10)	(0.3)
利益分配金	12,704,165	10,976,533	▲ 1,727,632	▲ 13.6
1口当たり利益分配金 (円)	(3,037)	(2,624)	(▲413)	(▲13.6)
一時差異等調整引当額	-	1,188,008	1,188,008	-
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	-	(284)	(284)	-
その他の利益超過分配金	-	581,455	581,455	-
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	-	(139)	(139)	-

セクター毎の差異分析

▶ オフィス

	第4期末	第5期末
物件数	57	59
取得価格 (百万円)	420,260	428,110

区 分	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第5期実績 - 第4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	15,986,925	15,833,228	▲ 153,697	▲ 1.0
賃貸事業収入	14,495,864	14,460,810	▲ 35,054	▲ 0.2
その他収入	1,491,061	1,372,418	▲ 118,643	▲ 8.0
不動産賃貸事業費用	7,121,494	6,826,635	▲ 294,858	▲ 4.1
外注委託費	971,795	969,940	▲ 1,854	▲ 0.2
プロパティ・マネジメント報酬	350,757	353,279	2,521	0.7
公租公課	1,614,166	1,535,003	▲ 79,163	▲ 4.9
水道光熱費	1,117,342	1,026,254	▲ 91,088	▲ 8.2
保険料	21,017	20,321	▲ 695	▲ 3.3
修繕費	955,804	815,061	▲ 140,742	▲ 14.7
支払地代	106,482	108,886	2,404	2.3
減価償却費	1,431,415	1,461,710	30,295	2.1
その他費用	552,713	536,177	▲ 16,535	▲ 3.0
賃貸事業損益	8,865,431	9,006,592	141,160	1.6
NOI	10,296,846	10,468,303	171,456	1.7

▶ 商業施設

	第4期末	第5期末
物件数	42	44
取得価格 (百万円)	167,723	159,783

区 分	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第5期実績 - 第4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	7,546,217	6,475,652	▲ 1,070,565	▲ 14.2
賃貸事業収入	6,401,887	5,663,517	▲ 738,369	▲ 11.5
その他収入	1,144,330	812,134	▲ 332,195	▲ 29.0
不動産賃貸事業費用	3,442,322	2,815,014	▲ 627,308	▲ 18.2
外注委託費	357,515	251,693	▲ 105,822	▲ 29.6
プロパティ・マネジメント報酬	177,032	138,737	▲ 38,294	▲ 21.6
公租公課	488,436	400,883	▲ 87,553	▲ 17.9
水道光熱費	619,512	481,337	▲ 138,175	▲ 22.3
保険料	8,215	6,363	▲ 1,852	▲ 22.5
修繕費	371,756	308,239	▲ 63,516	▲ 17.1
支払地代	101,552	101,552	▲ 0	▲ 0.0
減価償却費	909,563	810,901	▲ 98,661	▲ 10.8
その他費用	408,737	315,305	▲ 93,432	▲ 22.9
賃貸事業損益	4,103,895	3,660,637	▲ 443,257	▲ 10.8
NOI	5,013,458	4,471,539	▲ 541,919	▲ 10.8

▶ 物流施設

	第4期末	第5期末
物件数	18	17
取得価格 (百万円)	150,390	145,730

区 分	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第5期実績 - 第4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	5,112,310	5,004,329	▲ 107,981	▲ 2.1
賃貸事業収入	4,836,473	4,685,491	▲ 150,981	▲ 3.1
その他収入	275,837	318,837	43,000	15.6
不動産賃貸事業費用	2,352,637	2,236,817	▲ 115,820	▲ 4.9
外注委託費	155,783	157,367	1,583	1.0
プロパティ・マネジメント報酬	78,167	83,550	5,383	6.9
公租公課	447,217	430,043	▲ 17,173	▲ 3.8
水道光熱費	189,581	180,752	▲ 8,828	▲ 4.7
保険料	9,011	8,455	▲ 556	▲ 6.2
修繕費	226,362	190,158	▲ 36,204	▲ 16.0
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,215,152	1,153,330	▲ 61,821	▲ 5.1
その他費用	31,361	33,158	1,796	5.7
賃貸事業損益	2,759,673	2,767,512	7,838	0.3
NOI	3,974,825	3,920,842	▲ 53,982	▲ 1.4

