



MASTER  
FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

12<sup>th</sup>

2021年8月期決算説明資料

October 13, 2021

MASTER FUND

# 目次

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| <b>1. 決算ハイライト</b>                   |    |
| • 2021年8月期（第12期）決算ハイライト             | 4  |
| <b>2. 外部成長</b>                      |    |
| • 第12期・第13期の取得物件                    | 7  |
| • 資産入替えの実施                          | 8  |
| • 外部成長方針                            | 9  |
| <b>3. 内部成長</b>                      |    |
| • 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～              | 11 |
| <b>4. 鑑定評価</b>                      |    |
| • 鑑定評価の状況                           | 23 |
| <b>5. ファイナンス</b>                    |    |
| • ファイナンスの状況                         | 25 |
| <b>6. 業績予想</b>                      |    |
| • 2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想 | 27 |
| <b>7. ESGへの取り組み</b>                 |    |
| • ESGへの取り組み（活動の軌跡）                  | 30 |
| • ESGへの取り組み（マテリアリティ）                | 31 |
| • ESGへの取り組み（E：環境）                   | 32 |
| • ESGへの取り組み（S：社会）                   | 33 |
| • ESGへの取り組み（G：ガバナンス）                | 34 |
| • ESGへの取り組み（本投資法人の取り組み）             | 35 |
| • ESGへの取り組み（資産運用会社の取り組み）            | 36 |
| • ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）           | 37 |



# 決算ハイライト



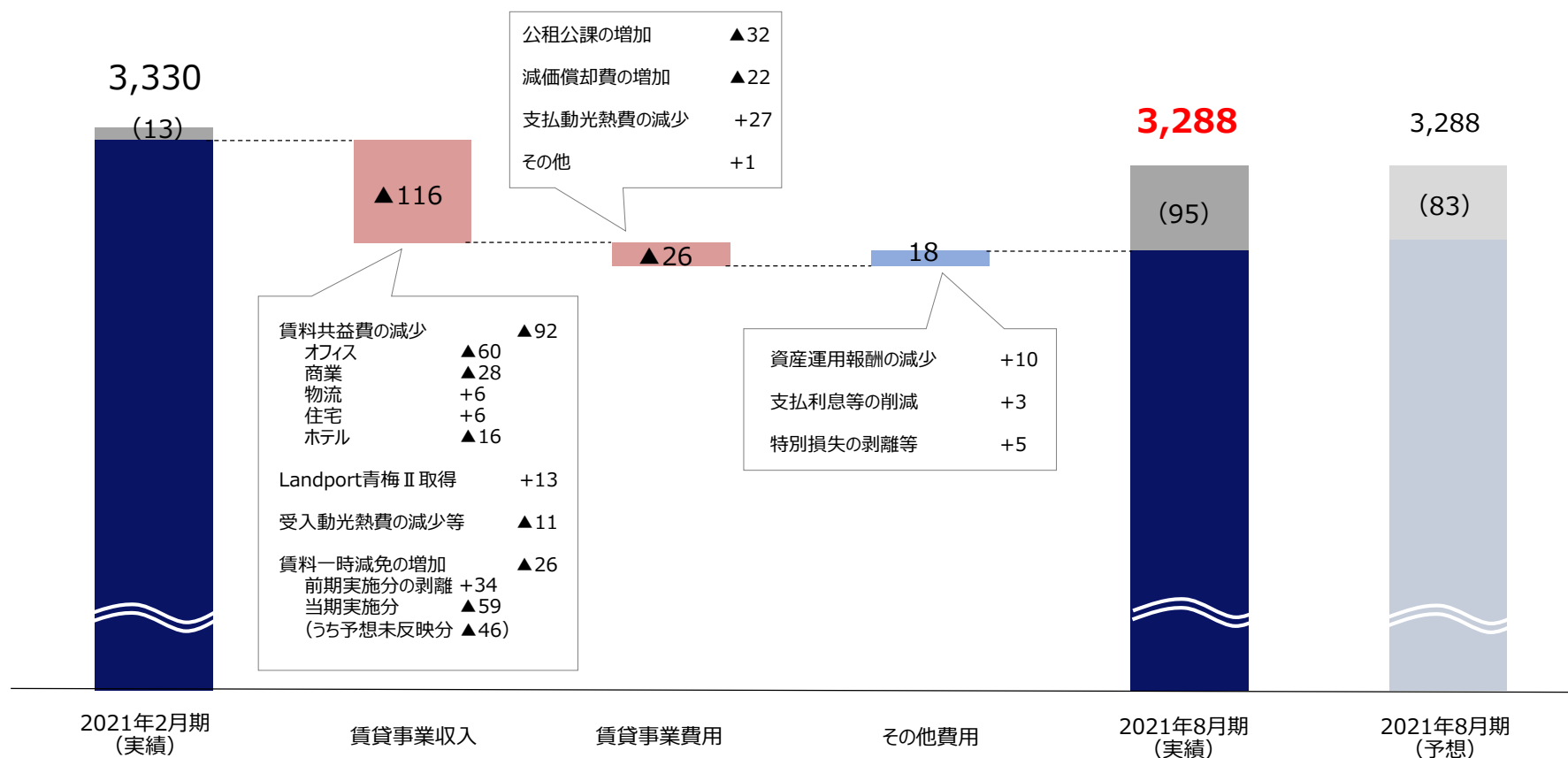
# 2021年8月期（第12期）決算ハイライト

オフィス・商業の稼働低下等により前期比では減配となるも、内部留保の取崩し等で業績予想を維持

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ : 内部留保の取崩し    ■ : 増配要因    ■ : 減配要因

## 2021年8月期実績



# 2021年8月期（第12期）決算ハイライト

(単位：百万円)

|                 | 2021年2月期<br>(第11期) | 2021年8月期<br>(第12期) | 差異      | 2021年8月期<br>(第12期) | 差異      |
|-----------------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|---------|
|                 | 実績 (A)             | 実績 (B)             | (B)-(A) | 予想 (C)             | (B)-(C) |
| 営業収益            | 38,064             | 37,519             | -545    | 37,627             | -107    |
| 賃貸事業収入          | 35,172             | 34,679             | -493    | 34,993             | -314    |
| その他賃貸事業収入       | 2,892              | 2,839              | -52     | 2,633              | 206     |
| 営業費用            | 22,693             | 22,777             | 84      | 22,830             | -52     |
| 賃貸事業費用          | 15,973             | 16,097             | 123     | 16,117             | -20     |
| うち修繕費           | 1,510              | 1,531              | 20      | 1,287              | 244     |
| うち公租公課          | 3,110              | 3,263              | 153     | 3,287              | -23     |
| うち減価償却費         | 5,482              | 5,586              | 103     | 5,576              | 10      |
| うちその他賃貸事業費用     | 5,869              | 5,715              | -154    | 5,967              | -251    |
| 不動産等売却損         | 6                  | 0                  | -6      | -                  | 0       |
| 資産運用報酬          | 3,441              | 3,394              | -47     | 3,397              | -3      |
| のれん償却額          | 2,622              | 2,622              | -       | 2,622              | -       |
| その他営業費用         | 649                | 663                | 14      | 693                | -29     |
| 営業利益            | 15,370             | 14,741             | -629    | 14,796             | -55     |
| 営業外収益           | 2                  | 4                  | 1       | -                  | 4       |
| 営業外費用           | 2,324              | 2,310              | -14     | 2,307              | 3       |
| 支払利息その他融資関連費用   | 2,312              | 2,297              | -14     | 2,294              | 3       |
| その他営業外費用        | 12                 | 12                 | -0      | 12                 | -0      |
| 経常利益            | 13,048             | 12,435             | -613    | 12,489             | -54     |
| 特別損益            | -31                | -                  | 31      | -                  | -       |
| 当期純利益           | 13,016             | 12,434             | -582    | 12,488             | -54     |
| (売却損益除く当期純利益)   | (13,022)           | (12,434)           | (-588)  | (12,488)           | (-54)   |
| 利益分配金 a         | 13,018             | 12,433             | -584    | 12,481             | -47     |
| 利益超過分配金 b       | 2,682              | 3,069              | 386     | 3,022              | 47      |
| 分配総額 a+b        | 15,701             | 15,503             | -198    | 15,503             | -       |
| 内部留保            | -62                | -447               | -384    | -393               | -53     |
| (内部留保総額)        | (3,138)            | (2,691)            | (-447)  | (2,745)            | (-53)   |
| 一口当たり分配金 (円)    | 3,330              | 3,288              | -42     | 3,288              | -       |
| うち利益分配(円)       | 2,761              | 2,637              | -124    | 2,647              | -10     |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 374                | 387                | 13      | 390                | -3      |
| うちその他の利益超過分配(円) | 195                | 264                | 69      | 251                | 13      |
| 総資産             | 1,196,357          | 1,192,507          | -3,850  | 1,194,826          | -2,318  |
| 有利子負債           | 517,841            | 517,798            | -42     | 517,798            | -       |
| LTV             | 43.3%              | 43.4%              | 0.1%    | 43.3%              | 0.1%    |
| 時価総額            | 752,074            | 800,169            | 48,095  | -                  | -       |
| NOI             | 27,573             | 27,008             | -565    | 27,085             | -77     |
| FFO             | 21,167             | 20,651             | -515    | 20,695             | -43     |

