



MASTER
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

15th

2023年2月期決算説明資料

April 18, 2023

MASTER FUND



1. 決算ハイライト	
• 2023年2月期（第15期）決算ハイライト	4
2. 外部成長	
• 着実な資産入替（2023年2月期・2023年8月期）	7
• 2023年2月期・2023年8月期のスポンサー取得物件	8
• 2023年8月期の外部交換取引による取得物件	9
• ヘルスケア施設への投資開始の背景	10
• コロナ禍以降の入替実績	11
3. 内部成長	
• 各セクターの運用状況	13
4. 鑑定評価	
• 鑑定評価	21
5. ファイナンス	
• リファイナンス等の状況	23
6. 業績予想	
• 2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想	25
7. ESGへの取り組み	
• E：環境	28
• S：社会	30
• G：ガバナンス	31



1 決算ハイライト

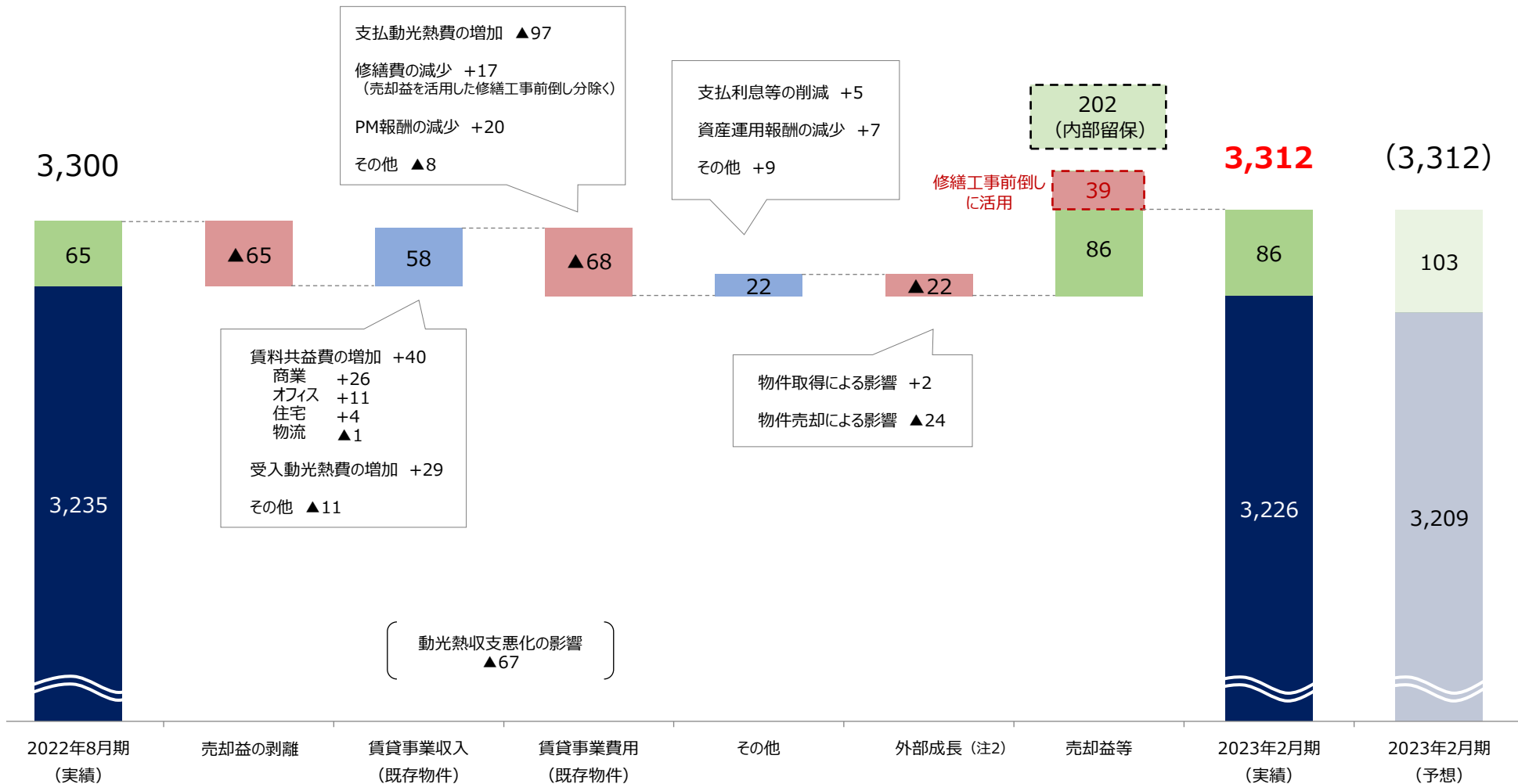




既存物件収入は回復、物件売却益の一部を投資主還元及び修繕工事前倒しに活用

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ : 増配要因 ■ : 減配要因 □ : 内部留保の積立て ■ : 売却益による分配 (注1)



(注1) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を除いています。(注2) 22年8月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

2023年2月期（第15期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	2022年8月期 (第14期)	2023年2月期 (第15期)	差異	2023年2月期 (第15期)	差異
	実績(A)	実績(B)	(B)-(A)	予想(C)	(B)-(C)
営業収益	39,022	39,986	963	40,008	-22
賃貸事業収入	35,249	35,273	24	35,264	9
その他賃貸事業収入	3,015	3,074	58	3,107	-33
不動産等売却益	757	1,638	880	1,636	1
営業費用	23,437	23,872	434	23,768	104
賃貸事業費用	16,652	17,069	417	16,940	128
うち修繕費	1,326	1,434	107	1,294	140
うち公租公課	3,313	3,285	-27	3,286	0
うち減価償却費	5,738	5,673	-65	5,671	2
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,676	402	6,689	-12
資産運用報酬	3,460	3,473	13	3,480	-6
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	703	706	2	724	-18
営業利益	15,584	16,113	529	16,240	-126
営業外収益	3	5	2	-	5
営業外費用	2,195	2,169	-26	2,180	-11
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,158	-26	2,170	-11
その他営業外費用	10	10	-	10	0
経常利益	13,392	13,950	558	14,059	-109
特別損益	109	-	-109	-	-
当期純利益	13,499	13,948	449	14,058	-109
(売却損益除く当期純利益)	(12,741)	(12,310)	(-431)	(12,422)	(-111)
利益分配金 a	13,499	13,947	447	14,037	-89
利益超過分配金 b	2,060	1,669	-391	1,579	89
分配総額 a+b	15,560	15,616	56	15,616	0
内部留保	561	954	392	1,061	-107
(内部留保総額)	(2,952)	(3,906)	(954)	(4,014)	(-107)
一口当たり分配金(円)	3,300	3,312	12	3,312	0
うち利益分配(円)	2,863	2,958	95	2,977	-19
うち一時差異等調整引当額(円)	403	330	-73	331	-1
うちその他の利益超過分配(円)	34	24	-10	4	20
総資産	1,187,581	1,185,099	-2,482	1,184,825	274
有利子負債	517,463	517,420	-42	517,420	-
LTV	43.6%	43.7%	0.1%	43.7%	0.0%
時価総額	802,527	711,995	-90,531	-	-
NOI	27,350	26,951	-399	27,101	-150
FFO	21,001	20,614	-387	20,723	-109

23年2月期実績 - 22年8月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	963
賃貸事業収入の増加	24
既存物件の賃料共益費の増加	191
物件取得・売却による影響	▲167
その他賃貸事業収入の増加	58
受入動光熱費の増加	134
その他収入の減少	-76
不動産等売却益の増加	880
営業費用	434
賃貸事業費用の増加	417
支払動光熱費の増加	455
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し184含む)	107
PM報酬の減少	▲112
減価償却費の減少	▲65
その他費用の増加	32
資産運用報酬・その他営業費用の増加	16
営業外損益	28
支払利息その他融資関連費用の減少	▲26
特別損益	▲109
前期受贈益及び前期地震被害発生との剥離	▲109
当期純利益	449
前期中部留保積立ての剥離	561
当期中部留保積立て (不動産等売却益の一部)	▲954



外部成長





スポンサー開発物件をはじめとした優良物件の取得と懸念物件の売却を継続推進

23年2月期・23年8月期の取得（予定）物件

合計10物件 **253億円**
 （平均築年数 **3.9年**、平均NOI利回り **4.7%**）（注1）（注2）

物流施設



Landport東雲・安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町



“It makes me full of happiness!”

