



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

8th

2019年8月期決算説明会

October 16, 2019

MASTER FUND

1. 決算ハイライト	
• 2019年8月期（第8期）決算ハイライト	4
2. 業績予想	
• 2020年2月期（第9期）業績予想	7
• 2020年8月期（第10期）業績予想	8
• 各種指標の推移	9
3. 外部成長	
• 2019年8月期（第8期）取得物件一覧	11
• レッドプラネット沖縄那覇 取得	12
• 設立以降の成長の軌跡	13
4. 内部成長	
• 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～	15
• 鑑定評価の状況	22
5. ファイナンス	
• ファイナンスの状況	24
6. ESGへの取り組み	
• ESGの取り組み（外部評価）	27
• ESGへの取り組み（E：環境）	28
• ESGへの取り組み（S：社会 G：ガバナンス）	29

1 決算ハイライト



2019年8月期（第8期）決算ハイライト

一口当たり分配金：2019年8月期 3,209円、前期実績比+81円（+2.6%）

（単位：百万円）

	2019年2月期 (第7期)	2019年8月期 (第8期)	差異	2019年8月期 (第8期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	35,428	36,617	1,188	36,394	223
賃貸事業収入	31,885	33,388	1,503	33,204	184
その他賃貸事業収入	2,857	3,222	365	3,189	32
不動産等売却益	685	6	-679	-	6
営業費用	21,372	22,351	979	22,221	130
賃貸事業費用	14,977	15,887	909	15,720	166
修繕費	1,515	1,727	212	1,576	151
公租公課	2,831	2,982	151	2,927	55
減価償却費	4,911	5,135	223	5,114	20
その他賃貸事業費用	5,719	6,041	322	6,102	-60
不動産等売却損	23	-	-23	-	-
資産運用報酬	3,124	3,224	100	3,216	7
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	625	617	-7	661	-43
営業利益	14,056	14,265	209	14,172	92
営業外収益	7	5	-1	-	5
営業外費用	2,546	2,578	31	2,609	-31
支払利息その他融資関連費用	2,462	2,514	51	2,542	-28
投資口交付費	75	55	-19	57	-1
その他営業外費用	8	8	0	10	-1
経常利益	11,516	11,692	176	11,562	129
特別損益	45	-	-45	-	-
当期純利益	11,560	11,690	129	11,561	128
（売却損益除く当期純利益）	(10,898)	(11,684)	(785)	(11,561)	(122)
利益分配金 a	11,336	11,691	355	11,554	136
利益超過分配金 b	2,182	2,901	718	2,914	-13
分配総額 a+b	13,518	14,592	1,073	14,469	122
内部留保	662	-282	-	-288	-
（内部留保総額）	(4,357)	(4,074)	(-282)	(4,068)	(6)
一口当たり分配金（円）	3,128	3,209	81	3,182	27
うち利益分配（円）	2,623	2,571	-52	2,541	30
うち一時差異等調整引当額（円）	361	342	-19	348	-6
うちその他の利益超過分配（円）	144	296	152	293	3
総資産	1,117,851	1,164,767	46,915	1,164,883	-115
取得価格	955,984	1,011,279	55,295	1,008,644	2,635
有利子負債	497,112	510,770	13,657	511,470	-700
LTV	44.5%	43.9%	-0.6%	43.9%	-0.1%
時価総額	659,506	843,524	184,017	-	-
NOI	24,677	25,859	1,182	25,787	71
FFO	18,392	19,447	1,055	19,304	143

第8期実績 - 第7期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	1,188
賃貸事業収入	1,503
既存物件の賃料共益費（LP浦安の影響除く）	266
LP浦安の入替の影響	▲170
取得・売却による影響	1,406
その他賃貸事業収入	365
受入動光熱費の季節変動等	108
その他解約違約金等	256
不動産等売却益（居住用施設4物件）の剥離等	▲679
営業費用	979
賃貸事業費用	909
支払動光熱費の季節変動等	109
既存物件の賃貸事業費用（支払動光熱費除く）	503
取得・売却による影響（支払動光熱費除く）	297
不動産等売却損の剥離（プライムアーバン千種）	▲23
資産運用報酬・その他営業費用	92
営業外費用	31
支払利息その他融資関連費用	51
投資口交付費	▲19
特別損益	▲45
第7期自然災害による収益の剥離（保険金収入> 復旧費用）	▲45
当期純利益	129

内部留保取り崩し

288百万円(63円/口)

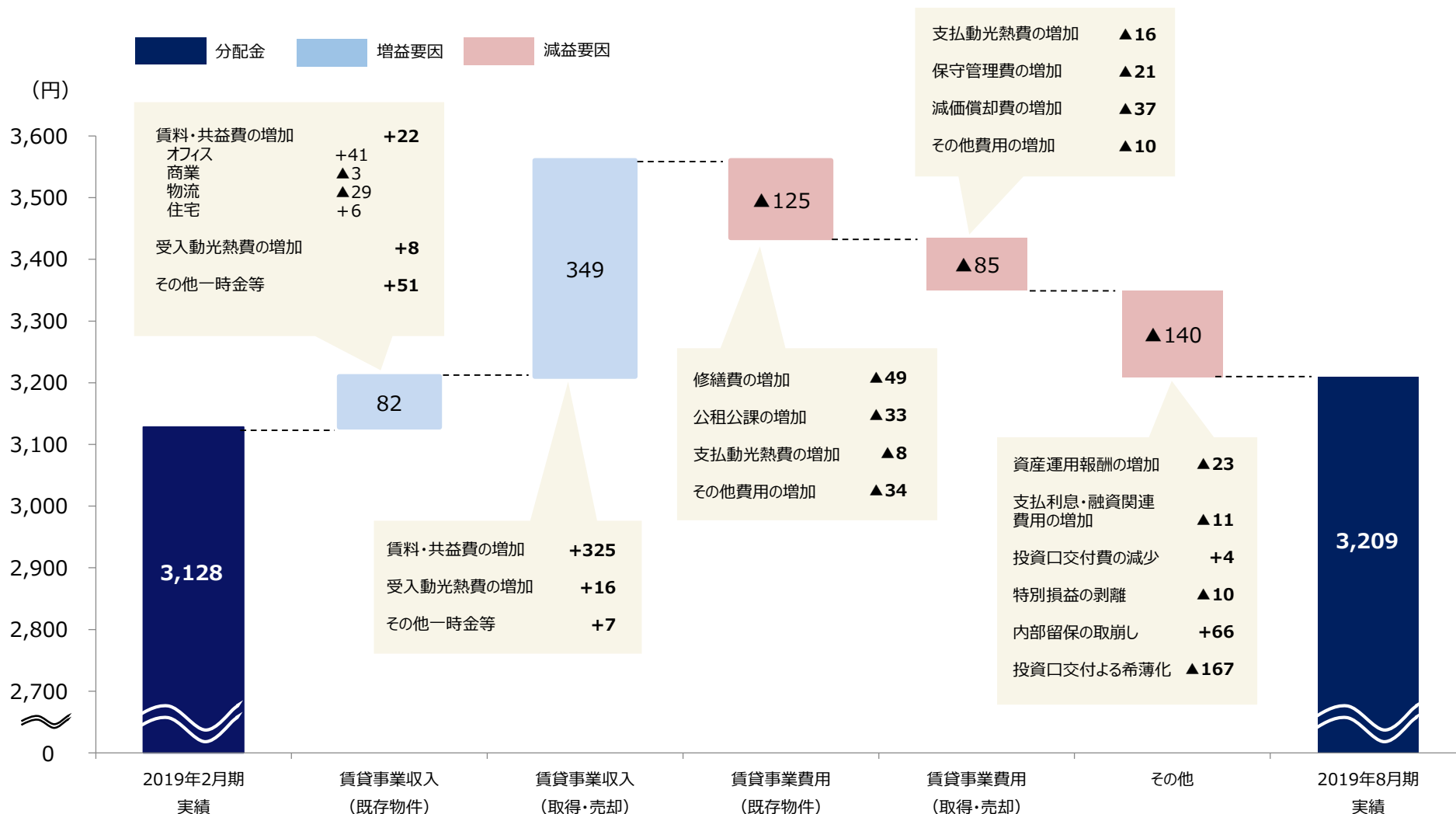
晴海トロンZ(▲105)、LP浦安(▲183)の入替による影響相当額

（注）内部留保の取り崩し（288百万円）とは別に、プラウドフラット新宿河田町の敷地の一部売却による売却益（6百万円）を新たに内部留保しています。

2019年8月期（第8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）

2019年8月期実績





業績予想



2020年2月期（第9期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年2月期：3,248円（前期比+1.2%）