## 第12期実績－第11期実績 主な差異要因 (百万円)

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| 営業収益                           | ▲545 |
| 賃貸事業収入                         | ▲493 |
| 賃料共益費                          | ▲556 |
| (内、前期の賃料減免の剥離+159、当期の賃料減免▲280) |      |
| 物件取得による影響                      | 63   |
| その他賃貸事業収入                      | ▲52  |
| 受入動光熱費の増加                      | ▲217 |
| 解約違約金の増加等                      | 165  |
| 営業費用                           | 84   |
| 賃貸事業費用                         | 123  |
| 支払動光熱費の減少                      | ▲129 |
| 減価償却費の増加                       | 103  |
| 公租公課の増加                        | 153  |
| その他費用の増加                       | ▲3   |
| 資産運用報酬・その他営業費用                 | ▲39  |
| 営業外費用                          | ▲14  |
| 支払利息その他融資関連費用                  | ▲14  |
| 特別損益                           | 31   |
| 前期特別損失の剥離                      | 31   |
| 当期純利益                          | ▲582 |
| 前期内部留保取り崩しの剥離                  | ▲62  |
| 当期内部留保取り崩し (2021年4月公表済業績予想の前提) | 393  |
| (飲食テナントに対する一時的減免の一部補填)         | 53   |



## 外部成長



# 第12期・第13期の取得物件

**Landport青梅Ⅲ** 取得価格 170億円 NOI利回り 4.5% 築年数1.1年



|        |            |
|--------|------------|
| 取得予定価格 | 17,000百万円  |
| 鑑定評価額  | 18,300百万円  |
| 取得予定日  | 2022年1月6日  |
| 所在地    | 東京都青梅市     |
| 延床面積   | 73,087.15㎡ |
| 竣工年月   | 2020年11月   |



## 首都圏全域へ配送可能な好立地

首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.9km、国道16号線近傍に位置しており、首都圏全域への広域配送が可能

## 良好な雇用環境での24時間稼働

最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩10分の西東京工業団地内に立地しており、24時間365日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能

## 「カテゴリーマルチ型物流施設」

高い作業効率性を確保した汎用スペックに加え、全館LED照明の採用により環境面へも配慮しており、さらにターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計



## ユニバーサル・シティウォーク大阪（底地の追加取得）



|       |            |
|-------|------------|
| 取得価格  | 2,139百万円   |
| 鑑定評価額 | 2,210百万円   |
| 取得日   | 2021年7月30日 |
| 所在地   | 大阪府大阪市     |
| 土地面積  | 8,788.67㎡  |

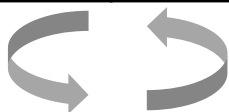


# 資産入替えの実施

## 地方圏オフィスとスポンサーが開発した東京圏・築浅の物流施設との資産入替えを実施



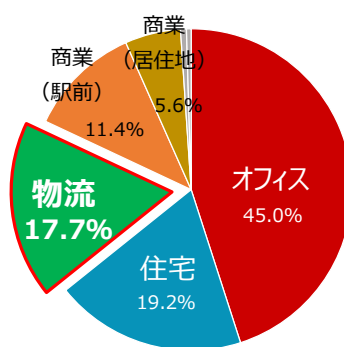
| Landport青梅Ⅲ（物流施設） |            |
|-------------------|------------|
| 取得予定価格            | 17,000百万円  |
| 鑑定評価額             | 18,300百万円  |
| 所在地               | 東京都青梅市     |
| NOI利回り（償却後）       | 4.5%（3.7%） |
| 築年数（取得日時点）        | 1.1年       |



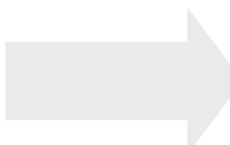
| NMF宇都宮ビル（オフィス） |            |
|----------------|------------|
| 売却予定価格         | 2,720百万円   |
| 鑑定評価額          | 2,390百万円   |
| 想定帳簿価額         | 2,445百万円   |
| NOI利回り（償却後）    | 5.6%（2.9%） |
| 築年数（売却日時点）     | 21.8年      |

### 入替えによる効果

- ① 新規物件取得によるキャッシュフローの積み上げ  
(売却及び手元資金により、LTV借入余力を維持しつつ外部成長を実現)
- ② ポートフォリオのクオリティ向上
  - ・ 連続した物流施設の取得により、物流ポートフォリオ比率が第2位（20%超）へ拡大
  - ・ 収益性の向上（償却後NOI利回り：売却物件2.9% ⇒ 取得物件3.7%）
  - ・ NAVの向上（一口当たり +231円/口）
  - ・ 東京圏比率の向上（82.8% ⇒ 83.2%）
  - ・ 築年数の改善（入替完了時点）（20.2年 ⇒ 19.8年）
  - ・ マテリアリティにおける環境認証割合向上（56.3% ⇒ 57.8%）

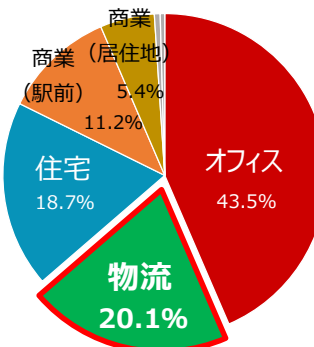


20年8月期末



主な取得  
Landport青梅Ⅱ  
Landport青梅Ⅲ

主な売却  
NMF宇都宮ビル



取得売却後

- ③ 売却益を投資主還元することで分配金を底上げ（22年2月期 +34円/口）

(注1) NOI利回りについて、取得予定資産は取得予定価格、売却予定資産は売却予定価格を元に算出しています。

(注2) NAVについては、取得予定資産は取得時想定帳簿価額と鑑定評価額、売却予定資産は売却時想定帳簿価額と鑑定評価額から算出した含み益を元に算出しています。

(注3) 環境認証割合は、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上の取得割合を示しています。



# 外部成長方針

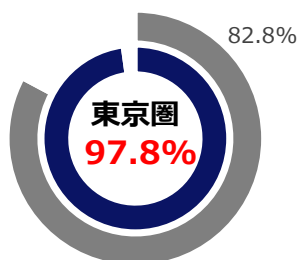
スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、適宜売却も行うことで分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す