時代のニーズを的確にとらえ、「モノ消費からコト消費へ」。サービス業種特化型商業施設

居住用施設（ヘルスケア施設含む）



プラウドフラット根津谷中



プラウドフラット菊川



プラウドフラット浅草



プラウドフラット錦糸町 II



（ヘルスケア施設）
SOMPOケア ラヴィーレ
レジデンス用賀



（ヘルスケア施設）
グレイブス辻堂西海岸



（ヘルスケア施設）
SOMPOケア
そんぼの家 大森西



（ヘルスケア施設）
SOMPOケア ラヴィーレ
レジデンス湘南辻堂

23年2月期・23年8月期の売却（予定）物件

合計20物件 **249億円**
 （平均築年数 **21.8年**、平均NOI利回り **4.1%**）（注1）（注3）

居住用施設（計17物件）

築古、地方、狭小や3点ユニット等、競争力に懸念がある物件の売却を実現



オフィス（計3物件）

- ・ NMF名古屋柳橋ビル
将来的エリア動向、築年数経過による競争力低下等を勘案して売却
- ・ NMF天神南ビル
好立地なヘルスケア施設との交換取引
- ・ 野村不動産東日本橋ビル
好立地かつ大規模な居住用施設との交換取引



<売却益>

23年2月期・23年8月期で**計63億円の売却益**を実現（予定）
 分配金の上積み及び内部留保の拡充に活用



（注1）取得物件については取得予定日時点、譲渡物件については譲渡予定日時点における築年数を記載しています。（注2）鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

（注3）22年2月期及び22年8月期におけるNOIの合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。



築浅かつ好立地のスポンサー開発物件を取得

居住用施設 プラウドフラット根津谷中

「根津」駅徒歩6分の好立地に所在
主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスも良好



取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り (注1)	4.2%
竣工年月	2020年7月



物流施設 Landport東雲・安田倉庫^(注2)

「東雲」駅徒歩5分の好立地で高い雇用優位性を発揮
首都圏を広域にカバーする高機能型物流施設



取得予定日	2023年3月24日	NOI利回り (注1)	4.0%
取得予定価格	5,750百万円	竣工年月	2020年5月

商業施設 MEFULL茶屋町

「大阪梅田」駅徒歩3分の好立地に所在
“健康・学び・くらし”のサービスをメインとした商業施設



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	3,735百万円
NOI利回り (注1)	3.7%
竣工年月	2020年3月



居住用施設 プラウドフラット菊川

「菊川」駅徒歩5分の好立地に所在
1K～2LDKの多様なニーズに対応する商品性



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,720百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
竣工年月	2020年10月



居住用施設 プラウドフラット浅草

「浅草」駅徒歩10分の好立地に所在
花火大会が鑑賞できるルーフトラスの設置・屋上緑化を採用



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,410百万円
NOI利回り (注1)	4.0%
竣工年月	2020年7月



居住用施設 プラウドフラット錦糸町Ⅱ

「錦糸町」駅徒歩9分の好立地に所在
伝統工芸品「江戸切子」をモチーフにした外観デザイン



取得予定日	2023年4月3日
取得予定価格	2,030百万円
NOI利回り (注1)	3.9%
竣工年月	2020年1月



(注1) 鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。(注2) 不動産信託受益権の準共有持分(51%)を取得しています。



東京圏所在のヘルスケア施設4物件の取得を通じたポートフォリオ収益性の向上

【取得物件】

SOMPOケア ラヴィーレジデンス用賀



取得予定価格	2,850百万円
鑑定評価額	3,390百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	6.7%
竣工年月	2017年3月

グレイプス辻堂西海岸



取得予定価格	1,820百万円
鑑定評価額	2,290百万円
所有形態（土地）	一般定期借地権
NOI利回り（注1）	7.7%
竣工年月	2016年7月

SOMPOケア そんぽの家 大森西



取得予定価格	1,462百万円
鑑定評価額	1,840百万円
所有形態（土地）	所有権
NOI利回り（注1）	4.7%
竣工年月	2014年11月

SOMPOケア ラヴィーレジデンス湘南辻堂



取得予定価格	1,150百万円
鑑定評価額	1,580百万円
所有形態（土地）	普通借地権
NOI利回り（注1）	6.4%
竣工年月	2017年7月



事業会社との強固なリレーションにより実現した総合型REITならではのセクターを跨いだ資産入替
(取引予定日：2023年5月31日)

【売却物件】

NMF天神南ビル（オフィス）

譲渡予定価格	3,040百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2008年2月

プライムアーバン大塚（居住用施設）

譲渡予定価格	772百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2006年9月

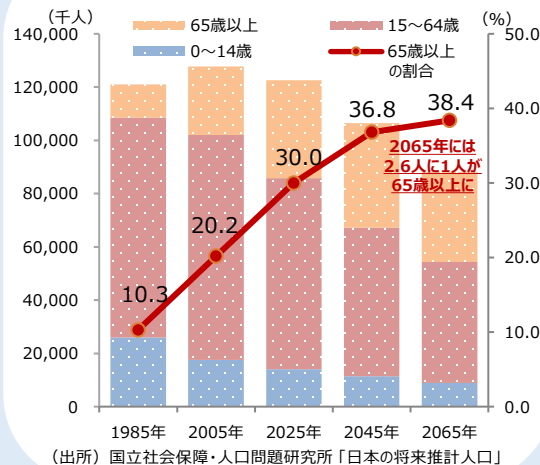
(注1) 鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
(注2) 22年2月期及び22年8月期における NOI の合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。



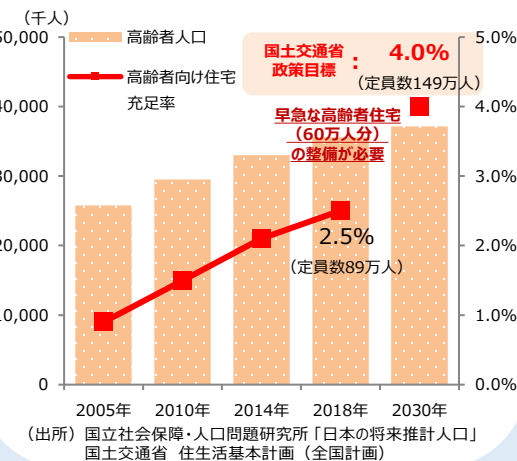
ヘルスケアマーケットの市場性と将来の成長性

- ✓ マーケットにおける売買・運用実績の蓄積による市場性及び流動性の向上
- ✓ 高齢者人口、要支援・要介護者数の増加による将来マーケットの成長性
- ✓ トラックレコードの蓄積によるリスク把握の実現性
- ✓ 政策目標の達成に向けた動き
(高齢者住宅の充足率：2030年に4.0%)

➤ 国内人口動態（年齢別）と高齢化率



➤ 高齢者向け住宅の充足率と政策目標



スポンサーによるヘルスケア施設の開発・運営

- ✓ 野村不動産グループによる賃貸シニアレジデンス（OUKAS）の継続的な開発とスポンサーパイプラインの活用
- ✓ 野村不動産グループでの運用実績によるノウハウ・知見の蓄積

OUKAS

開発実績累計：8件（予定含む）

内、稼働中：4件

開発済／開発中案件の概要

	案件名	所在地	開業年	総戸数
開発済	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
稼働前	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	145戸
	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年（予定）	186戸



オウカス吉祥寺



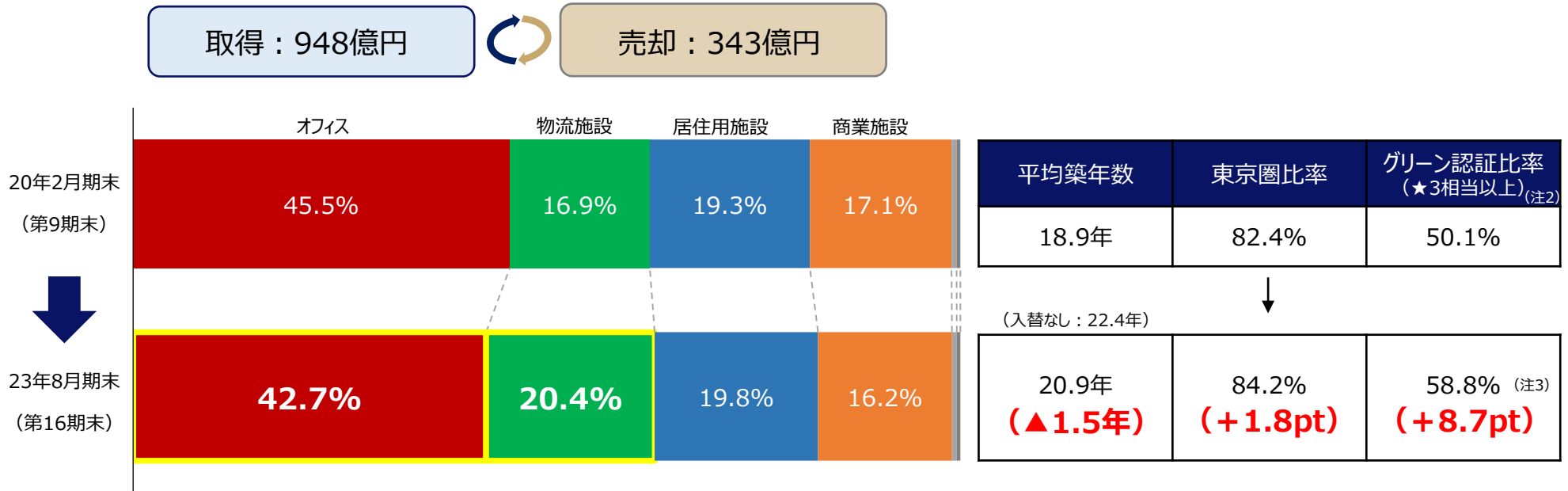
オウカス日吉

(出所) 野村不動産ホールディングス株式会社 2023年3月期 第3四半期 決算説明資料



スポンサーパイプラインを活用しながら資産入替を継続、ポートフォリオクオリティは向上

▶ コロナ禍以降（20年3月～）の資産入替による変化（注1）



▶ 外部成長方針

取得 スポンサー開発物件を中心に厳選投資（スポンサーパイプライン：8,800億円^(注4)）

売却 将来競争力に鑑み**オフィスを中心に**入替・交換を活用して機動的に売却
含み益の顕在化により分配金水準の維持・向上を目指す

(注1) 公表済の取得予定物件及び売却予定物件の取得及び売却による影響を含みます。また、第3回公募増資による取得済物件を含みます。(注2) DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。(注3) 23年2月期末時点の数値を記載しています。(注4) 野村不動産ホールディングス株式会社の2023年3月期第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