（単位：百万円）

	2019年8月期 (第8期)	2020年2月期 (第9期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)
営業収益	36,617	36,712	95
賃貸事業収入	33,388	33,730	342
その他賃貸事業収入	3,222	2,981	-240
不動産等売却益	6	-	-6
営業費用	22,351	22,277	-74
賃貸事業費用	15,887	15,719	-167
修繕費	1,727	1,673	-53
公租公課	2,982	2,969	-12
減価償却費	5,135	5,110	-24
その他賃貸事業費用	6,041	5,965	-76
資産運用報酬	3,224	3,278	54
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	617	656	39
営業利益	14,265	14,435	169
営業外収益	5	-	-5
営業外費用	2,578	2,457	-120
支払利息その他融資関連費用	2,514	2,444	-69
投資口交付費	55	-	-55
その他営業外費用	8	13	4
経常利益	11,692	11,977	284
当期純利益	11,690	11,976	286
(売却損益除く当期純利益)	(11,684)	(11,976)	(292)
利益分配金 a	11,691	11,968	277
利益超過分配金 b	2,901	2,801	-100
分配総額 a+b	14,592	14,769	177
内部留保	-282	-174	-
(内部留保総額)	(4,074)	(3,900)	(-174)
一口当たり分配金 (円)	3,209	3,248	39
うち利益分配(円)	2,571	2,632	61
うち一時差異等調整引当額(円)	342	380	38
うちその他の利益超過分配(円)	296	236	-60
総資産	1,164,767	1,162,579	-2,187
取得価格	1,011,279	1,011,279	-
有利子負債	510,770	510,727	-42
LTV	43.9%	43.9%	0.1%
時価総額	843,524	-	-
NOI	25,859	26,103	244
FFO	19,447	19,717	269

第9期予想-第8期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	95
賃貸事業収入	342
既存物件の賃料共益費	285
第8期取得の通期寄与による影響	56
その他賃貸事業収入	▲240
受入動光熱費の季節変動等	▲12
解約違約金収入の剥離等 (nORBESA)	▲228
第8期売却益 (プライムアーバン新宿河田町※一部敷地) の剥離	▲6
営業費用	▲74
賃貸事業費用	▲167
修繕費	▲53
既存物件の賃貸事業費用 (修繕費を除く)	▲137
第8期取得物件の賃貸事業費用 (修繕費を除く)	23
資産運用報酬・その他営業費用	93
営業外費用	▲120
支払利息その他融資関連費用	▲69
投資口交付費	▲55
当期純利益	286

内部留保取り崩し 174百万円(38円/口)
LP岩槻(▲89)、LP浦安(▲84)の入替による影響相当額

2020年8月期（第10期）業績予想

一口当たり予想分配金 2020年8月期：3,266円（前期比+0.6%）

（単位：百万円）

	2020年2月期 (第9期)	2020年8月期 (第10期)	差異
	予 想 (A)	予 想 (B)	(B)-(A)
営業収益	36,712	36,873	160
賃貸事業収入	33,730	33,802	71
その他賃貸事業収入	2,981	3,070	89
営業費用	22,277	22,308	30
賃貸事業費用	15,719	15,726	7
修繕費	1,673	1,435	-238
公租公課	2,969	3,080	111
減価償却費	5,110	5,169	58
その他賃貸事業費用	5,965	6,041	75
資産運用報酬	3,278	3,289	10
のれん償却額	2,622	2,622	-
その他営業費用	656	669	12
営業利益	14,435	14,565	129
営業外費用	2,457	2,423	-34
支払利息その他融資関連費用	2,444	2,408	-36
その他営業外費用	13	15	2
経常利益	11,977	12,141	163
当期純利益	11,976	12,140	163
利益分配金 a	11,968	12,136	168
利益超過分配金 b	2,801	2,714	-86
分配総額 a+b	14,769	14,851	81
内部留保	-174	-89	-
(内部留保総額)	(3,900)	(3,810)	(-89)
一口当たり分配金 (円)	3,248	3,266	18
うち利益分配(円)	2,632	2,669	37
うち一時差異等調整引当額(円)	380	390	10
うちその他の利益超過分配(円)	236	207	-29
総資産	1,162,579	1,159,953	-2,626
取得価格	1,011,279	1,011,279	-
有利子負債	510,727	510,684	-42
LTV	43.9%	44.0%	0.1%
時価総額	-	-	-
NOI	26,103	26,315	211
FFO	19,717	19,941	224

第10期予想-第9期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	160
賃貸事業収入	71
既存物件の賃料共益費	71
その他賃貸事業収入	89
受入動光熱費の季節変動	46
季節要因による礼金更新料増加等	42
営業費用	30
賃貸事業費用	7
修繕費	▲238
公租公課（第8期取得物件の固都税費用化等）	111
支払動光熱費の季節変動等	58
減価償却費の増加	58
営業外費用	▲34
当期純利益	163

内部留保取り崩し

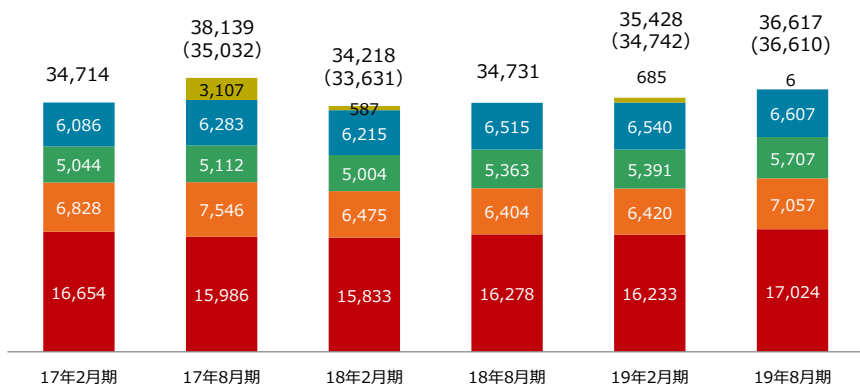
LP岩槻の入替による影響相当額

89百万円(19円/口)

各種指標の推移

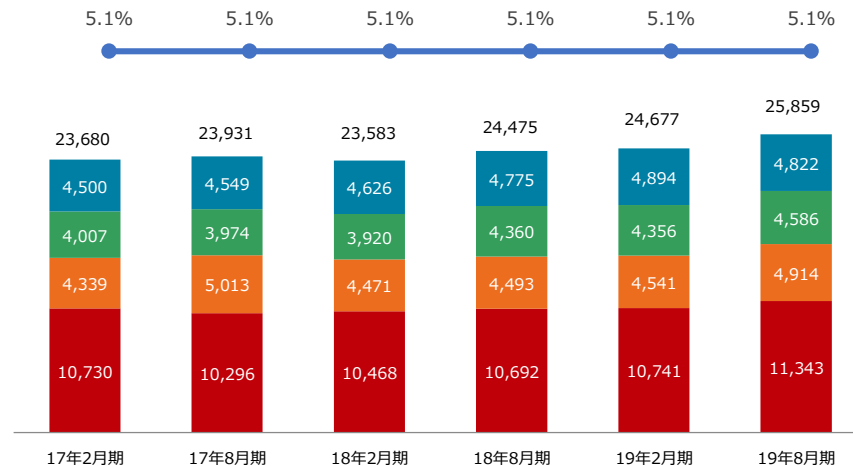
▶ 営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値

- 売却益
- 物流施設
- 居住用施設
- 商業施設
- オフィス

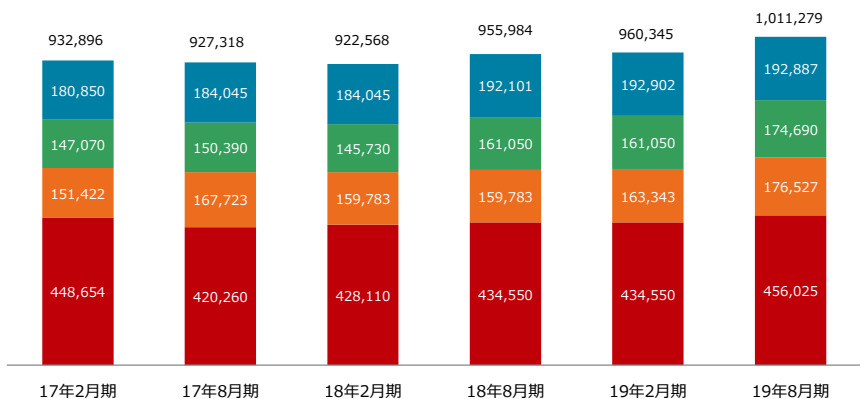


▶ NOI(百万円)