▶ 居住用施設

	第4期末	第5期末
物件数	150	150
取得価格 (百万円)	184,045	184,045

区 分	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第5期実績 自2017年9月 1日 至2018年2月28日	第5期実績 - 第4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	6,283,245	6,215,116	▲ 68,128	▲ 1.1
賃貸事業収入	5,819,250	5,810,890	▲ 8,359	▲ 0.1
その他収入	463,995	404,225	▲ 59,769	▲ 12.9
不動産賃貸事業費用	3,039,798	2,900,333	▲ 139,465	▲ 4.6
外注委託費	212,785	213,434	648	0.3
プロパティ・マネジメント報酬	349,107	312,567	▲ 36,539	▲ 10.5
公租公課	327,382	326,727	▲ 655	▲ 0.2
水道光熱費	86,595	96,270	9,675	11.2
保険料	7,754	8,073	319	4.1
修繕費	529,302	444,949	▲ 84,353	▲ 15.9
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,306,212	1,311,281	5,068	0.4
その他費用	220,658	187,028	▲ 33,630	▲ 15.2
賃貸事業損益	3,243,446	3,314,783	71,336	2.2
NOI	4,549,659	4,626,064	76,404	1.7

貸借対照表

資産の部

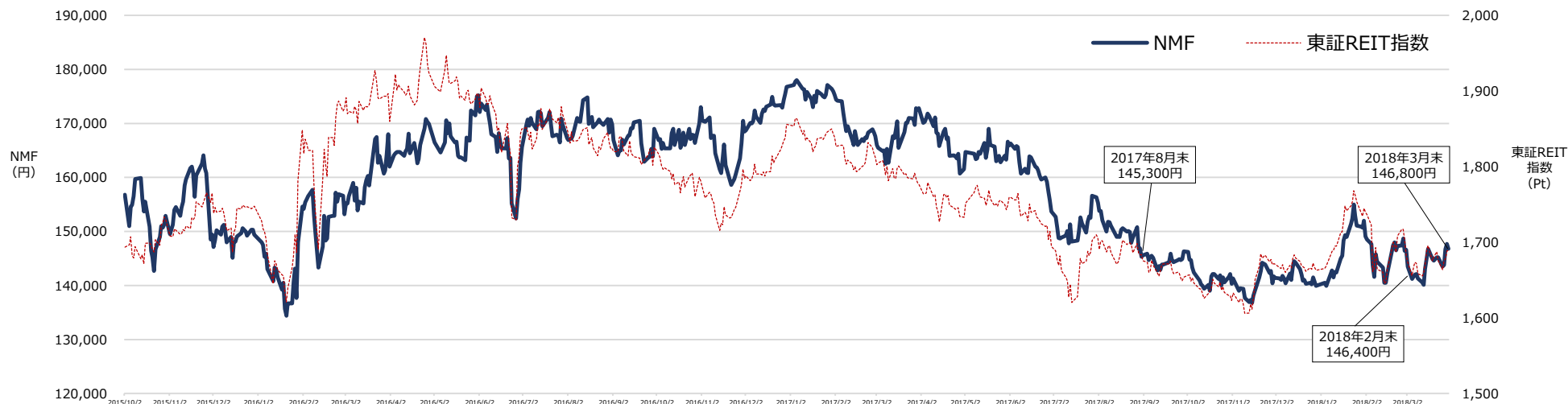
区 分	第4期 2017年8月31日現在		第5期 2018年2月28日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動資産	73,304,471	6.7	78,067,357	7.2
現金及び預金	58,143,774	5.3	64,532,866	5.9
信託現金及び信託預金	13,083,900	1.2	12,004,072	1.1
その他の流動資産	2,076,796	0.2	1,530,418	0.1
固定資産	1,022,504,578	93.3	1,011,711,748	92.8
有形固定資産	914,575,096	83.5	905,965,376	83.1
不動産	327,122,728	29.9	336,865,877	30.9
建物	112,317,114	10.2	113,841,241	10.4
土地	214,805,613	19.6	223,024,636	20.5
信託不動産	587,447,139	53.6	569,000,499	52.2
信託建物	172,275,288	15.7	162,317,624	14.9
信託土地	415,162,899	37.9	406,677,823	37.3
信託リース資産	8,950	0.0	5,050	0.0
建設仮勘定	5,229	0.0	98,999	0.0
無形固定資産	104,689,719	9.6	102,462,945	9.4
のれん	96,075,951	8.8	93,453,708	8.6
借地権	951,943	0.1	1,331,702	0.1
信託借地権	7,628,763	0.7	7,628,377	0.7
その他の無形固定資産	33,060	0.0	49,156	0.0
投資その他の資産	3,239,761	0.3	3,283,426	0.3
長期前払費用	1,692,616	0.2	1,725,575	0.2
長期預け金	566,019	0.1	537,247	0.0
敷金及び保証金	945,753	0.1	945,963	0.1
デリバティブ債権	35,372	0.0	74,639	0.0
繰延資産	19,666	0.0	40,964	0.0
投資法人債発行費	19,666	0.0	40,964	0.0
資産合計	1,095,828,716	100.0	1,089,820,070	100.0