内部成長

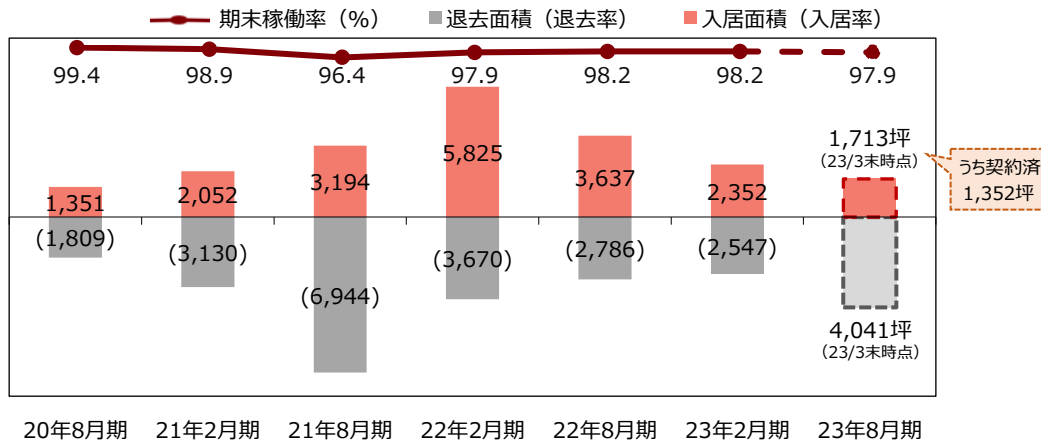




Office

不透明なマーケット下においても、賃料水準をコントロールしながら高稼働を維持

▶ 入退去面積・期末稼働率推移



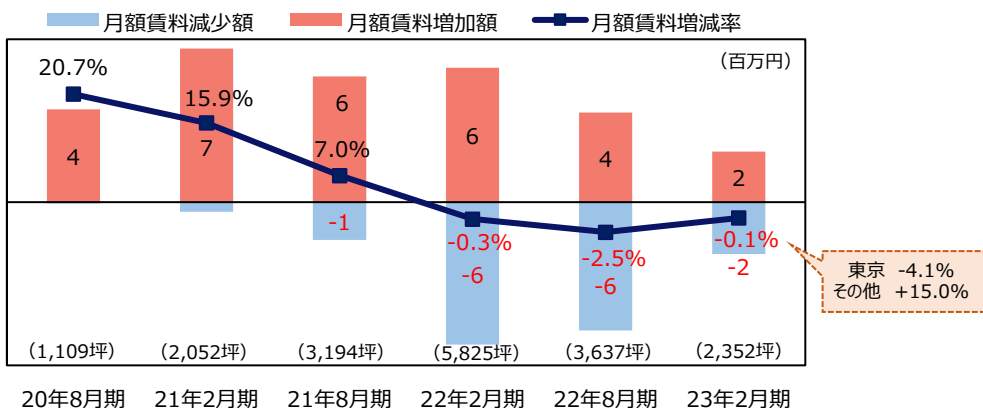
▶ 賃料ギャップ (23年2月末時点) (注1)

： 2.9% (マーケット賃料 > 現行賃料)

	23年2月期	22年8月期	差異
全体	2.9%	4.0%	▲1.1%
東京	1.1%	2.3%	▲1.3%
その他	10.9%	11.1%	▲0.2%

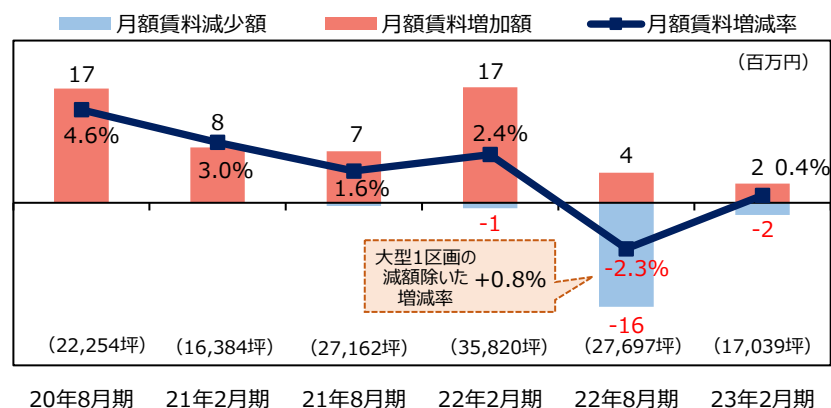
▶ テナント入替による賃料増減 (注2)

増額入替のみの平均増額率 +13.4%



▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)

増額改定のみの平均増額率 +3.9%

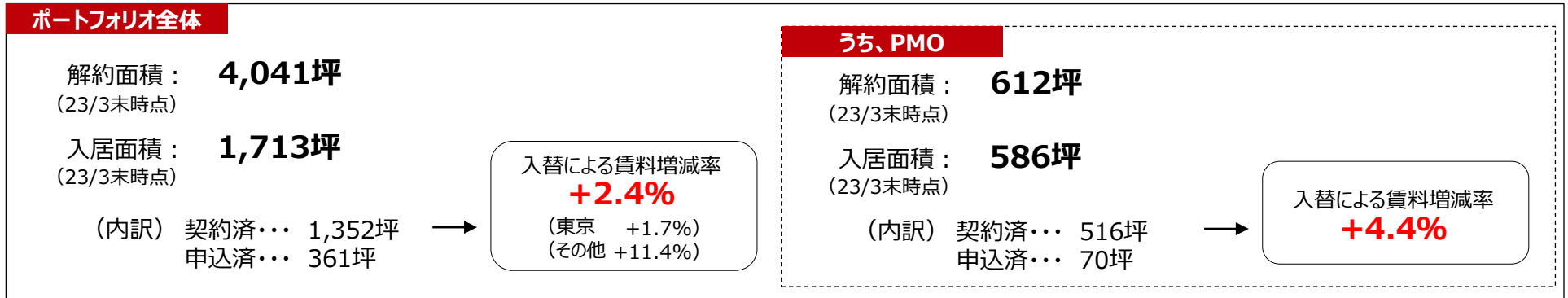


(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。(注2) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。



Office

▶ <23年8月期> テナント入替の進捗 (23年3月末時点)



▶ <23年8月期> リーシング事例

① PMO田町Ⅱ

空室1フロア (182坪) につき、
本エリアをビジネスの重点エリアとする
館内入居中の複数テナントから
増床の申し込みを受領



空室期間、フリーレントなく、
マーケット賃料を上回る賃料水準で成約

また、新旧テナントとのコミュニケーションにより
居抜きによる内装譲渡を実施し、
工事期間短縮やコスト、廃棄物の削減を実現



② リーシング強化施策 ～居抜き募集の取り組み～

テナントニーズを引き出す営業力を背景に、前テナント入居中に後継テナントを誘致し、居抜き (内装譲渡) によるテナント入れ替えを複数件実施





Logistics

改定・更新時の賃料増額、退去区画の早期リースアップを実現（稼働率は23年4月に100%へ回復予定）

▶ 改定・更新時の賃料増額

<23年2月期改定>

- Landport 柏沼南Ⅱ：約15,200坪

入居テナントの拠点計画を踏まえ、2年以上にわたる粘り強い交渉により増額を実現

(月額賃料増加率 +5.2%)



<23年8月期契約更新>

- 相模原大野台ロジスティクスセンター：約17,300坪

LED化工事実施を前提とする**グリーンリース契約**により、5年間の再契約、賃料増額及びGHG排出量削減を実現

(月額賃料増加率 +2.3%) (注)



