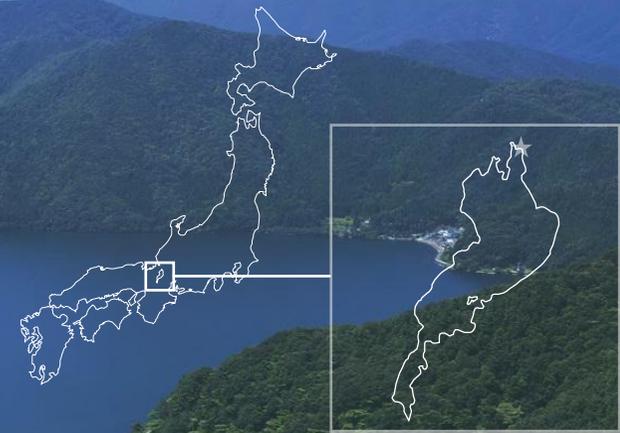


# 野村不動産マスターファンド投資法人

## 2017年8月期 決算説明資料



# 4<sup>th</sup>

October 17, 2017

日本一の貯水量と面積を誇る琵琶湖。その大きさもさることながら、日本最古の湖でもあります。  
「急がば廻れ」という諺は、室町時代の歌人が琵琶湖の横断方法を説いた歌として誕生したと言われています。着実に、そして長期的視点を持って、揺るぎないNMFの運用理念です。

<b>1 決算ハイライト</b>		<b>6 APPENDIX</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017年8月期（第4期）決算ハイライト <span style="float: right;">4</span></li> <li>• 各種指標の推移 <span style="float: right;">6</span></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ポートフォリオサマリー（2017年8月期末時点） <span style="float: right;">30</span></li> <li>• ポートフォリオの運用状況 <span style="float: right;">31</span></li> <li>• オフィスセクターの運用状況 <span style="float: right;">32</span></li> <li>• 商業セクターの運用状況 <span style="float: right;">33</span></li> <li>• 物流セクターの運用状況 <span style="float: right;">34</span></li> <li>• 住宅セクターの運用状況 <span style="float: right;">35</span></li> <li>• 主要テナントの状況 <span style="float: right;">36</span></li> <li>• ポートフォリオ一覧 <span style="float: right;">37</span></li> <li>• 損益計算書 <span style="float: right;">45</span></li> <li>• セクター毎の差異分析 <span style="float: right;">46</span></li> <li>• 貸借対照表 <span style="float: right;">47</span></li> <li>• 投資口価格の推移 <span style="float: right;">48</span></li> <li>• 投資主の状況 <span style="float: right;">49</span></li> <li>• 利益超過分配について <span style="float: right;">50</span></li> <li>• マーケットレビュー <span style="float: right;">51</span></li> </ul>	
<b>2 外部成長</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新規取得物件の概要（2017.9.26公表） □ <span style="float: right;">8</span></li> <li>• 2017年3月（第4期初）以降のSPRの概要 <span style="float: right;">10</span></li> <li>• 設立以降（2015.10～）のSPRの成果 <span style="float: right;">11</span></li> <li>• 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～ <span style="float: right;">14</span></li> </ul>			
<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– <span style="float: right;">17</span></li> <li>• 鑑定評価の状況 <span style="float: right;">20</span></li> <li>• ESGへの取り組み <span style="float: right;">21</span></li> </ul>			
<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 <span style="float: right;">24</span></li> </ul>			
<b>5 運用戦略</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズへの移行～ <span style="float: right;">27</span></li> <li>• 運用会社の概要 <span style="float: right;">28</span></li> </ul>			

# 1 決算ハイライト

# 2017年8月期（第4期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2017年8月期 3,037円（予想比+87円） 2018年2月期予想分配金：3,020円

（単位：百万円）

	2017年8月期 (第4期)		差異 (B)-(A)	2018年2月期 (第5期)		差異 (C)-(B)
	予想(A)	実績(B)		予想(C)		
営業収益	35,869	38,139	2,269	33,365	-4,774	
賃貸事業収入	31,620	31,656	36	30,551	-1,105	
その他賃貸事業収入	3,197	3,375	177	2,810	-565	
不動産等売却益	1,052	3,107	2,055	3	-3,103	
営業費用	22,457	22,403	-53	20,860	-1,542	
賃貸事業費用	15,841	15,962	121	14,652	-1,310	
修繕費	1,827	2,083	255	1,548	-534	
公租公課	2,878	2,883	4	2,700	-183	
減価償却費	4,951	4,862	-89	4,752	-109	
その他賃貸事業費用	6,183	6,133	-49	5,651	-482	
資産運用報酬	3,057	3,063	5	2,960	-102	
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-	
その他営業費用	936	755	-181	625	-129	
営業利益	13,412	15,735	2,323	12,504	-3,231	
営業外収益	-	24	24	-	-24	
営業外費用	2,634	2,569	-64	2,487	-82	
支払利息その他融資関連費用	2,627	2,563	-64	2,479	-83	
その他営業外費用	6	6	0	8	1	
経常利益	10,777	13,190	2,412	10,016	-3,174	
当期純利益	10,776	13,190	2,413	10,015	-3,174	
利益分配金 a	10,436	12,704	2,267	10,286	-2,417	
利益超過分配金 b	1,903	-	-1,903	2,346	2,346	
分配総額 a+b	12,340	12,704	363	12,633	-71	
内部留保 c	1,052	3,107	2,055	3	-3,103	
一口当たり分配金 (円)	2,950	3,037	87	3,020	-17	
うち利益分配(円)	2,495	3,037	542	2,459	-578	
うち一時差異等調整引当額(円)	-	-	-	295	295	
うちその他の利益超過分配(円)	455	-	-455	266	266	
総資産	1,109,104	1,095,828	-13,275	1,085,296	-10,531	
取得価格	939,838	927,318	-12,520	922,128	-5,190	
有利子負債	504,941	488,741	-16,200	482,698	-6,042	
LTV	45.5%	44.6%	-0.9%	44.5%	-0.1%	
時価総額	-	607,808	-	-	-	
NOI	23,927	23,931	3	23,461	-469	
FFO	17,299	17,568	269	17,388	-179	

## 第4期実績－予想 主な差異要因

### プラス要因

- 内部成長及び物件取得による賃貸事業収入の増加 +373百万円
- 売却益の増加（内部留保）※詳細はP.50参照 +2,055百万円
- その他営業費用等の減少 +181百万円

### マイナス要因

- 物件売却による賃貸事業収入の減少 -159百万円  
(Merad大和田、太田新田LC、太田東新町LC、太田清原LC、千代田町LC)
- 賃貸事業費用の増加 -121百万円  
(既存物件における修繕費等の増加)

## 第5期予想－第4期実績 主な差異要因

### プラス要因

- 物件取得による賃貸事業収入の増加 +404百万円
- 賃貸事業費用の減少 +1,448百万円  
(物件売却に伴う修繕費、公租公課及び運営管理費等の減少、既存物件における修繕費等の減少)

### マイナス要因

- 物件売却等による賃貸事業収入の減少 -1,835百万円
- 売却益の減少 -3,103百万円

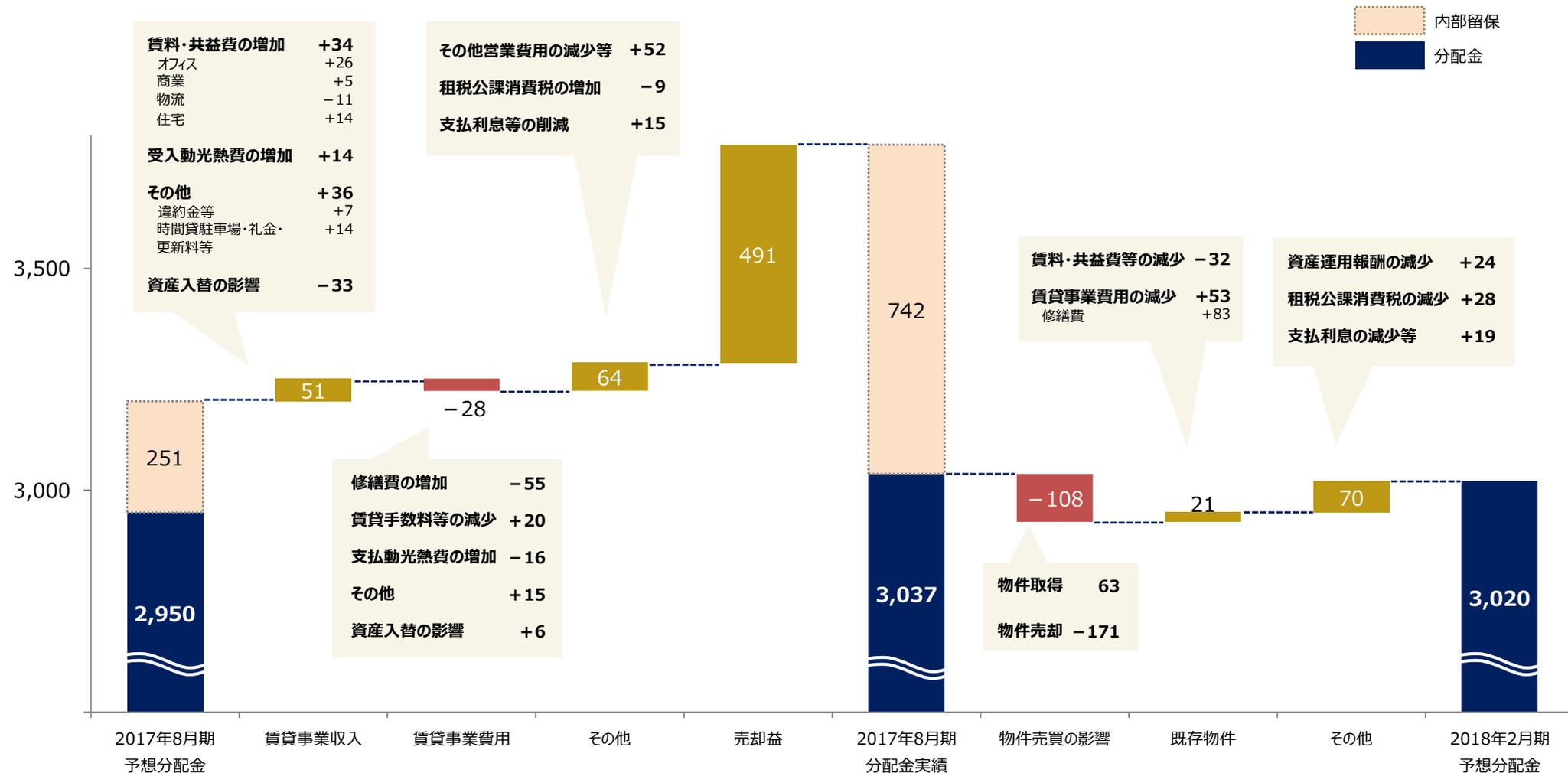
# 2017年8月期（第4期）決算ハイライト

1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）

## 2017年8月期実績

## 2018年2月期予想

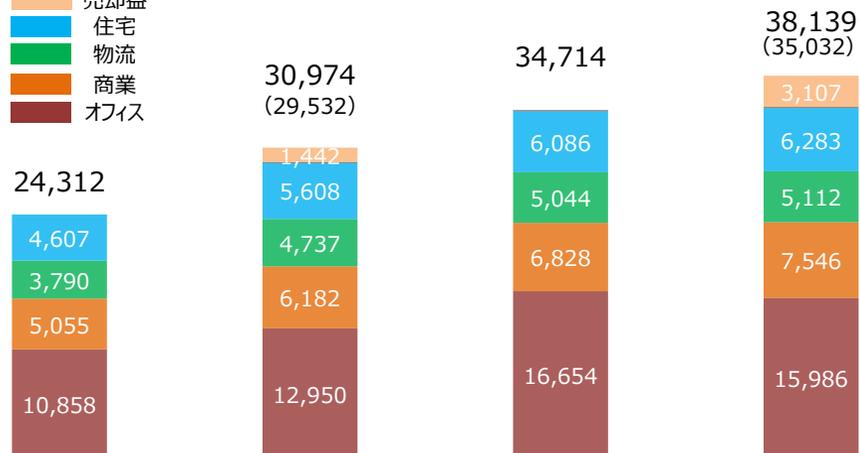
内部留保  
分配金



# 各種指標の推移

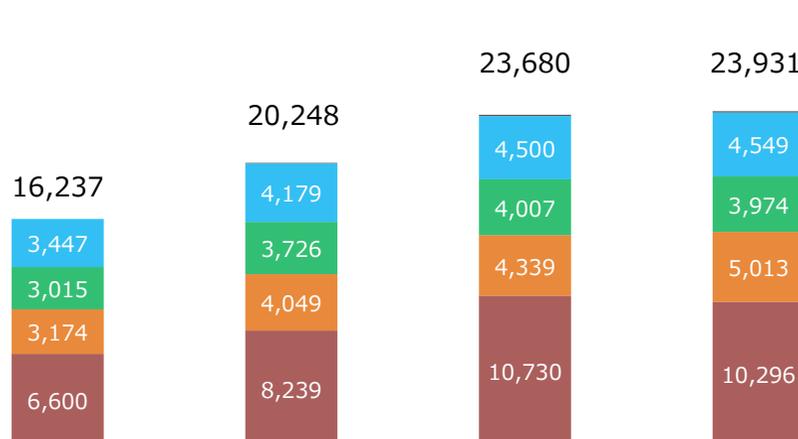
営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値

- 売却益
- 住宅
- 物流
- 商業
- オフィス



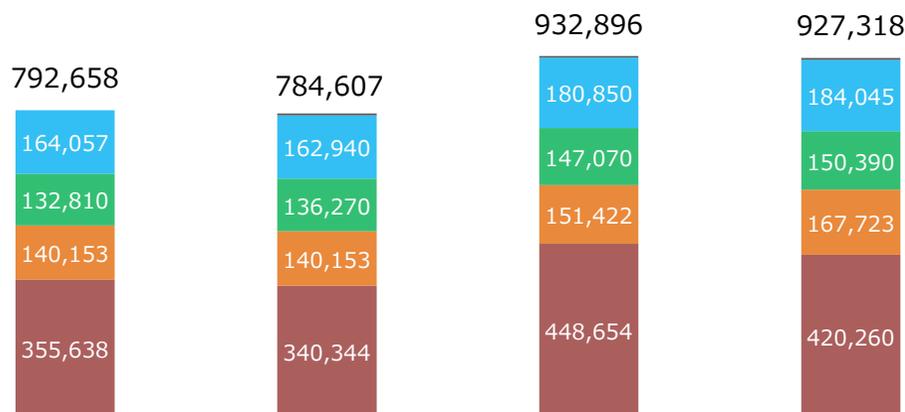
16年2月期 16年8月期 17年2月期 17年8月期

NOI(百万円)



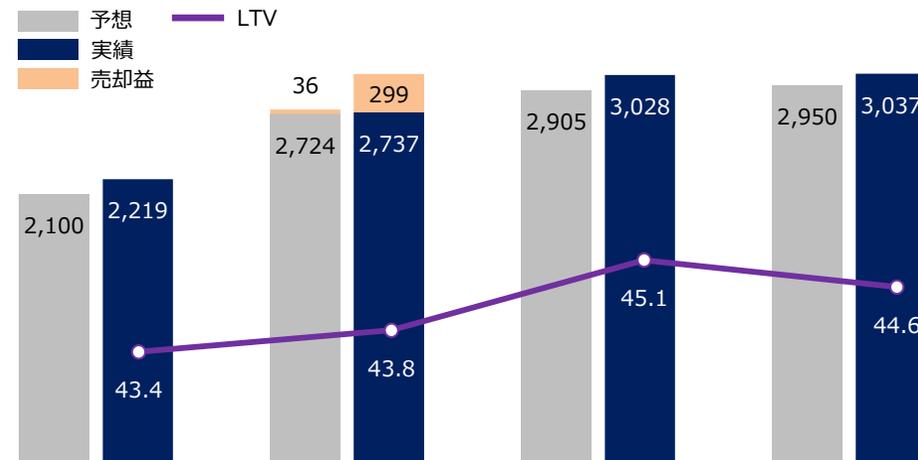
16年2月期 16年8月期 17年2月期 17年8月期

取得価格(百万円)



16年2月期 16年8月期 17年2月期 17年8月期

1口当たり分配金(円)及びLTV (%)



16年2月期 16年8月期 17年2月期 17年8月期

(※) 営業収益、NOI、取得価格において、「その他」セクター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。

## 2 外部成長

# 新規取得物件の概要 (2017.9.26公表)

スポンサー開発のプレミアム・ミッドサイズ・オフィス シリーズ：PMO

## オフィス

### PMO平河町

取得価格 **34.1** 億円



所在地	東京都千代田区平河町二丁目7番3号
延床面積	2,402.91㎡ (726.88坪)
基準階面積	207.66㎡ (62.81坪)
竣工年月日	2016年1月29日
取得日	2017年9月29日



#### 千代田区の駅前立地

- 「永田町」駅徒歩1分。  
新宿・渋谷・大手町・東京等主要駅へ  
いずれも10分以内でアクセス可能  
周辺には公的機関が集積し、緑に囲まれた  
希少性の高いエリア。

#### テナントニーズに適応した商品企画

- 専有部にオープンパントリーを設置。  
リラックスできる心地よいワークライフを提供し、  
社員間コミュニケーションの向上に寄与。



## オフィス

### PMO新日本橋

取得価格 **44.4** 億円



所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
延床面積	3,721.63㎡ (1,125.79坪)
基準階面積	371.47㎡ (112.36坪)
竣工年月日	2016年11月30日
取得日	2017年9月29日

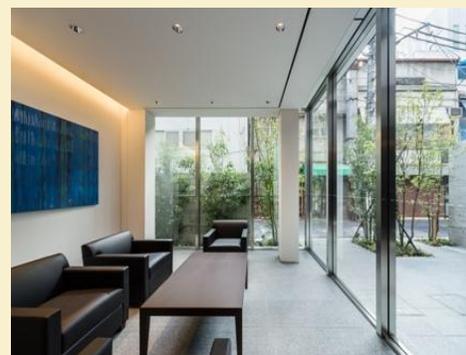


#### 中央区 日本橋・室町エリア所在

- 「新日本橋」駅徒歩2分。  
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。

#### テナントニーズに適応した商品企画

- 専有部にラボゾーンを設置。  
ラボラトリーやテストキッチン等の特殊用途  
のニーズに対応可能。
- 1階には展示やミーティングなどにも利用  
できるギャラリーを設置。



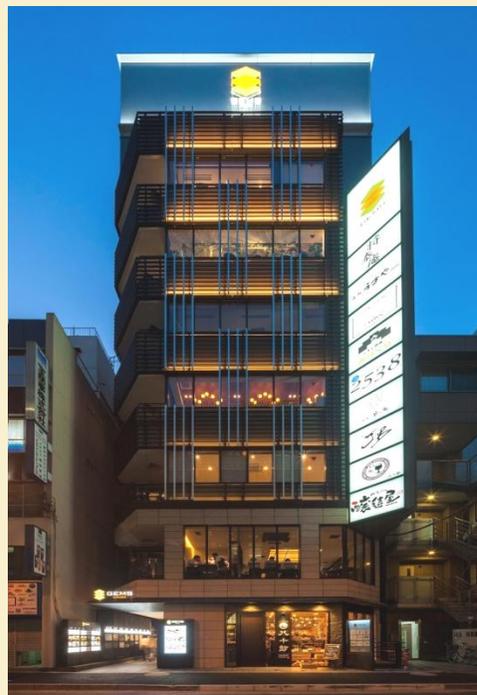
# 新規取得物件の概要 (2017.9.26公表)

## スポンサー開発の都市型商業施設シリーズ : GEMS

商業

GEMS神田

取得価格 15 億円



所在地	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号
延床面積	1,177.49㎡ (356.19坪)
タイプ	駅前立地
竣工年月日	2016年6月15日
取得日	2017年9月29日



### 千代田区の神田駅至近

- 「神田」駅徒歩4分。中央通りを臨み、「新日本橋」「三越前」からも至近。当該エリアには金融機関・製薬会社が集積し、大型デパートにも近いことから、多様なニーズが期待できる。

### 魅力的な店舗構成

- ワインバルや“和”と融合したビストロ、厳選A5黒毛和牛焼肉の名店等、個性派揃いの9店舗が入居。



商業

GEMS大門

取得価格 20.6 億円



所在地	東京都港区大門一丁目15番3号
延床面積	1,387.89㎡ (419.83坪)
タイプ	駅前立地
竣工年月日	2016年2月15日
取得日	2017年9月29日