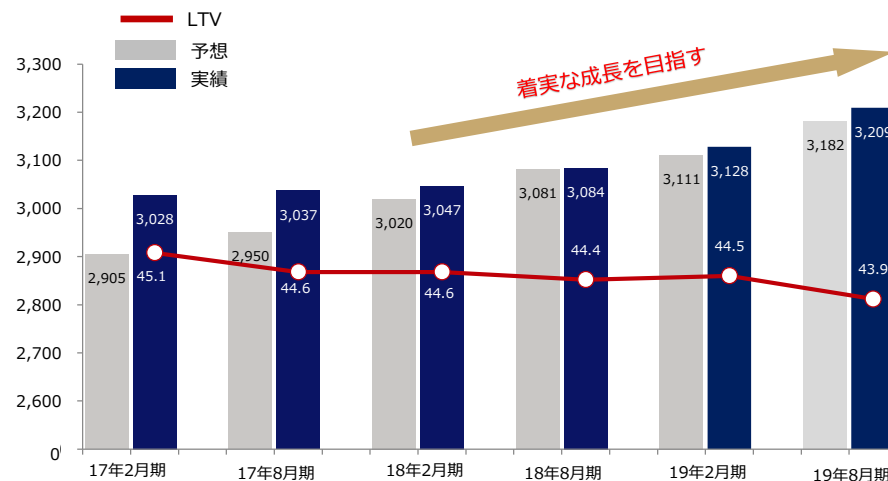
—●— 平均NOI利回り



▶ 取得価格(百万円)



▶ 1口当たり分配金(円)、LTV(%)



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



外部成長



2019年8月期（第8期）取得物件一覧

東京圏のスポンサー開発物件を中心に11物件509億円取得（平均築年数1.1年）

オフィス（スポンサー）



■PMO田町東
109億円 NOI利回り3.6%



■PMO御茶ノ水
38億円 NOI利回り3.8%



■PMO八丁堀新川
38億円 NOI利回り3.9%



■PMO京橋東
28億円 NOI利回り3.9%

物流施設（スポンサー）



■Landport青梅 I
136億円 NOI利回り4.6%

ホテル（外部）



■レッドプラネット沖縄那覇
26億円 NOI利回り5.6%

商業施設（スポンサー）



■GEMS新橋
28億円
NOI利回り3.9%



■GEMS茅場町
25億円
NOI利回り4.4%



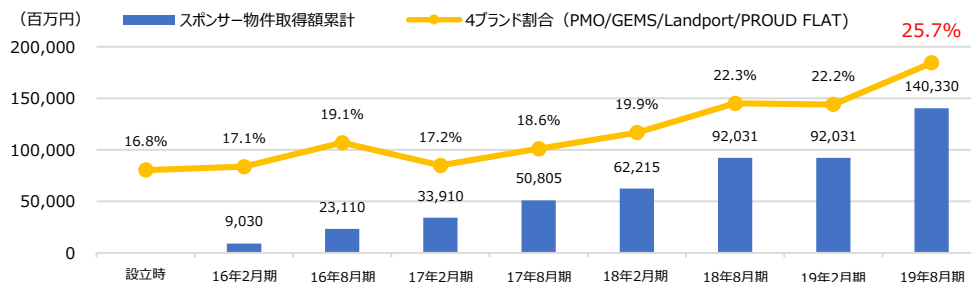
■GEMS新横浜
18億円
NOI利回り5.4%



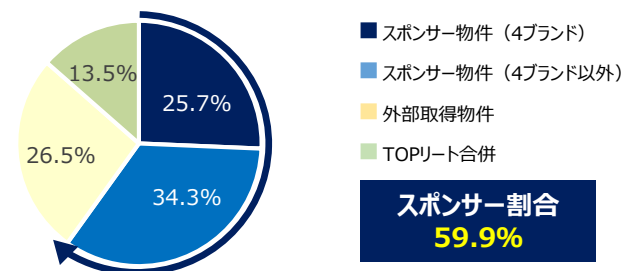
■GEMSなんば
38億円
NOI利回り4.4%



スポンサー開発物件の取得実績



2019年8月期末時点保有物件の取得先 (注4)



(注1) 本ページにおいて、「NOI利回り」とは取得時の鑑定NOI利回りを指します。(注2) 平均築年数は、取得日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。(注3) SPR=戦略的資産入替え(Strategic Property Replacement)
(注4) 「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。

レッドプラネット沖縄那覇 取得

幅広い需要が見込める立地特性と、長期固定契約による高い安定性を確保

レッドプラネット沖縄那覇

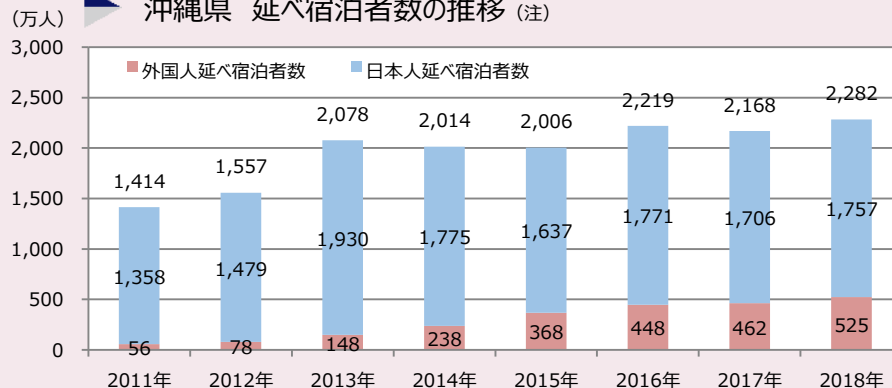
取得価格 26.5 億円

前面には大手企業の支社支店が集積する国道58号線が通り、「国際通り」までも徒歩圏と、**ビジネス・観光客双方の需要が期待できる立地**

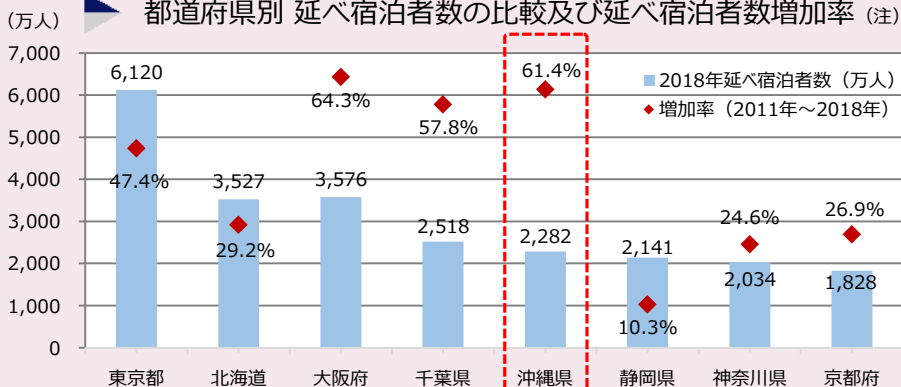
所在地	沖縄県那覇市前島三丁目
取得価格	2,650百万円
鑑定価格	2,700百万円
延床面積	3,350.86㎡
竣工年月日	2008年6月6日
取得日	2019年6月26日
契約形態	長期固定契約
オペレーター	株式会社レッド・プラネット ・ホテルズ・ジャパン
構成	ダブルルーム56室 ツインルーム61室



▲ 沖縄県 延べ宿泊者数の推移 (注)



▲ 都道府県別 延べ宿泊者数の比較及び延べ宿泊者数増加率 (注)



< レッド・プラネットグループについて >

レッド・プラネットグループは、タイのバンコクを拠点としながらアジア市場を中心に約30棟（日本では浅草、名古屋、札幌を含む計4棟）のホテルを運営。
また、本物件のオペレーターの親会社である株式会社レッド・プラネット・ジャパンはJASDAQ市場（スタンダード）に上場しており、多言語対応やモバイルアプリの利用などを通じて、若い世代を中心としながら幅広い顧客層をターゲットとした顧客目線のサービス提供を特徴とする。