負債及び純資産の部

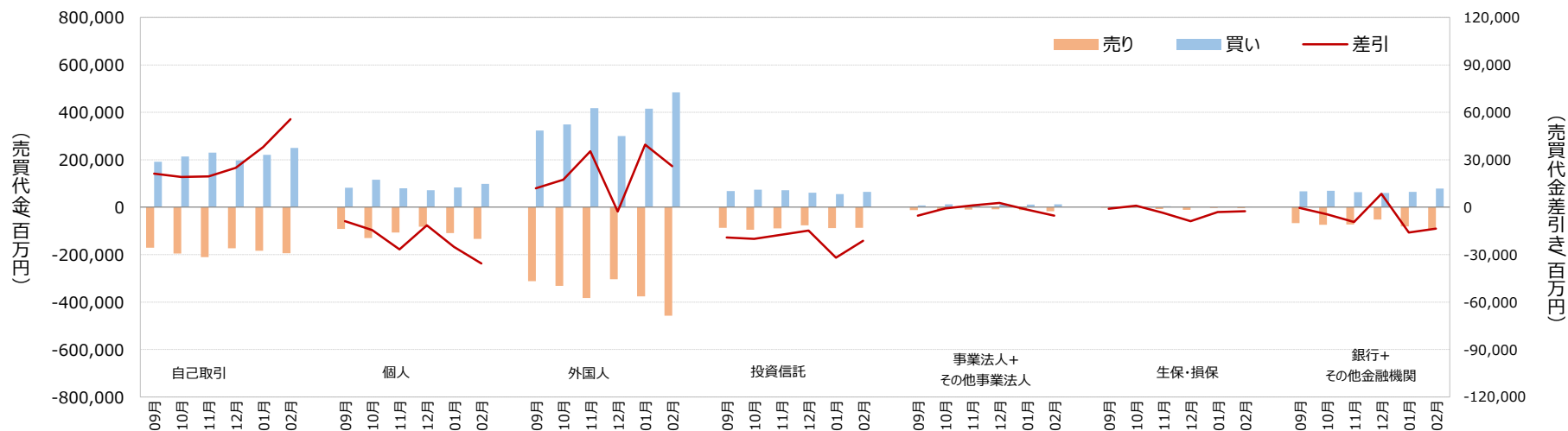
区 分	第4期 2017年8月31日現在		第5期 2018年2月28日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	70,536,637	6.4	68,751,140	6.3
営業未払金	3,078,364	0.3	2,223,178	0.2
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	0.4	-	-
1年内返済予定の長期借入金	54,760,600	5.0	58,315,600	5.4
信託リース債務	6,630	0.0	3,797	0.0
未払金	1,536,890	0.1	2,437,546	0.2
未払費用	333,666	0.0	291,069	0.0
未払法人税等	605	0.0	605	0.0
未払消費税等	1,227,566	0.1	223,118	0.0
前受金	4,942,249	0.5	4,896,718	0.4
前受収益	300,134	0.0	263,512	0.0
デリバティブ債務	50,648	0.0	49,325	0.0
その他	299,281	0.0	46,668	0.0
固定負債	468,643,035	42.8	465,978,169	42.8
投資法人債	18,500,000	1.7	20,500,000	1.9
長期借入金	411,480,600	37.5	407,382,800	37.4
信託リース債務	2,956	0.0	1,591	0.0
長期前受収益	574,827	0.1	449,677	0.0
預り敷金及び保証金	9,107,525	0.8	9,737,166	0.9
信託預り敷金及び保証金	27,467,719	2.5	26,788,158	2.5
デリバティブ債務	1,509,405	0.1	1,118,774	0.1
負債合計	539,179,673	49.2	534,729,310	49.1
投資主資本	558,173,725	50.9	556,184,220	51.0
出資総額	162,592,573	14.8	162,791,125	14.9
剰余金	395,581,151	36.1	393,393,095	36.1
出資剰余金	394,012,959	36.0	394,012,959	36.2
一時差異等調整引当額	▲ 7,367,727	▲ 0.7	▲ 7,169,175	▲ 0.7
その他の出資剰余金控除額	▲ 5,801,916	▲ 0.5	▲ 6,000,467	▲ 0.6
出資剰余金控除額合計	▲ 13,169,643	▲ 1.2	▲ 13,169,643	▲ 1.2
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	14,737,836	1.3	12,549,780	1.2
評価・換算差額等	▲ 1,524,682	▲ 0.1	▲ 1,093,460	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 1,524,682	▲ 0.1	▲ 1,093,460	▲ 0.1
純資産合計	556,649,043	50.8	555,090,759	50.9
負債純資産合計	1,095,828,716	100.0	1,089,820,070	100.0