### 港区の浜松町駅至近

- 「大門」駅徒歩1分。周辺には一部上場企業の本社ビルを始め大規模ビルが集積し、オフィスワーカーの飲食ニーズも高い。大型ホテルも点在し、様々なニーズが期待できる。

### 魅力的な店舗構成

- 「燻製」や「とろさば料理」、「熟成肉ステーキ」などの各種専門店を始めとするバラエティーに富んだ9店舗が入居。



# 2017年3月（第4期初）以降のSPR<sup>(※1)</sup>の概要

2017年3月以降、504億円を取得し654億円を売却。スポンサー開発物件を中心に幅広いセクターの優良物件を取得



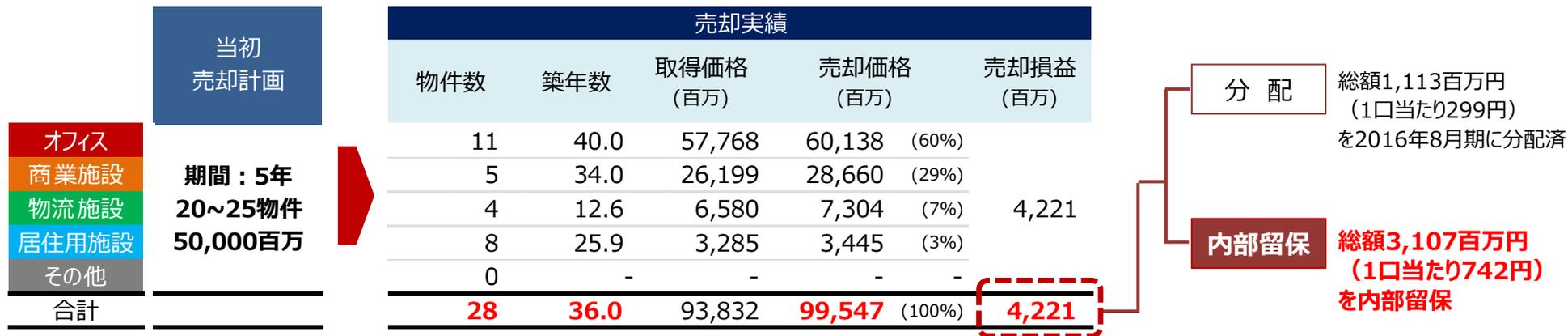
(※1) SPRとはStrategic Property Replacement（戦略的資産入替）の略称です。

(※2) NOI利回りは、物件取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを用いて算出しています。(※3) 記載金額は売却価格です。NOI利回りは売却時点の直前の決算期の実績NOIをもとに取得価格で除して算出しています。

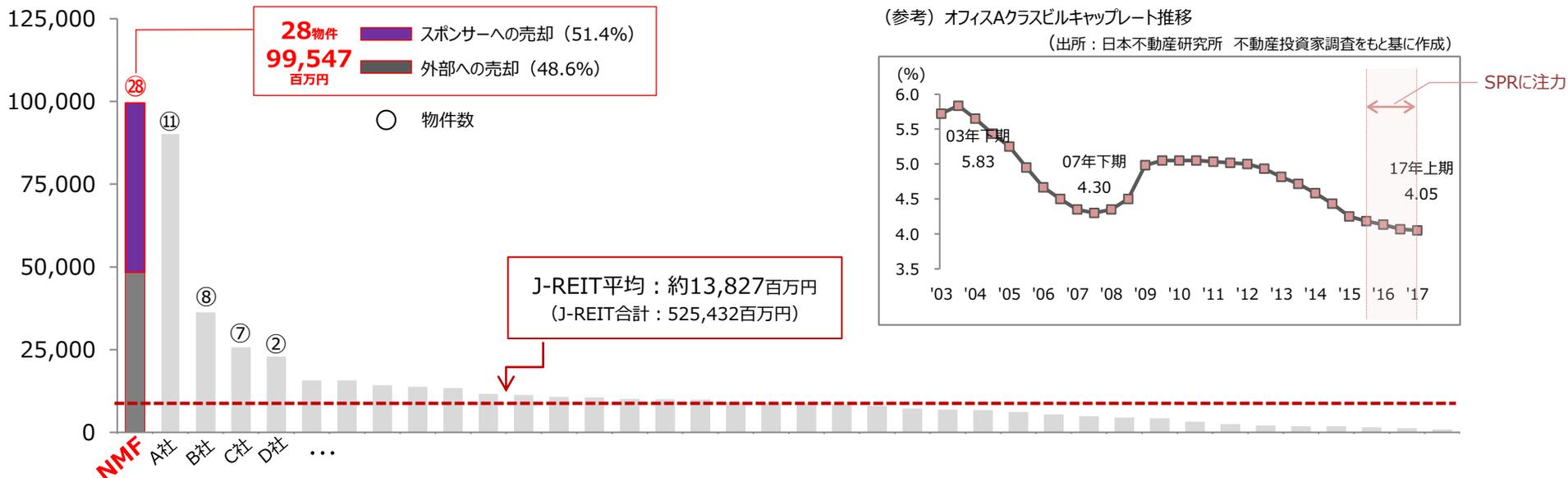
# 設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～売却～

売買マーケットを考慮し、当初計画を上積み、ポートフォリオの質的向上を前倒しで完了  
含み益の実現化により獲得した内部留保（約31億円）は今後の安定配当や再投資等に活用

本投資法人設立日（2015.10.1）以降、直近2年間のNMFにおける売却実績（※1）



直近2年間のJ-REITにおける売却実績（百万円：2015.10～2017.9）（※2）

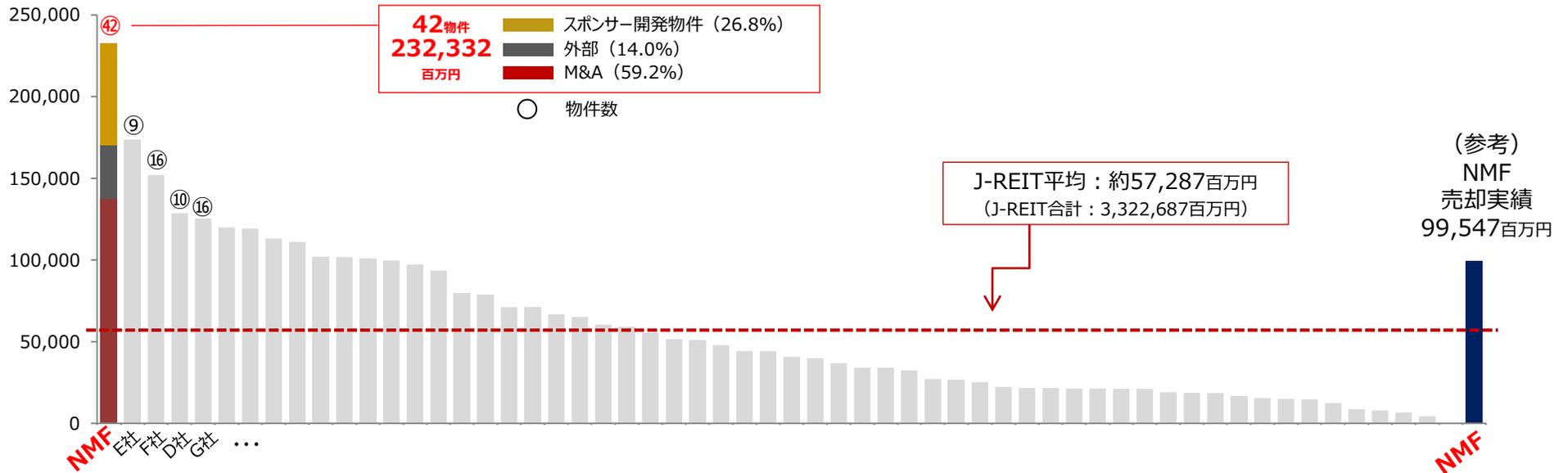


(※1) 2015年10月1日から2017年9月30日までの間で本投資法人が売却を完了した物件を掲載しています。但し、売却損益には第1期に計上した減損損失及び第5期以降に売却したMorisia津田沼の売却損益は含まれていません。(※2) 対象期間において取引が完了しているJ-REITの売却額の合計を記載しています。

# 設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～取得～

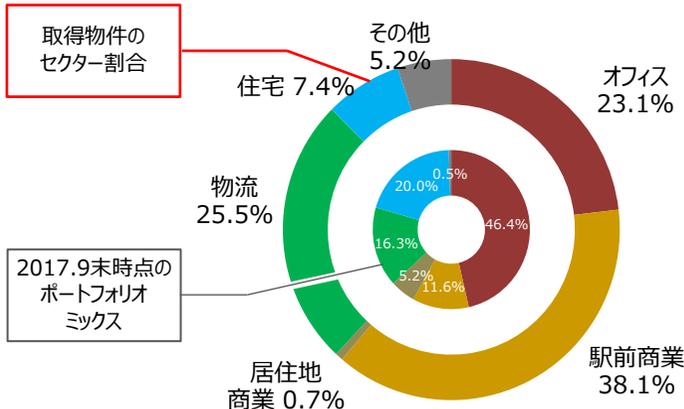
スポンサー開発物件622億円を中心に、J-REIT最大規模となる42物件・2,323億円の物件取得を実行  
今後も時価総額を意識しながら着実な資産規模の拡大を目指す

直近2年間のJ-REITにおける取得実績（百万円：2015.10～2017.9）（※1）

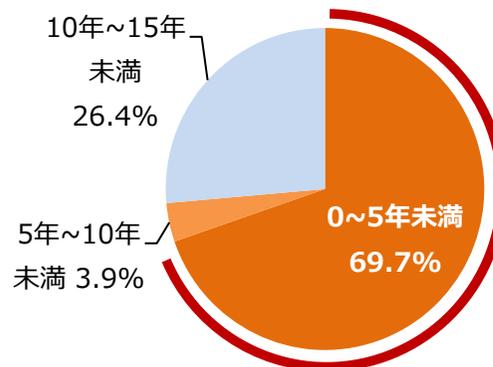


直近2年間の取得物件内訳（M&A除く：2015.10～2017.9）

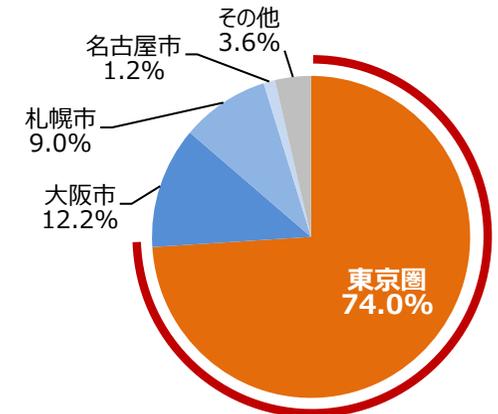
## 幅広いセクターへ投資



## 約7割が築5年未満



## 東京圏×地方圏最大都市

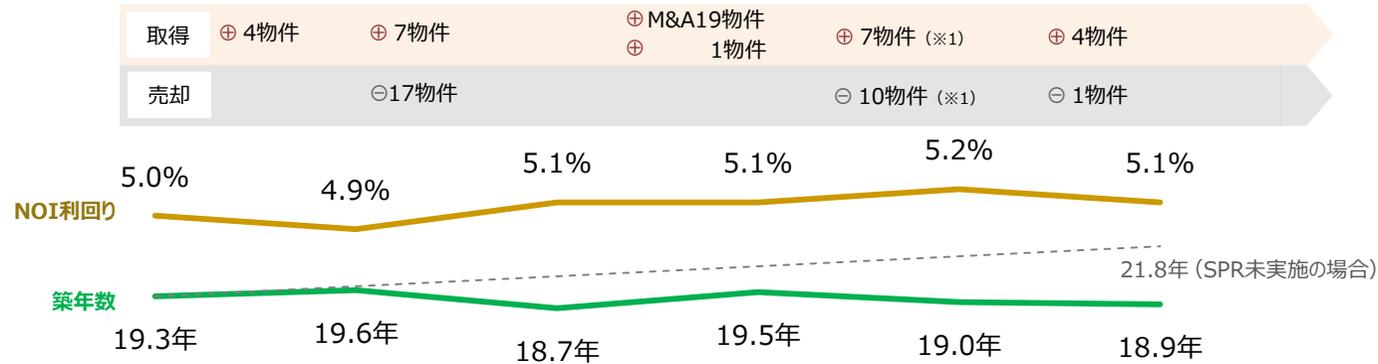


(※1) 対象期間において取引が完了しているJ-REITの取得額の合計を記載しています。但し、同一スポンサー系列REITの合併に伴う取得は除きます。

# 設立以降（2015.10～）のSPRの成果 ～各種指標～

## LTV水準及び分配金を適切にコントロールしながら、ポートフォリオの質的向上を完了

### ポートフォリオ・クオリティの改善



### SPRの成果

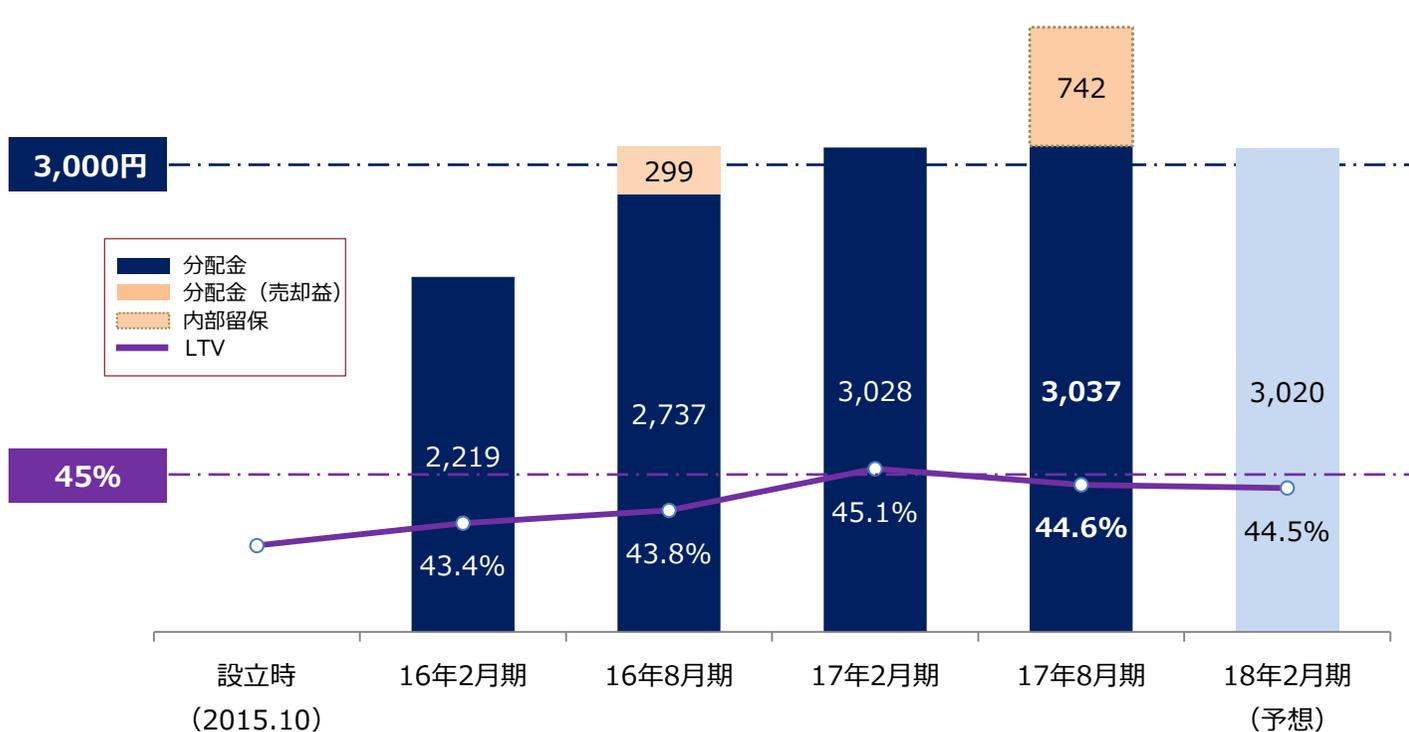
ポートフォリオの質的向上 (NOI・築年数)

×

適切なLTVコントロール

×

分配金の向上 (内部留保)



(※1) 追加取得物件及び追加売却物件は含まれていません。

# 外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン (※1)～

スポンサーの収益不動産ストックは全体で2,700億円まで拡大 (スポンサーの総投資額ベース) (※1)  
SPRで売却した資産 (再開発後の取得優先交渉権付) についても、スポンサーで着々と開発を計画

## PMO (オフィス)



PMO芝大門



PMO日本橋江戸通



PMO日本橋三越前

## Proud Flat (居住用施設)



プライドフラット三軒茶屋II



プライドフラット外神田



プライドフラット登戸

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
☑ PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	NMF取得済
PMO日本橋江戸通 (※2)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	稼働中
☑ PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	NMF取得済
PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	稼働中
PMO西新橋	港区西新橋	2017/3	稼働中
PMO内神田プロジェクト	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷プロジェクト	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
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
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
PMO田町IIプロジェクト	港区芝	2018/2 (予定)	工事中
PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4 (予定)	工事中
PMO八丁堀IIIプロジェクト	中央区八丁堀	2018/3 (予定)	工事中
PMO大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2020/7 (予定)	工事中
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
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11 (予定)	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/4 (予定)	計画中
PMO新川二丁目プロジェクト (※2)	中央区新川	2018/4 (予定)	工事中
PMO秋葉原IIIプロジェクト	台東区台東	2019/1 (予定)	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6 (予定)	計画中
PMO渋谷IIプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8 (予定)	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7 (予定)	計画中

物件名	所在地	戸数	竣工(予定)時期	状況
プライドフラット三軒茶屋II	東京都世田谷区	70戸	2014/1	稼働中
プライドフラット東神田	東京都千代田区	38戸	2015/4	稼働中
プライドフラット三越前	東京都中央区	40戸	2015/7	稼働中
プライドフラット巢鴨II	東京都豊島区	33戸	2015/11	稼働中
プライドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	30戸	2016/1	稼働中
プライドフラット外神田	東京都千代田区	75戸	2016/5	稼働中
プライドフラット登戸	神奈川県川崎市	79戸	2016/5	稼働中
プライドフラット中落合	東京都新宿区	37戸	2016/12	稼働中
プライドフラット浅草橋	東京都台東区	38戸	2017/2	稼働中
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
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
プライドフラット戸越	東京都品川区	99戸	2019/1 (予定)	計画中
プライドフラット浅草橋II	東京都台東区	85戸	2019/1 (予定)	計画中
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
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
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
プライドフラット両国	東京都墨田区	70戸	2018/11 (予定)	計画中
☑ 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	110戸	2019/2 (予定)	計画中
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

☑ NMF取得済物件  
🔄 SPRを活用した開発物件

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

※本書の日付現在、上記物件 (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。

## Landport (物流施設)



Landport岩槻

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市	2016/4	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市	2016/1	NMF取得済
Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	稼働中
Landport小牧 (※2)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8 (予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12 (予定)	計画中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> 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
Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2019/1 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6 (予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6 (予定)	計画中

## 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
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS大門	港区芝大門	2016/2	NMF取得済
<input checked="" type="checkbox"/> GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	NMF取得済
GEMS恵比寿プロジェクト	渋谷区恵比寿	2017/7	竣工済
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4 (予定)	工事中
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2 (予定)	工事中
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
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2 (予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
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
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7 (予定)	工事中
GEMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5 (予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8 (予定)	計画中

### <他の都市型商業施設>

MIRRAZA神宮前プロジェクト (※3)	渋谷区神宮前	2017/6 (※3)	稼働中
神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/5 (予定)	計画中
<input checked="" type="checkbox"/> 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9 (予定)	計画中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5 (予定)	計画中

NMF取得済物件  
 SPRを活用した開発物件

(※1) 野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく  
(※2) JV案件  
(※3) 既存の商業施設リニューアル案件。竣工(予定)時期はリニューアル完了時期