## 【 取 得 】

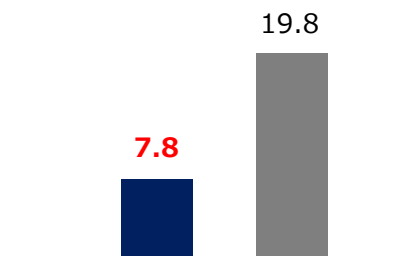
高騰するマーケットにおいても、スポンサー開発物件を中心に収益性・競争力を踏まえて厳選投資  
(商業・ホテルセクターはコロナ禍影響を踏まえて慎重に判断)

＜ スポンサー開発物件 (注) のクオリティ ＞ ■ スポンサー開発物件 ■ ポートフォリオ全体

① 東京圏比率



② 平均築年数



## 【 売 却 】

将来的な競争優位性 (収益性、築年数、商品性、エリア成長性、中長期的な運営等) を勘案して売却検討

**分配金成長**

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)



**ポートフォリオクオリティ向上**

(注) 「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します



3

## 内部成長

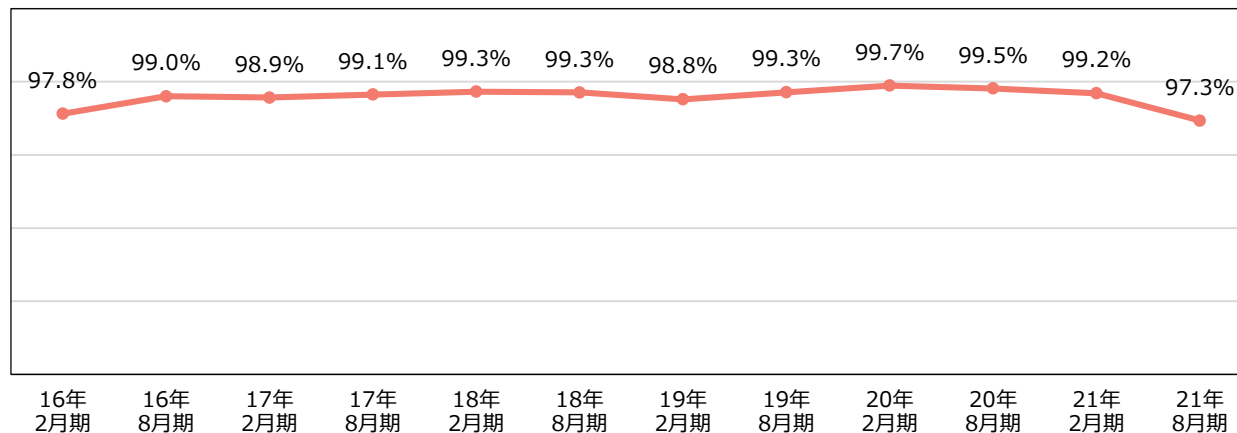


# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

緊急事態宣言下において稼働率は低下するも、賃料水準はレントギャップを活かして引き上げ継続

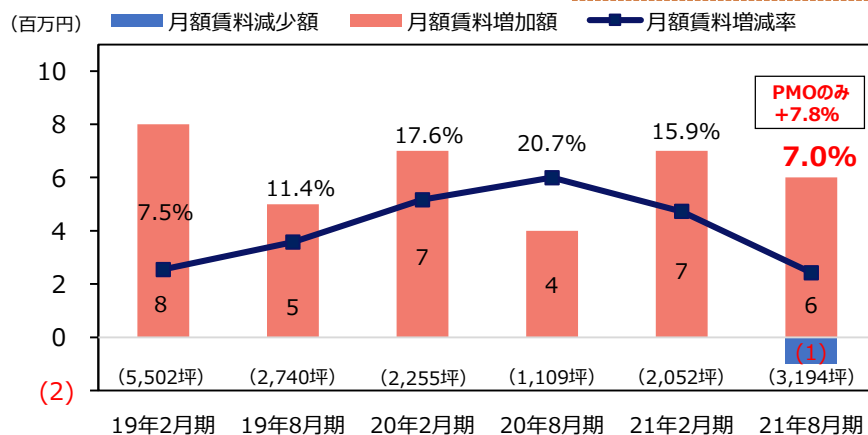
▶ 期中平均稼働率推移



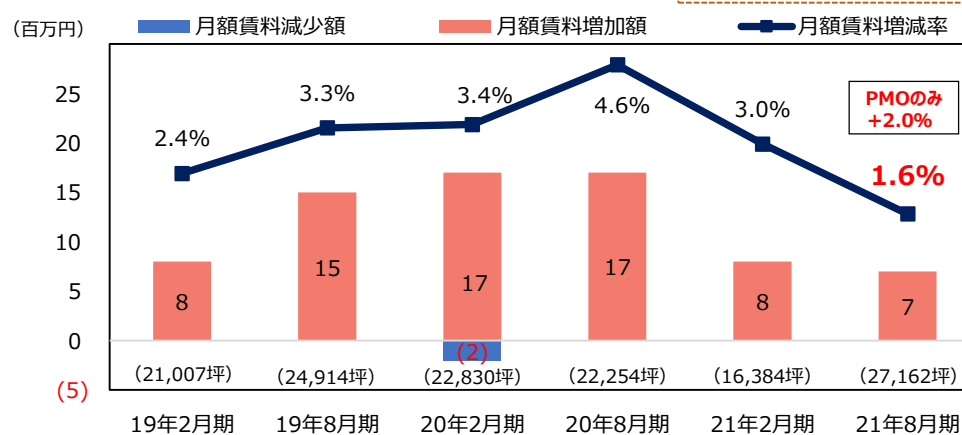
▶ 賃料ギャップ (注1)

2021年8月期末時点  
+5.1% (前期比▲3.0pt)

▶ テナント入替による賃料増減 (注2)



▶ 賃料改定による賃料増減 (注2)



(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。

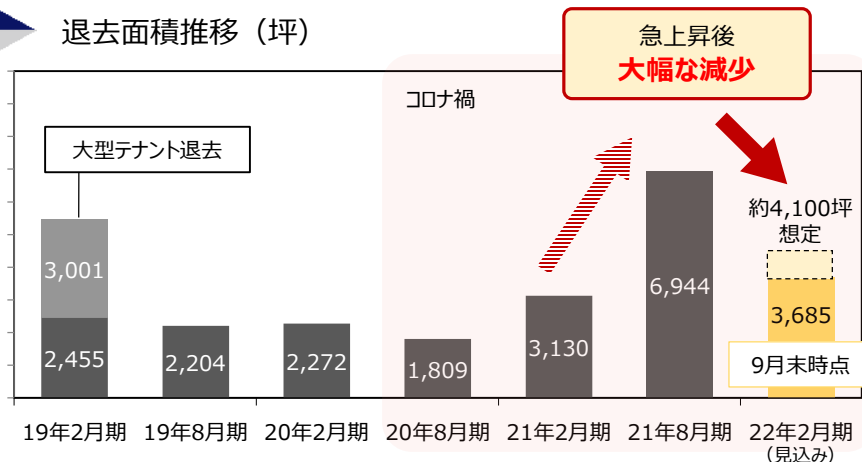
(注2) グラフ下部の ( ) 内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