(注) 出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

設立以降の成長の軌跡

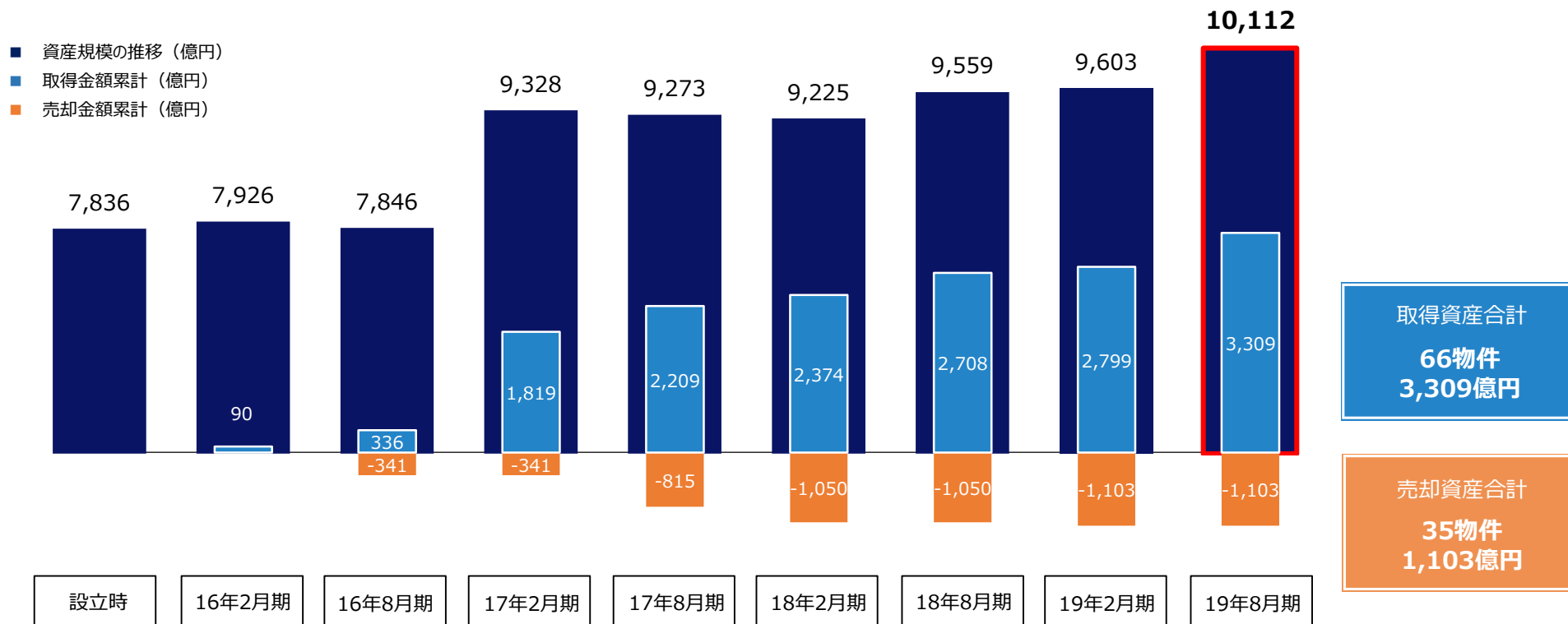
スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

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



19年8期	
289	物件数
23.1%	上位10物件比率
82.0%	東京圏比率
18.8年	平均築年数
3,209円	分配金 (+20.8%)

(注2)
(入替無し→23.1年)



(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算 (営業日数152日間) した金額を記載しています。(注2) 設立時のポートフォリオから、2019年8月末まで物件の取得売却による影響を考慮しない場合の平均築年数です。