▶ 退去区画のリーシング

<23年8月期契約開始>

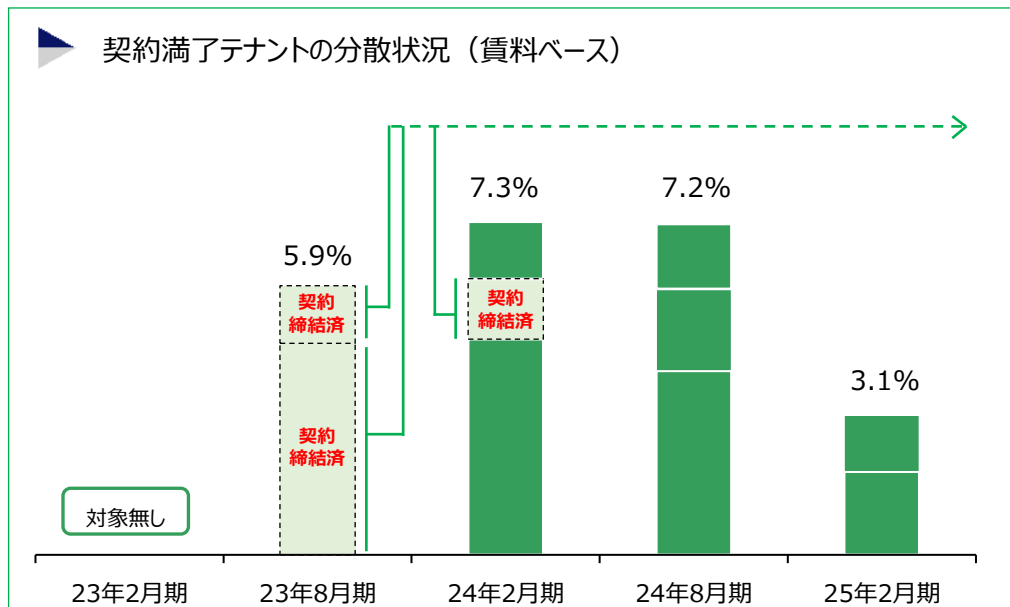
- Landport 厚木：約5,400坪（2区画） → **全区画を埋め戻し**

獲得した新規顧客より更なるニーズを引き出し、増床を提案
エリアマーケットが軟調な中、早期の全区画リースアップを実現

(月額賃料増加率 +7.2%)



▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



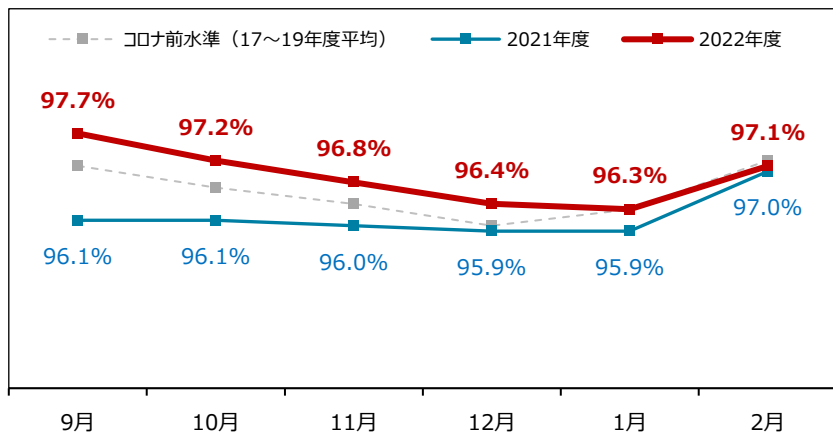
(注) 新契約開始より3か月間は賃料据え置き、LED化工事完了後（予定）の4か月目より増額の契約になっています



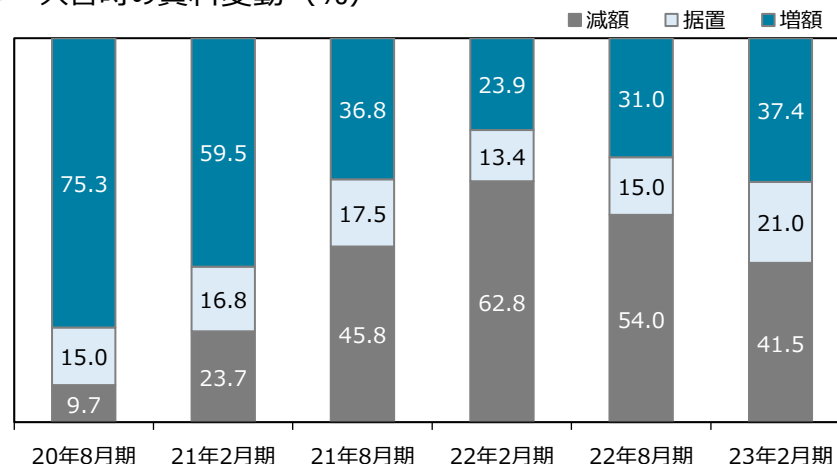
Residential

安定高稼働の維持に加え、マーケット回復の追い風を受けて入替時賃料増減率もプラス圏へと改善

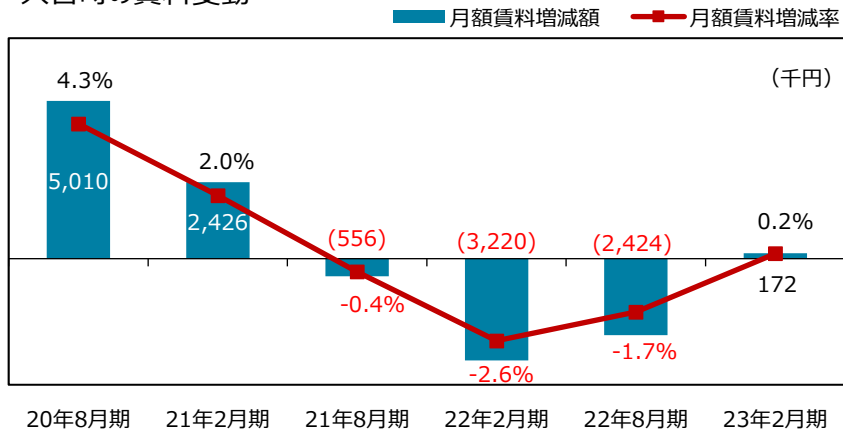
稼働率推移



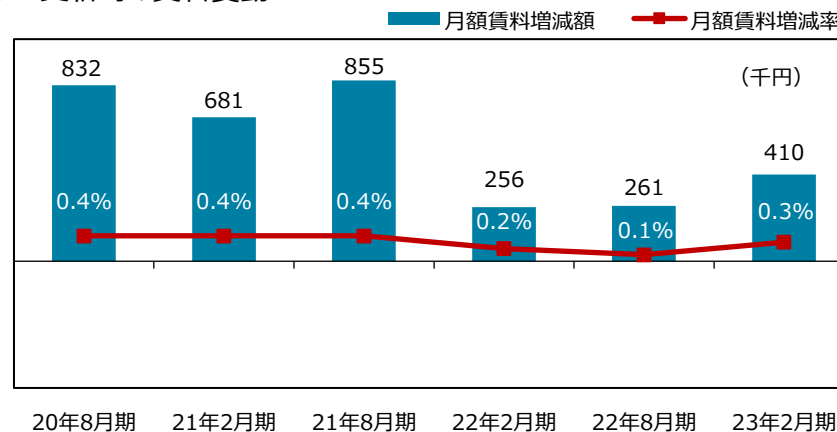
入替時の賃料変動 (%)



入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



(注) 「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、麹町レニウムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。



Residential

円滑なリーシング推進と賃料増額に向けた様々な取り組み事例

- ▶ 競争力の向上とコストコントロールを両立する表層リニューアルを積極的に推進
リーシング推進に費用対効果の高い表層リニューアルを23年2月期中で128件実施
通常の原復工事と変わらない工期かつ少ない追加投資により収益性を向上

PU中目黒



＜ 表層リニューアル工事内容例 ＞
・フロアタイル上貼り ・巾木交換 ・玄関タイル上貼り etc

工事実施対象戸数	工事金額	対象住戸入替時賃料増減率(注)	東京圏かつリニューアル対象住戸除く賃料増減率
128戸	120千円/戸	+2.9%	+0.0%

- ▶ 22年3月に取得したプライムアーバン東中野コートにて、ファミリータイプ住戸のリニューアル工事によりアップサイドを実現

高いアップサイド期待の持てるファミリータイプ住戸に特化し、
表層リニューアル+aの美装改修を通じ、より高い賃料増額を実現

＜ 表層リニューアル+a工事内容例 ＞
・フロアタイル上貼り ・アクセントクロス施工
・浴室壁面シート貼り ・照明設置 etc

工事戸数	賃料増減率	賃料増減額	工事総額
2戸	+12.7%	48千円/月	1,216千円

⇒他に工事対象6住戸についてもリーシング中or現在工事推進中



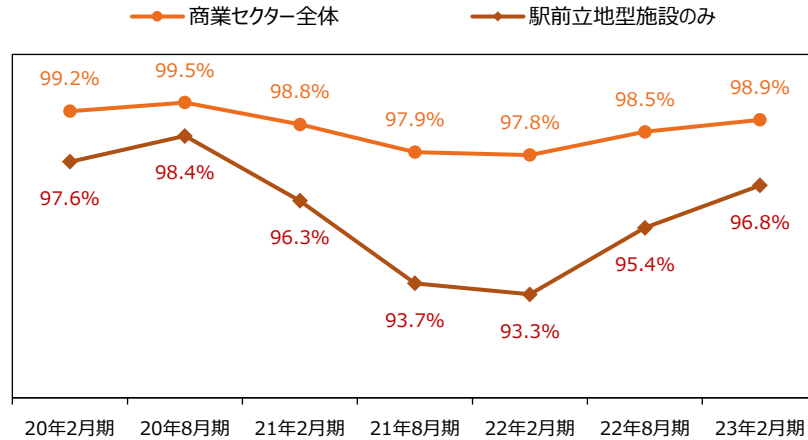
(注) リニューアル工事対象住戸の中から、23年2月末までに賃貸開始となった住戸のみを集計しています。