**退去：退去面積は大幅に減少傾向、今後懸念される大規模区画の退去リスクも限定的**  
**入居：コロナ禍・緊急事態宣言の影響を受けつつも、近年最高水準の新規契約を獲得**

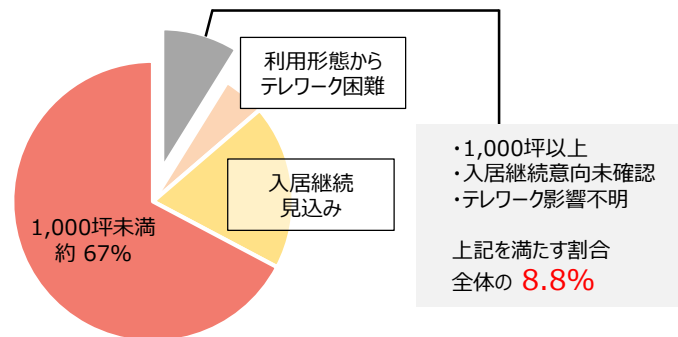
### 退去面積推移（坪）



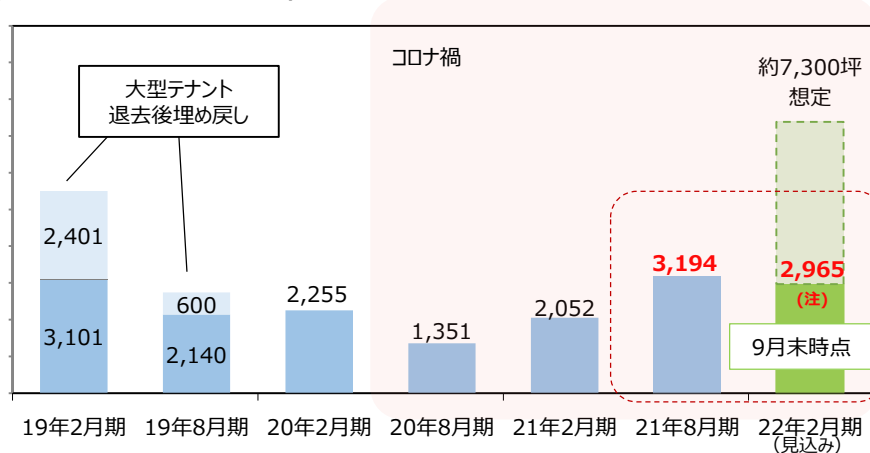
| 解約理由の内訳            |  |
|--------------------|--|
| [ 21年8月期 ]         | コロナ関連 38/70件<br>(テレワーク 16件)<br>(コスト削減 22件) |
| [ 22年2月期 (9月末時点) ] | コロナ関連 19/40件<br>(テレワーク 9件)<br>(コスト削減 10件)  |

コロナ関連解約件数も  
着実に減少傾向

### 大型区画割合とテレワーク要因の退去リスク見直し



### 入居面積推移（坪）



コロナ影響を受けつつも、  
**近年最高水準**  
の進捗状況

### 入居理由（21年8月期）

新規入居テナントのうち、**約85%**が前向きな理由

|                                 |     |        |
|---------------------------------|-----|--------|
| 21年8月期入居合計                      | 47件 | 3,194坪 |
| うち、前向き理由<br>(増床、拠点新設、立地・スペック改善) | 40件 | 2,723坪 |
| うち、その他                          | 7件  | 470坪   |

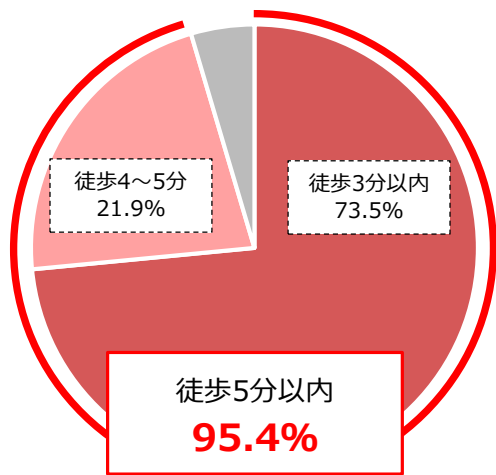
(注) 契約済、または入居申込書を受領した区画

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

交通便利性が高く、コロナ禍においても需要の底堅い賃料帯を中心としたポートフォリオ構成

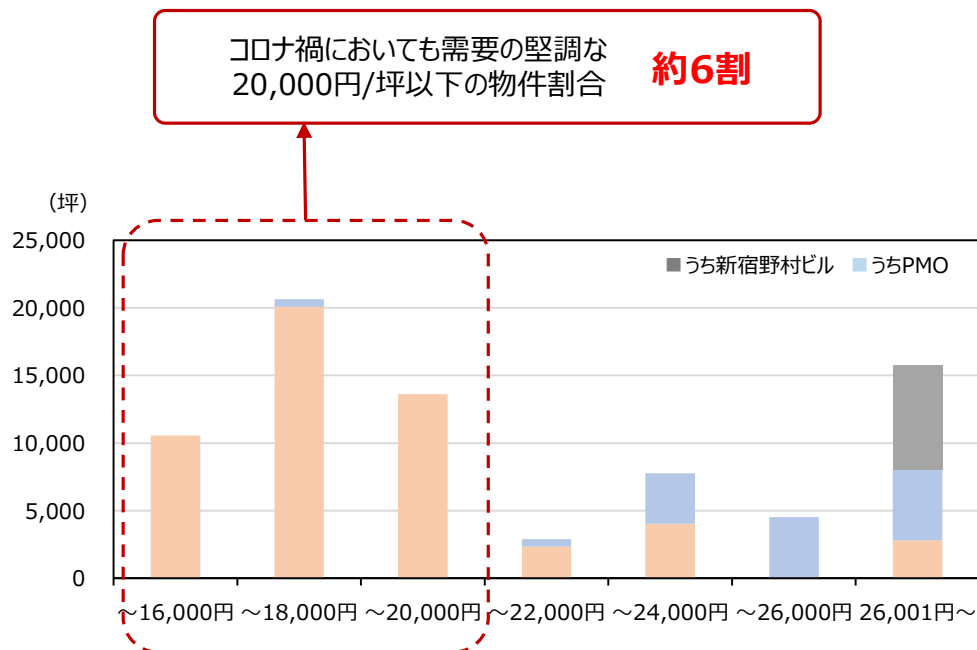
▶ 最寄り駅迄の徒歩分数（東京圏）（注1）



徒歩5分以内  
**95.4%**

うち、**7割超**が  
徒歩5分以内にて複数路線利用可能

▶ 東京圏賃料単価分布（注2）



増加傾向にあるテナントの前向きなニーズを取り込み、物件競争力と柔軟なリーシング実施により稼働率の向上を目指す

（期中平均稼働率 21年8月期:97.3%（実績）⇒ 22年2月期想定:97.4%（期末稼働率98.3%））（注3）

レントギャップを活かすことで、平均賃料もプラス成長を目指す

（注1）賃貸可能面積割合にて算出しています。（注2）保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。  
（注3）期中平均稼働率は業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Office

### <PMO> 高い商品性を背景とした着実な契約進捗と賃料増額の実現

▶ 21年8月期リーシング実績

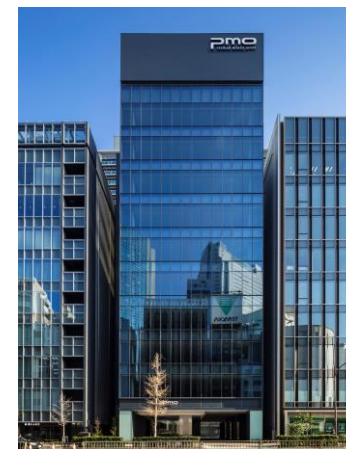
新規入居 ... 975坪

賃料増減率 ... **+7.8%**

▶ 22年2月期リーシング進捗状況

新規入居（予定）... **764坪**  
※申込済含む9月末時点

賃料増減率 ... **+16.1%**  
※契約済区画のみ



PMO田町 II

### ▶ PMOシリーズの高い商品性が入居につながった事例

- テレワーク導入に伴う縮小移転先検討にあたり、採用強化/グレード改善を目的に入居決定  
⇒ PMO日本橋茅場町 / PMO日本橋大伝馬町
- PMOシリーズを内覧後、別PMOに入居決定  
⇒ PMO芝大門 / PMO日本橋三越前 / PMO東新橋 2件