4

内部成長



内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

テナント入替や改定を通じて、今期も平均賃料単価の上昇を実現（前期末：17,723円/坪→17,868円/坪（+0.8%））

2019年8月期 運用ハイライト

① テナント入替による賃料増減率：+11.4%

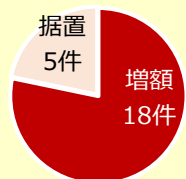
（増額入替のみの賃料増額率：+14.2%）

② 賃料改定による賃料増減率：+3.3%

（増額改定のみの賃料増額率：+4.8%）

③ PMO賃料改定による賃料増減率：+4.1%

PMO改定件数内訳

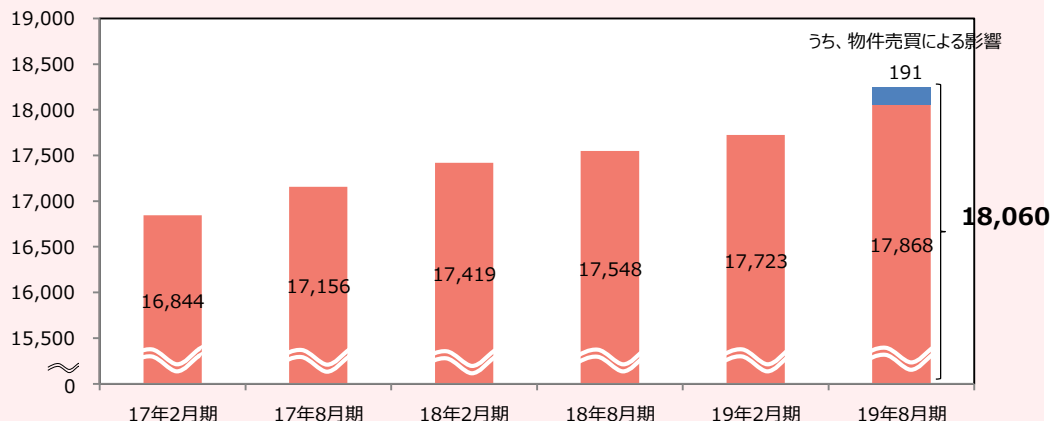


④ レントギャップは引き続き拡大傾向（注1）

2019年8月期末時点：+6.4%（前期比+0.4pt拡大）

平均賃料単価推移（注2）

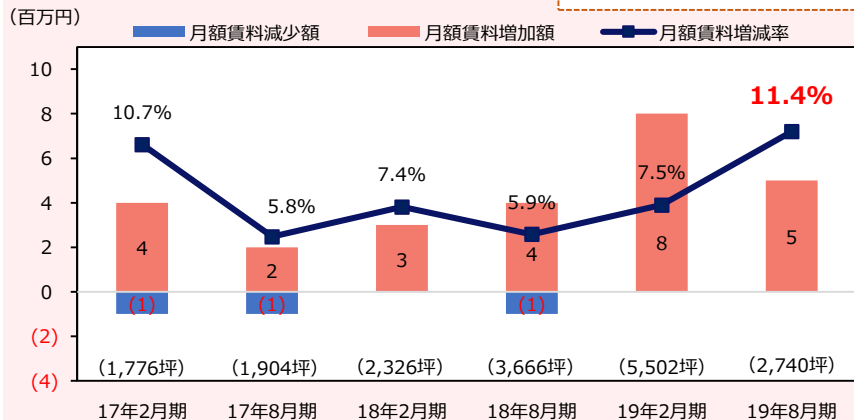
（円/坪）



レントギャップ：2019年8月期末+6.4%
（前期比+0.4%）

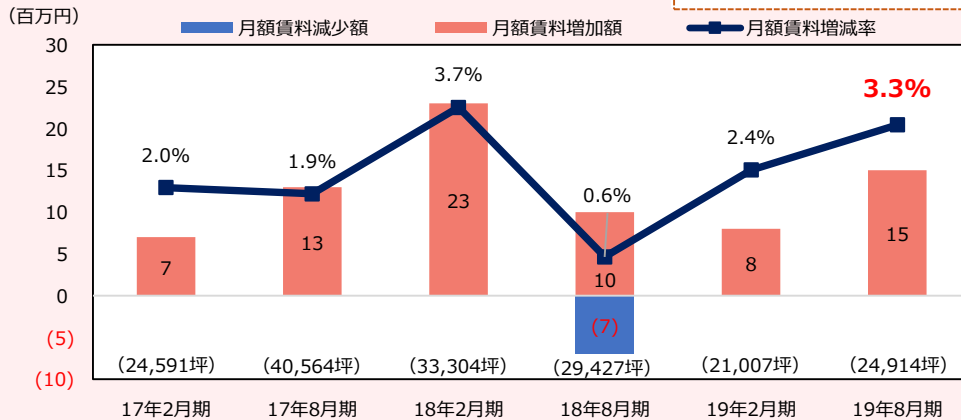
テナント入替による賃料増減（注3）

増額入替のみの平均増額率 +14.2%



賃料改定による賃料増減（注3）

増額改定のみの平均増額率 +4.8%



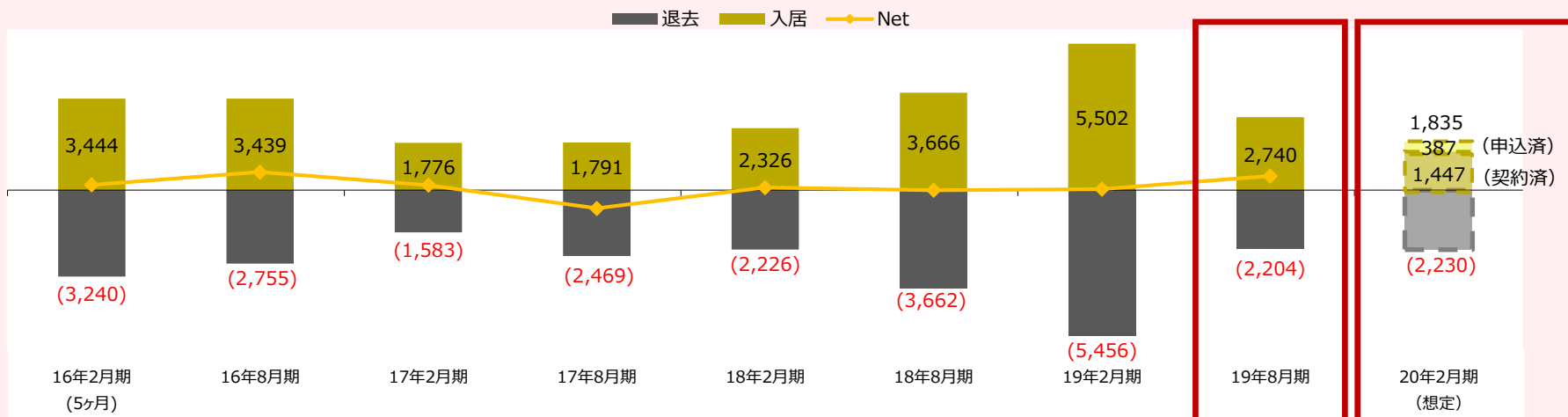
（注1）一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。（注2）2019年8月期決算説明会資料より、過去実績も含めて一棟貸し物件の賃貸面積算出方法を変更しています。
（注3）グラフ下部の（ ）内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Office

旺盛な需要を背景にした積極的なリーシングにより、設立以降最高の賃料増減率を達成

入退去面積の推移 (坪)



<2019年8月期> テナント入替の効果

計**2,740**坪

入替による賃料増減率 **+11.4%**

<テナント入替事例> 上段: 入替対象面積 下段: 入替に伴う賃料増額率



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワー2
736坪
(+3.2%)



NMF青山一丁目ビル
244坪
(+22.9%)



NMF芝ビル
184坪
(+13.3%)

<2020年2月期> テナント入替の進捗 (2019年9月30日時点)

解約(予定)面積: 計**2,230**坪

入居(予定)面積

契約済...1,447坪
申込済... 387坪 (注)
合計...**1,835**坪

入替による賃料増減率
+16.2%

<テナント入替事例> 上段: 入替対象面積 下段: 入替に伴う賃料増額率



野村不動産
東日本橋ビル
506坪
(+20.0%)



PMO日本橋
大伝馬町
70坪
(+29.5%)



PMO秋葉原
131坪
(+27.0%)

(注) 「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Residential

東京圏を中心に入替を通じた賃料上昇を継続実現

2019年8月期 運用ハイライト

麴町ミレニアムガーデン（住宅棟）



① 入替・更新時の賃料増減

①入替時の賃料変動
725件/1,187件（61.1%）の増額入替
月額賃料増減率 **+2.7%**（+3,333千円/月）

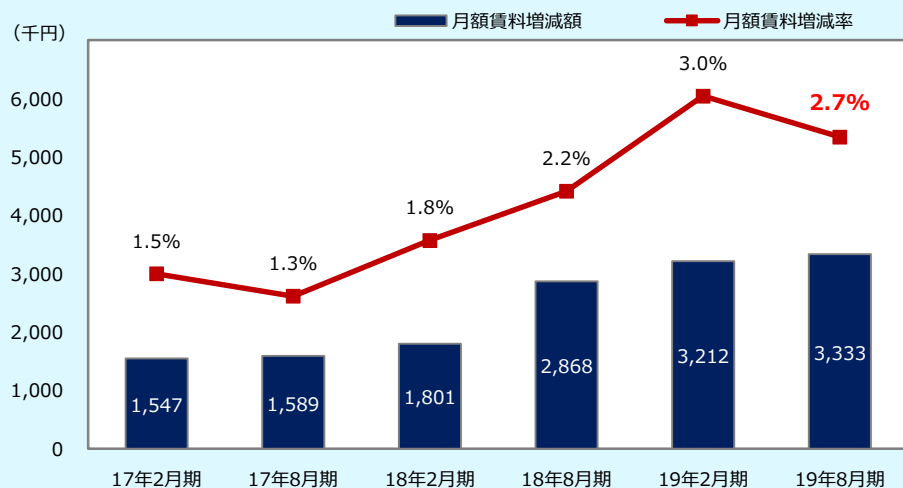
②更新時の賃料変動
72件/2,209件（3.3%）の増額更新
月額賃料増減率 **+0.1%**（+217千円/月）

② 都心物件を中心に、入替によるアップサイドを実現

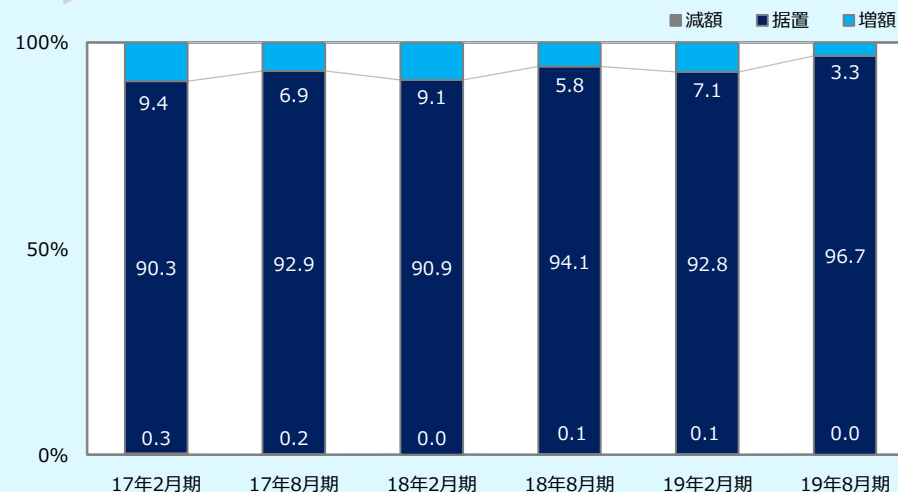
ファミリータイプ物件や都心物件を中心として、増額入替により
堅調なアップサイドを実現

物件名	入替戸数	平均賃料増減率	増減額（千円/月）
麴町ミレニアムガーデン（住宅棟）	7戸	21.2%	442
プライムアーバン日本橋横山町	11戸	7.0%	123
プライムアーバン豊洲	27戸	6.8%	229
深沢ハウスHI棟	13戸	6.4%	279

入替による賃料増減



更新時の賃料変動



(注) 2019年8月期決算説明資料より、「入替による賃料増減」「更新時の賃料変動」については、過去決算期実績も含め、麴町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替・更新実績を含んだ数値として算出しています。

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Retail

高稼働率と固定賃料による安定性を維持しながら、入替・改定における賃料増額を実現

2019年8月期 運用ハイライト

テナント入替による賃料増減（売上歩合テナント除く）

入替対象面積：1,055坪 賃料増減額率 **+16.7%**
(+2,498千円/月)

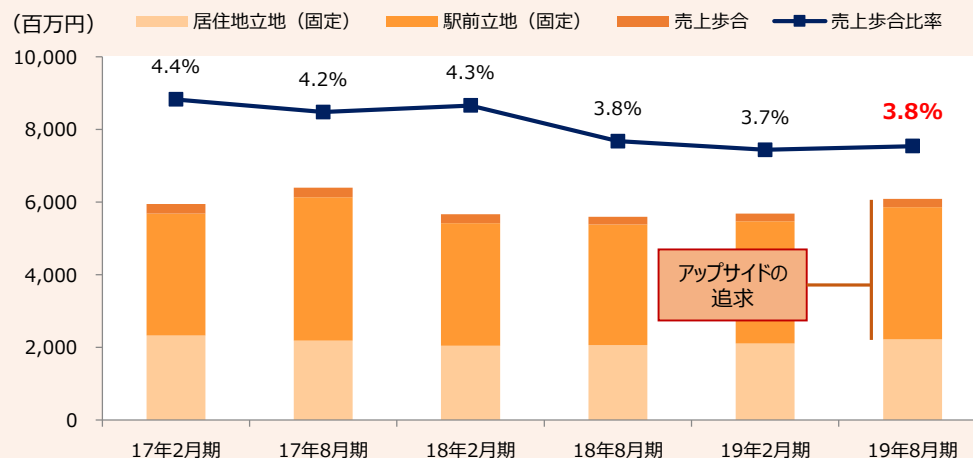
< テナント入替事例 >

EQUINIA新宿
118坪 (+36.9%)