Retail

駅前立地型施設の運営状況回復により、入替え賃料水準を維持向上しつつ着実なリーシングを推進

▶ 期末稼働率推移

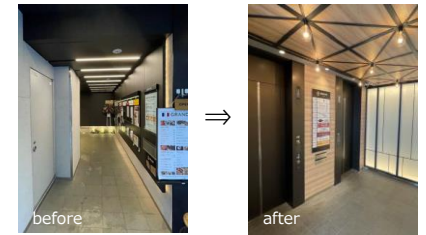


⊙ GEMS大門 定借満了対応状況

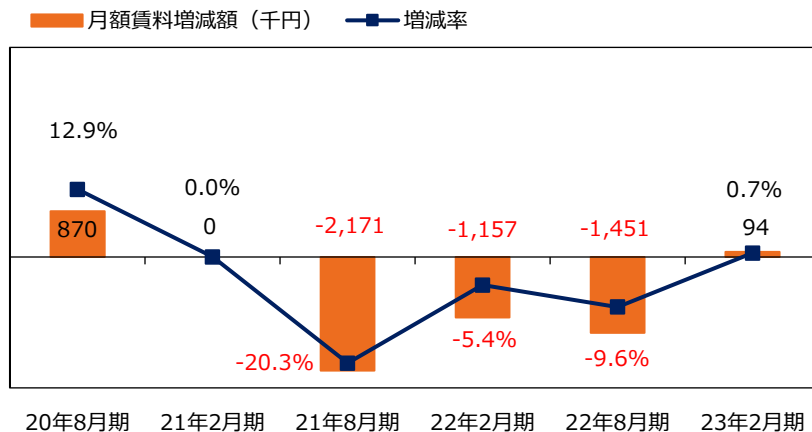
9フロアが定借期間満了となるも、全て飲食業態にて迅速な埋戻しを実現
⇒ 平均空室期間・・・0.3ヶ月 平均賃料増減率・・・▲6.1%

	従前	従後	
9F	23/2/15迄	リテナント	焼肉
8F	23/2/15迄	リテナント	和食
7F	23/2/15迄	再契約	燻製料理
6F	23/2/15迄	リテナント	居酒屋
5F	23/2/15迄	再契約	すし・魚料理
4F	23/2/15迄	リテナント	エスニック
3F	賃貸継続中	賃貸継続中	韓国料理
2F	23/2/15迄	再契約	イタリアン
1F	23/2/15迄	再契約	イタリアン
B1F	23/2/15迄	再契約	イタリアン・フレンチ

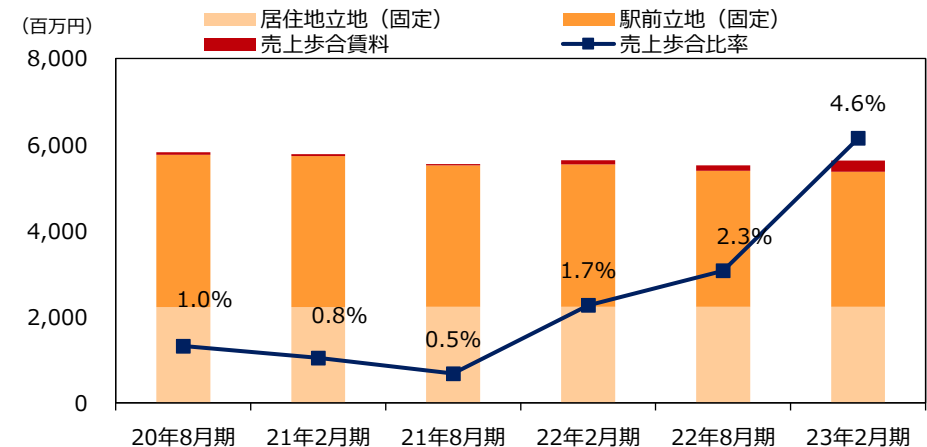
< エントランスリニューアル >



▶ テナント入替による賃料増減 (駅前立地型商業施設)



▶ 賃料収入の内訳 (商業セクター全体)

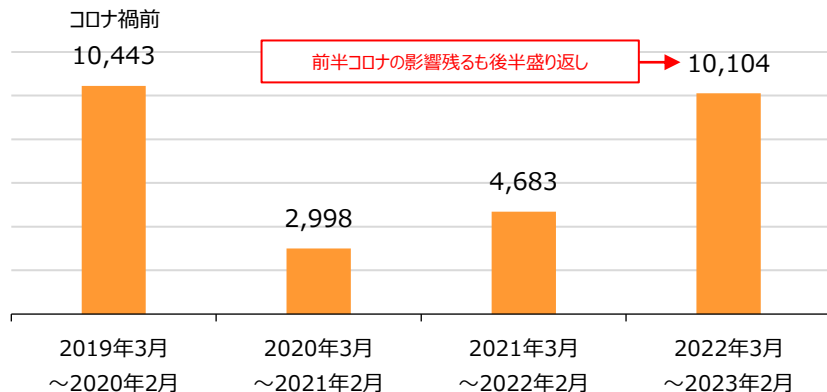




Retail

主要な駅前立地型施設（UCW大阪/nORBESA）の運営状況

ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移（百万円）



USJストアの段階的な増床

希少なパーク外の大型オフィシャルストアとして、売上歩合賃料を牽引

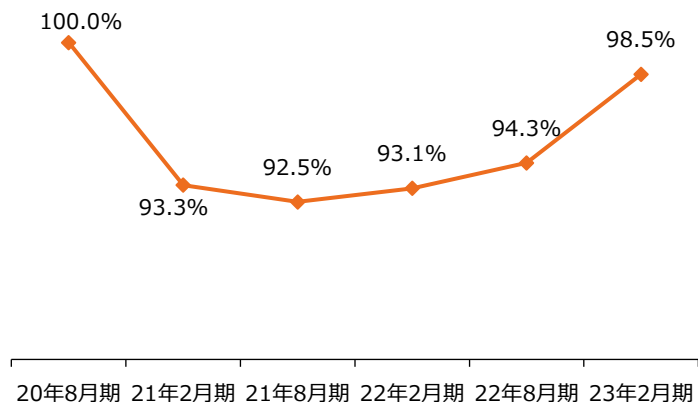
	契約時期	面積（坪）
当初契約	2018年4月	143
第1回増床	2019年7月	+61
第2回増床	2022年9月	+23
合計	-	228



USJ新エリア開業によるさらなる来場者増加期待

『スーパー・ニンテンドー・ワールド』の第二期エリア拡張として、「ドンキーコング」をテーマにした新エリアを2024年に開業予定

nORBESAの期末稼働率推移



テナント入替え事例

ニーズorマーケットに合わせて区画を分割、計260坪を賃料増額とともに埋戻し

従前	⇒	従後
2F 69坪		2F 69坪
1F 191坪		1F 23坪
1テナント		1F 39坪
		1F 129坪
		4テナント

合計賃料増減率・・・**+3.1%**

改定増額事例

サービス系テナント（150坪）・・・**+8.3%**
 アパレル系テナント（23坪）・・・**+7.3%**

観覧車増額による収益性向上

11月より乗車料金を600円⇒800円に増額し、コロナ禍前を上回る売上げを達成

	11月～2月合計
23年2月期	28,012千円
20年2月期	23,250千円
コロナ禍前比	+4,762千円

※4ヶ月実績





鑑定評価





6割以上の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,317億円に拡大（前期比+135億円）

▶ セクター別鑑定評価額の状況

	22年8月期			23年2月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	68	559,170	78,127	68	557,005	78,689
商業	49	194,973	23,284	49	196,014	24,739
物流	23	278,090	74,293	23	281,970	79,243
住宅	157	241,465	42,272	150	244,099	48,833
宿泊施設	2	6,260	-60	2	6,260	-81
その他	1	5,460	323	1	5,500	363
合計	300	1,285,418	218,241	293	1,290,848	231,787