セキュリティゲート



アメニティスペース



エントランス



光で演出されたロビー

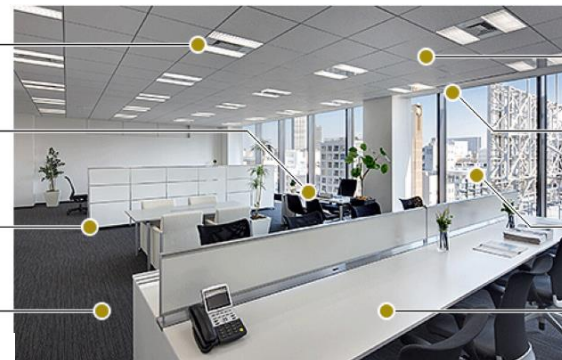
PMOスタンダードスเปック

細かく分割された個別空調

60VA/m<sup>2</sup>の電気容量  
(75VA/m<sup>2</sup>まで増強可)

500mg/m<sup>2</sup>の床に荷重  
(ヘビータッチゾーンは1000kg/m<sup>2</sup>)

高さ100mmのOAフロア



天井高2.70m以上のグリッド天井

ブラインド

Low-Eペアガラスのカーテンウォール

自動調光で750ルクスの机上照度を確保

※PMO公式HPより

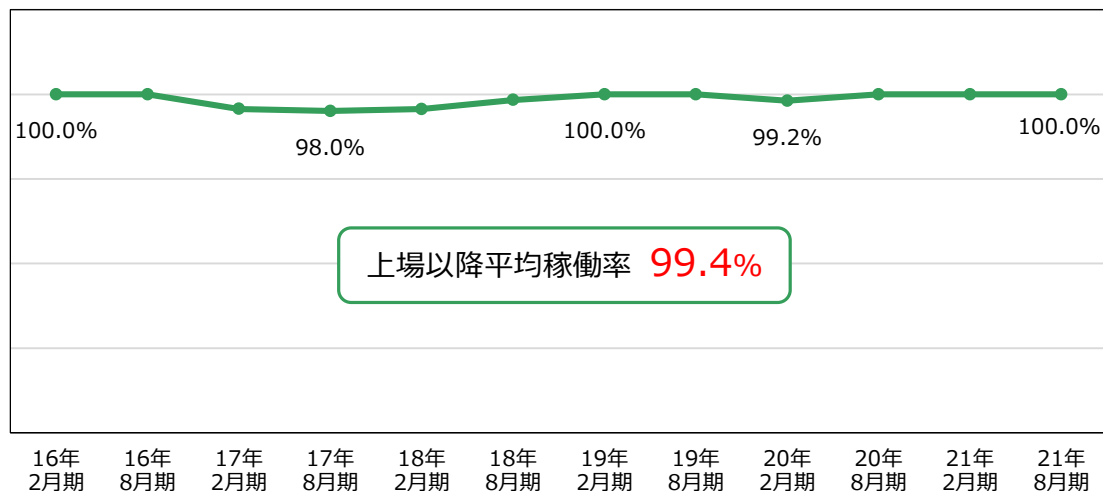


# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Logistics

コロナ禍でも旺盛な物流需要を背景に高稼働を継続、再契約においても賃料増額を実現

### ▶ 期中平均稼働率の推移



### ▶ 契約満了区画のリーシング進捗状況

21年8月期契約満了区画：18,273坪

100%契約済

22年2月期契約満了区画：15,970坪

100%契約済又は内定済

### ▶ 契約時賃料増額事例

#### ① 21年8月期満了テナント

Landport柏沼南 I：約14,800坪

契約満了2テナントのうち、1テナントと経済条件を改善させたうえで1棟貸し再契約

賃料増額率 **+6.8%**

※FR期間縮小を考慮しない表面賃料単価比較



#### ② 22年2月期満了テナント

Landport板橋：約4,600坪

契約満了テナントと経済条件を改善させたうえで再契約

賃料増額率 **+4.0%**



# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Logistics

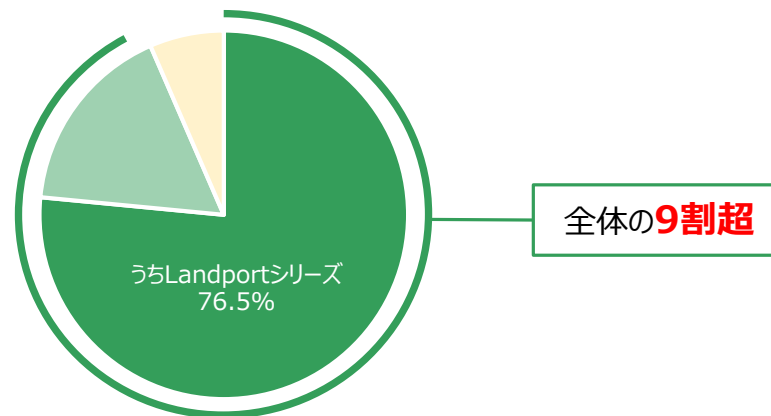
**立地、商品性など保有物件の高い競争力を活かし、引き続き良好なパフォーマンスの維持を目指す**

### ▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

物流ポートフォリオは需要の底堅い国道16号線、外環道エリアに概ね分布



### ▶ 先進的物流施設（注）割合（取得価格ベース）



### ▷ マーケットにおけるエリア別空室率推移

|         | 17年3月 | 18年3月 | 19年3月 | 20年3月 | 21年3月 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 外環道エリア  | 2.6%  | 2.5%  | 0.7%  | 0.4%  | 1.6%  |
| 16号線エリア | 4.1%  | 4.4%  | 4.0%  | 0.3%  | 0.0%  |
| 圏央道エリア  | 19.8% | 18.9% | 12.2% | 0.6%  | 3.1%  |

（注）延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5 t /㎡以上を満たす物件をいいます。

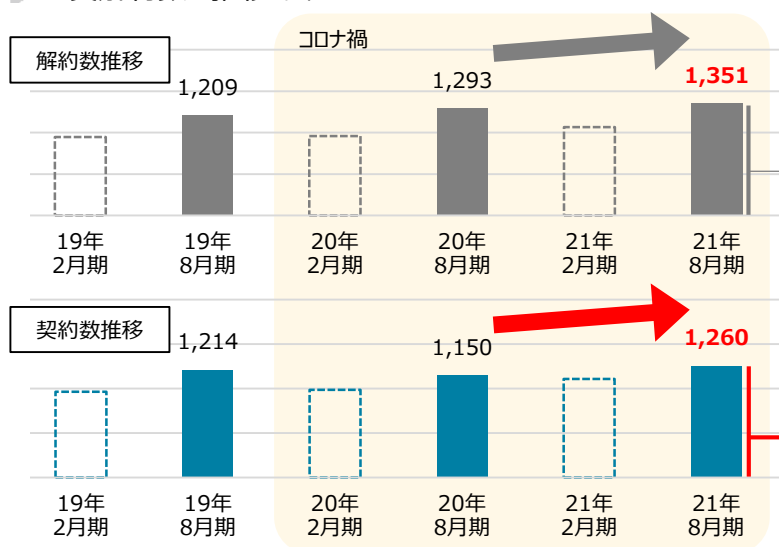
出所：CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Residential

解約数は増加するも柔軟なリーシング戦略により稼働率を引き上げ、入替・更新通算では賃料増減率プラス圏を確保

契解約数の推移 (注)