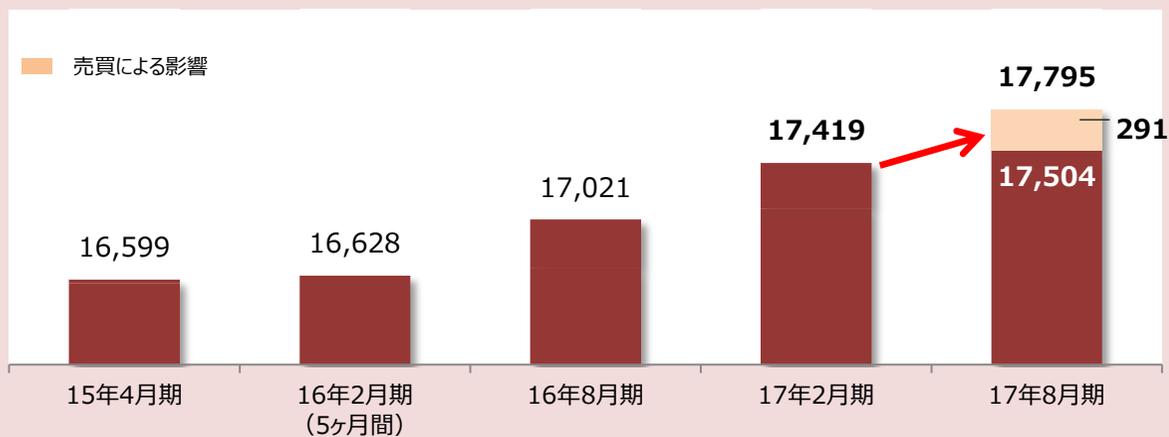
※本書の日付現在、上記物件(NMF取得済と記載された物件を除く)について、本投資法人が取得する予定はありません。

# 3 内部成長

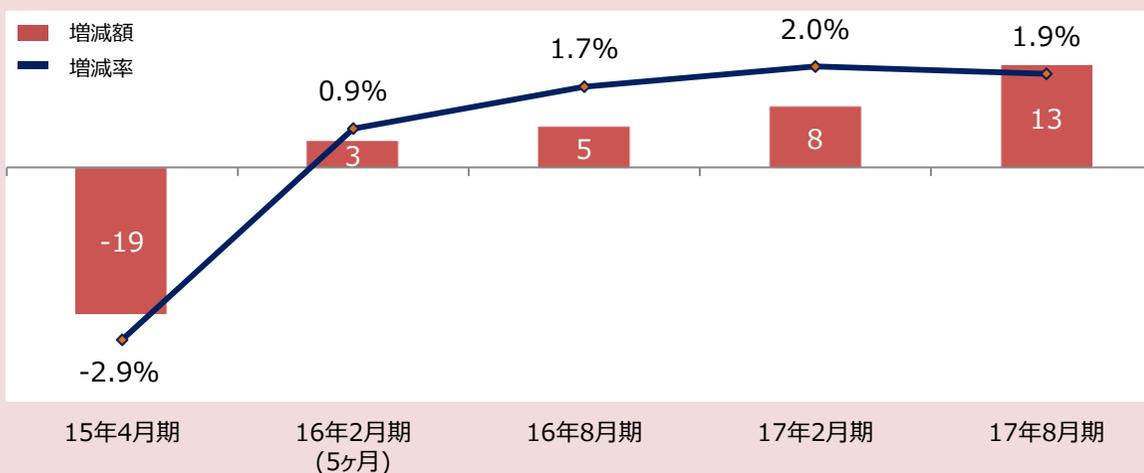
## Office

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調（前期末：17,419円/坪 → 17,504円/坪、前期比+0.5%）

### 平均賃料推移（円/坪）



### 賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（百万円・%）



### 個別物件状況（一例）

#### ● 増額改定が大型テナントに波及

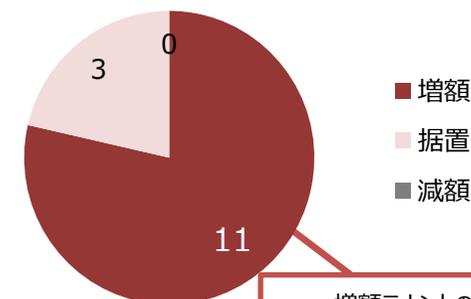
賃料増額テナントのうち、賃料ベースで**31.4%が500坪超の大型テナント**（※1）

<500坪以上の増額改定事例>

- 新宿野村ビル
- NMF駿河台ビル
- NMF青山一丁目ビル（M&A承継）
- 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY（M&A承継） 他

#### ● PMOシリーズ再契約実績

第4期中に再契約を行ったテナント14件のうち、**11件が増額**（減額なし）。増額率も全体平均を上回る。



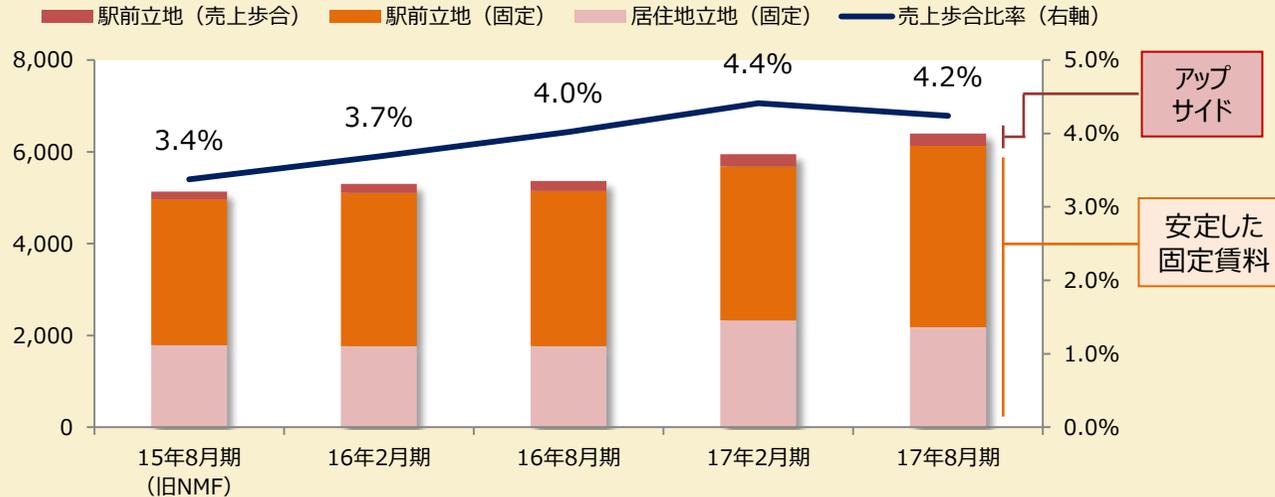
増額テナントの賃料上昇率：**4.5%**

（※1）該当物件が不動産信託受益権の準共有持分の場合、対象テナントの契約面積については持分換算していません。

## Retail

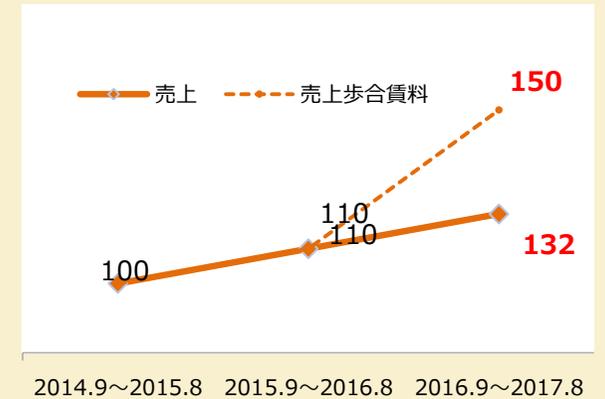
**安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求（2017年8月期売上歩合賃料：2.7億円）**

商業（全体）：賃料収入の内訳（百万円・%）



ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上状況

売上推移および売上歩合賃料（指数）



個別物件状況（一例）

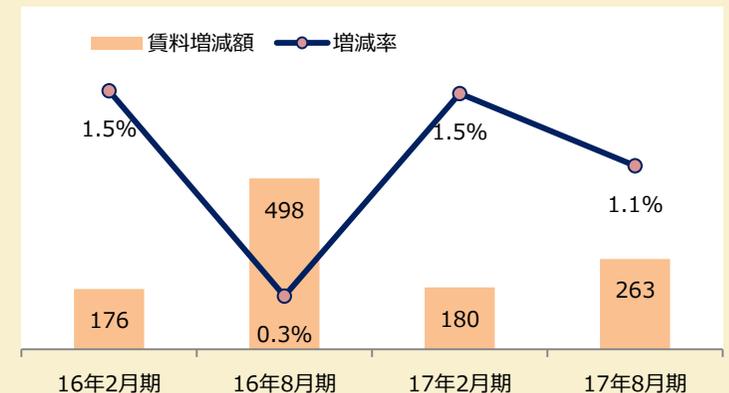
● nORBESA（ノルベサ）※2017年3月取得

当期中に1階核テナントを本物件全体の集客力向上に寄与するテナントへ  
**賃料増額（+6.5%）**の上、入れ替え（免税店→**北海道の食品・雑貨セレクトショップ**）



※6月に本物件1階にオープンした「北海道くらし百貨店」の様子。運営会社のサポロドラッグストアはグループを通じて北海道（高橋はるみ 知事）と包括連携し、北海道の活性化に向け様々な事業を展開しています。

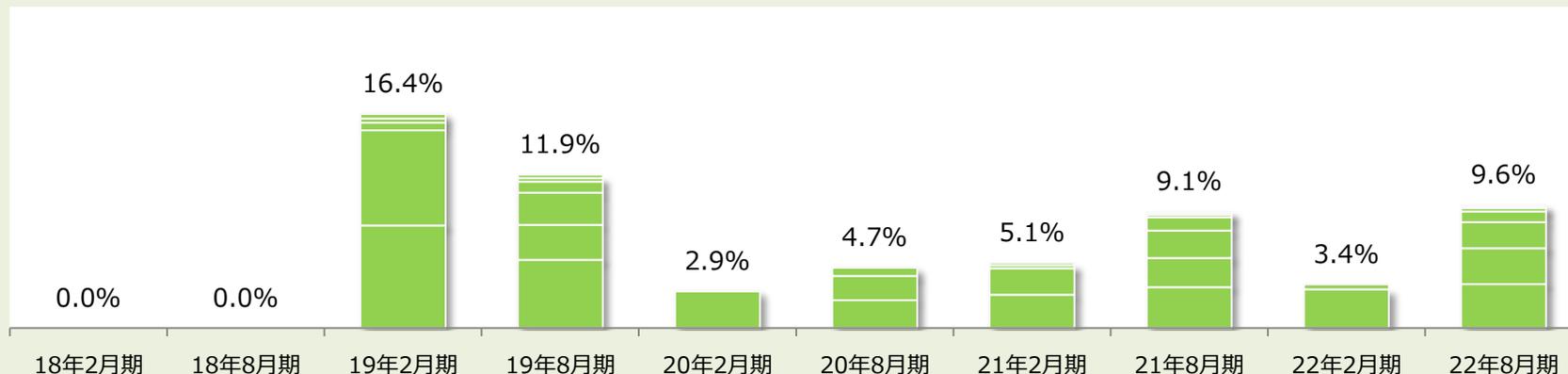
駅前立地：  
賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（千円・%）



## Logistics

### Landport厚木の一部についてリーシング継続中

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



個別物件状況

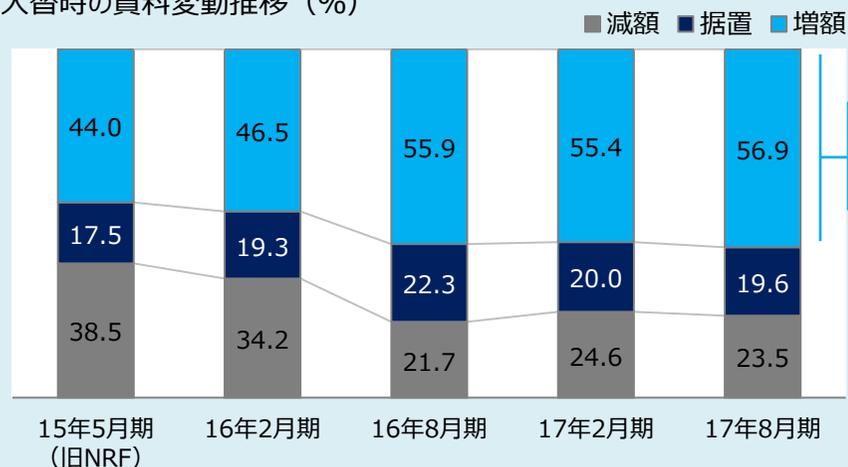
Landport厚木

契約満了区画14,518坪のうち、7,028坪は再契約済、3,759坪は賃料増額のうえ新規契約。残り3,730坪についてリーシング継続中。なお、物流セクター全体では期末稼働率98.2%と高位安定。

## 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

入替時の賃料変動推移 (%)



更新時の賃料変動推移 (%)



## 不動産鑑定評価額の上昇によって含み益は789億円に拡大（前期比+133億円）

### 2017年8月末時点の状況

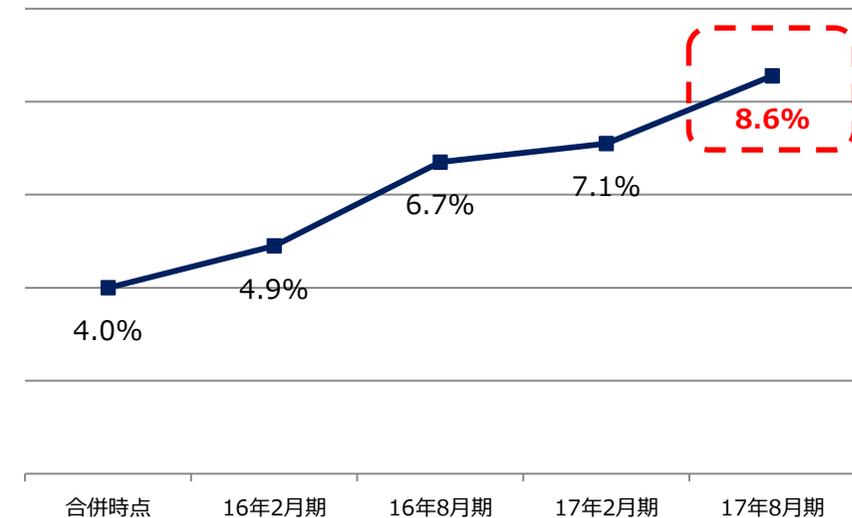
継続鑑定	1,002,130百万円
帳簿価格	923,155百万円
含み損益	78,974百万円
含み損益率	8.6%

	16年8月期	17年2月期	17年8月期
BPS	128,777	132,939	133,069
1口当たりNAV（円）	142,826	148,627	151,948
期末投資口価格（円）	170,700	168,300	145,300
P-NAV	1.20	1.13	0.96

### 用途別鑑定評価額の状況

	17年2月期			17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	60	462,490	11,394	57	442,060	19,331
商業	43	171,353	18,498	42	188,914	18,945
物流	21	170,245	28,776	18	176,050	31,297
住宅	147	185,275	6,993	150	189,976	9,406
その他	1	5,100	-36	1	5,130	-6
合計	272	994,463	65,626	268	1,002,130	78,974

### 含み損益率の推移



### 前期比分析

鑑定CAP	17年8月期
低下	145 物件
維持	116 物件
上昇	0 物件

（注）前期末保有物件における対比です。

## GRESB

- 2017年度リアルエステイト評価、開示評価においていずれも最高ランクを獲得



### < NMFのGRESB評価 (2017年度) >

リアルエステイト評価  
「Green Star」 「5 Star」

開示評価  
「A」

▶ 不動産セクターにおけるESG投資において日本を代表する銘柄に

### <GRESBとは>

- ・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で、国連がサポートする責任投資原則 (PRI) を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。
- ・GRESBにおける評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社、REITや 不動産私募ファンドごとのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴。
- ・2017年のGRESB調査には850の不動産会社とファンドが参加し、その保有資産は62か国・77,000物件、資産額にして総計3兆7000億米ドル (約407兆円、1米ドル=110円で換算) に上る。

## DBJ Green Building 認証

### ● 取得状況

**物件数** 当期は7物件で認証を取得し、合計33物件へ

**取得率** 当期末時点で**47.2%**に拡大 (前年比+11.6%) (注1)

▶ 環境評価における重要性を鑑み、今後も取得率の拡大を目指す

### ● 当期の新規認証取得9物件



PMO田町  
PMO銀座八丁目  
羽生ロジスティクスセンター



ユニバーサル・シティウォーク大阪  
PMO芝公園  
NMF新宿EASTビル  
相模原ショッピングセンター



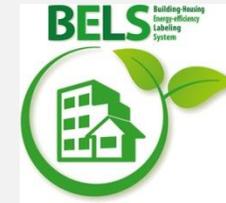
イズミヤ小林店  
川口領家ロジスティクスセンター

(注1) 延床面積ベースの数値です。

## ESGへの取り組み事例

### ● 環境負荷軽減はもちろん、ステークホルダーと協働した取り組みも積極的に実施

- ✓ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得推進 → **取得率 19.8%**（注1）
- ✓ 省エネ診断の実施：更なる環境負荷軽減を検討
- ✓ 水使用量の効率化
  - 節水型オートサニタイザーやスマート灌水設備の設置
- ✓ サステナブル調達の開始
  - 請負業者に対し、環境に焦点を当てた取引要件を設置
- ✓ 地域社会に根差したコミュニティ・イベントの開催
  - レジシモキタ（夏祭りイベント）やモリシア津田沼で各種イベントを開催
- ✓ 情報開示の充実（ホームページ）
  - エネルギー消費、水消費、温室効果ガス排出実績の開示をスタート
  - 取り組み事例の開示を拡充



スマート灌水設備（LP板橋）



レジシモキタ 夏まつりイベント

### ● 都市（再）開発を通じた環境負荷軽減への貢献

- ✓ **野村不動産は**、開発を推進する**収益不動産4ブランド** オフィス「PMO」、居住用施設「Proud Flat」、物流施設「Landport」、商業施設「GEMS」について、**今後、DBJ Green Building 認証及びBELS等の環境認証取得を標準化予定**

#### ▶ スポンサーと一体となった環境負荷軽減



（注1）延床面積ベースの数値です。

### 海外投資家によるESG投資への対応

- **グローバルに著名なESG評価機関からの格付調査にも対応**（注2）  
**拡大を続けるESG投資における評価向上を目指す**



（注2）評価中のものを含まず。

# 4 ファイナンス

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

### 2017年8月期のファイナンス

#### ●新規借入

調達概要 (注1)	
総額	26,700百万円
平均金利	<b>0.48%</b>
平均借入年数	<b>1.0年</b>

(注1) 全額コミットメントラインにて借入れ、5/26、6/20、7/19の3回に分けて全額期限前弁済しています。金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

#### ●リファイナンス

返済概要	
総額	50,070百万円
平均金利	<b>0.91%</b>
平均借入年数	<b>5.1年</b>



調達概要 (注2)	
総額	50,070百万円
平均金利	<b>0.54%</b>
平均借入年数	<b>6.5年</b>

(注2) うち5,000百万円は、コミットメントラインにて借入れ、5/26に全額期限前弁済しています。当該借入における金利及び年数は調達時の数値で計算しています。その他の借入については期末時点の数値で計算しています。

### 有利子負債の状況 (期末時点)

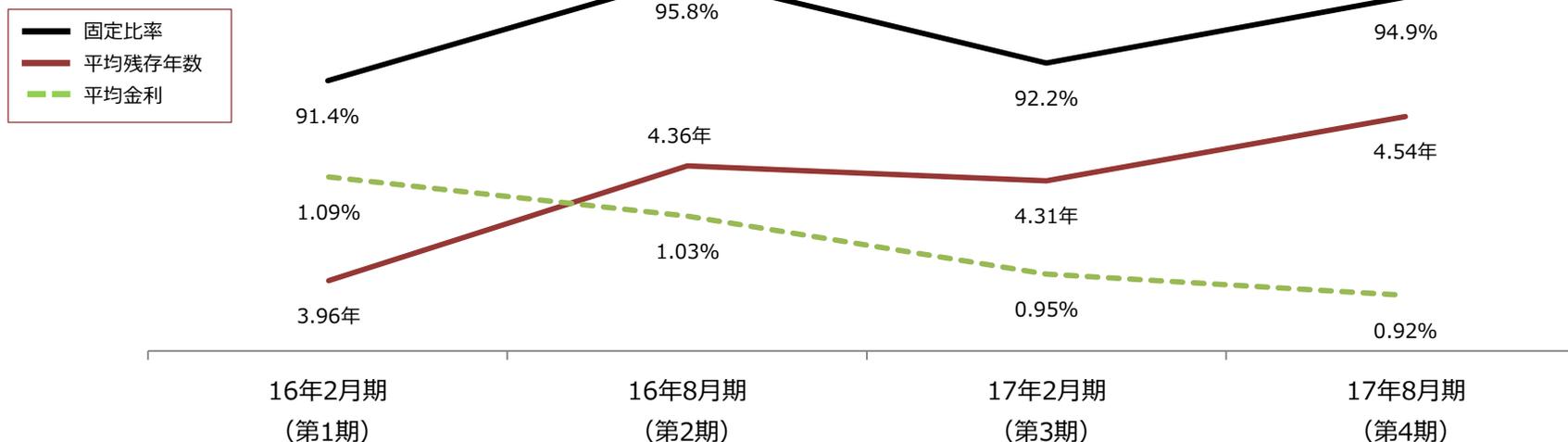
	16年2月期 (第1期)	16年8月期 (第2期)	17年2月期 (第3期)	17年8月期 (第4期)
有利子負債の残高	403,164 百万円	409,771 百万円	498,784 百万円	<b>488,741 百万円</b>
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	<b>4.54 年</b>
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	<b>0.92 %</b>
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	<b>88.0 %</b>
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	<b>94.9 %</b>
LTV水準	43.4 %	43.8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