投資口価格の推移

投資口価格の推移

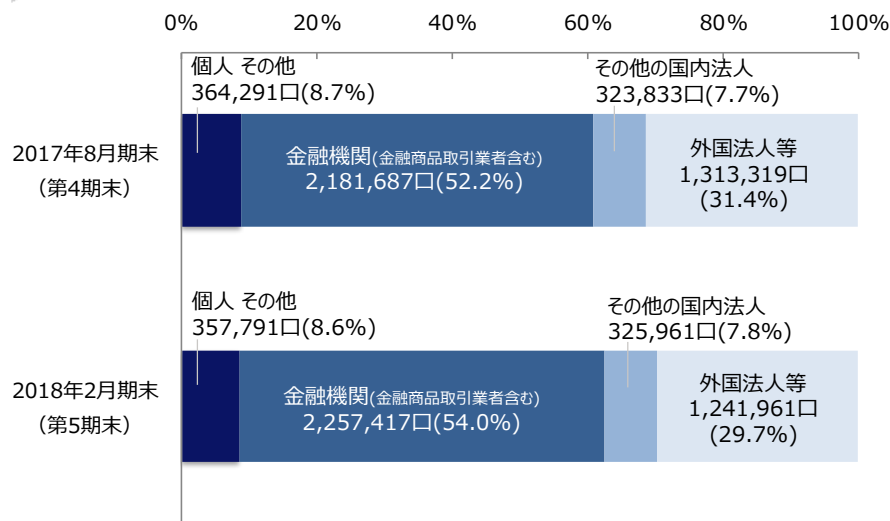


投資主体別売買動向

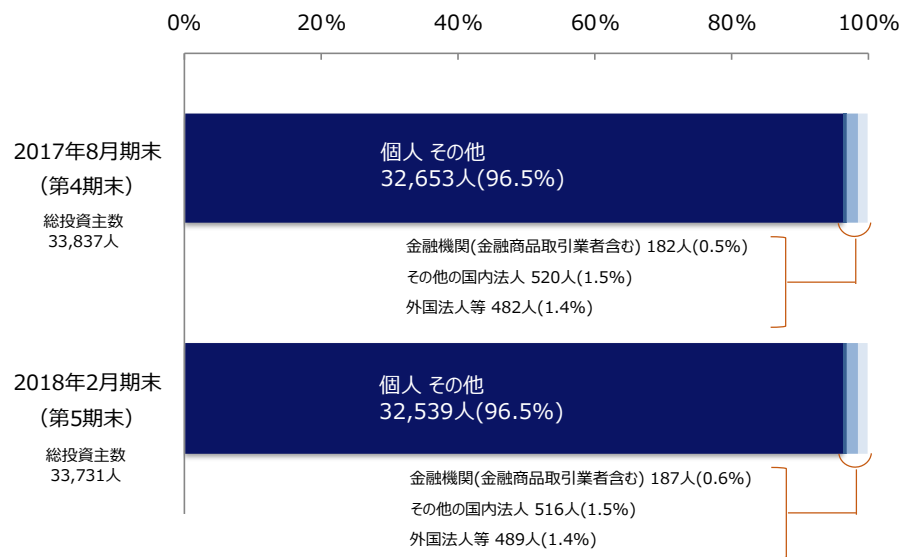


投資主の状況

所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	2017年8月期末 (第4期末)		2018年2月期末 (第5期末)	
銀行	134,326	3.2%	152,375	3.6%
信託銀行	1,853,244	44.3%	1,886,174	45.1%
生命保険会社	39,780	1.0%	25,376	0.6%
損害保険会社	25,469	0.6%	20,417	0.5%
その他金融機関、金融商品取引業者	128,868	3.1%	173,075	4.1%
	2,181,687	52.2%	2,257,417	54.0%