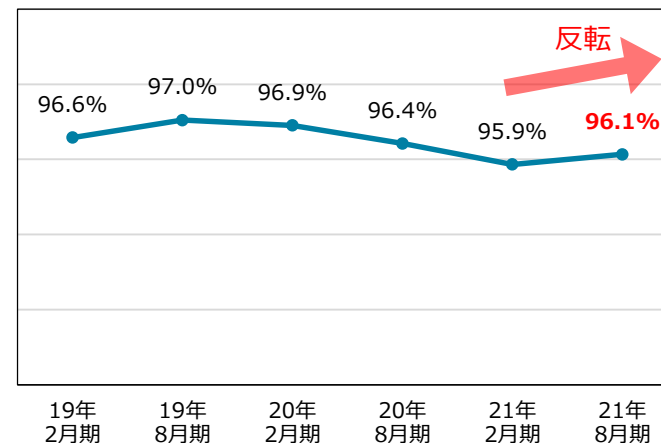


過去最高件数の解約が発生

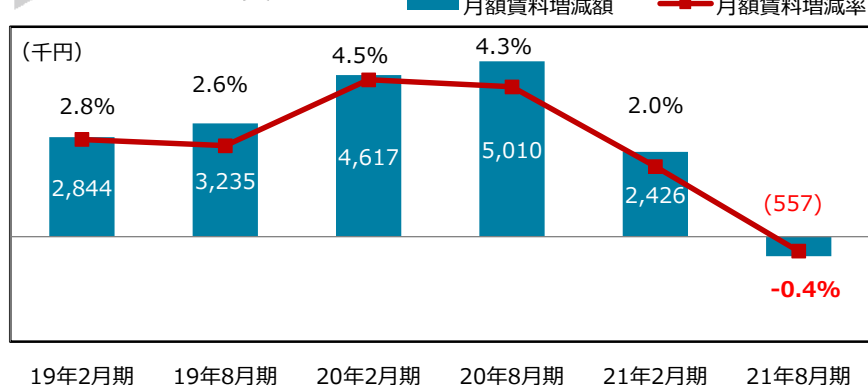
稼働重視戦略の推進  
↓ ↓  
着実に埋戻しを実現

<平均空室期間>  
(21年2月期 84日)  
(21年8月期 64日)

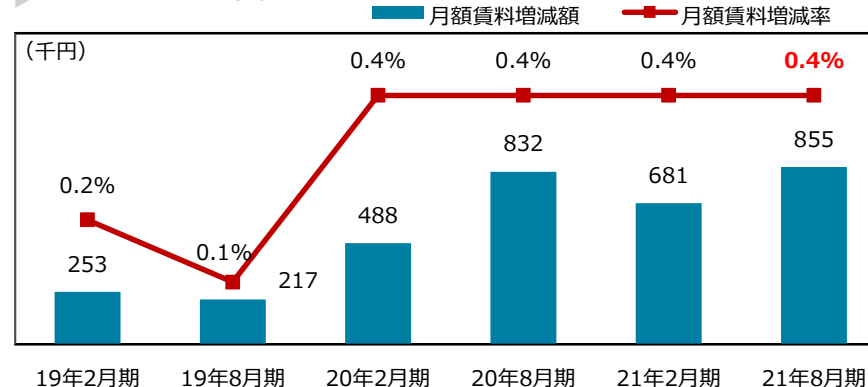
期中平均稼働率の推移



入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



(注) 契解約数は季節影響を受けるため、各年8月期の数値を記載しています。

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Residential

**重点課題としていた都心シングル系物件（注1）の稼働率引き上げに成功  
相対的に好調な23区外周辺部、ファミリータイプなどでは入替時賃料上昇も継続**

▶ 23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率と入替時賃料増減率

|        | 18・19・20年<br>2月期平均 | 21年2月期<br>期中平均 | 21年8月期<br>期中平均 | 稼働率<br>差異 | 21年8月期<br>入替時<br>賃料増減率 |
|--------|--------------------|----------------|----------------|-----------|------------------------|
| 都心5区   | 97.9%              | ↓ 94.8%        | ↑ 95.8%        | +1.0%     | ▲0.3%                  |
| 城南エリア  | 97.4%              | ↓ 95.5%        | ↑ 96.2%        | +0.7%     | ▲0.7%                  |
| その他23区 | 97.5%              | → 96.4%        | → 96.2%        | ▲0.2%     | +0.4%                  |

稼働重視のリーシング戦略により  
大きく稼働率を改善

賃料と稼働率の両輪を目指すも、  
コロナ影響波及に伴い稼働率が低下

シングル系物件についてはその他23区についても稼働率重視に切り替え、キャッシュフローの最大化を目指す  
(期中平均稼働率 21年8月期：96.1% (実績) ⇒ 22年2月期：96.2% (見込み) )

(参考) 稼働率向上と入替時賃料減少がキャッシュフローに与える影響度合いイメージ (注2)

|                             |   |                             |   |                       |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------|
| < 稼働率+1.0% ><br><b>+100</b> | + | <入替時賃料▲1.0%><br><b>▲ 18</b> | = | < 合計 ><br><b>+ 82</b> |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------|

(注1) 戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。(注2) 稼働率90%を基準とし、入替は戸数の20%が計算期間当初に発生する前提での一年間のキャッシュフロー

# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Retail

### テナント売上における影響は継続するも、商業セクター収入に対する影響は限定的

#### 施設タイプごとの売上状況

- ・ 居住地立地型施設の売上については依然として堅調
- ・ 駅前立地型商業施設の売上については、時短営業要請の長期化等により、飲食系テナントを中心に売上は低迷

#### <売上状況（2019年同月比）>

| 物件名                 | 種別  | 2021年（2019年実績比） |      |      |      |      |      | 主なテナント     |
|---------------------|-----|-----------------|------|------|------|------|------|------------|
|                     |     | 3月              | 4月   | 5月   | 6月   | 7月   | 8月   |            |
| サミットストア本天沼店         | 居住地 | 113%            | 119% | 138% | 136% | 132% | 135% | 食品スーパー     |
| サミットストア向台町店（サミットのみ） | 居住地 | 95%             | 98%  | 101% | 97%  | 108% | 110% | 食品スーパー     |
| Recipe SHIMOKITA    | 駅前  | 89%             | 95%  | 98%  | 85%  | 88%  | 91%  | 物販、サービス    |
| nORBESA             | 駅前  | 57%             | 56%  | 40%  | 33%  | 61%  | 33%  | 飲食、物販、サービス |
| ユニバーサル・シティウォーク大阪    | 駅前  | 46%             | 26%  | 1%   | 21%  | 39%  | 28%  | 飲食、物販      |
| GEMS合計              | 駅前  | 43%             | 40%  | 33%  | 31%  | 34%  | 27%  | 飲食         |

#### 商業ポートフォリオ全体の賃料構成（注1）

■ 固定賃料 ■ 変動賃料



固定賃料が大部分を占め、  
売上に連動する賃料は極めて限定的

#### 稼働率の状況（2021年8月末）


商業セクター全体：**97.9%**

うち、駅前立地型商業：**93.7%**

固定賃料のベースである  
稼働率は高位の水準を維持

#### コロナ禍前後の賃料収入比較

（コロナ禍前）20年2月期：6,103百万円

|        |             |   |
|--------|-------------|---|
| （内訳）   |             |  <p>▲582百万円<br/>（▲9.5%）</p> |
| 一時的減免  | ▲280（▲4.6%） |   |
| 変動賃料減少 | ▲151（▲2.5%） |   |
| 解約等    | ▲150（▲2.5%） |   |

21年8月期：5,520百万円

一時的減免及び変動賃料減少を除く  
解約等の影響は極めて限定的

（注1）20年2月期の賃料を基に算出しています。（注2）20年2月期時点で保有していた50物件をベースとしています。

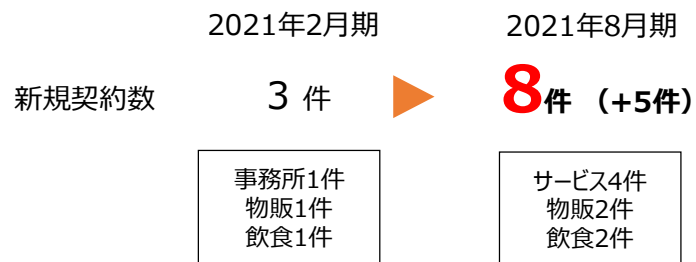
# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Retail