### 2018年2月期の返済予定 (注3)

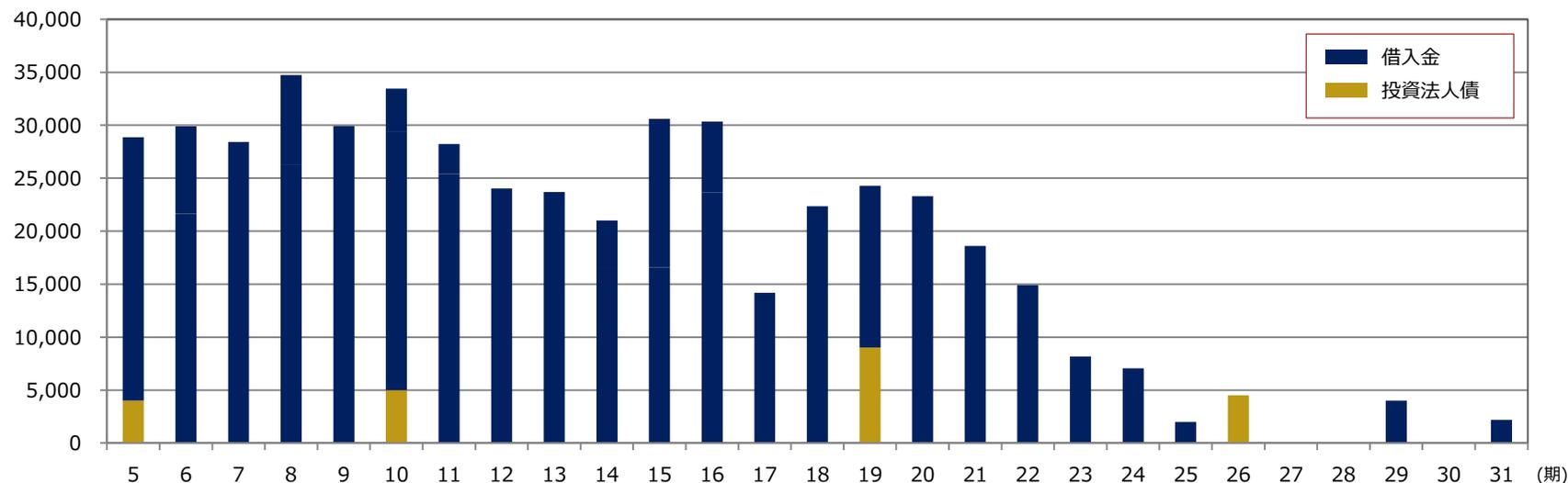
総額	28,820百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	5.1年

(注3) 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）



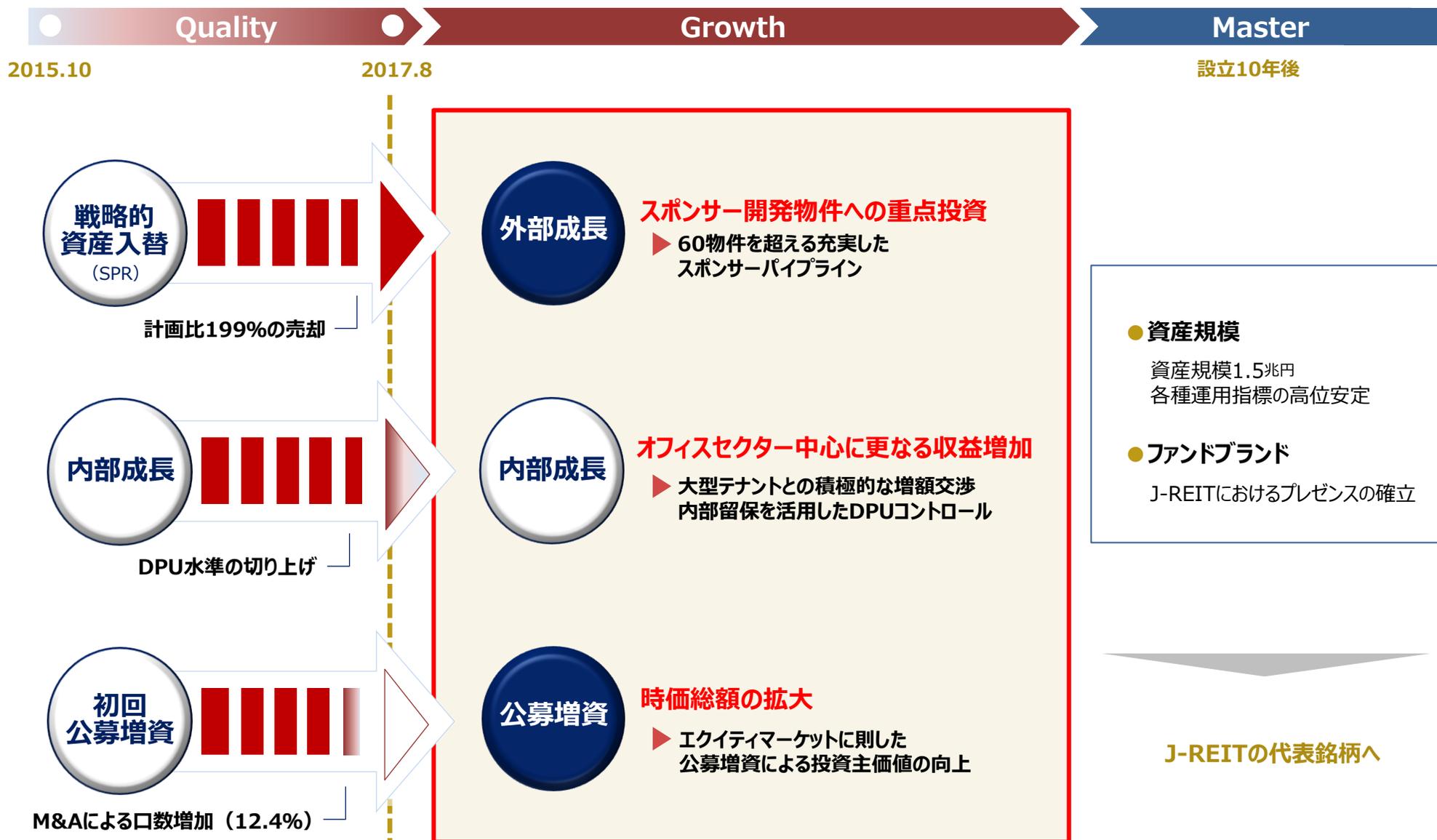
## 返済期限の分散化（百万円）



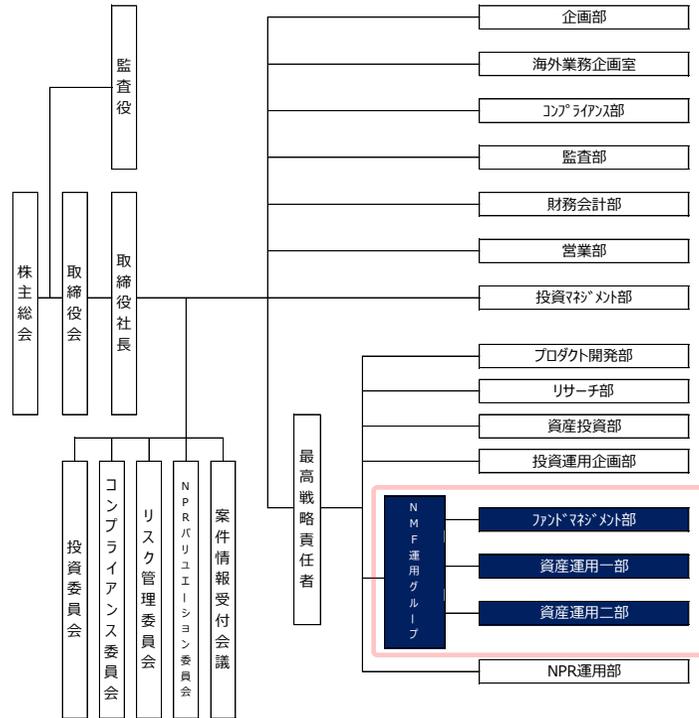
# 5 運用戦略

# 中長期運用戦略の進捗 ～Growthフェーズへの移行～

当初5年間を想定していたQualityフェーズは、僅か2年間で戦略的資産入替等のアクションプランを完了  
これよりNMFはGrowthフェーズへ踏み出し、安定成長軌道へ軸足を移す



## 組織図



## IR活動内容

- 第1回投資主総会の実施（運用状況報告会）
- 野村IR主催「個人投資家向けIRセミナー」参加
- 日経IR・投資フェア「J-REIT特集」会社説明会参加  
日経MOOK「REITまるわかり徹底投資術」へ本投資法人特集ページ掲載
- Global REIT/Real Estate Conference 2017 New York への参加
- 海外投資家個別IR実施：スイス、オランダ、イギリス、アメリカ、香港、シンガポール



## 資産運用二部メンバー（居住用施設担当）のご紹介



15年を超える居住用施設の運用経験に新鮮なアイデアを注入して資産価値の向上に努めています！



日経MOOK「REITまるわかり徹底活用術」本投資法人特集ページ

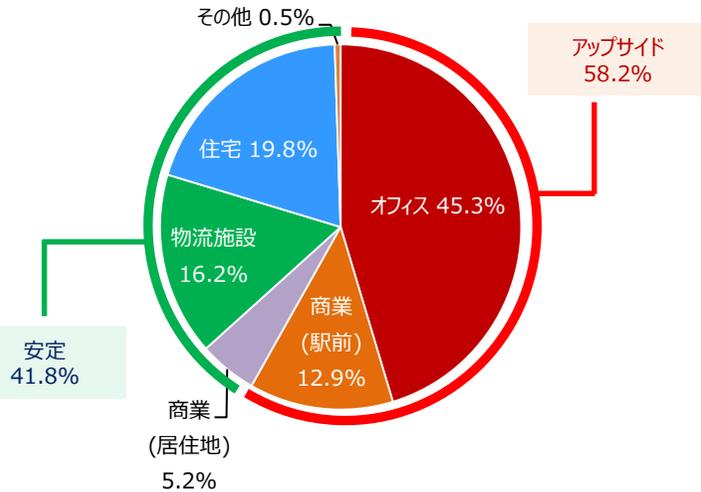
# 6 Appendix

# ポートフォリオサマリー (2017年8月期末時点)

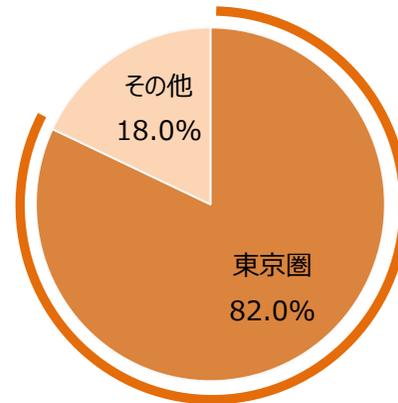
## ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)
ポートフォリオ合計	268	927,318	1,002,130	19.0	2,266,670.51
オフィス	57	420,260	442,060	24.8	779,234.79
商業施設 (駅前立地)	18	119,657	132,910	19.8	244,323.27
商業施設 (居住地立地)	24	48,066	56,004	18.7	194,840.14
物流施設	18	150,390	176,050	10.5	691,065.29
居住用施設	150	184,045	189,976	12.5	357,207.02
その他	1	4,900	5,130	-	-

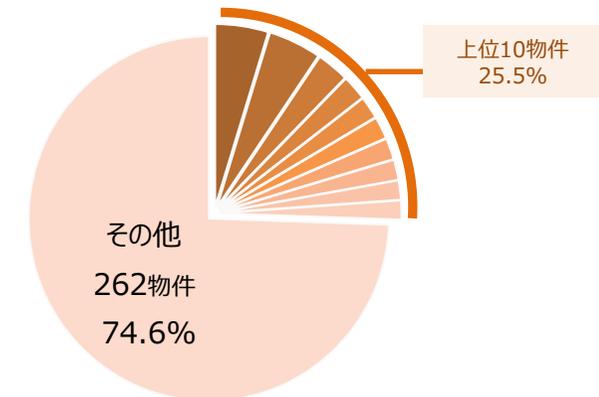
## ポートフォリオデータ



バランスのとれたポートフォリオミックス



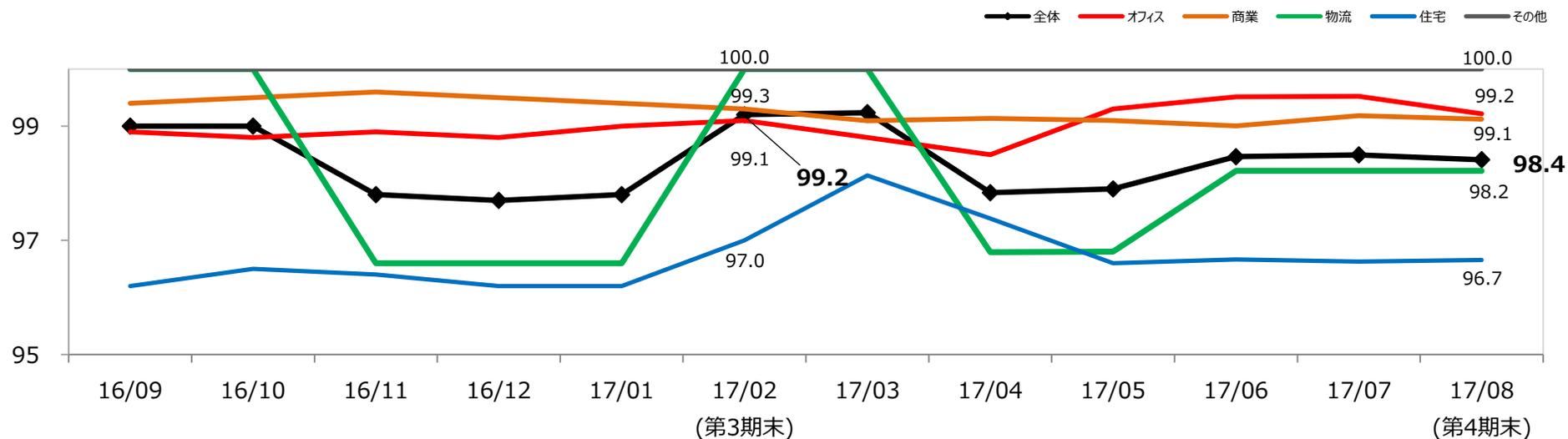
東京圏中心のエリア構成



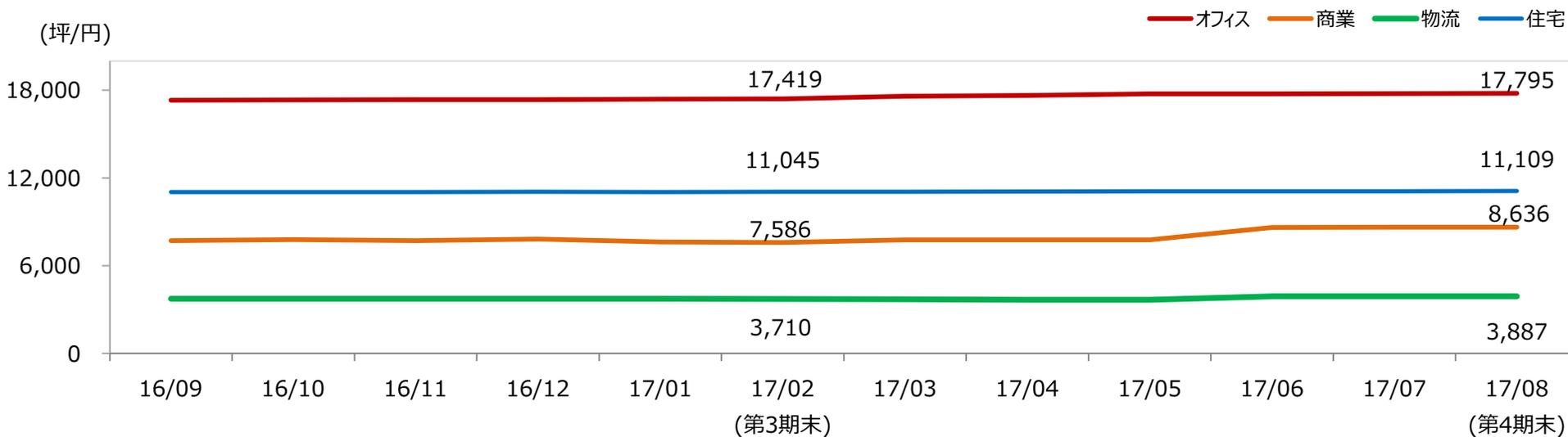
高度な物件分散

# ポートフォリオの運用状況

## 月次稼働率の推移 (%)



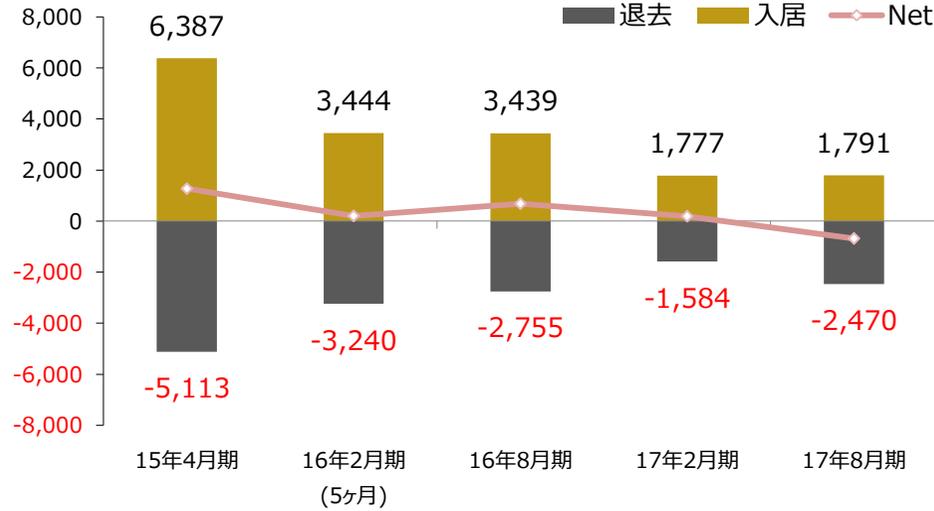
## 月次賃料単価の推移



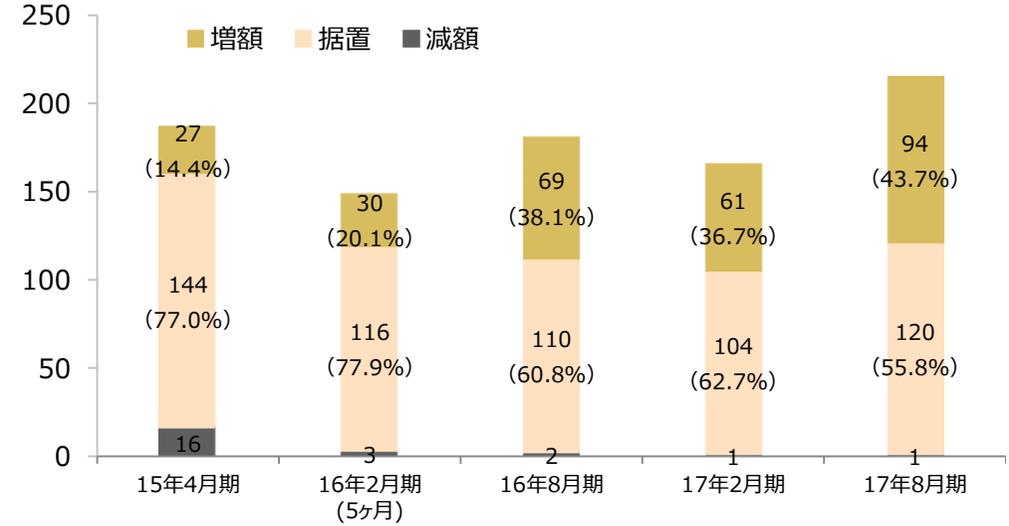
# オフィスセクターの運用状況

運用環境は良好。更なる内部成長にむけて増額募集・増額改定に果敢に挑戦

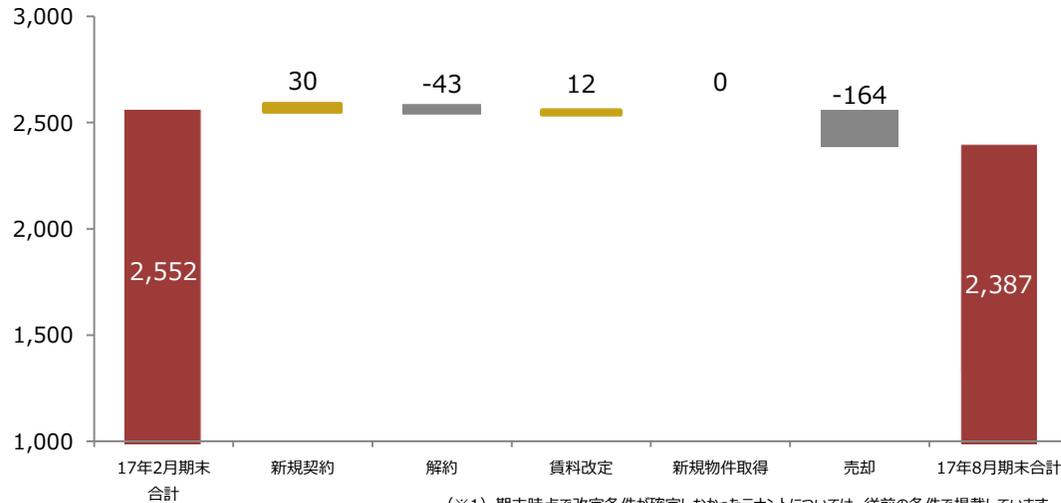
入退去面積の推移 (坪)