上位10投資主一覧

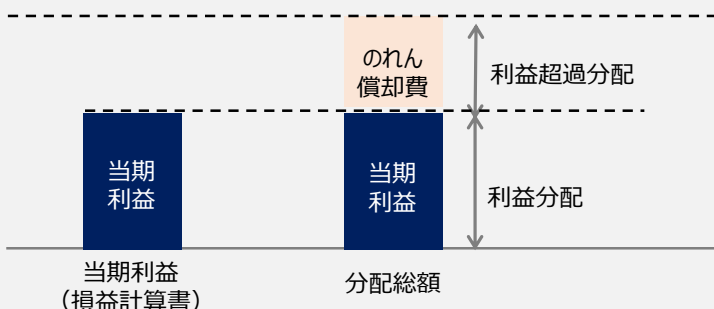
	投資主名	所有口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	920,651	22.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	564,057	13.5%
3	野村不動産株式会社	210,671	5.0%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	176,394	4.2%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	159,538	3.8%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	124,399	3.0%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	95,872	2.3%
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	82,976	2.0%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	54,826	1.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	47,133	1.1%
	合 計	2,436,517	58.2%

売却益相当額の留保について



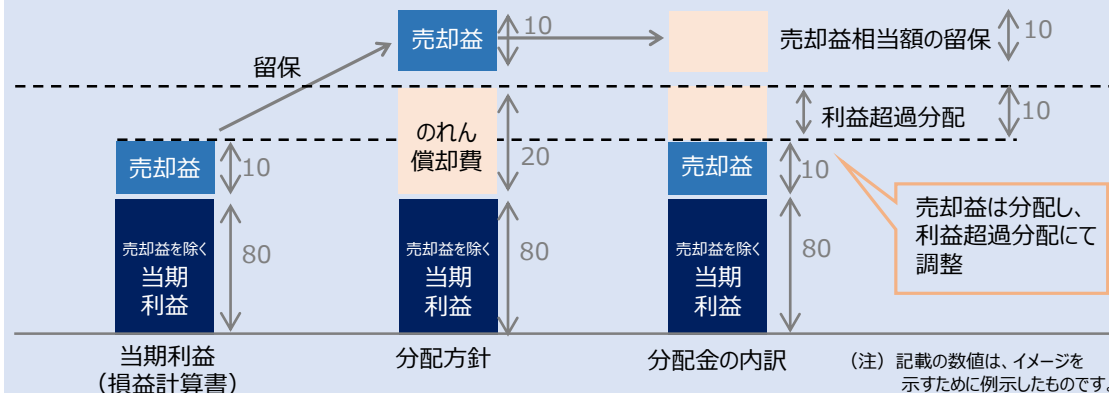
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



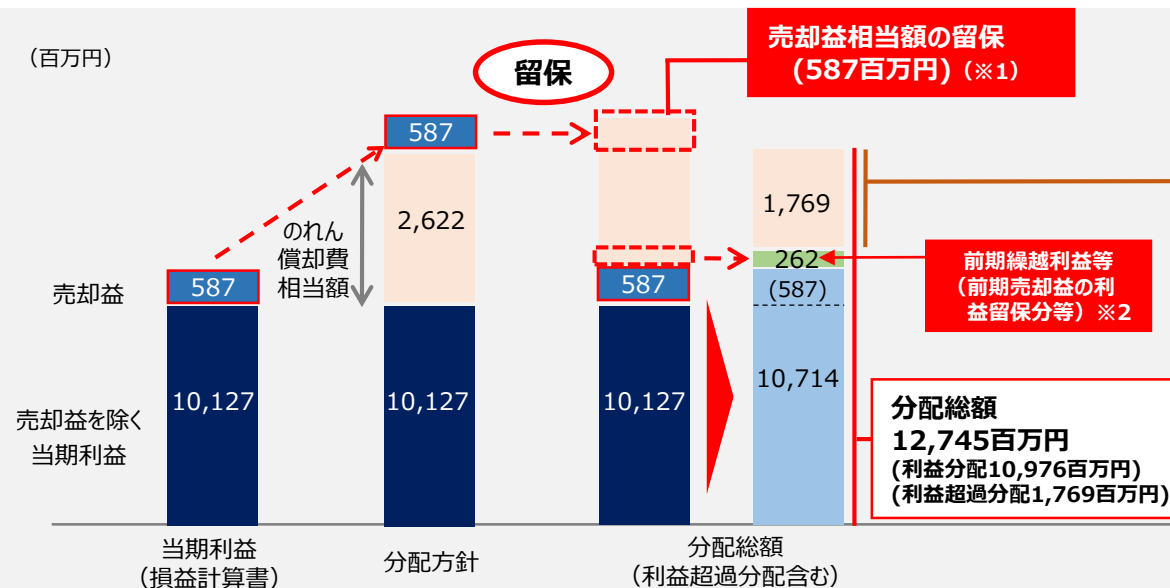
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある



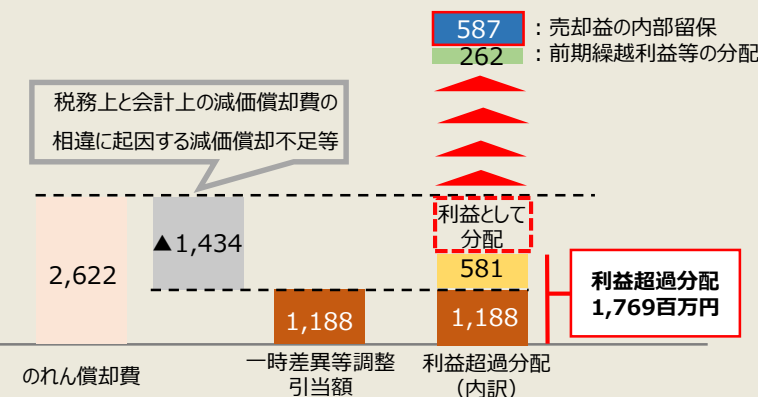
第5期における売却益相当額の留保

(百万円)



<利益超過分配について>

■ : 一時差異等調整引当額の分配
■ : その他の利益超過分配



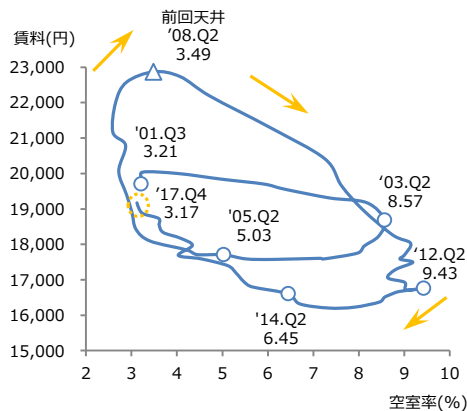
(※1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第5期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内に含まれることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

(※2) 前期売却益の内、利益留保として310百万円から第5期の一時差異等調整引当額の戻入れ（47百万円。繰延ヘッジ損益に起因するものを除く）を控除した金額です。

マーケット・レビュー ～賃貸マーケット～

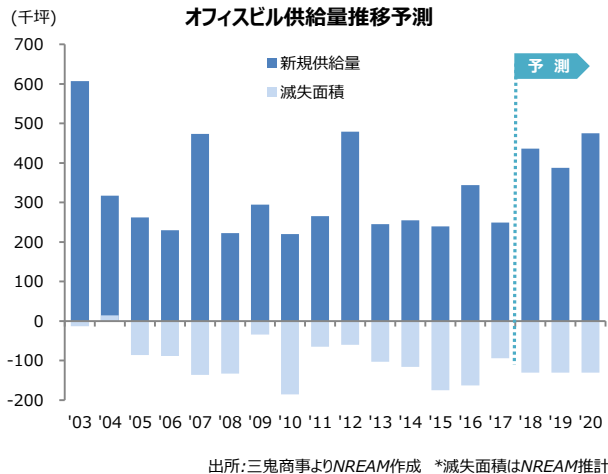
オフィス

賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



出所：三鬼商事よりNREAM作成

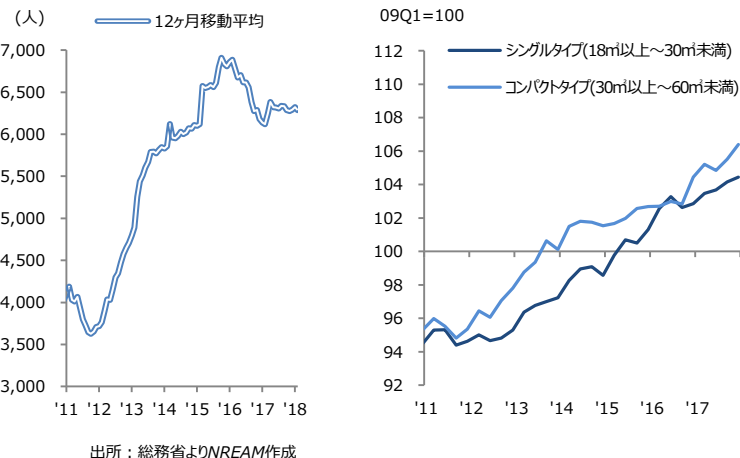
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所：三鬼商事よりNREAM作成 *減失面積はNREAM推計