**コロナ禍においても現下のマーケットを出店好機と捉えるテナントの取り込みに成功  
物件競争力と柔軟なリーシング戦略により飲食系テナントでも成果を実現**

### ▶ 新規リーシング状況（駅前立地型施設）

21年8月期の新規契約数はサービス系テナント取込みにより前期比5件増加



### ▷ 業績堅調なサービス系テナントのリーシング事例



**nORBESA** 3階 68.57坪

飲食系テナント（もんじゃ焼き）

サービス系テナント（エステ）

**入替賃料増加率：+4.7%**

### ▶ 飲食系テナントの動向（事例：GEMS市ヶ谷 定借満了）



（定借満了テナントとの交渉状況）

2022年2月期定借満了予定：計 **8**フロア

再契約意向あり（賃料据置予定）  
+  
再契約テナント関連会社の入居要望  
：計 **7**フロア

（上記のテナント意向の背景）

#### 物件が備える高い競争優位性

- ・「市ヶ谷」駅徒歩3分、「麴町」駅徒歩5分の好アクセス立地
- ・「日本テレビ通り」沿いの角地に立地する高い視認性

+

#### コロナ禍影響をカバーする一時的な負担軽減

- ・賃料据置を前提に、当面の賃料負担を軽減する経済的サポート（フリーレント、段階賃料等）の提案



# 内部成長の状況 ～各セクターの運用状況～

## Hotels

### コロナ禍終息後の安定運用・収益確保を見据えたリブランド等を完了

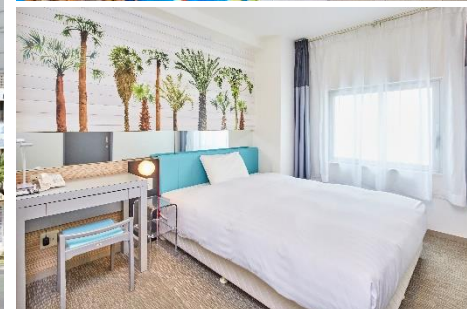
#### コンフォートイン那覇泊港 (旧レッドプラネット沖縄那覇)

オペレーター変更及びリブランドを実施し、2021年7月5日にリニューアルオープン

|        |   |
|--------|---|
| オペレーター | 株式会社グリーンズ                               |
| 契約期間   | 10年 (定借)                                |
| 契約形態   | 1～2年目：固定賃料のみ<br>3年目以降：固定賃料+変動賃料 (GOP連動) |

▼

コロナ禍前の需要に回復後は、  
従前同程度以上となる見込み



#### ホテルビスタ札幌大通

- ▶ 民事再生の進捗
  - ・ 2021年9月14日付で再生計画の認可確定 (効力発生)
  - ・ 2021年10月末までに再生債権弁済を完了し、全手続きが完了予定

|        |                   |
|--------|-------------------|
| オペレーター | 株式会社ビスタホテルマネジメント  |
| 契約形態   | 固定賃料+変動賃料 (GOP連動) |

▼

一定期間は段階的な賃料減額を実施する一方、  
需要回復後の回収を見据えて変動賃料の利率を引き上げ



## 鑑定評価



# 鑑定評価の状況

含み益が1,696億円に拡大（前期比+130億円）

## 用途別鑑定評価額の状況

|      | 21年2月期 |                |               | 21年8月期 |                |               |
|------|--------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|
|      | 物件数    | 鑑定評価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) | 物件数    | 鑑定評価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) |
| オフィス | 68     | 532,200        | 53,937        | 68     | 534,410        | 55,862        |
| 商業   | 51     | 201,629        | 24,787        | 51     | 203,725        | 25,232        |
| 物流   | 22     | 240,550        | 50,794        | 22     | 246,130        | 57,543        |
| 住宅   | 155    | 219,509        | 26,940        | 155    | 222,392        | 30,827        |
| 宿泊施設 | 2      | 6,240          | -113          | 2      | 6,250          | -124          |
| その他  | 1      | 5,430          | 293           | 1      | 5,440          | 303           |
| 合計   | 299    | 1,205,558      | 156,640       | 299    | 1,218,347      | 169,644       |

## 鑑定評価（前期比）（注1）

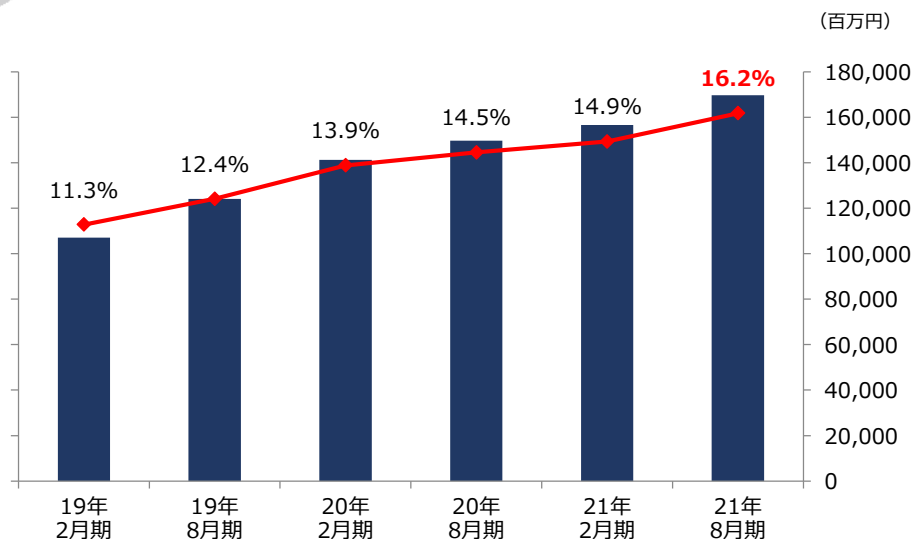
| 鑑定CAP | 21年2月期 | 21年8月期 |
|-------|--------|--------|
| 低下    | 85 物件  | 148 物件 |
| 維持    | 206 物件 | 149 物件 |
| 上昇    | 7 物件   | 2 物件   |

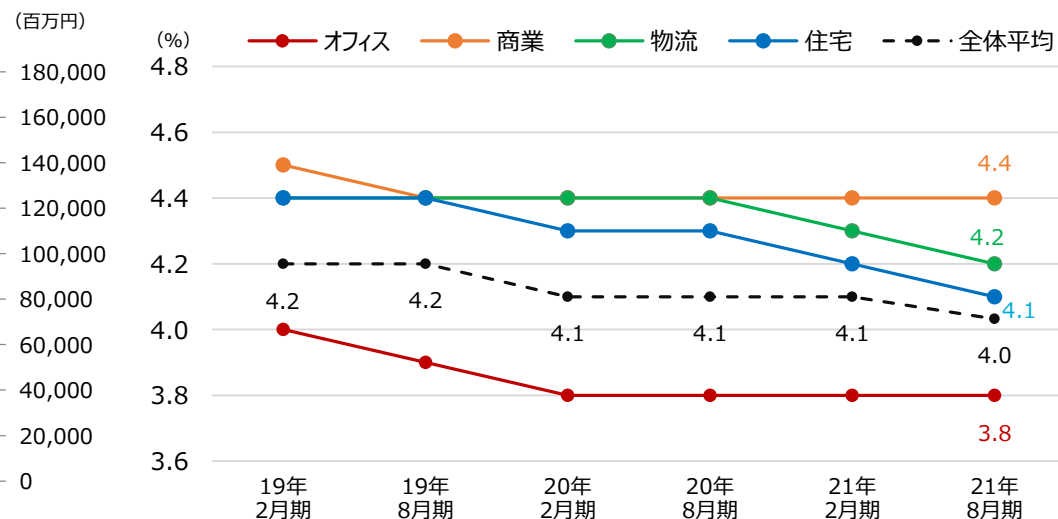
| 鑑定価格 | 21年2月期 | 21年8月期 |
|------|--------|--------|
| 上昇   | 142 物件 | 196 物件 |
| 維持   | 96 物件  | 53 物件  |
| 下落   | 60 物件  | 50 物件  |