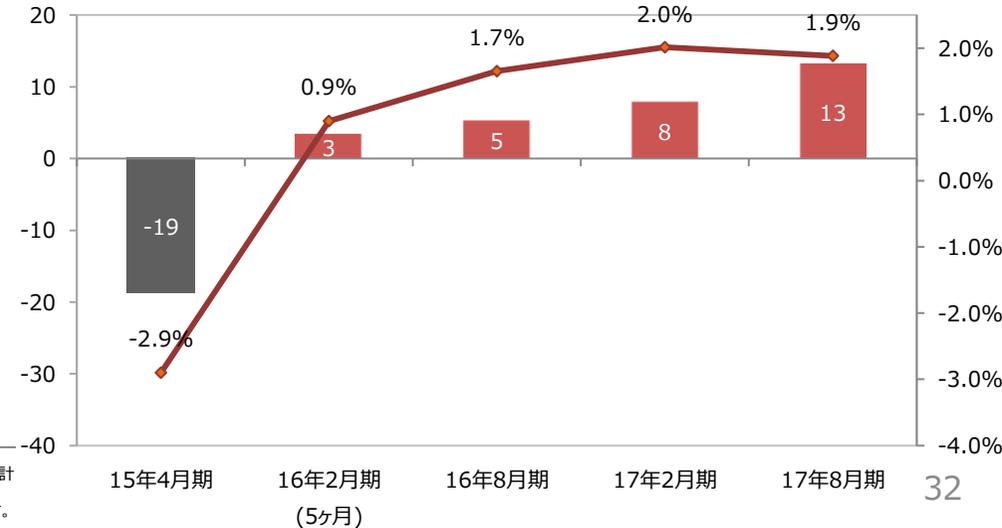
賃料改定の状況(件数・割合)



月額契約賃料の増減 (百万円) (※1)



賃料改定の状況(月額賃料従前対比/百万円・割合)



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

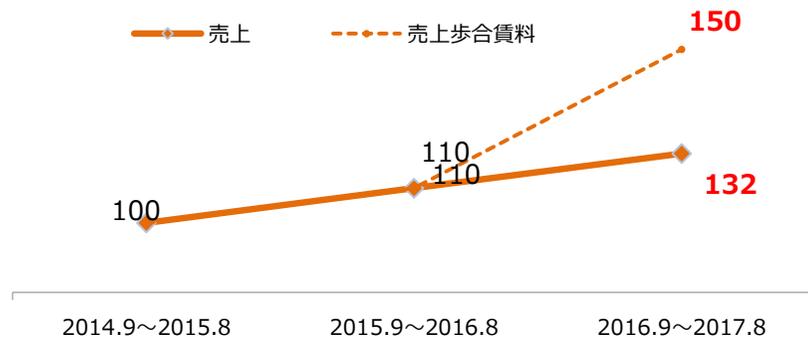
# 商業セクターの運用状況

基幹物件の施設売上は昨年同期間比で増加基調を継続

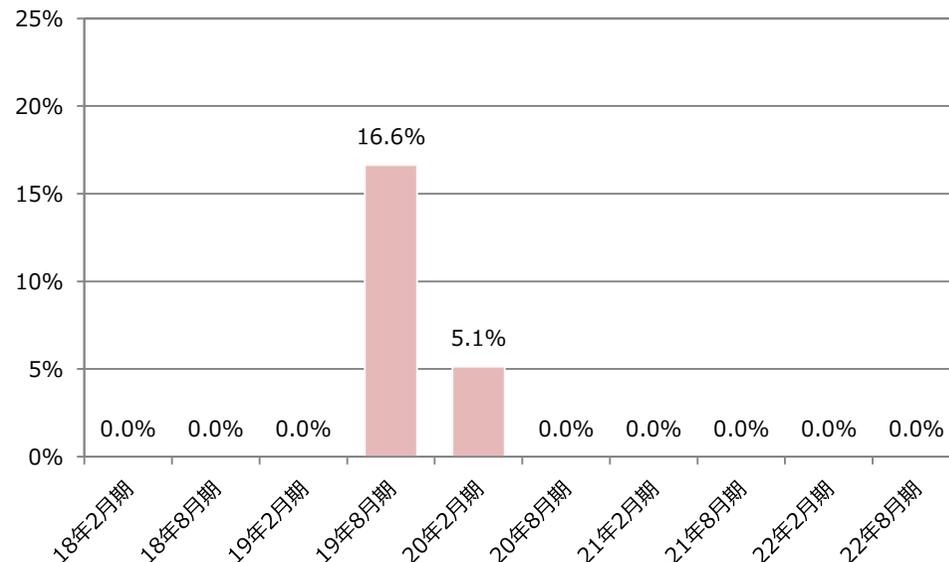
## 基幹物件の売上状況

● ユニバーサル・シティワーク大阪の売上推移及び

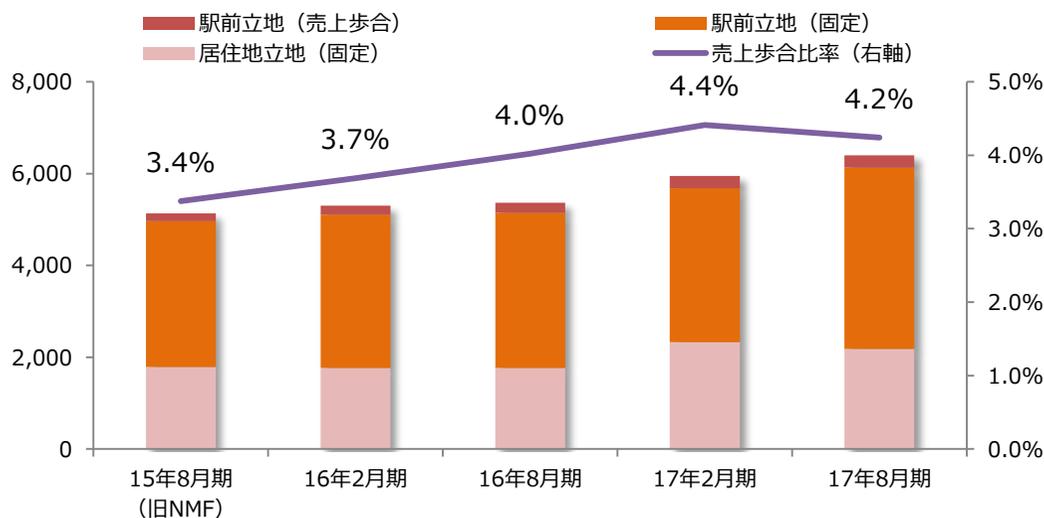
売上歩合賃料（指数）



## 居住地立地：契約期間の分散状況（賃料ベース）

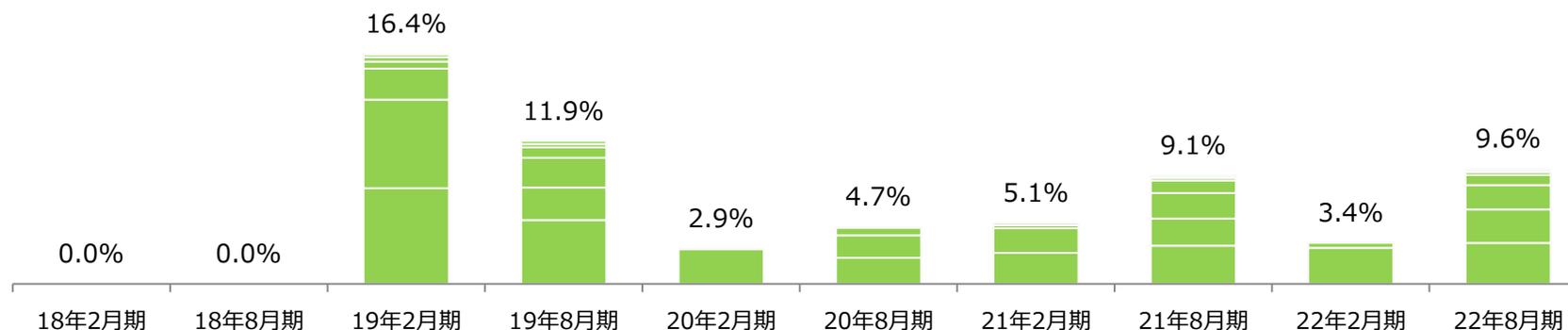


## 商業ポートフォリオ 賃料収入の内訳



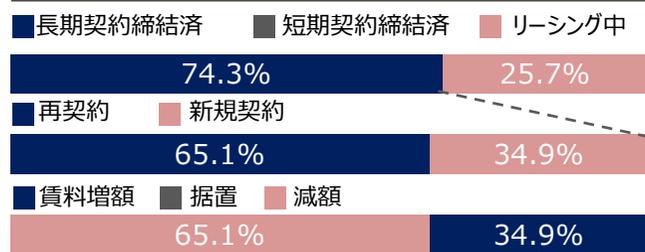
# 物流セクターの運用状況

## 賃貸借満期の分散状況（賃料ベース）



## 契約更改の状況

2017年8月期契約満了区画のリーシング状況



2018年2月期契約満了区画のリーシング状況

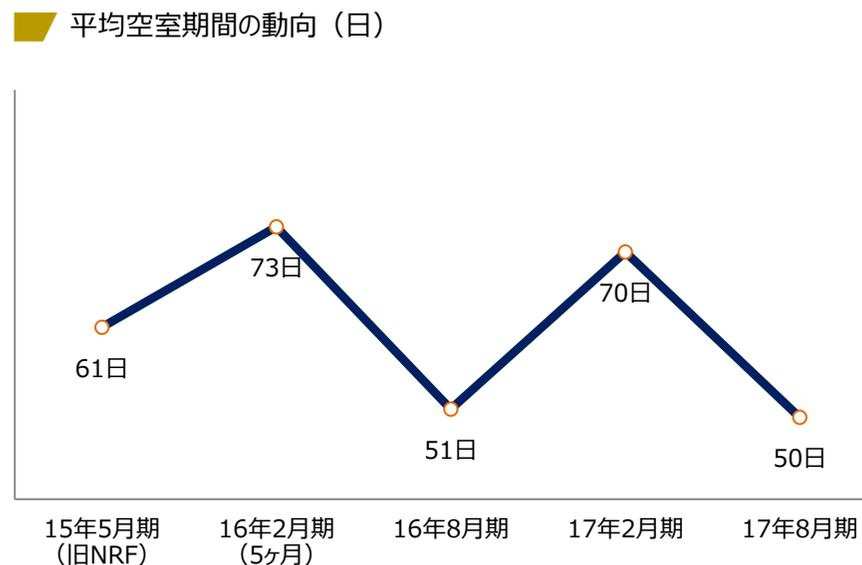
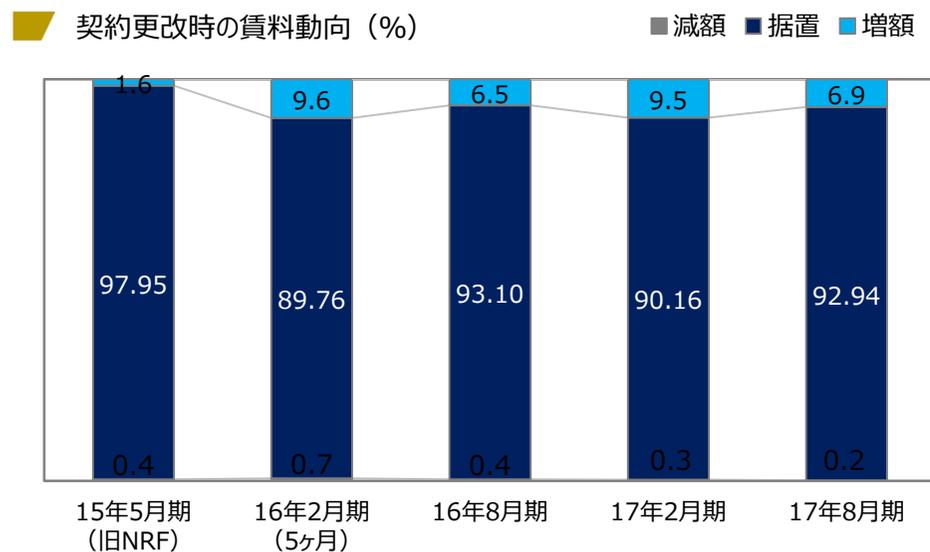
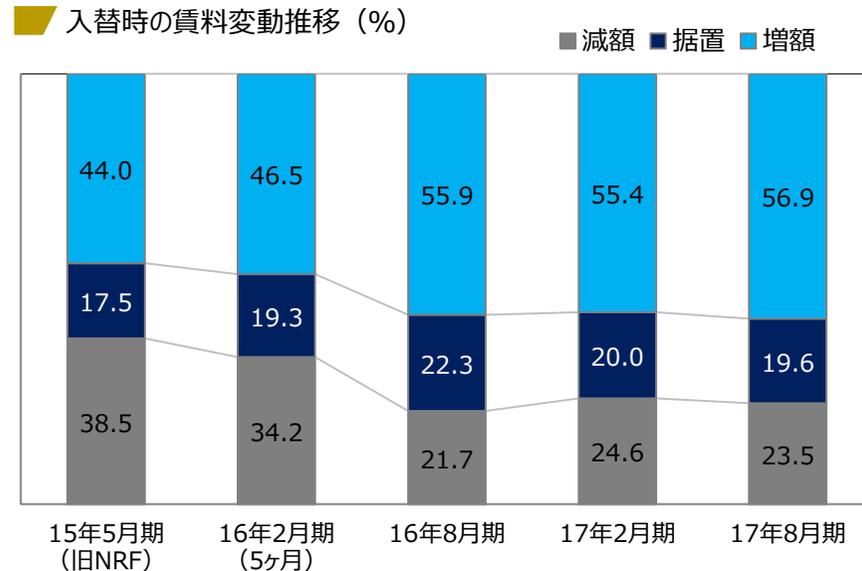
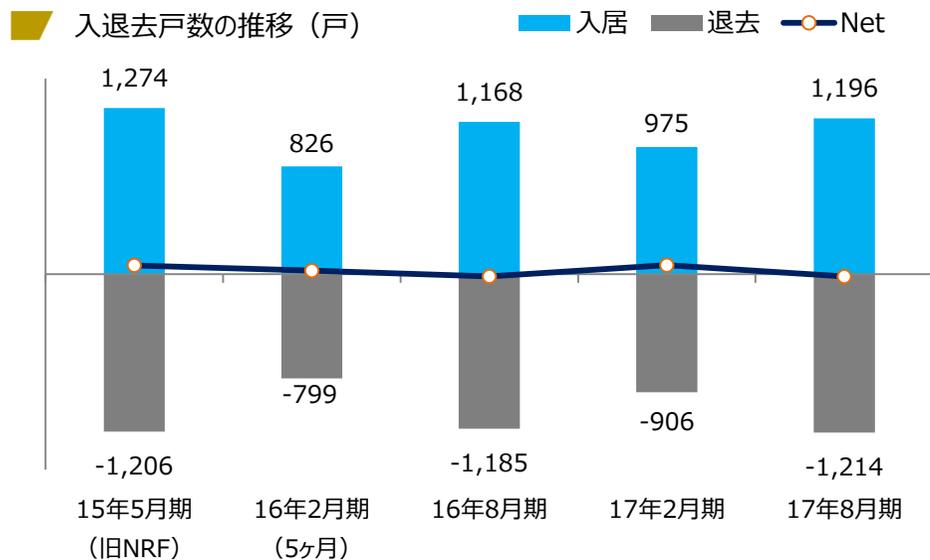
該当なし

## 賃料改定の状況(注)

物件名称	テナント名	賃料形態	2018年		2019年		備考
			2月期	8月期	2月期	8月期	
相模原田名LC	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	固定					協議中
船橋LC	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	固定					
枚方樟葉LC	伊藤忠ロジスティクス株式会社	固定					
Landport春日部	DIC株式会社	固定					

(注)2019年8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は増加基調が持続



※ 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。

# 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	200,550.35	11.0
		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	5.1
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	3.4
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	3.1
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	2.8
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	株式会社日本通運	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	1.9
上位10社 合計				660,363.77	36.3

# ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(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	45,760	48,100	3.7	2,339	45,813	49,100	3.7	3,286	1,000	2.1	0.0
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,497	21,400	4.2	902	20,466	21,700	4.1	1,233	300	1.4	-0.1
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町レニウムガーデン	26,700	26,636	27,100	4.1	463	26,586	27,200	4.0	613	100	0.4	-0.1
Of-T-004	東京圏	オフィス	NOF日本橋本町ビル	10,914	10,895	11,300	4.2	404	-	-	-	-	-	-	-
Of-T-005	東京圏	オフィス	天王洲パークサイドビル	12,700	12,497	12,100	3.9	-397	-	-	-	-	-	-	-
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,110	10,400	4.0	289	10,151	10,600	3.9	448	200	1.9	-0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,435	10,600	3.7	164	10,444	10,600	3.7	155	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	11,003	11,100	4.0	96	10,963	11,400	4.0	436	300	2.7	0.0
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,035	7,230	4.2	194	7,051	7,250	4.2	198	20	0.3	0.0
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,137	8,100	4.3	-37	8,151	8,100	4.3	-51	0	0.0	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	5,325	5,470	3.8	144	5,317	5,630	3.7	312	160	2.9	-0.1
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,061	4,080	4.0	18	4,055	4,180	3.9	124	100	2.5	-0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,702	4,760	4.1	57	4,702	4,890	4.0	187	130	2.7	-0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,250	4,630	3.8	379	4,225	4,560	3.8	334	-70	-1.5	0.0
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,947	5,310	3.9	362	4,922	5,470	3.8	547	160	3.0	-0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,583	4,790	4.5	206	4,601	4,830	4.5	228	40	0.8	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	3,554	3,420	4.4	-134	3,546	3,510	4.3	-36	90	2.6	-0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,178	4,720	4.0	541	4,152	4,830	3.9	677	110	2.3	-0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,468	2,550	4.1	81	2,464	2,590	4.0	125	40	1.6	-0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,194	4,110	4.1	-84	4,198	4,120	4.1	-78	10	0.2	0.0
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,823	2,840	4.4	16	2,819	2,900	4.3	80	60	2.1	-0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,836	3,080	4.0	243	2,815	3,220	3.9	404	140	4.5	-0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,172	2,470	4.2	297	2,162	2,570	4.1	407	100	4.0	-0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,660	1,840	4.3	179	1,645	1,880	4.2	234	40	2.2	-0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,494	6,490	4.1	-4	6,502	6,640	4.0	137	150	2.3	-0.1
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	4,780	4,725	4,550	5.0	-175	-	-	-	-	-	-	-
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,869	5,170	4.5	300	4,865	5,150	4.5	284	-20	-0.4	0.0
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,369	3,420	4.7	50	3,360	3,420	4.7	59	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	1,832	1,850	4.9	17	1,838	1,920	4.7	81	70	3.8	-0.2
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,854	4,100	4.8	245	3,841	4,190	4.7	348	90	2.2	-0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	7,885	8,450	4.9	564	7,898	8,860	4.8	961	410	4.9	-0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,681	6,180	4.5	498	5,677	6,440	4.4	762	260	4.2	-0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,803	2,920	5.0	116	2,806	2,970	4.9	163	50	1.7	-0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,278	6,570	3.7	291	6,253	6,750	3.6	496	180	2.7	-0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	4,009	4,240	3.6	230	3,996	4,410	3.5	413	170	4.0	-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)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園口	3,900	3,941	4,210	3.8	268	3,925	4,320	3.7	394	110	2.6	-0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,134	44,500	3.8	365	44,184	44,500	3.8	315	0	0.0	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	18,181	18,300	4.0	118	18,118	18,600	3.9	481	300	1.6	-0.1
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,398	10,900	3.6	501	10,419	11,700	3.4	1,280	800	7.3	-0.2
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,325	8,330	4.1	4	8,320	8,540	4.0	219	210	2.5	-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	8,161	8,140	4.0	-21	8,129	8,180	3.9	50	40	0.5	-0.1
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,055	6,100	4.3	44	6,039	6,200	4.2	160	100	1.6	-0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,770	5,790	4.3	19	5,744	5,790	4.2	45	0	0.0	-0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,624	3,680	4.0	55	3,637	3,750	3.9	112	70	1.9	-0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,853	1,870	3.9	16	1,860	1,930	3.8	69	60	3.2	-0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーレーストビル	1,850	1,842	1,850	4.8	7	1,847	1,940	4.7	92	90	4.9	-0.1
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,331	6,950	5.0	618	6,325	7,080	4.9	754	130	1.9	-0.1
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	4,022	4,260	5.1	237	3,975	4,470	5.0	494	210	4.9	-0.1
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,119	2,120	5.4	0	2,160	2,160	5.4	0	40	1.9	0.0
Of-S-005	その他	オフィス	NOF宇都宮ビル	2,320	2,605	2,210	5.7	-395	2,600	2,330	5.6	-270	120	5.4	-0.1
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,179	2,190	4.7	10	2,156	2,240	4.6	83	50	2.3	-0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,278	2,110	5.1	-168	2,312	2,140	5.0	-172	30	1.4	-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	18,247	18,500	5.1	252	18,198	18,700	5.0	501	200	1.1	-0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,057	12,100	4.7	42	12,023	12,100	4.6	76	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	6,237	6,150	4.8	-87	6,326	6,200	4.7	-126	50	0.8	-0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,460	3,610	4.3	149	3,475	3,630	4.3	154	20	0.6	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,028	4,010	4.7	-18	4,010	4,140	4.6	129	130	3.2	-0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,272	2,510	5.9	237	2,273	2,580	5.8	306	70	2.8	-0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,205	4,390	5.0	184	4,191	4,630	4.9	438	240	5.5	-0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,187	2,270	5.0	82	2,169	2,330	5.0	160	60	2.6	0.0
			448,654	451,095	462,490	-	11,394	422,728	442,060	-	19,331	7,520	1.6	-	
Rt-T-001	東京圏	商業施設	Morisia 津田沼	16,600	17,675	17,500	5.0	-175	17,919	17,500	5.0	-419	0	0.0	0.0
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,728	16,000	5.1	2,271	13,805	16,300	5.0	2,494	300	1.9	-0.1
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,625	10,900	4.0	274	10,588	10,900	4.0	311	0	0.0	0.0
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,599	7,640	4.4	1,040	6,669	7,810	4.3	1,140	170	2.2	-0.1
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,311	4,770	3.9	458	4,305	4,920	3.8	614	150	3.1	-0.1
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,072	4,470	4.2	397	4,067	4,490	4.2	422	20	0.4	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covirna machida	3,440	3,724	4,320	4.9	595	3,748	4,320	4.8	571	0	0.0	-0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	ニトリ帛張店	3,080	2,900	3,670	5.1	769	2,874	3,740	5.0	865	70	1.9	-0.1
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポートクラブ府中	2,730	2,614	3,340	5.2	725	2,600	3,400	5.1	799	60	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)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,434	3,090	5.4	655	2,408	3,200	5.3	791	110	3.6	-0.1
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,457	2,610	4.5	152	2,446	2,660	4.4	213	50	1.9	-0.1
Rt-T-012	東京圏	商業施設	駿台あざみ野校	1,700	1,600	2,020	5.3	419	1,585	2,060	5.2	474	40	2.0	-0.1
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,618	1,840	5.3	221	1,631	1,900	5.2	268	60	3.3	-0.1
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	989	1,360	5.8	370	983	1,380	5.7	396	20	1.5	-0.1
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店 (※1)	2,740	2,764	3,110	5.3	345	2,764	3,150	5.3	385	40	1.3	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店 (※1)	1,760	1,776	1,780	5.2	3	1,776	1,780	5.2	3	0	0.0	0.0
Rt-T-017	東京圏	商業施設	三菱自動車 渋谷店 (※1)	1,570	1,586	1,690	5.0	103	-	-	-	-	-	-	-
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店 (※1)	1,240	1,251	1,390	5.5	138	1,251	1,400	5.5	148	10	0.7	0.0
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店 (※1)	950	959	1,160	6.4	200	959	1,160	6.3	200	0	0.0	-0.1
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店 (※1)	850	859	887	5.1	27	859	886	5.1	26	-1	-0.1	0.0
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店 (※1)	800	808	885	5.3	76	808	884	5.3	75	-1	-0.1	0.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店 (※1)	800	808	879	6.3	70	808	882	6.3	73	3	0.3	0.0
Rt-T-023	東京圏	商業施設	三菱自動車 世田谷店 (※1)	770	779	866	5.4	86	779	896	5.3	116	30	3.5	-0.1
Rt-T-024	東京圏	商業施設	三菱自動車 杉並店 (※1)	740	748	807	4.7	58	-	-	-	-	-	-	-
Rt-T-025	東京圏	商業施設	三菱自動車 関町店 (※1)	600	606	664	5.5	57	606	680	5.5	73	16	2.4	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設	三菱自動車 東大和店 (※1)	450	455	502	7.9	46	455	511	7.8	55	9	1.8	-0.1
Rt-T-027	東京圏	商業施設	三菱自動車 元住吉店 (※1)	370	375	383	6.0	7	375	385	6.0	9	2	0.5	0.0
Rt-T-028	東京圏	商業施設	三菱自動車 川越店 (※1)	350	355	371	5.6	15	355	376	5.5	20	5	1.3	-0.1
Rt-T-029	東京圏	商業施設	三菱自動車 江戸川店 (※1)	200	204	185	5.5	-19	204	185	5.5	-19	0	0.0	0.0
Rt-T-030	東京圏	商業施設	三菱自動車 狭山店 (※1)	160	163	172	8.2	8	163	173	8.1	9	1	0.6	-0.1
Rt-T-031	東京圏	商業施設	野村不動産吉祥寺ビル (※2)	5,310	5,299	5,640	4.0	340	10,409	11,100	4.0	690	5,460	96.8	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設	GEMS市ヶ谷	2,080	2,099	2,080	3.9	-19	2,092	2,080	3.9	-12	0	0.0	0.0
Rt-T-033	東京圏	商業施設	相模原ショッピングセンター	6,840	6,816	6,910	5.6	93	6,814	6,910	5.6	95	0	0.0	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設	武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	2,700	2,730	7.3	29	2,682	2,770	7.2	87	40	1.5	-0.1
Rt-T-035	東京圏	商業施設	イトーヨーカドー 東習志野店	649	644	662	5.5	17	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	15,722	17,800	4.8	2,077	15,567	18,200	4.7	2,632	400	2.2	-0.1
Rt-S-002	その他	商業施設	イズミヤ千里丘店	8,930	8,659	11,100	5.2	2,440	8,606	11,200	5.1	2,593	100	0.9	-0.1
Rt-S-003	その他	商業施設	Merad 大和田	6,640	6,527	7,340	6.0	812	-	-	-	-	-	-	-
Rt-S-004	その他	商業施設	イズミヤ八尾店	4,406	4,185	5,290	5.5	1,104	4,157	5,410	5.4	1,252	120	2.3	-0.1
Rt-S-005	その他	商業施設	イズミヤ小林店	3,020	3,192	3,770	5.5	577	3,211	3,890	5.4	678	120	3.2	-0.1
Rt-S-006	その他	商業施設	一番町stear	4,700	4,596	5,640	4.5	1,043	4,575	5,640	4.4	1,064	0	0.0	-0.1
Rt-S-007	その他	商業施設	EQUINIA青葉通り	1,640	1,492	2,010	5.1	517	1,469	2,020	5.0	550	10	0.5	-0.1
Rt-S-008	その他	商業施設	メルビル	1,060	1,057	1,120	5.5	62	1,055	1,170	5.4	114	50	4.5	-0.1
Rt-S-009	その他	商業施設	nORBESA	8,500	-	-	-	-	8,618	8,540	4.9	-	-	-	-
Rt-S-010	その他	商業施設	中座くだおれビル	11,600	-	-	-	-	12,157	11,300	3.6	-	-	-	-
				172,222	152,854	171,353	-	18,498	169,968	188,914	-	18,945	7,464	4.4	-

(※1) 記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。(※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。

# ポートフォリオ一覧

エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異
Lg-T-001	東京圏	物流施設	Landport浦安	17,400	16,711	20,900	4.1	4,188	16,609	21,500	4.0	4,890	600	2.9	-0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設	Landport板橋	15,710	15,167	18,800	4.3	3,632	15,086	19,200	4.2	4,113	400	2.1	-0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設	Landport川越	13,700	12,844	16,100	4.8	3,255	12,711	16,500	4.7	3,788	400	2.5	-0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設	Landport厚木	11,410	10,636	11,500	4.5	863	10,815	11,900	4.4	1,084	400	3.5	-0.1
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	10,393	12,500	4.7	2,106	10,296	12,400	4.7	2,103	-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	8,248	10,900	4.8	2,651	8,186	11,100	4.7	2,913	200	1.8	-0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設	Landport八王子	8,250	7,799	9,520	4.7	1,720	7,725	9,650	4.6	1,924	130	1.4	-0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設	Landport春日部	7,340	6,823	8,650	4.7	1,826	6,744	8,710	4.7	1,965	60	0.7	0.0
Lg-T-009	東京圏	物流施設	船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,586	5,500	4.8	913	4,563	5,440	4.8	876	-60	-1.1	0.0
Lg-T-010	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,416	5,460	4.6	1,043	4,375	5,590	4.5	1,214	130	2.4	-0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設	羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,634	4,300	5.2	665	3,596	4,380	5.1	783	80	1.9	-0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,691	4,550	4.7	858	3,678	4,630	4.6	951	80	1.8	-0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設	川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,816	3,440	4.9	623	2,804	3,510	4.8	705	70	2.0	-0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,622	3,320	4.6	697	2,606	3,390	4.5	783	70	2.1	-0.1
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	10,749	12,400	4.5	1,650	10,686	12,700	4.4	2,013	300	2.4	-0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南II	10,800	10,863	11,300	4.7	436	10,817	11,400	4.7	582	100	0.9	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	-	-	-
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	3,430	3,112	3,750	6.2	637	-	-	-	-	-	-	-
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	2,170	1,977	2,450	6.1	472	-	-	-	-	-	-	-
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	650	582	728	6.1	145	-	-	-	-	-	-	-
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	330	315	367	6.0	51	-	-	-	-	-	-	-
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,475	3,810	5.0	334	3,453	3,850	4.9	396	40	1.0	-0.1
			156,970	141,468	170,245	-	28,776	144,752	176,050	-	31,297	2,900	1.7	-	
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,352	3,440	4.1	87	3,333	3,440	4.1	106	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	989	1,060	4.2	70	985	1,060	4.2	74	0	0.0	0.0
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	704	760	4.3	55	700	760	4.3	59	0	0.0	0.0
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	738	688	4.2	-50	734	689	4.2	-45	1	0.1	0.0
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	733	787	4.2	53	728	788	4.2	59	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	926	1,010	4.2	83	920	1,010	4.2	89	0	0.0	0.0
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	2,230	2,460	4.2	229	2,212	2,460	4.2	247	0	0.0	0.0
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,561	1,730	4.2	168	1,550	1,730	4.2	179	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	1,088	1,190	4.2	101	1,080	1,190	4.2	109	0	0.0	0.0
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	947	929	928	4.2	-1	923	929	4.2	5	1	0.1	0.0
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,165	1,260	4.3	94	1,156	1,260	4.3	103	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	1,131	1,230	4.4	98	1,121	1,230	4.4	108	0	0.0	0.0
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田II	3,320	3,246	3,200	4.5	-46	3,219	3,260	4.4	40	60	1.9	-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)	第3期末				第4期末				差額		
				貸借対照表 計上額 (百万)	算定価格 (百万)	還元割回り (%)	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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元割回り
												(百万)	変化率(%)	
Rs-T-014	東京圏	住宅	623	607	547	4.4	-60	602	547	4.4	-55	0	0.0	0.0
Rs-T-015	東京圏	住宅	928	906	983	4.4	76	898	983	4.4	84	0	0.0	0.0
Rs-T-016	東京圏	住宅	652	638	600	4.4	-38	633	602	4.4	-31	2	0.3	0.0
Rs-T-017	東京圏	住宅	1,030	1,005	944	4.4	-61	996	948	4.4	-48	4	0.4	0.0
Rs-T-018	東京圏	住宅	1,470	1,441	1,580	4.9	138	1,431	1,630	4.8	198	50	3.2	-0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	1,920	1,870	2,040	4.5	169	1,852	2,080	4.4	227	40	2.0	-0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	2,090	2,039	2,170	4.6	130	2,021	2,170	4.6	148	0	0.0	0.0
Rs-T-021	東京圏	住宅	2,710	2,644	2,670	4.8	25	2,621	2,670	4.8	48	0	0.0	0.0
Rs-T-022	東京圏	住宅	1,650	1,610	1,720	4.7	109	1,595	1,760	4.6	164	40	2.3	-0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	1,100	1,098	1,140	4.3	41	1,101	1,140	4.3	38	0	0.0	0.0
Rs-T-024	東京圏	住宅	938	934	955	4.2	20	934	903	4.2	-31	-52	-5.4	0.0
Rs-T-025	東京圏	住宅	972	962	1,010	4.5	47	959	1,020	4.5	60	10	1.0	0.0
Rs-T-026	東京圏	住宅	1,830	1,796	1,890	4.3	93	1,783	1,910	4.3	126	20	1.1	0.0
Rs-T-028	東京圏	住宅	359	352	366	4.4	13	351	366	4.4	14	0	0.0	0.0
Rs-T-029	東京圏	住宅	1,140	1,134	1,220	4.2	85	1,130	1,260	4.1	129	40	3.3	-0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	1,090	1,082	1,080	4.4	-2	1,077	1,080	4.4	2	0	0.0	0.0
Rs-T-031	東京圏	住宅	679	669	693	4.4	23	669	629	4.4	-40	-64	-9.2	0.0
Rs-T-032	東京圏	住宅	2,040	2,010	1,990	4.4	-20	2,003	2,000	4.4	-3	10	0.5	0.0
Rs-T-033	東京圏	住宅	1,260	1,251	1,280	4.5	28	1,249	1,280	4.5	30	0	0.0	0.0
Rs-T-034	東京圏	住宅	1,410	1,397	1,440	4.3	42	1,392	1,440	4.3	47	0	0.0	0.0
Rs-T-035	東京圏	住宅	775	767	819	4.2	51	767	820	4.2	52	1	0.1	0.0
Rs-T-036	東京圏	住宅	474	469	485	4.3	15	469	485	4.3	15	0	0.0	0.0
Rs-T-037	東京圏	住宅	414	405	440	4.2	34	402	441	4.2	38	1	0.2	0.0
Rs-T-038	東京圏	住宅	2,970	2,926	3,020	4.2	93	2,910	3,040	4.2	129	20	0.7	0.0
Rs-T-039	東京圏	住宅	1,310	1,296	1,390	4.2	93	1,291	1,430	4.1	138	40	2.9	-0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	1,080	1,068	1,140	4.2	71	1,066	1,170	4.1	103	30	2.6	-0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	2,850	2,844	2,940	4.3	95	2,838	3,030	4.2	191	90	3.1	-0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	2,570	2,575	2,630	4.7	54	2,573	2,640	4.7	66	10	0.4	0.0
Rs-T-043	東京圏	住宅	2,100	2,087	2,250	4.5	162	2,084	2,260	4.5	175	10	0.4	0.0
Rs-T-044	東京圏	住宅	4,220	4,134	4,380	4.3	245	4,108	4,400	4.3	291	20	0.5	0.0
Rs-T-045	東京圏	住宅	1,550	1,528	1,650	4.3	121	1,520	1,710	4.2	189	60	3.6	-0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	557	548	590	4.3	41	545	594	4.3	48	4	0.7	0.0
Rs-T-047	東京圏	住宅	866	845	929	4.2	83	840	933	4.2	92	4	0.4	0.0
Rs-T-048	東京圏	住宅	1,490	1,482	1,580	4.2	97	1,477	1,580	4.2	102	0	0.0	0.0
Rs-T-050	東京圏	住宅	1,090	1,085	1,150	4.3	64	1,079	1,150	4.3	70	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)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿II	885	871	942	4.3	70	874	954	4.2	79	12	1.3	-0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	427	458	4.2	30	431	458	4.2	26	0	0.0	0.0
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	411	448	4.2	36	408	448	4.2	39	0	0.0	0.0
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	595	632	4.7	36	596	633	4.7	36	1	0.2	0.0
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,419	1,490	4.4	70	1,414	1,540	4.3	125	50	3.4	-0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,852	2,950	4.3	97	2,834	3,020	4.2	185	70	2.4	-0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	715	629	4.7	-86	715	629	4.7	-86	0	0.0	0.0
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳鳥山	717	720	754	4.7	33	722	754	4.7	31	0	0.0	0.0
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	711	770	4.3	58	709	771	4.3	61	1	0.1	0.0
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南鳥山	667	653	746	4.5	92	649	747	4.5	97	1	0.1	0.0
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン鳥山ガレリア	549	538	573	4.4	34	534	573	4.4	38	0	0.0	0.0
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン鳥山コート	338	332	357	4.4	24	329	357	4.4	27	0	0.0	0.0
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	732	705	4.4	-27	727	710	4.4	-17	5	0.7	0.0
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,368	1,460	4.3	91	1,360	1,490	4.2	129	30	2.1	-0.1
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	494	520	4.7	25	492	520	4.7	27	0	0.0	0.0
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,841	1,970	4.2	128	1,832	1,990	4.2	157	20	1.0	0.0
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町II	1,040	1,045	1,100	4.6	54	1,042	1,100	4.6	57	0	0.0	0.0
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	949	975	4.7	25	946	726	4.7	-220	-249	-25.5	0.0
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	886	951	4.3	64	879	951	4.3	71	0	0.0	0.0
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	757	702	4.5	-55	751	708	4.5	-43	6	0.9	0.0
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,700	1,730	4.4	29	1,693	1,780	4.3	86	50	2.9	-0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	487	532	4.6	44	483	538	4.6	54	6	1.1	0.0
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,054	1,120	4.8	65	1,051	1,120	4.8	68	0	0.0	0.0
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	408	422	4.4	13	405	422	4.4	16	0	0.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,774	1,830	4.2	55	1,769	1,870	4.1	100	40	2.2	-0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	722	765	4.4	42	717	766	4.4	48	1	0.1	0.0
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	435	451	4.9	15	434	452	4.9	17	1	0.2	0.0
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,736	3,890	4.4	153	3,713	4,000	4.3	286	110	2.8	-0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,380	2,520	4.5	139	2,366	2,530	4.5	163	10	0.4	0.0
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	760	802	4.8	41	753	803	4.8	49	1	0.1	0.0
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	617	644	4.7	26	613	647	4.7	33	3	0.5	0.0
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	522	539	4.9	16	519	540	4.9	20	1	0.2	0.0
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,257	1,320	4.7	62	1,245	1,200	4.7	-45	-120	-9.1	0.0
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	746	787	5.0	40	740	708	5.0	-32	-79	-10.0	0.0
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	704	749	4.8	44	697	753	4.8	55	4	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)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額			
												(百万)	変化率(%)	差異	
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	626	647	4.8	20	620	648	4.8	27	1	0.2	0.0
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西II	981	961	995	4.8	33	952	997	4.8	44	2	0.2	0.0
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,114	1,200	4.6	85	1,104	1,200	4.6	95	0	0.0	0.0
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,054	1,150	4.7	95	1,046	1,150	4.7	103	0	0.0	0.0
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	385	296	4.9	-89	384	296	4.9	-88	0	0.0	0.0
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,889	1,980	5.2	90	1,881	1,990	5.1	108	10	0.5	-0.1
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,912	1,970	5.1	57	1,907	1,970	5.1	62	0	0.0	0.0
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,280	1,330	5.0	49	1,279	1,320	5.0	40	-10	-0.8	0.0
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	778	838	4.9	59	774	838	4.9	63	0	0.0	0.0
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,475	1,400	5.3	-75	1,459	1,420	5.2	-39	20	1.4	-0.1
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,927	2,080	4.9	152	1,927	2,140	4.8	212	60	2.9	-0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	954	1,020	4.9	65	950	1,040	4.8	89	20	2.0	-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	996	1,150	4.8	153	989	1,180	4.7	190	30	2.6	-0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	488	394	5.2	-94	486	394	5.2	-92	0	0.0	0.0
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	789	840	4.8	50	783	858	4.7	74	18	2.1	-0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳I	633	621	549	5.0	-72	616	560	4.9	-56	11	2.0	-0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳II	730	715	653	5.0	-62	710	665	4.9	-45	12	1.8	-0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	481	499	4.9	17	477	509	4.8	31	10	2.0	-0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前II	469	461	477	5.0	15	459	483	4.9	23	6	1.3	-0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳III	747	736	759	5.0	22	733	776	4.9	42	17	2.2	-0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	742	790	5.0	47	735	807	4.9	71	17	2.2	-0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,552	1,670	5.2	117	1,541	1,710	5.1	168	40	2.4	-0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	クラウドフラット八丁堀	920	951	976	4.2	24	946	999	4.1	52	23	2.4	-0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	クラウドフラット板橋本町	720	751	775	4.5	23	745	782	4.4	36	7	0.9	-0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,133	1,110	4.1	-23	1,130	1,110	4.1	-20	0	0.0	0.0
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	7,112	7,310	4.2	197	7,085	7,310	4.2	224	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	5,262	5,390	4.4	127	5,236	5,390	4.4	153	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	2,842	2,890	4.3	47	2,832	2,900	4.3	67	10	0.3	0.0
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀II	1,320	1,315	1,330	4.2	14	1,311	1,330	4.1	18	0	0.0	-0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井II	1,310	1,301	1,330	4.7	28	1,292	1,360	4.6	67	30	2.3	-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	-	-	-
Rs-T-122	東京圏	住宅	クラウドフラット大森III	1,110	-	-	-	-	1,159	1,170	4.3	10	-	-	-
Rs-T-123	東京圏	住宅	クラウドフラット錦糸町	785	-	-	-	-	825	858	4.3	32	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	クラウドフラット五橋	652	629	689	5.3	59	621	710	5.2	88	21	3.0	-0.1
Rs-S-002	その他	住宅	クラウドフラット河原町	735	707	678	5.4	-29	697	686	5.3	-11	8	1.2	-0.1
Rs-S-003	その他	住宅	クラウドフラット新大阪	1,620	1,565	1,670	5.0	104	1,545	1,700	4.9	154	30	1.8	-0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	267	272	5.3	4	264	280	5.2	15	8	2.9	-0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園I	502	487	520	5.3	32	482	530	5.2	47	10	1.9	-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)	第3期末				第4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4期末算定価格と 第3期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万)	変化率(%)		差異
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園II	334	325	343	5.3	17	322	350	5.2	27	7	2.0	-0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	529	570	5.4	40	522	588	5.3	65	18	3.2	-0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	457	484	5.5	26	450	498	5.4	47	14	2.9	-0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	382	410	5.5	27	377	418	5.4	40	8	2.0	-0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	240	264	5.4	23	236	272	5.3	35	8	3.0	-0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	221	230	5.4	8	218	237	5.3	18	7	3.0	-0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	422	453	5.5	30	416	465	5.4	48	12	2.6	-0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌医大前	616	596	630	5.4	33	588	643	5.3	54	13	2.1	-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	4,342	4,510	5.5	167	4,290	4,580	5.4	289	70	1.6	-0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,670	1,780	5.4	109	1,649	1,830	5.3	180	50	2.8	-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	1,107	1,040	5.5	-67	1,095	1,060	5.4	-35	20	1.9	-0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバンハ乙女中央	466	455	429	5.6	-26	447	436	5.5	-11	7	1.6	-0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通雨宮	949	953	904	5.5	-49	949	926	5.4	-23	22	2.4	-0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	702	736	5.1	33	695	737	5.1	41	1	0.1	0.0
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	536	588	5.1	51	529	595	5.0	65	7	1.2	-0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	985	1,080	5.1	94	972	1,110	5.0	137	30	2.8	-0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,544	1,610	5.1	65	1,527	1,640	5.0	112	30	1.9	-0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,666	3,970	5.0	303	3,631	4,060	4.9	428	90	2.3	-0.1
Rs-S-025	その他	住宅	プライムアーバン江坂I	652	635	660	4.9	24	633	674	4.8	40	14	2.1	-0.1
Rs-S-026	その他	住宅	プライムアーバン江坂II	794	773	829	4.9	55	769	847	4.8	77	18	2.2	-0.1
Rs-S-027	その他	住宅	プライムアーバン江坂III	1,190	1,151	1,140	5.0	-11	1,137	1,170	4.9	32	30	2.6	-0.1
Rs-S-028	その他	住宅	プライムアーバン玉造	1,020	994	1,030	5.0	35	984	1,060	4.9	75	30	2.9	-0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,759	1,820	4.9	60	1,741	1,830	4.8	88	10	0.5	-0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	571	610	5.2	38	566	614	5.1	47	4	0.7	-0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	256	278	5.1	21	254	281	5.0	26	3	1.1	-0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	383	335	5.4	-48	378	338	5.3	-40	3	0.9	-0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	601	528	5.3	-73	593	529	5.2	-64	1	0.2	-0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	588	560	5.3	-28	582	567	5.2	-15	7	1.3	-0.1
Rs-S-035	その他	住宅	プライムアーバン千種	1,110	1,197	1,140	4.8	-57	1,190	1,130	4.8	-60	-10	-0.9	0.0
				184,045	178,281	185,275	-	6,993	180,569	189,976	-	9,406	1,363	0.7	-
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	5,100	3.9	-36	5,136	5,130	3.9	-6	30	0.6	-
				4,900	5,136	5,100	-	-36	5,136	5,130	-	-6	30	0.6	-
				966,791	928,836	994,463	-	65,626	923,155	1,002,130	-	78,974	19,277	0.8	-