住宅

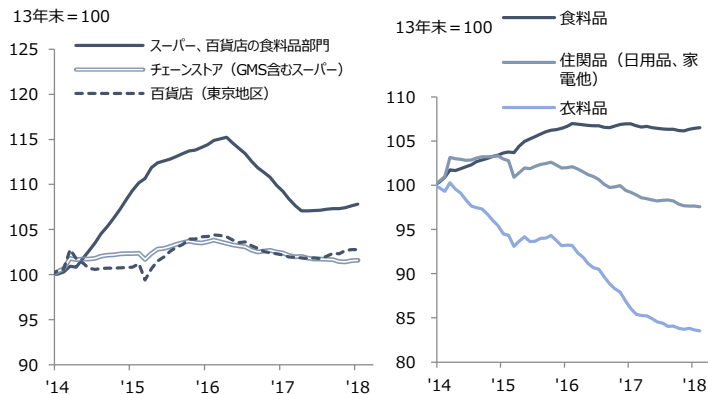
人口流入超過数（東京都）



出所：総務省よりNREAM作成

商業

小売業販売額（12ヶ月移動平均）
<業態別> <品目別>

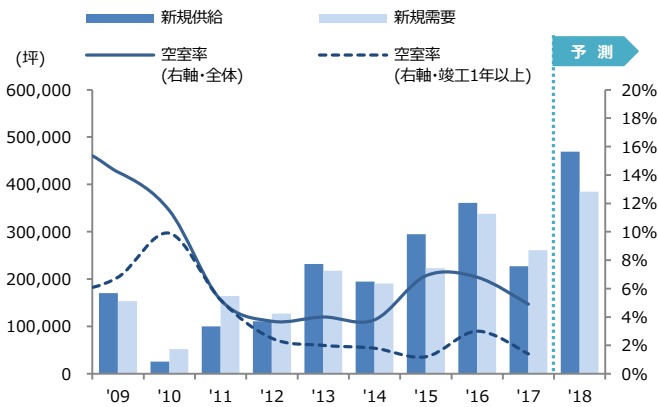


出所：経済産業省、日本チェーンストア協会、日本百貨店協会よりNREAM作成

出所：日本チェーンストア協会よりNREAM作成

物流

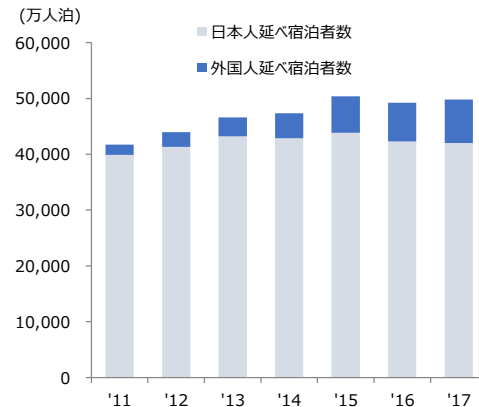
東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
(2017年Q4時点)



※予測値は各年12月末時点の予想 出所：CBREよりNREAM作成

ホテル

延べ宿泊者数
(2018年2月時点速報値)