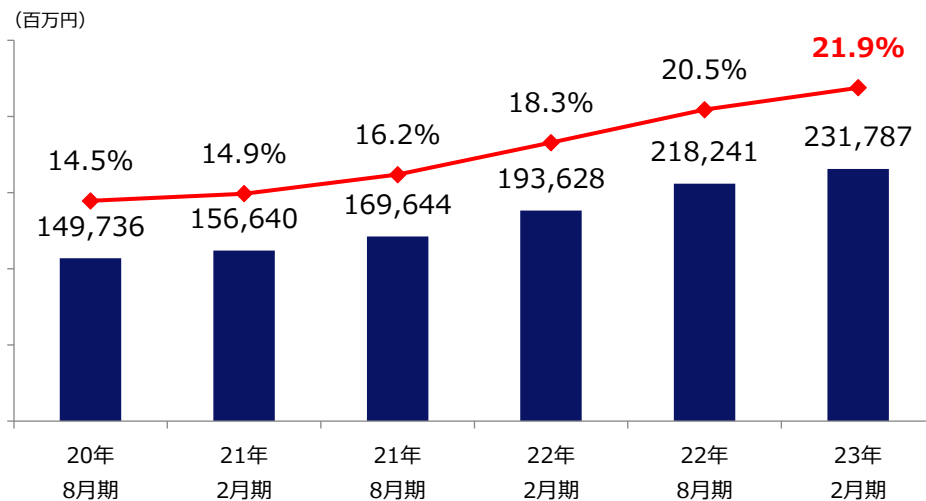
▶ 鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	22年8月期	23年2月期
低下	249 物件	174 物件
維持	48 物件	116 物件
上昇	0 物件	2 物件

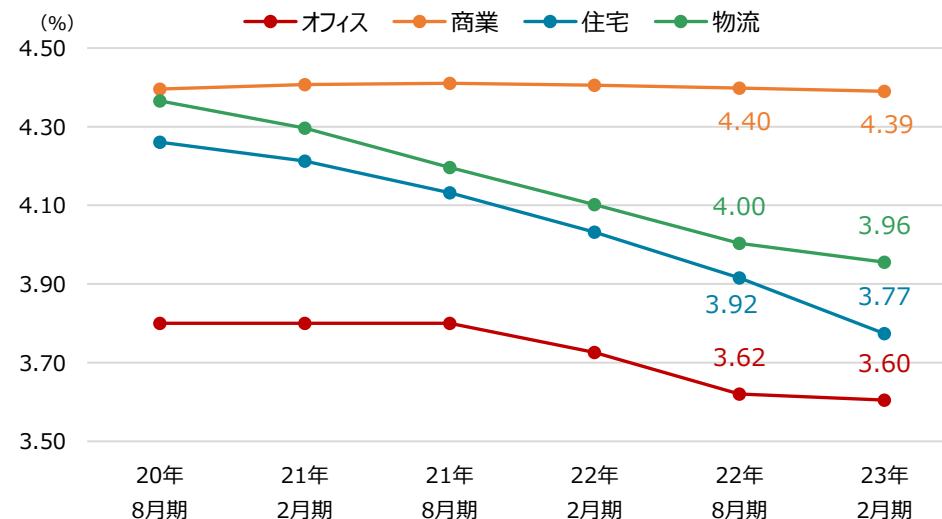
鑑定価格	22年8月期	23年2月期
上昇	237 物件	189 物件
維持	37 物件	65 物件
下落	23 物件	38 物件

（注1）期中の取得・売却物件は除きます。

▶ ポートフォリオ全体の含み損益額・率



▶ セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注2）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）しています。 21



5

ファイナンス





引き続き安定した財務基盤の構築を推進

23年2月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	6.9年

調達概要 (注2)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.86%
平均借入年数	6.9年

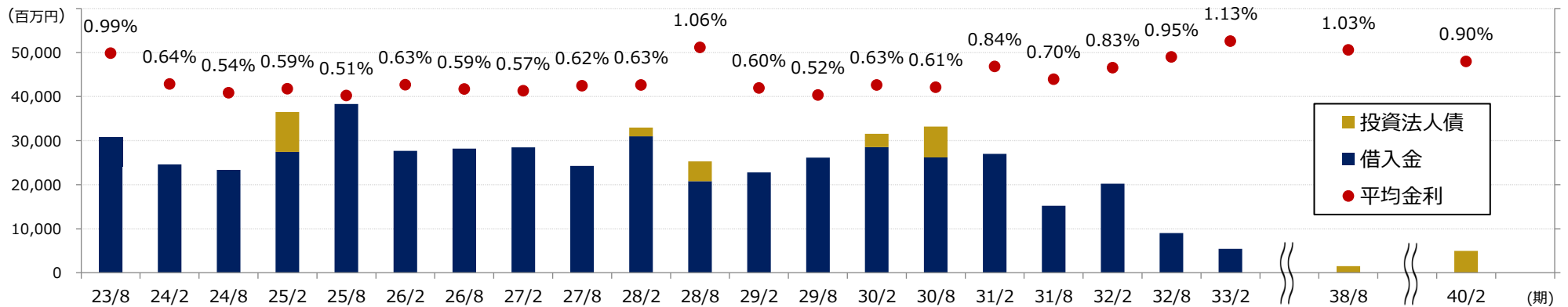
23年8月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	30,800百万円
平均金利	0.99%
平均借入年数	8.0年

有利子負債の状況 (期末時点)

	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)	22年8月期 (第14期)	23年2月期 (第15期)
有利子負債の残高	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円	517,420 百万円
平均残存年数	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年
平均借入金利	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %
長期借入比率	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %
LTV水準	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %

返済期限の分散化 (期末時点)



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

(注3) 年数は調達時の数値、金利は2023年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。



業績予想

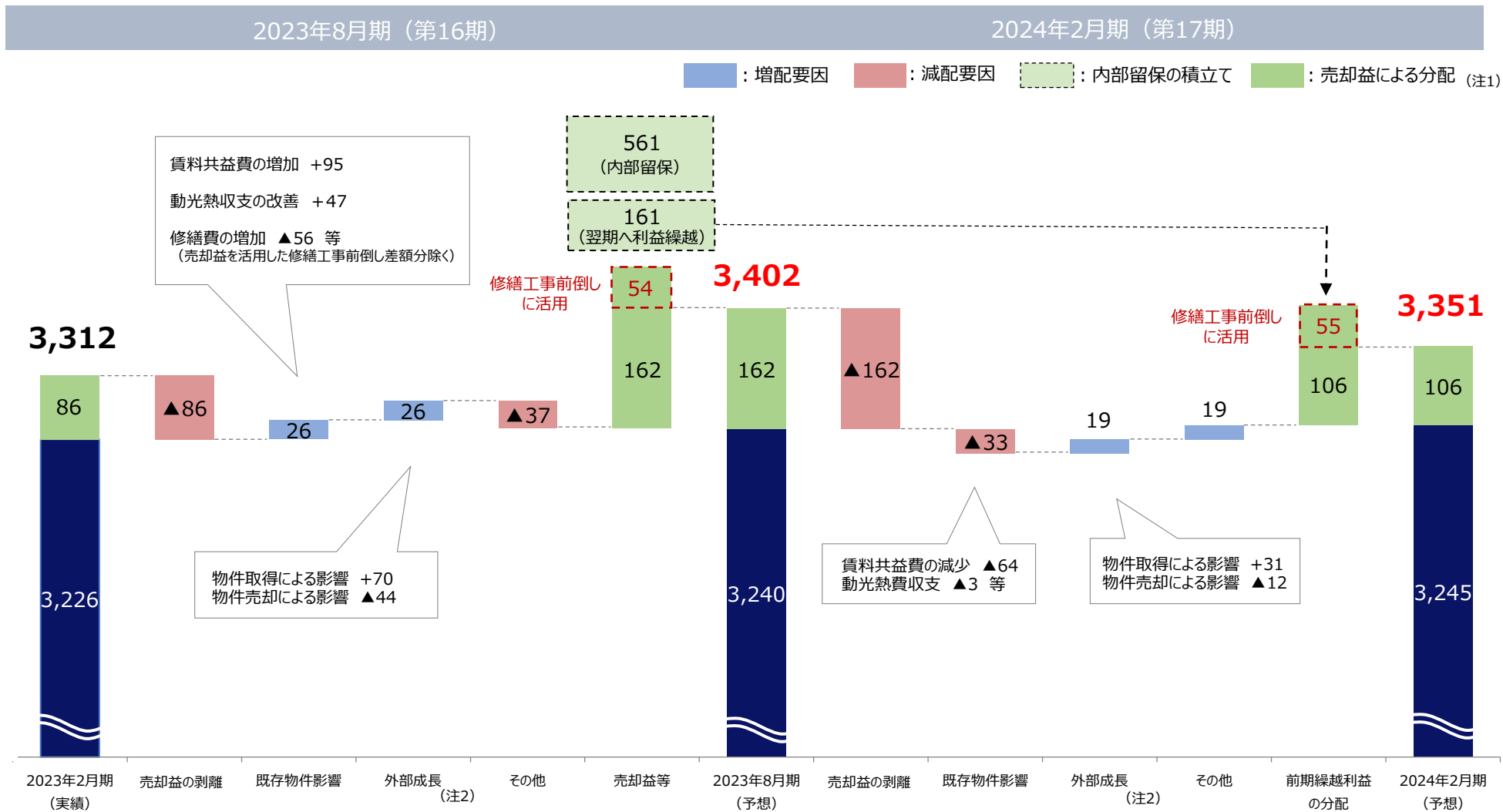


2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想



継続的な資産入替により収益底上げ、物件売却益は中期的な分配金の維持・向上のため活用

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



(注1) 売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を除いています。(注2) 直前期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