区 分	第3期実績 自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日	第4期実績 自2017年3月 1日 至2017年8月31日	第4期実績 - 第3期実績	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	増減額 (千円)	増減比 (%)
営業収益	34,714,978	38,139,662	3,424,683	9.9
不動産賃貸事業収入	34,714,978	35,032,000	317,021	0.9
賃貸事業収入	31,730,411	31,656,774	▲ 73,636	▲ 0.2
その他収入	2,984,567	3,375,225	390,657	13.1
不動産等売却益	-	3,107,662	3,107,662	100.0
営業費用	23,470,183	22,403,849	▲ 1,066,333	▲ 4.5
不動産賃貸事業費用	15,791,521	15,962,925	171,403	1.1
修繕費	2,135,499	2,083,225	▲ 52,274	▲ 2.4
公租公課	3,016,773	2,883,602	▲ 133,170	▲ 4.4
減価償却費	4,757,368	4,862,343	104,974	2.2
その他賃貸事業費用	5,881,880	6,133,754	251,874	4.3
減損損失	269,797	-	▲ 269,797	▲ 100.0
資産運用報酬	2,783,114	3,063,128	280,014	10.1
合併関連費用	1,374,890	-	▲ 1,374,890	▲ 100.0
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	-	-
その他営業費用	628,616	755,552	126,935	20.2
営業利益	11,244,795	15,735,812	4,491,016	39.9
営業外収益	23,832	24,939	1,106	4.6
営業外費用	2,596,068	2,569,949	▲ 26,119	▲ 1.0
支払利息その他融資関連費用	2,589,135	2,563,266	▲ 25,869	▲ 1.0
その他営業外費用	6,932	6,682	▲ 250	▲ 3.6
経常利益	8,672,559	13,190,803	4,518,243	52.1
税引前当期純利益	8,672,559	13,190,803	4,518,243	52.1
法人税等	1,604	605	▲ 999	▲ 62.3
当期純利益	8,670,955	13,190,198	4,519,242	52.1
前期繰越利益	2,257,132	1,547,638	▲ 709,494	▲ 31.4
当期未処分利益	10,928,087	14,737,836	3,809,748	34.9
分配金総額	12,666,517	12,704,165	37,648	0.3
1口当たり分配金 (円)	(3,028)	(3,037)	(9)	(0.3)
利益分配金	8,671,628	12,704,165	4,032,537	46.5
1口当たり利益分配金 (円)	(2,073)	(3,037)	(964)	(46.5)
一時差異等調整引当額	2,702,301	-	▲ 2,702,301	▲ 100.0
1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	(646)	-	(▲646)	(▲100.0)
その他の利益超過分配金	1,292,587	-	▲ 1,292,587	▲ 100.0
1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	(309)	-	(▲309)	(▲100.0)

# セクター毎の差異分析

## オフィス

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第4期実績 - 第3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	16,653,589	15,986,925	▲ 666,663	▲ 4.0
賃貸事業収入	15,179,494	14,495,864	▲ 683,630	▲ 4.5
その他収入	1,474,095	1,491,061	16,966	1.2
不動産賃貸事業費用	7,366,024	7,121,494	▲ 244,530	▲ 3.3
外注委託費	1,051,452	971,795	▲ 79,656	▲ 7.6
プロパティ・マネジメント報酬	339,806	350,757	10,951	3.2
公租公課	1,756,020	1,614,166	▲ 141,853	▲ 8.1
水道光熱費	1,075,927	1,117,342	41,415	3.8
保険料	21,718	21,017	▲ 701	▲ 3.2
修繕費	939,668	955,804	16,135	1.7
支払地代	106,499	106,482	▲ 16	▲ 0.0
減価償却費	1,442,766	1,431,415	▲ 11,351	▲ 0.8
その他費用	632,165	552,713	▲ 79,452	▲ 12.6
賃貸事業損益	9,287,565	8,865,431	▲ 422,133	▲ 4.5
NOI	10,730,331	10,296,846	▲ 433,484	▲ 4.0

## 商業施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第4期実績 - 第3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	6,827,755	7,546,217	718,461	10.5
賃貸事業収入	5,946,068	6,401,887	455,818	7.7
その他収入	881,687	1,144,330	262,643	29.8
不動産賃貸事業費用	3,331,157	3,442,322	111,165	3.3
外注委託費	290,165	357,515	67,349	23.2
プロパティ・マネジメント報酬	175,498	177,032	1,533	0.9
公租公課	524,161	488,436	▲ 35,724	▲ 6.8
水道光熱費	471,510	619,512	148,002	31.4
保険料	7,811	8,215	404	5.2
修繕費	554,294	371,756	▲ 182,538	▲ 32.9
支払地代	101,552	101,552	0	0.0
減価償却費	843,080	909,563	66,482	7.9
その他費用	363,081	408,737	45,655	12.6
賃貸事業損益	3,496,598	4,103,895	607,296	17.4
NOI	4,339,678	5,013,458	673,779	15.5

## 物流施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第4期実績 - 第3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	5,044,381	5,112,310	67,929	1.3
賃貸事業収入	4,807,966	4,836,473	28,506	0.6
その他収入	236,415	275,837	39,422	16.7
不動産賃貸事業費用	2,224,840	2,352,637	127,797	5.7
外注委託費	140,974	155,783	14,808	10.5
プロパティ・マネジメント報酬	79,707	78,167	▲ 1,540	▲ 1.9
公租公課	400,947	447,217	46,270	11.5
水道光熱費	167,660	189,581	21,920	13.1
保険料	8,609	9,011	402	4.7
修繕費	219,917	226,362	6,444	2.9
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,188,158	1,215,152	26,993	2.3
その他費用	18,864	31,361	12,497	66.3
賃貸事業損益	2,819,540	2,759,673	▲ 59,867	▲ 2.1
NOI	4,007,699	3,974,825	▲ 32,874	▲ 0.8

## 居住用施設

区分	第3期実績 自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	第4期実績 自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	第4期実績 - 第3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	6,085,952	6,283,245	197,293	3.2
賃貸事業収入	5,693,582	5,819,250	125,667	2.2
その他収入	392,370	463,995	71,625	18.3
不動産賃貸事業費用	2,869,225	3,039,798	170,572	5.9
外注委託費	210,387	212,785	2,398	1.1
プロパティ・マネジメント報酬	306,516	349,107	42,590	13.9
公租公課	335,644	327,382	▲ 8,261	▲ 2.5
水道光熱費	91,987	86,595	▲ 5,392	▲ 5.9
保険料	7,577	7,754	176	2.3
修繕費	421,618	529,302	107,684	25.5
支払地代	-	-	-	-
減価償却費	1,283,362	1,306,212	22,850	1.8
その他費用	212,130	220,658	8,528	4.0
賃貸事業損益	3,216,726	3,243,446	26,720	0.8
NOI	4,500,088	4,549,659	49,570	1.1

# 貸借対照表

## 資産の部

区 分	第3期 2017年2月28日現在		第4期 2017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	75,180,347	6.8	73,304,471	6.7
現金及び預金	59,843,132	5.4	58,143,774	5.3
信託現金及び信託預金	13,487,906	1.2	13,083,900	1.2
その他の流動資産	1,849,309	0.2	2,076,796	0.2
固定資産	1,030,777,780	93.2	1,022,504,578	93.3
有形固定資産	920,262,769	83.2	914,575,096	83.5
不動産	302,337,511	27.3	327,122,728	29.9
建物	108,351,368	9.8	112,317,114	10.2
土地	193,986,142	17.5	214,805,613	19.6
信託不動産	617,903,078	55.9	587,447,139	53.6
信託建物	182,452,794	16.5	172,275,288	15.7
信託土地	435,437,175	39.4	415,162,899	37.9
信託リース資産	13,108	0.0	8,950	0.0
建設仮勘定	22,179	0.0	5,229	0.0
無形固定資産	107,316,156	9.7	104,689,719	9.6
のれん	98,698,194	8.9	96,075,951	8.8
借地権	951,943	0.1	951,943	0.1
信託借地権	7,629,150	0.7	7,628,763	0.7
その他の無形固定資産	36,867	0.0	33,060	0.0
投資その他の資産	3,198,853	0.3	3,239,761	0.3
長期前払費用	1,600,245	0.1	1,692,616	0.2
長期預け金	533,241	0.0	566,019	0.1
敷金及び保証金	956,753	0.1	945,753	0.1
デリバティブ債権	108,612	0.0	35,372	0.0
繰延資産	21,038	0.0	19,666	0.0
投資法人債発行費	21,038	0.0	19,666	0.0
資産合計	1,105,979,166	100.0	1,095,828,716	100.0

## 負債及び純資産の部

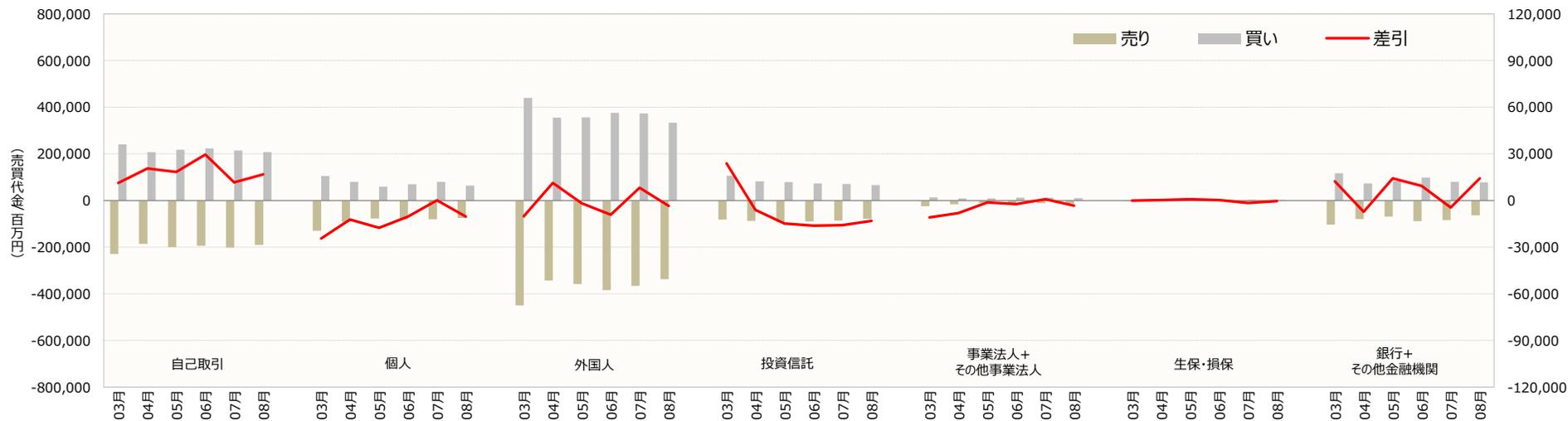
区 分	第3期 2017年2月28日現在		第4期 2017年8月31日現在	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
流動負債	94,899,417	8.6	70,536,637	6.4
営業未払金	2,410,374	0.2	3,078,364	0.3
短期借入金	5,000,000	0.5	-	-
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	0.8	4,000,000	0.4
1年内返済予定の長期借入金	69,975,600	6.3	54,760,600	5.0
信託リース債務	8,651	0.0	6,630	0.0
未払金	2,294,599	0.2	1,536,890	0.1
未払費用	361,542	0.0	333,666	0.0
未払法人税等	1,549	0.0	605	0.0
未払消費税等	-	-	1,227,566	0.1
前受金	5,083,681	0.5	4,942,249	0.5
前受収益	366,627	0.0	300,134	0.0
デリバティブ債務	98,865	0.0	50,648	0.0
その他	297,925	0.0	299,281	0.0
固定負債	454,975,337	41.1	468,643,035	42.8
投資法人債	18,500,000	1.7	18,500,000	1.7
長期借入金	396,308,400	35.8	411,480,600	37.5
信託リース債務	5,395	0.0	2,956	0.0
長期前受収益	713,190	0.1	574,827	0.1
預り敷金及び保証金	8,776,373	0.8	9,107,525	0.8
信託預り敷金及び保証金	29,116,596	2.6	27,467,719	2.5
デリバティブ債務	1,555,380	0.1	1,509,405	0.1
負債合計	549,874,755	49.7	539,179,673	49.2
投資主資本	557,650,045	50.4	558,173,725	50.9
出資総額	161,883,752	14.6	162,592,573	14.8
剰余金	395,766,292	35.8	395,581,151	36.1
出資剰余金	394,012,959	35.6	394,012,959	36.0
一時差異等調整引当額	▲ 5,374,246	▲ 0.5	▲ 7,367,727	▲ 0.7
その他の出資剰余金控除額	▲ 3,800,508	▲ 0.3	▲ 5,801,916	▲ 0.5
出資剰余金控除額合計	▲ 9,174,754	▲ 0.8	▲ 13,169,643	▲ 1.2
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	10,928,087	1.0	14,737,836	1.3
評価・換算差額等	▲ 1,545,633	▲ 0.1	▲ 1,524,682	▲ 0.1
繰延ヘッジ損益	▲ 1,545,633	▲ 0.1	▲ 1,524,682	▲ 0.1
純資産合計	556,104,411	50.3	556,649,043	50.8
負債純資産合計	1,105,979,166	100.0	1,095,828,716	100.0