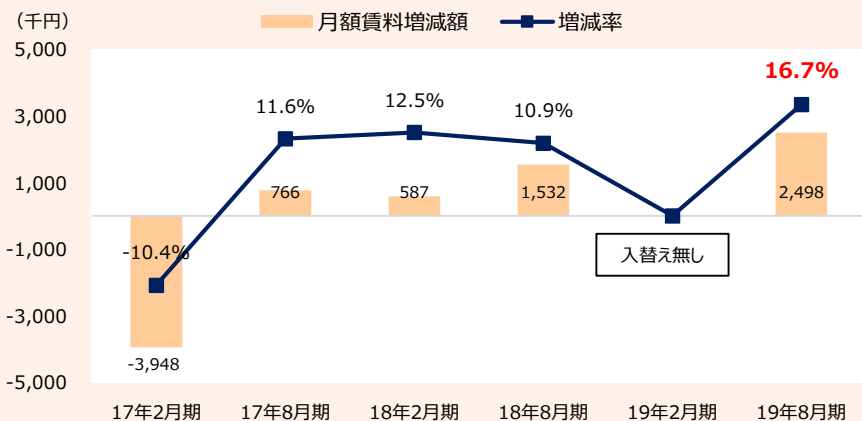
nORBESA
772坪 (+16.4%)



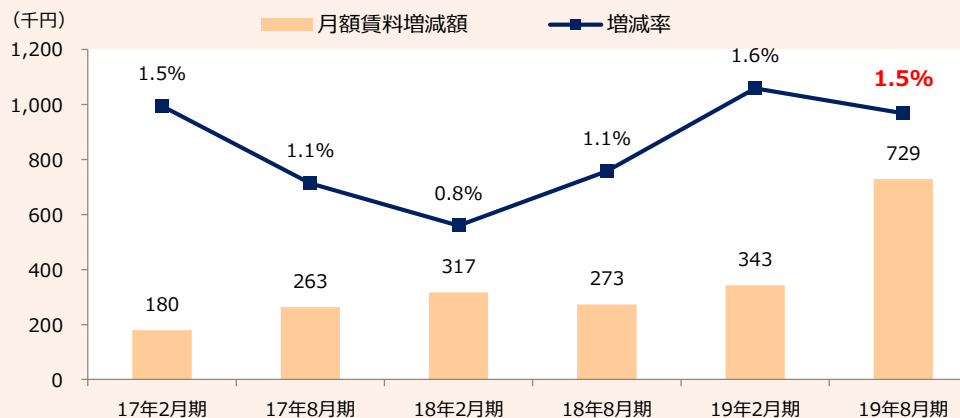
賃料収入の内訳（商業全体）



テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



Retail

将来のアップサイドを追求した戦略的な施策の実行

▶ USJオフィシャルストア (UCW) への入替・拡張オープン

既存区画 (143坪) の状況

- 2018年7月20日の第1弾区画開業後、順調な売上げを達成し、**固定+売上歩合賃料は同期間の従前テナント比較+61百万円**

＜従前区画テナントとUSJオフィシャルストアとの年間賃料比較＞ (注)



※2018/7/20～2019/7/19及び前年同期間比較

2019年7月に隣接区画 (61坪) を新規オープン

- 2019年7月1日より**新規区画 (61坪) をオープン**。
計204坪の大型店舗として、更なる収益向上と施設全体の集客力向上に期待



▶ 「中座くいだおれビル」リニューアル計画の検討

大阪・道頓堀の中心という恵まれた立地特性を最大限に活かせる物件へのバリューアップを検討

- 外観 (現状)



- 改善施策 (案)

- 国内外の来館者が**食～遊を堪能できる**店舗構成への見直し
- 建物の**外観がアイキャッチ**となるよう外壁を含め改修
- 1F出入口の間口を広げる**ことで前面道路からの誘引力を向上
- B1Fへの導線・商環境設計を見直し**、1F同様に誘引力を向上

- 想定スケジュール

- 第1フェーズ (2020年冬) : 4フロア (7フロア中) 先行オープン
- 第2フェーズ (2021年冬) : 全フロアグランドオープン

内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

Logistics

増額改定、グリーンリース契約導入に加え、LP岩槻においてもリーシングの成果

2019年8月期 運用ハイライト

羽生ロジスティクスセンターの再契約

定借期間満了に伴い、
経済条件を改善させた上で
5年間の延長再契約を締結
(賃料増額率+8.7%)

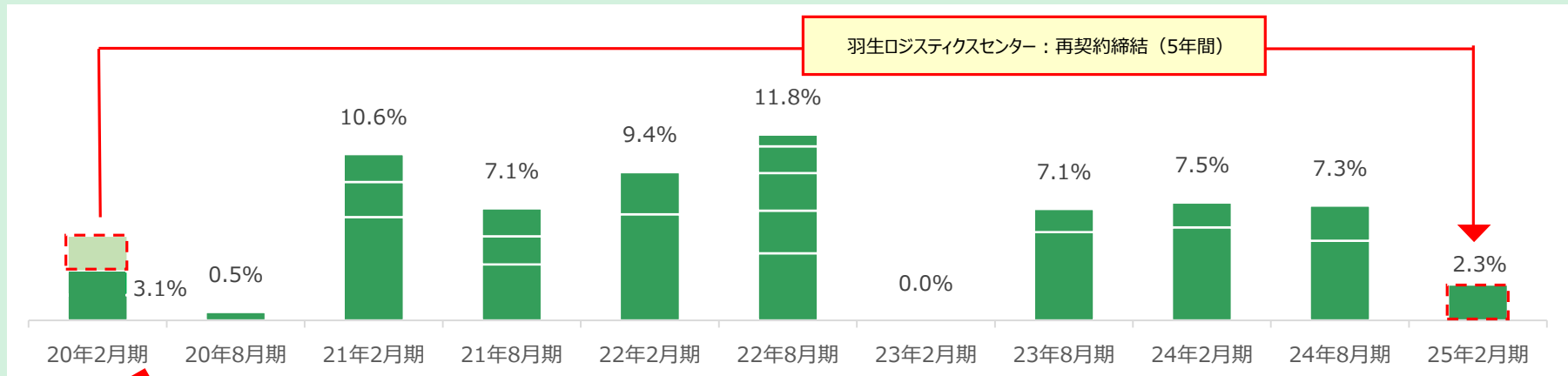


LED工事実施に伴うグリーンリース契約の締結

相模原田名ロジスティクスセンター (15,261坪)

- ・+0.8%の賃料増額を実現 (～2028年)
- ・工事改修費用についても契約期間中に全額回収可能
- ・機器交換箇所において、年間で約60%の電力を削減見込み (注)

契約満了テナントの分散状況 (賃料ベース)



<課題> Landport岩槻 (7,287坪) にて、2019年12月1日付でテナント退去予定
→ 約1/2区画 (3,535坪) について新規テナントから申込受領済、残り区画についても別テナントと交渉中

Hotels

ホテルビスタ札幌大通について、複層的なバリューアップ施策により、収益力を向上



① 物件取得以降、リブランドやリニューアル等の施策を推進し、RevRARは増加傾向

- ① 2018年6月よりリブランドオープン
 - ・ 「ホテルビスタ札幌大通」としてオペレーター変更の上でリブランドオープン
- ② 2018年10月～2019年4月にて下記のリニューアル工事等を実施
 - ・ シングル→ダブルへの変更（12室）、ダブル→ツインへの変更（12室）
 - ・ フロント周辺・廊下等共用部の美装工事
 - ・ ランドリールーム、喫煙コーナーの新設
 - ・ オンライントラベルエージェント経由での予約取得推進

・ シングルルームからツインルームへのリニューアル



リニューアル前



リニューアル後

【目的】
ツイン・ダブルルームを増やすことでインバウンド等の複数客宿泊需要を取込みやすくし、1部屋あたりの売上げ増加を目指す。

② 運営実績比較（リニューアル施策前後）

▼ リブランドオープン

	3月	4月	5月	6月	7月	8月
2018年 RevPAR	3,818	3,260	4,682	7,904	9,591	10,374
客室稼働率	55.3%	46.3%	54.9%	80.1%	84.6%	86.0%
ADR	6,908	7,049	8,521	9,870	11,336	12,063
2019年 RevPAR	4,479	4,750	7,245	8,835	10,197	9,932
客室稼働率	66.0%	64.1%	79.4%	84.2%	85.7%	82.9%
ADR	6,783	7,414	9,125	10,496	11,898	11,986