2023年8月期（第16期）、2024年2月期（第17期）業績予想



(単位：百万円)

	2023年2月期 (第15期)	2023年8月期 (第16期)	差異	2024年2月期 (第17期)	差異
	実績(A)	予想(B)	(B)-(A)	予想(C)	(C)-(B)
営業収益	39,986	44,042	4,056	39,112	-4,930
賃貸事業収入	35,273	35,834	560	35,654	-180
その他賃貸事業収入	3,074	3,518	444	3,457	-60
不動産等売却益	1,638	4,689	3,051	-	-4,689
営業費用	23,872	25,015	1,142	24,452	-562
賃貸事業費用	17,069	17,900	830	17,729	-171
うち修繕費	1,434	1,750	316	1,675	-75
うち公租公課	3,285	3,339	53	3,326	-13
うち減価償却費	5,673	5,774	101	5,770	-4
うちその他賃貸事業費用	6,676	7,036	359	6,957	-78
資産運用報酬	3,473	3,663	189	3,410	-252
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	706	828	122	689	-138
営業利益	16,113	19,027	2,913	14,659	-4,367
営業外収益	5	-	-5	-	-
営業外費用	2,169	2,214	45	2,236	21
支払利息その他融資関連費用	2,158	2,204	45	2,225	20
その他営業外費用	10	10	0	11	1
経常利益	13,950	16,812	2,862	12,423	-4,389
特別損益	-	17	17	-	-17
当期純利益	13,948	16,829	2,880	12,422	-4,407
(売却損益除く当期純利益)	(12,310)	(12,139)	-170	(12,422)	(282)
利益分配金 a	13,947	16,041	2,093	13,178	-2,862
利益超過分配金 b	1,669	-	-1,669	2,621	2,621
分配総額 a+b	15,616	16,041	424	15,800	-240
内部留保	954	3,407	2,453	-759	-4,166
(内部留保総額)	(3,906)	(7,314)	(3,407)	(6,554)	(-759)
一口当たり分配金(円)	3,312	3,402	90	3,351	-51
うち利益分配(円)	2,958	3,402	444	2,795	-607
うち一時差異等調整引当額(円)	330	-	-330	431	431
うちその他の利益超過分配(円)	24	-	-24	125	125
総資産	1,185,099	1,190,943	5,843	1,187,024	-3,918
有利子負債	517,420	521,377	3,957	521,334	-42
LTV	43.7%	43.8%	0.1%	43.9%	0.1%
時価総額	711,995	-	-	-	-
NOI	26,951	27,226	275	27,152	-73
FFO	20,614	20,527	-86	20,823	296

23年8月期予想-23年2月期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	4,056
賃貸事業収入の増加	560
既存物件の賃料共益費の増加	448
物件取得・売却による影響	112
その他賃貸事業収入の増加	444
受入動光熱費の増加	328
解約違約金の増加等	115
不動産等売却益の増加	3,051
営業費用	1,142
賃貸事業費用の増加	830
修繕費の増加 (売却益を活用した修繕工事前倒し+117含む)	316
減価償却費の増加	101
水道光熱費の増加	95
その他費用の増加	318
資産運用報酬・その他営業費用の増加	312
営業外損益	▲51
支払利息その他融資関連費用の増加	45
特別損益	17
当期純利益	2,880

前期内部留保積立ての剥離	954
当期内部留保積立て (不動産等売却益の一部) (翌期への繰越利益含む)	▲3,407

24年2月期予想-23年8月期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲4,930
賃貸事業収入の減少	▲180
その他賃貸事業収入の減少	▲60
不動産等売却益の剥離	▲4,689
営業費用	▲562
賃貸事業費用の減少	▲171
営業外損益・特別損益	▲39
支払利息その他融資関連費用の増加	20
当期純利益	▲4,407
前期内部留保積立ての剥離	3,407
前期繰越利益の分配	759

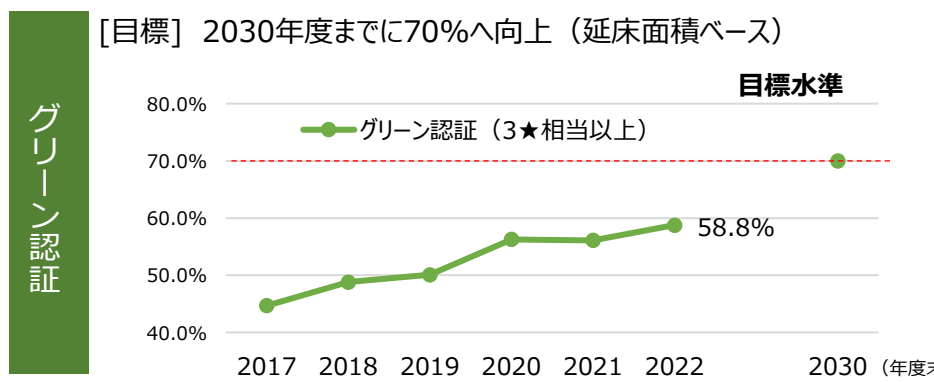
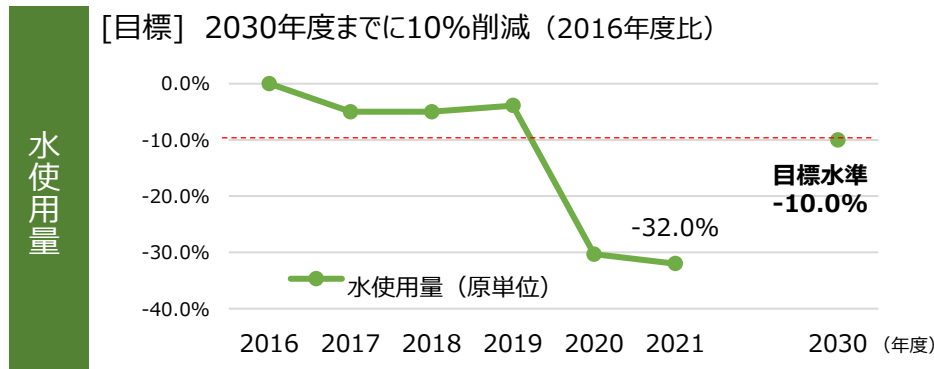
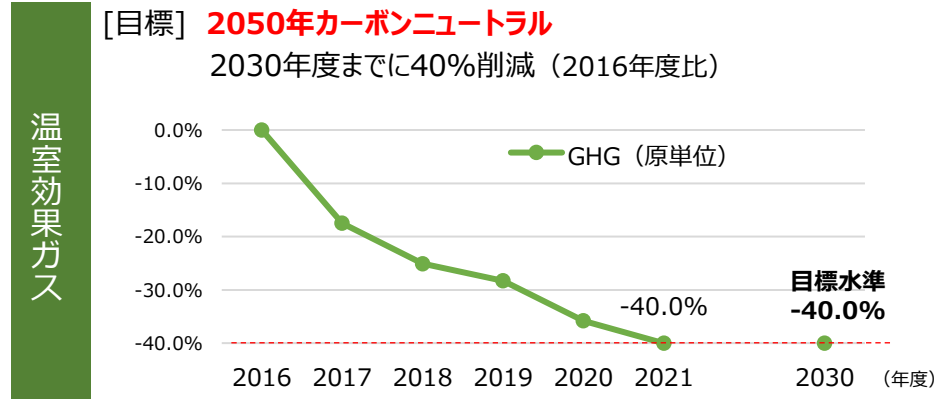


ESGへの取り組み





環境指標 (マテリアリティ) 推移



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 (当期完了事例)

① LED化による省エネ促進

- ・ NMF新宿EASTビル
- ・ PMO日本橋本町
- ・ 札幌ノースプラザ
- ・ Landport春日部
- ・ Landport川越
- ・ FESTA SQUARE
- ・ covirna machida 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲325Mwh/年の削減 (▲52.8%)



② 空調設備更新による省エネ促進

- ・ 札幌ノースプラザ
- ・ 厚木南ロジスティクスセンターB棟
- ・ EQUINIA新宿 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞
▲279Mwh/年の削減 (▲5.8%)

③ トイレ機器更新による節水

- ・ NMF横浜西口ビル
- ・ NMF竹橋ビル 等

＜当期実施工事 水使用量削減＞
▲209kl/年の削減 (約▲17.6%)

ZEB認証 (ZEB Ready) の取得

Landport東習志野において
ZEB Ready認証を取得



(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、グリーン認証 (3★相当以上) とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。