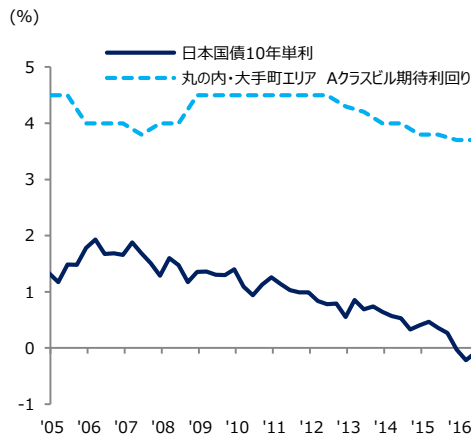


出所：観光庁よりNREAM作成

マーケット・レビュー ～賃貸マーケット～

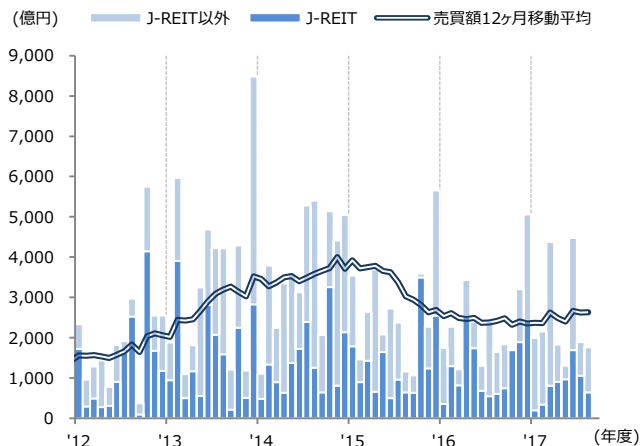
期待利回り

10年国債金利と期待利回り



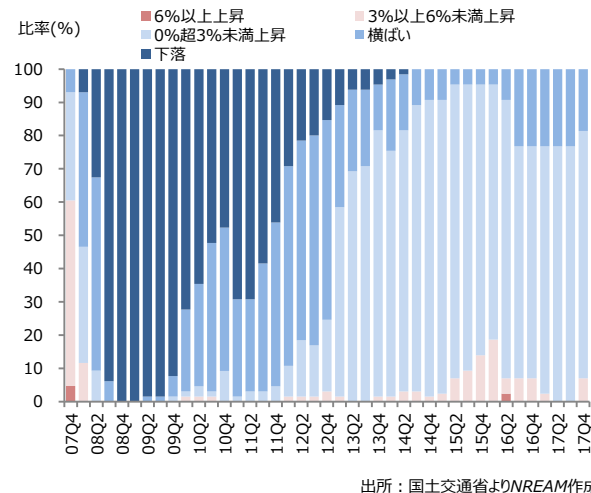
取引量

不動産売買取引額の推移

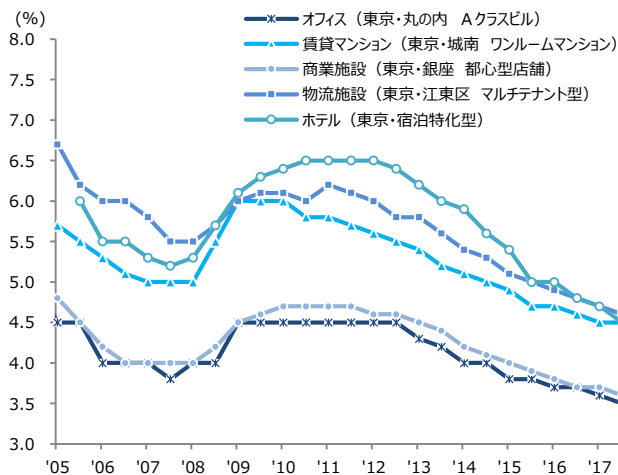


地価・建築費

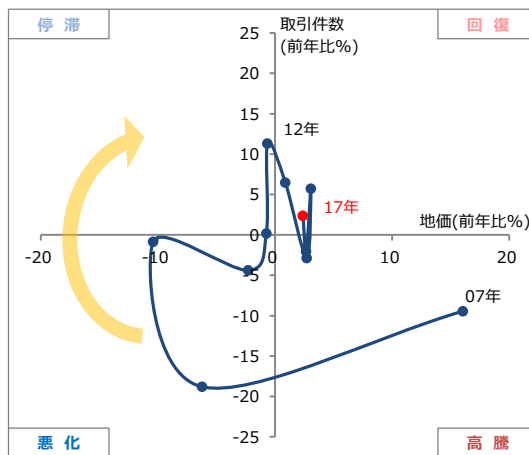
東京圏地価上昇・下落割合の推移



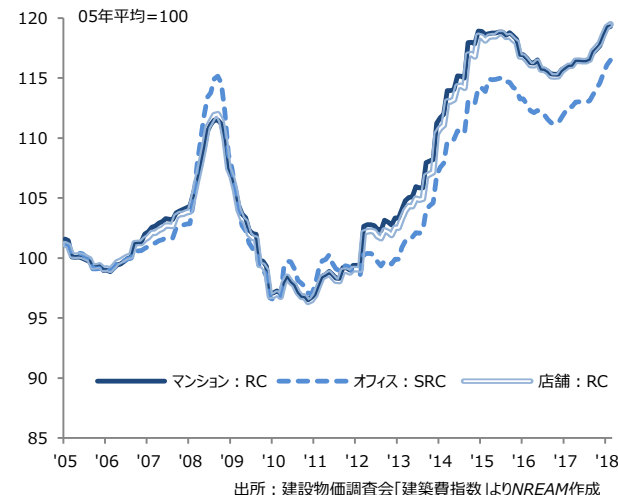
不動産投資家期待利回り（セクター別）



東京都の不動産取引サイクル図



セクター別建築費水準の推移





MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実績、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。