※2019年8月は訪日観光客の減少等による影響。

▲ リニューアル工事完了

鑑定評価の状況

含み益が1,240億円に拡大（前期比+169億円）

用途別鑑定評価額の状況

	19年2月期			19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	61	474,070	36,445	65	503,810	44,483
商業	45	185,988	22,573	50	202,154	25,813
物流	19	188,100	35,312	20	202,470	36,761
住宅	151	199,676	12,530	151	202,715	16,606
宿泊施設	1	3,850	91	2	6,560	131
その他	1	5,310	173	1	5,380	243
合計	278	1,056,994	107,126	289	1,123,089	124,039

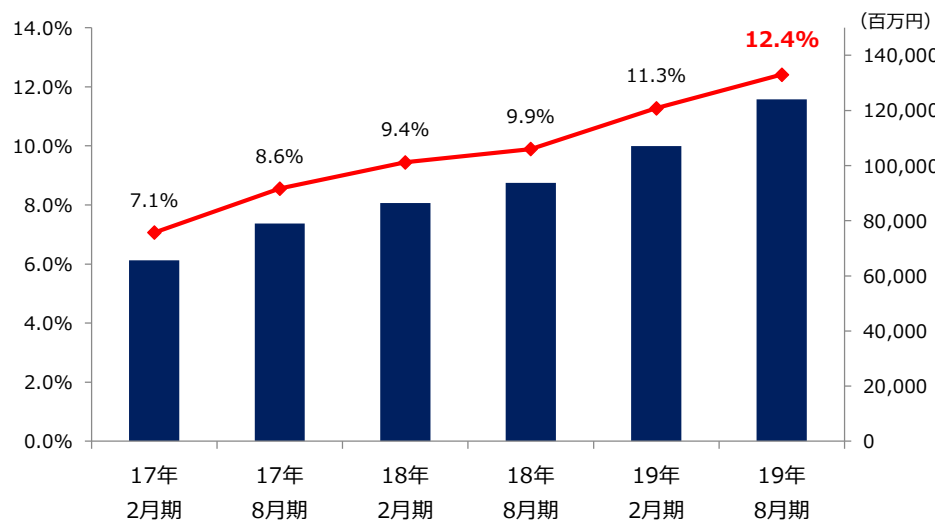
鑑定評価（前期比）（注）

鑑定CAP	19年2月期	19年8月期
低下	94 物件	164 物件
維持	182 物件	114 物件
上昇	0 物件	0 物件

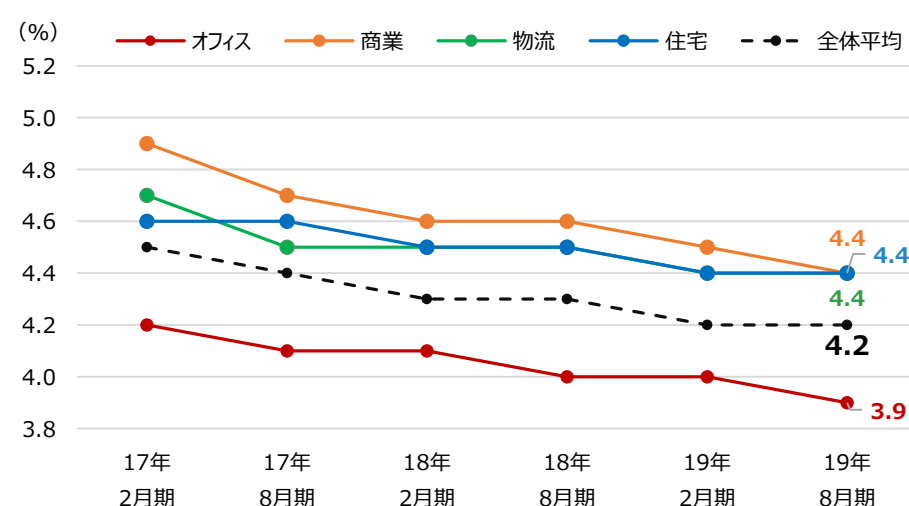
鑑定価格	19年2月期	19年8月期
上昇	161 物件	203 物件
維持	83 物件	44 物件
下落	32 物件	31 物件

（注）期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



ポートフォリオセクター毎の平均鑑定CR推移（注）



（注）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）します。

5 ファイナンス



ファイナンスの状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

2019年8月期の新規借入れ

調達概要 (注1)	
総額	14,400百万円
平均金利	0.49%
平均借入年数	4.5年

2019年8月期のリファイナンス

返済概要 (注2) (注3)	
総額	35,200百万円
平均金利	1.03%
平均借入年数	5.8年



調達概要 (注4)	
総額	34,500百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	9.1年

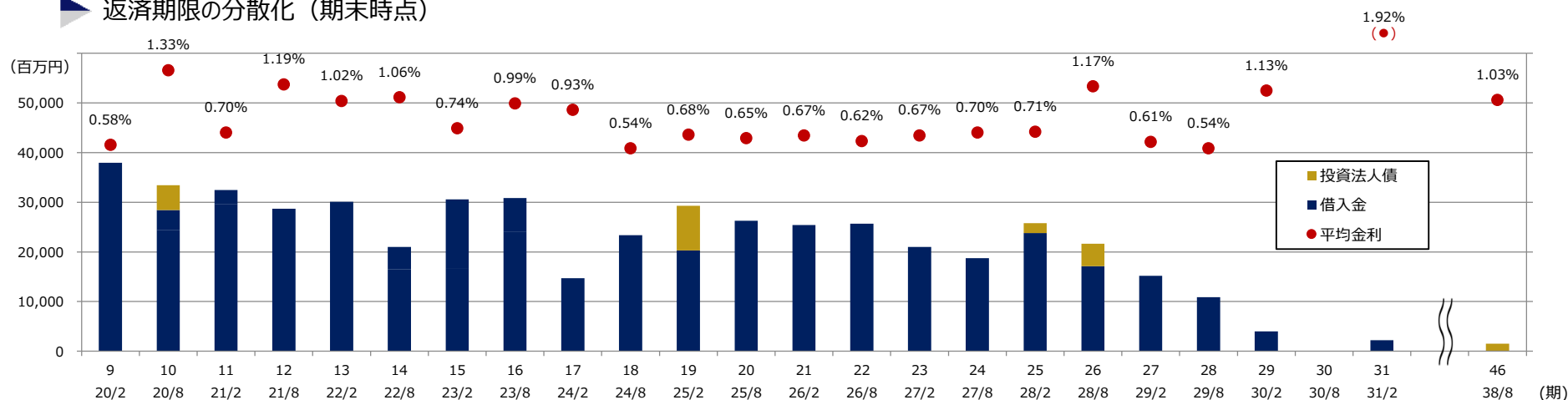
2020年2月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	37,900百万円
平均金利	0.58%
平均借入年数	3.7年

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)	18年8月期 (第6期)	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8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	497,155 百万円	497,112 百万円	510,770 百万円
平均残存年数	3.96 年	4.36 年	4.31 年	4.54 年	4.52 年	4.61 年	4.52 年	4.64 年
平均借入金利	1.09 %	1.03 %	0.95 %	0.92 %	0.91 %	0.88 %	0.87 %	0.83 %
長期借入比率	84.1 %	85.9 %	83.2 %	88.0 %	88.0 %	87.2 %	86.9 %	86.0 %
固定金利比率	91.4 %	95.8 %	92.2 %	94.9 %	95.4 %	95.4 %	95.4 %	94.1 %
LTV水準	43.4 %	43.8 %	45.1 %	44.6 %	44.6 %	44.4 %	44.5 %	43.9 %

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 3/1にコミットメントラインにて調達した4,000百万円については期中に長期固定化した後の内容を反映しています。また、同じコミットメントラインにて調達した8,000百万円は9/20に投資法人債発行による長期固定化をしています。

(注2) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。(注3) 約定弁済分(42.8百万円)は含みません。(注4) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

▶ 投資法人債の発行（2019年9月20日）

第5回無担保投資法人債	
発行額	5,000百万円
利率	0.90%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2039年9月20日
摘要	無担保無保証

▶ グリーンボンドの発行（2019年9月20日）

第4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	
発行額	3,000百万円
利率	0.53%
発行年月日	2019年9月20日
償還期限	2029年9月20日
摘要	無担保無保証
資金使途	PMO田町東の取得に要した借入金の借換資金