▶ 温室効果ガス排出量削減への具体的取り組み

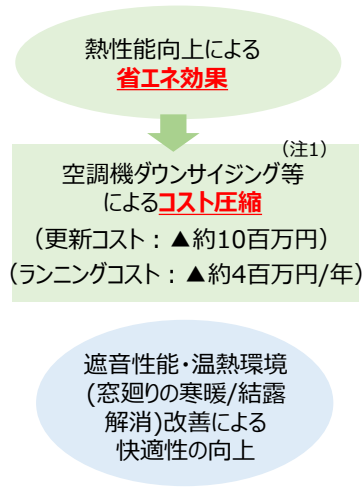
① 先進的な省エネ化の取り組み ~ダブルスキン (2重サッシの導入) による多角的効果の実現~

既存ビルで最も効率的な省エネ施策：空調負荷の低減 (ビル全体消費エネルギーの約4割)

➔ 耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

<2重サッシ導入による効果>

熱性能	導入前		導入後
断熱性能 (熱貫流率)	6.1W/m ² ·K	4.7倍向上	1.3W/m ² ·K
遮熱性能 (日射熱取得率)	0.45	1.7倍向上	0.26
遮音性能			
騒音レベル (交通騒音65dB)	31dB	▲10dB (人間の聴覚で半分以下の音量)	21dB



(札幌ノースプラザに続き、野村不動産四ツ橋ビルで導入)



野村不動産四ツ橋ビル

設置したインナーガラス
窓フレームのスリム化によりデザイン性が向上し、物件価値の向上に寄与。
ガラスは**計3層**：
既存外壁分：1層
+2重サッシ〔高透過トリプル Low-Eガラス：1層 + 高透過ガラス：1層〕

【令和4年度 おおさか気候変動対策賞】緩和部門 優秀賞 を受賞



(概要)
大阪府が行う、気候変動対策及びヒートアイランド現象の緩和対策に関し、他の模範となる特に優れた取り組みを行った事業者等を対象に、その功績を称える賞。

② 再生可能エネルギー由来電力の導入開始

2050年カーボンニュートラル達成に向け、省エネ施策と並行して**再エネ電力の導入を計画的に実施**

保有物件において、複数セクター (計4物件) において導入^(注2)

<導入物件>



PMO八丁堀Ⅲ



新宿野村ビル



GEMS渋谷



プライムアーバン芝浦LOFT

(注1) 空調機AHU (エアハンドリングユニット) のダウンサイジング及びそれに伴う維持コスト削減によるものです。(注2) 申込済を含みます



▶ 地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み

① GEMS 地域社会貢献 × ブランド価値向上

<テナント・地方自治体・企業とのコラボイベント>

・「みんな食堂」

子育て家庭支援、子供たちの笑顔のため、GEMS店舗がオリジナル創作料理を無料配布



2023年1月28日実施風景

・「地方創生フェア」

地方創生やフードロス対策、テナント売上支援のため、地方特産品をテナントへ提供



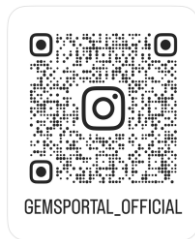
第3弾 山形フェア

・「シャンドンフェア」

・「ボジョレーヌーボーフェア」



野村不動産グループが運営する公式SNS (Instagram) で告知、集客と更なる認知度向上を目指す



GEMS公式アカウント
フォローはこちら
GEMSPORTAL_OFFICIAL

**GEMSブランドの価値向上
テナントリレーション強化**

GEMSの運営状況は
P.18参照

(注) 2022年10月1日の育児・介護休業法改正で創設された育児休業制度 (子の出生後8週間以内に4週間まで取得可能)

② ユニバーサル・シティウォーク大阪 テナント環境改善と廃棄物削減

- ・廃棄物の再利用 (無料配布)、熱中症対策のドリンク無料配布を実施
- ・同時に、SDGsポップを掲示・配布

→ テナント従業員の雇用環境向上だけでなく、廃棄物の削減及び従業員ひとりひとりのESGに対する意識啓発につながる

〔令和4年度 おおさか気候変動対策賞〕
適応部門 優秀賞 を受賞



ご自由にお持ち帰り下さい



掲示ポップ

▶ 従業員への取り組み

- ① 野村不動産グループ「出生時育児休業 (産後パパ育休)」を100%有給化 (注)
(24年3月期末のキーゴール: 「男女育児休業取得率100%」)

<変更前>
育児休業給付金の給付率
休業前賃金の67%

<変更後 (2023年4月~)>
育児休業給付金の給付率
休業前賃金の100%
※通常給与支給で経済的不安緩和

- ② 資産運用会社のダイバーシティ推進への取り組みが評価され、「PRIDE指標2022」で「シルバー」を受賞

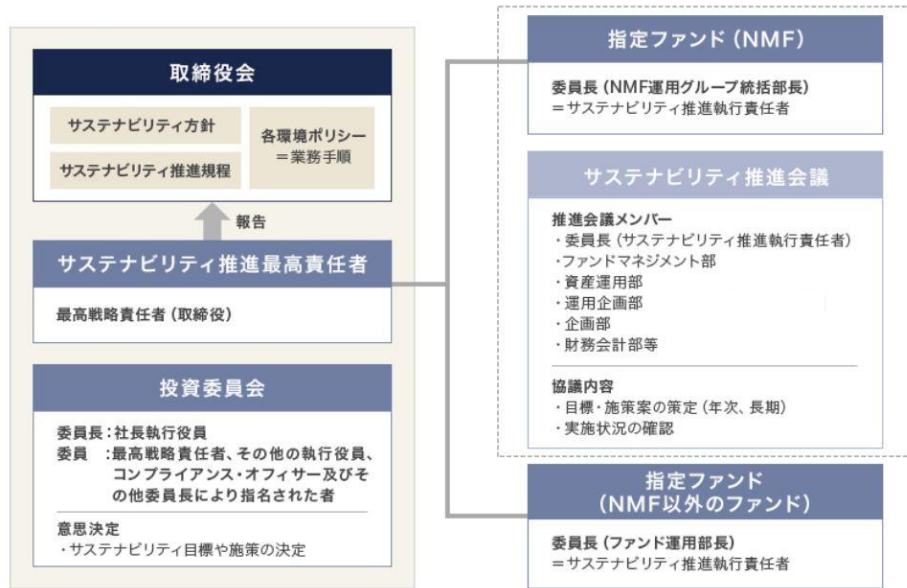
work with Pride



〔PRIDE 指標〕
2016年に任意団体「work with Pride」が策定した、職場におけるLGBTQ+などのセクシュアル・マイノリティへの取り組みの評価指標



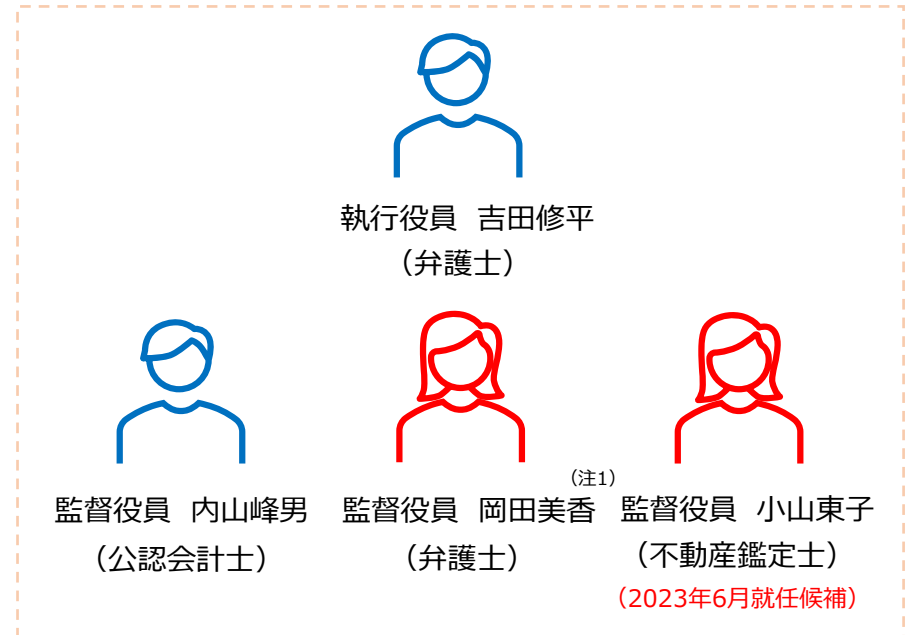
実効性あるサステナビリティ推進体制



コーポレートガバナンス体制

<投資法人役員会の体制>

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成



<役員会への出席状況>

役職名	氏名	2021年度	2022年度
執行役員	吉田 修平	100%	100%
監督役員	内山 峰男	100%	100%
監督役員	岡田 美香	100%	100%

環境マネジメントシステム（EMS） エコアクション 21 オブザイヤー2022（ソーシャル部門） 銅賞受賞

（REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価）



〔エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）〕

脱炭素社会の実現、SDGsの達成に向けた多様な取組を国内に広く発信するとともに、こうした動きを加速化させるため、環境省策定の環境マネジメントシステムガイドラインの認証事業者の社会課題解決につながる取組を顕彰。

(注1) 旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤美香です。



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。