# 投資口価格の推移

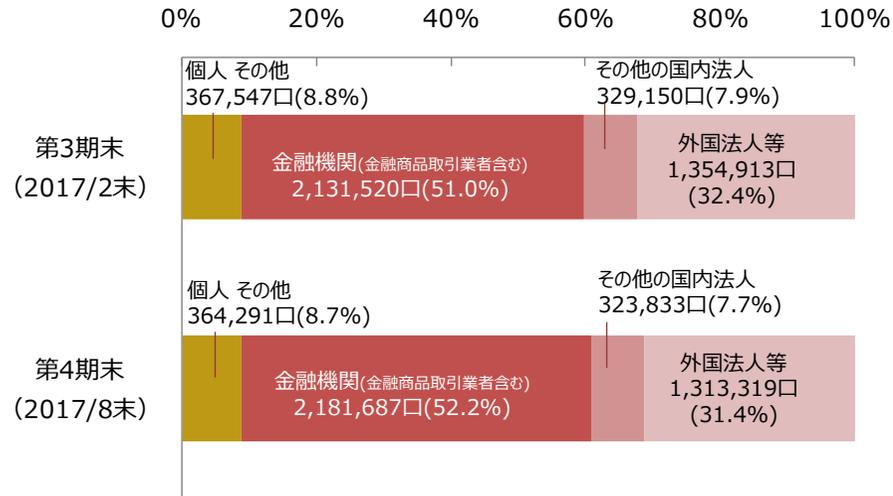
## 投資口価格の推移



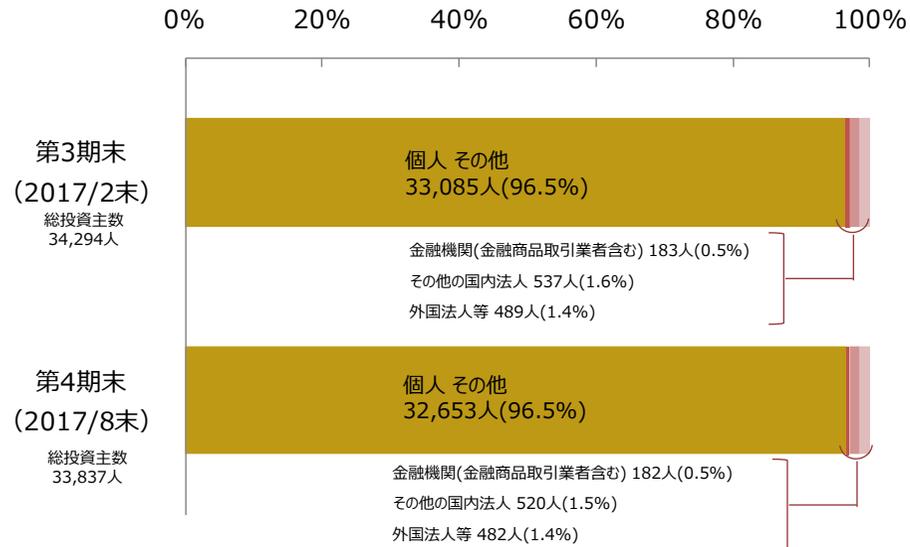
## 投資主体別売買動向



## 所有者別投資口数



## 所有者別投資主数



## 金融機関の内訳

	第3期末(2017/2末)		第4期末(2017/8末)	
銀行	133,352	3.2%	134,326	3.2%
信託銀行	1,810,626	43.3%	1,853,244	44.3%
生命保険会社	39,033	0.9%	39,780	1.0%
損害保険会社	27,350	0.7%	25,469	0.6%
その他金融機関	121,159	2.9%	128,868	3.1%
<b>合計</b>	<b>2,131,520</b>	<b>51.0%</b>	<b>2,181,687</b>	<b>52.2%</b>

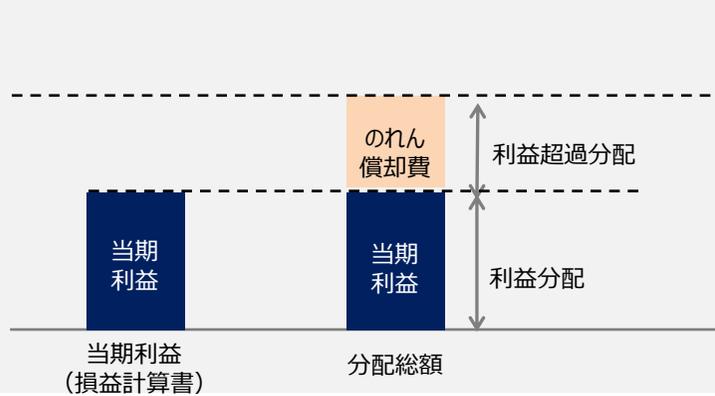
## 上位10投資主一覧

投資主名	所有口数	割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	894,314	21.38%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	407,922	9.75%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	317,891	7.60%
野村不動産株式会社	210,671	5.04%
野村信託銀行株式会社(投信口)	164,166	3.92%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	109,848	2.63%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	108,689	2.60%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	79,635	1.90%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	63,961	1.53%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	58,622	1.40%
<b>合計</b>	<b>2,415,719</b>	<b>57.75%</b>

# 売却益相当額の留保について

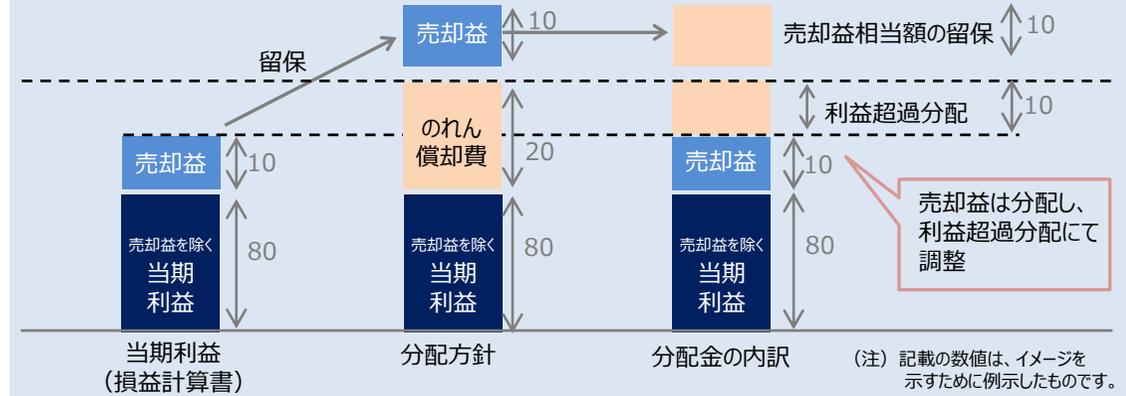
## 基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

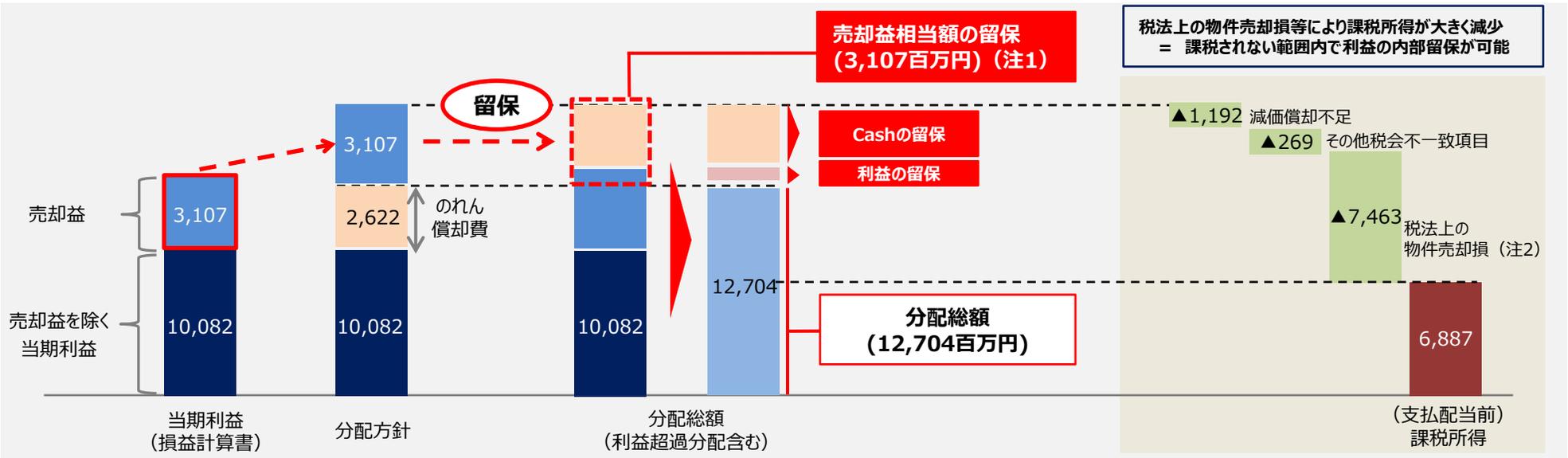


## 売却益が生じた場合の分配方針

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ります



## 第4期における売却益相当額の留保



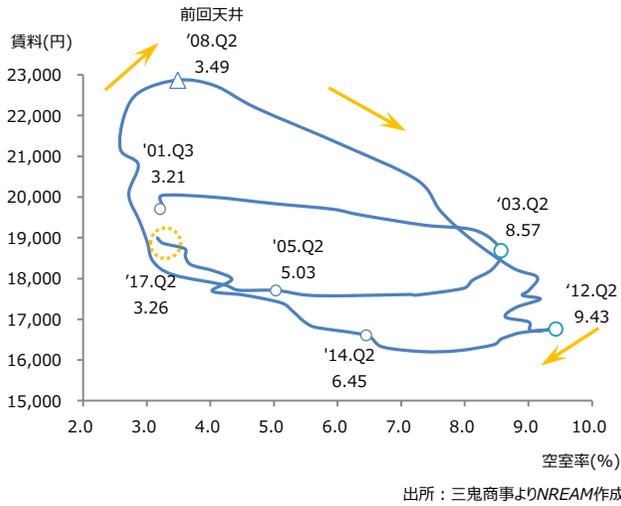
(注1) 本投資法人は、売却益が生じた場合に、原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第4期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）を超えて一部利益の留保を実施しますが、物件譲渡に伴う税法上の売却損等の減算項目が生じていることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。

(注2) 税法上、物件の帳簿価額は、合併消滅法人における帳簿価額を承継しているため、会計上は売却益でも税法上は売却損になることがあります。

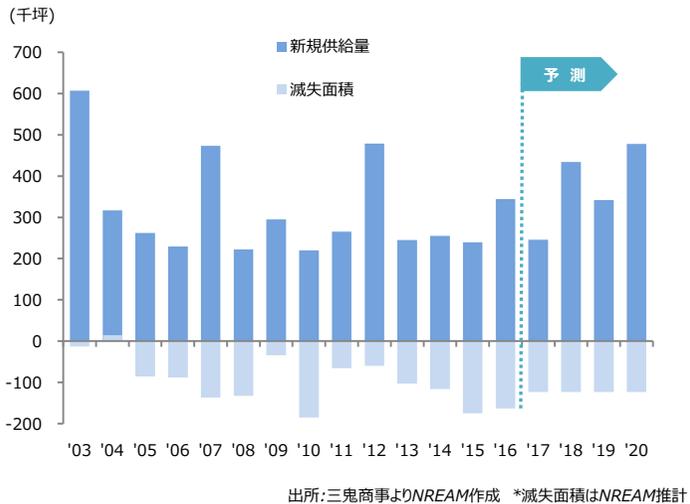
# マーケットレビュー ～賃貸マーケット～

## 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)

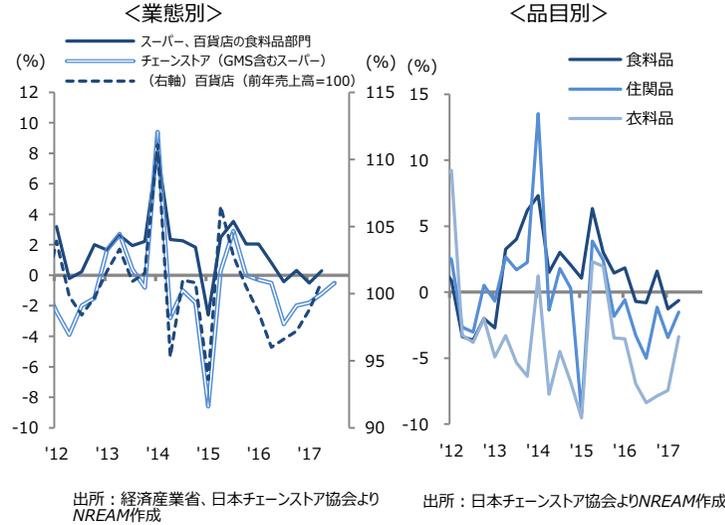


東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



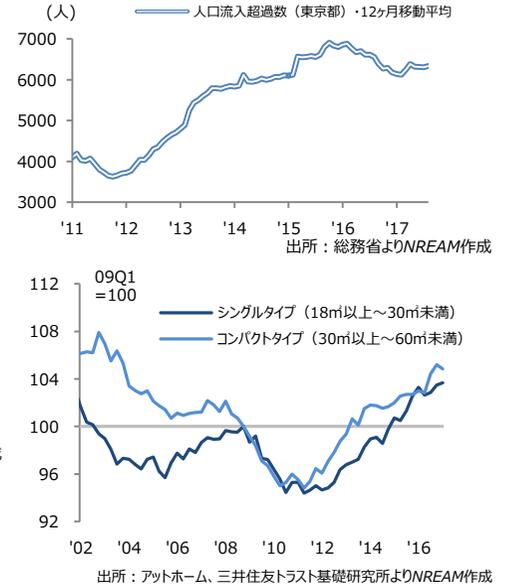
## 商業

小売業販売額



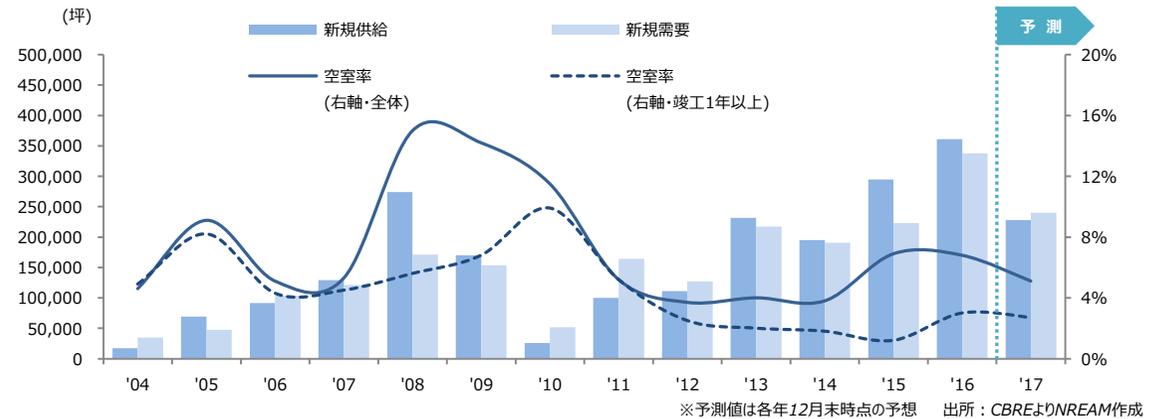
## 住宅

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 (2017年Q2時点)



# マーケットレビュー ～売買マーケット～

## 期待利回り

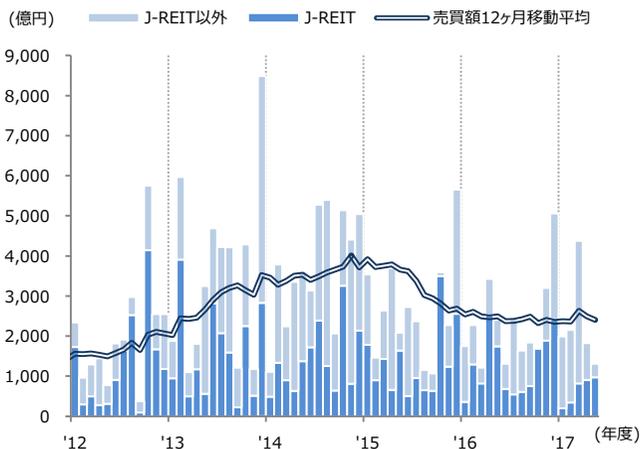
日銀短観・金融機関の貸出態度判断DI  
(大企業・不動産用向け)



出所：日本銀行、日本不動産研究所よりNREAM作成

## 取引量

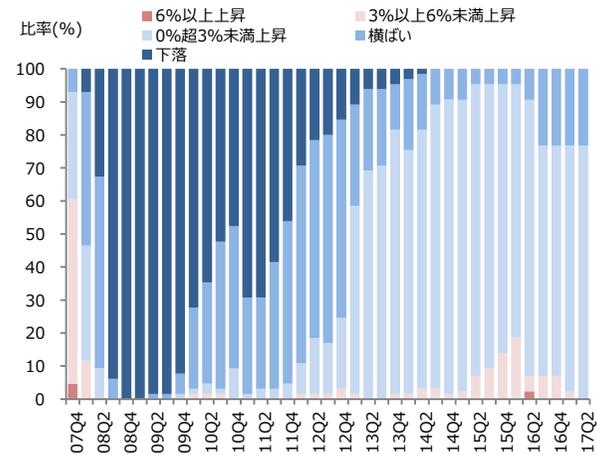
不動産売買取引額の推移



出所：日経BP社（ディールサーチ）・J-REIT開示資料よりNREAM作成

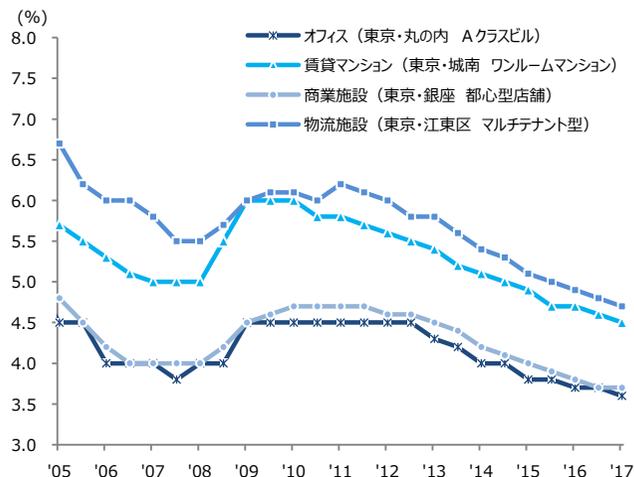
## 地価・建築費

東京圏地価上昇・下落割合の推移



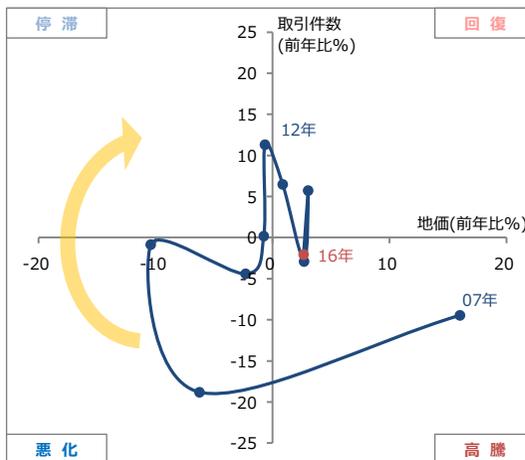
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



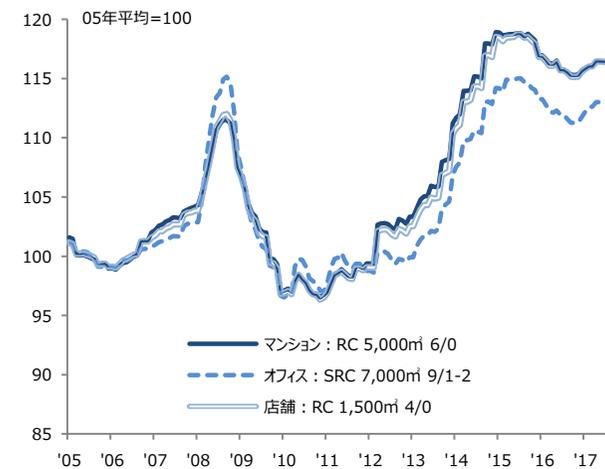
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成

東京都の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成

セクター別建築費水準の推移



出所：建設物価調査会「建築費指数」よりNREAM作成







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。