本投資法人は、持続的社会的の実現に向けた様々なESG活動を推進する一環として、グリーンファイナンス・フレームワークを策定（「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価「Green1(F)」を取得）し、2019年9月20日には本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。

本グリーンボンドは30億円の発行に対し15件の投資家から投資表明をいただくなど、旺盛な需要が集まりました。

<グリーンファイナンス・フレームワーク>

1. 調達資金の使途
2. 適格クライテリアについて
3. プロジェクトの評価・選定のプロセス
4. 調達資金の管理

(注)

グリーン適格資産総額	3,677億円
LTV	44.5%
グリーン適格負債額	1,636億円

< 適格クライテリア >

- a. DBJ Green building認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- b. BELS評価における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- c. CASBEE不動産認証評価におけるB+、A、もしくはSランク

> PMO田町東物件概要

所在地	東京都港区
竣工年月	2018年2月
延床面積	7,088.17㎡
物件取得年月	2019年3月
DBJ Green building認証	2018★★★★
BELS評価	★★★



(注) 「グリーン適格資産総額」は、グリーン適格資産の2019年2月期末時点の帳簿価格総額を指します。「グリーン適格負債額」は「グリーン適格資産総額」に2019年2月期末時点LTV（44.5%）を乗じた金額です。

▶ 格付の状況

信用格付業者	格付内容
日本格付研究所（JCR）	AA（長期発行体格付）
格付投資情報センター（R&I）	A+（発行体格付）
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン（S&P）	A（長期発行体格付） / A-1（短期発行体格付）



ESGへの取り組み



ESGの取組み（外部評価）

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ、GRESBでは3年連続の「5 Star」取得

▶ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ


本投資法人は、2019年5月の構成銘柄の見直しにより、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられました。



(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

▷ 本指数について

本指数は、MSCIジャパンIMI トップ700指数構成銘柄の中から、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)（以下併せて「ESG」といいます。）に優れた企業を選別して構成される指数です。
本指数は、年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。



MSCI社によるESG格付けは、
昨年の「BB」から**2ランクアップし、「A」を取得**

< 主な評価点 >

- ・グリーン認証取得目標の開示及び取得割合の増加
- ・従業員に関する研修実績や満足度調査の開示

▶ GRESB評価（2019年）

▷ リアルエステイト評価

3年連続最高位「5 Star」取得

▷ 開示評価

3年連続最高位「A」取得

▷ GRESBについて

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、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。本年に実施されたGRESB リアルエステイト評価には、世界で1,005の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しています。

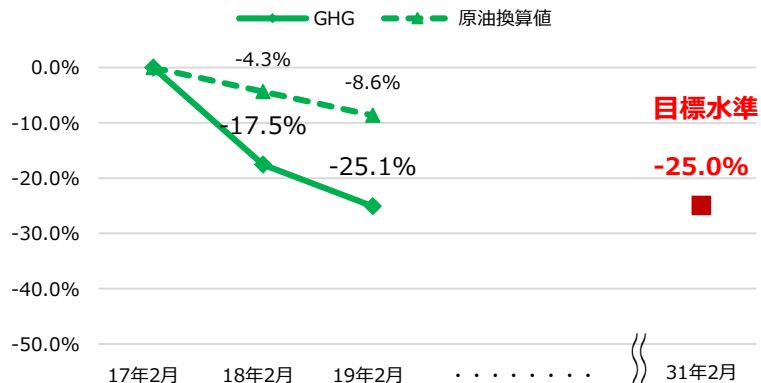


< 世界・上場・総合型 >	< 日本国内・総合型 >
3位	1位
/ 40社	/ 13社

ESGへの取り組み (E: 環境)

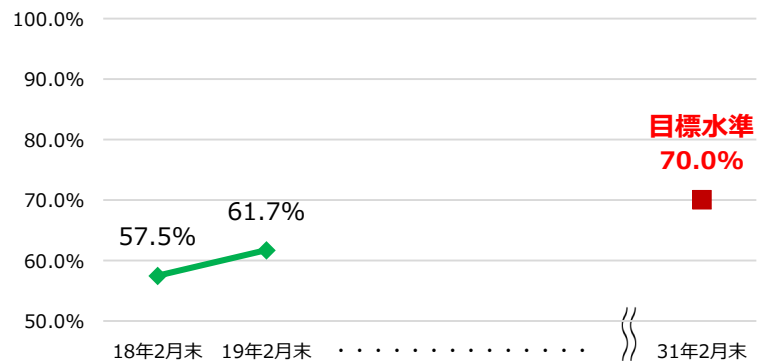
KPI: 温室効果ガス (GHG) の床面積あたり排出量 (原単位)

[目標] 2030年度までに25%削減 (2016年度比)



KPI: グリーン認証取得割合 (注)

[目標] 2030年度までに70%へ向上 (延床面積ベース)



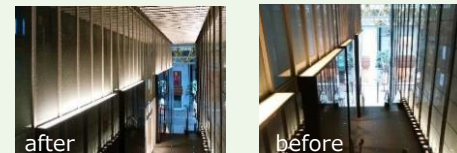
(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指します。

環境負荷軽減への具体的取り組み

環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施 (当期に工事完了した事例)

① LED化による省エネ促進

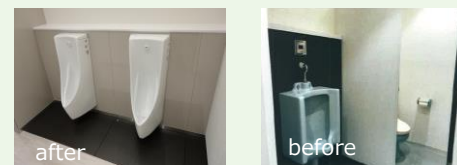
- ・新宿野村ビル
- ・NMF新横浜ビル
- ・NMF青山一丁目ビル
- ・一番町stear
- ・相模原田名LC
- ・Landport川越
- ・居住用施設共用部23物件 等



<2019年8月期実施工事 合計電力削減量>
▲2,152Mwh/年の削減 (約▲59.9%)

② トイレ機器更新による節水

- ・NMF新宿EASTビル



<2019年8月期実施工事 合計電力削減量>
▲61Mwh/年の削減 (約▲17.7%)

③ 空調設備更新による省エネ促進

- ・日本電気本社ビル
- ・札幌ノースプラザ
- ・野村不動産大阪ビル

診断結果をもとに省エネ工事を立案

省エネ診断の実施

省エネ診断の結果を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率 (2019年8月31日時点)

63.2%
(延床面積ベース)

▶ 社会「S」への取り組み

① 災害等からの復旧力への取り組み

・250mメッシュの震度速報メールシステムの活用 (2019年7月～)

国立研究開発法人「防災科学技術研究所」の震度情報を基に、250mメッシュで保有物件エリア毎の震度を推定し、建物の被害推定情報とともにメール受信。個別物件状況を早期に把握することで、迅速な初動対応が可能になります。



・保有物件における災害等への備え



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糧や毛布などを2,000人分備蓄。また、新宿野村ビルでは、災害時に帰宅困難者を受け入れる「帰宅困難者等一時対応施設」として行政（新宿区）と協定を締結するなど、地域の防災機能にも寄与。

② PMOシリーズにおける入居テナント向けソフトサービス



PMO 10周年イベント「経営者交流会」



入居企業様同士の交流会「ウォーミングパーティー」
(PMO浜松町・PMO京橋東)



▶ ガバナンス「G」への取り組み

① 投資法人役員ダイバーシティ

2019年6月より女性監督役員が増員され、監督役員が3名となりました。この結果、本投資法人役員における多様性確保と更なるガバナンスの強化が見込まれます。

選任役員		
執行役員	吉田 修平 (再任)	弁護士
	内山 峰男 (再任)	会計士
監督役員	大和田 公一 (再任)	不動産鑑定士
	岡田 美香 (新任)	弁護士

(※) 執行役員及び監督役員3名は、全て社外専門家から選任

② 資産運用会社のコンプライアンス研修実績

実施月	テーマ	受講率
2018年3月	本年度のまとめ	98.1%
2018年4月	2018年度コンプライアンス・プログラムについて	100.0%
2018年5月	反社会的勢力への対応について	100.0%
2018年6月	インサイダー取引規制	100.0%
2018年7月	インサイダー取引規制 (web研修)	100.0%
2018年8月	法定帳簿ハンドブックについての解説	100.0%
2018年9月	法定帳簿ハンドブックについての解説 (web研修)	100.0%
2018年10月	情報管理について	100.0%
2018年11月	情報管理について (web研修)	100.0%
2018年12月	利害関係者取引規制について	100.0%
2019年1月	利害関係者取引規制について (web研修)	100.0%
2019年2月	金商業者に対する当局及び加盟協会による検査指摘事例に学ぶ	100.0%

③ 新宿野村ビルにおける入居テナント向けのソフトサービス



「ファミリーデー」



「ライブ&ビアガーデン」



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

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