（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



## ポートフォリオ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。

# 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

### ▶ 2021年8月期のリファイナンス

| 返済概要 (注1) |           |
|-----------|-----------|
| 総額        | 28,650百万円 |
| 平均金利      | 1.19%     |
| 平均借入年数    | 6.7年      |



| 調達概要 (注2) |           |
|-----------|-----------|
| 総額        | 28,650百万円 |
| 平均金利      | 0.49%     |
| 平均借入年数    | 8.1年      |

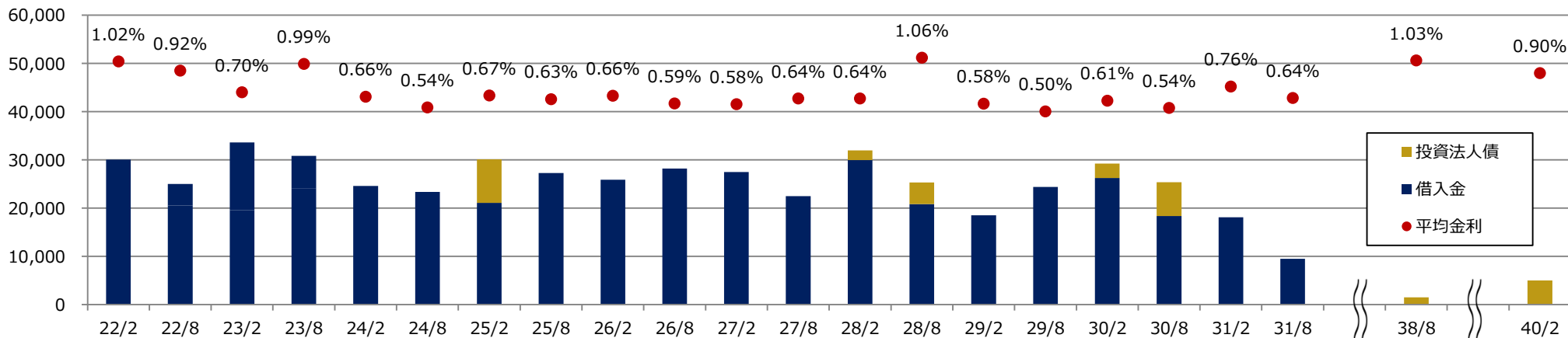
### ▶ 2022年2月期の返済予定

| 返済予定 (注3) |           |
|-----------|-----------|
| 総額        | 30,025百万円 |
| 平均金利      | 1.02%     |
| 平均借入年数    | 6.6年      |

### ▶ 有利子負債の状況 (期末時点)

|          | 18年2月期<br>(第5期) | 18年8月期<br>(第6期) | 19年2月期<br>(第7期) | 19年8月期<br>(第8期) | 20年2月期<br>(第9期) | 20年8月期<br>(第10期) | 21年2月期<br>(第11期) | 21年8月期<br>(第12期)   |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|
| 有利子負債の残高 | 486,198 百万円     | 497,155 百万円     | 497,112 百万円     | 510,770 百万円     | 510,727 百万円     | 517,884 百万円      | 517,841 百万円      | <b>517,798 百万円</b> |
| 平均残存年数   | 4.52 年          | 4.61 年          | 4.52 年          | 4.64 年          | 4.82 年          | 4.97 年           | 4.97 年           | <b>4.92 年</b>      |
| 平均借入金金利  | 0.91 %          | 0.88 %          | 0.87 %          | 0.83 %          | 0.82 %          | 0.76 %           | 0.74 %           | <b>0.71 %</b>      |
| 長期借入比率   | 88.0 %          | 87.2 %          | 86.9 %          | 86.0 %          | 87.1 %          | 88.2 %           | 88.7 %           | <b>89.4 %</b>      |
| 固定金利比率   | 95.4 %          | 95.4 %          | 95.4 %          | 94.1 %          | 95.6 %          | 95.7 %           | 95.7 %           | <b>95.7 %</b>      |
| LTV水準    | 44.6 %          | 44.4 %          | 44.5 %          | 43.9 %          | 42.8 %          | 43.2 %           | 43.3 %           | <b>43.4 %</b>      |

### ▶ 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2021年8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。



6

## 業績予想





# 2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想

**第13期：外部成長での底上げ、売却益の還元等により従前予想比47円（+1.5%）増配を想定**

**第14期：オフィスの稼働改善等により、第13期予想比増配を想定**

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）

■ : 内部留保の取崩し   ■ : 増配要因   ■ : 減配要因   ■ : 売却益による分配



# 2022年2月期（第13期）、2022年8月期（第14期）業績予想



(単位：百万円)

|                 | 2021年8月期<br>(第12期) | 2022年2月期<br>(第13期) | 差異      | 2022年8月期<br>(第14期) | 差異      |
|-----------------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|---------|
|                 | 実績 (A)             | 予想 (B)             | (B)-(A) | 予想 (C)             | (C)-(B) |
| 営業収益            | 37,519             | 37,466             | -52     | 37,833             | 367     |
| 賃貸事業収入          | 34,679             | 34,767             | 88      | 35,184             | 416     |
| その他賃貸事業収入       | 2,839              | 2,536              | -303    | 2,649              | 112     |
| 不動産等売却益         | -                  | 162                | 162     | -                  | -162    |
| 営業費用            | 22,777             | 22,653             | -124    | 22,972             | 318     |
| 賃貸事業費用          | 16,097             | 15,927             | -170    | 16,250             | 323     |
| うち修繕費           | 1,531              | 1,218              | -312    | 1,299              | 81      |
| うち公租公課          | 3,263              | 3,244              | -19     | 3,317              | 72      |
| うち減価償却費         | 5,586              | 5,613              | 26      | 5,732              | 118     |
| うちその他賃貸事業費用     | 5,715              | 5,850              | 135     | 5,901              | 50      |
| 資産運用報酬          | 3,394              | 3,398              | 4       | 3,407              | 9       |
| のれん償却額          | 2,622              | 2,622              | -       | 2,622              | -       |
| その他営業費用         | 663                | 705                | 41      | 692                | -13     |
| 営業利益            | 14,741             | 14,812             | 71      | 14,861             | 48      |
| 営業外収益           | 4                  | -                  | -4      | -                  | -       |
| 営業外費用           | 2,310              | 2,216              | -94     | 2,193              | -22     |
| 支払利息その他融資関連費用   | 2,297              | 2,205              | -92     | 2,183              | -22     |
| その他営業外費用        | 12                 | 10                 | -2      | 10                 | -0      |
| 経常利益            | 12,435             | 12,596             | 161     | 12,667             | 70      |
| 当期純利益           | 12,434             | 12,595             | 161     | 12,666             | 70      |
| (売却損益除く当期純利益)   | (12,434)           | (12,433)           | (-0)    | (12,666)           | (233)   |
| 利益分配金 a         | 12,433             | 12,584             | 150     | 12,660             | 75      |
| 利益超過分配金 b       | 3,069              | 2,631              | -438    | 2,626              | -4      |
| 分配総額 a+b        | 15,503             | 15,215             | -287    | 15,286             | 70      |
| 内部留保            | -447               | -                  | 447     | -                  | -       |
| (内部留保総額)        | (2,691)            | (2,691)            | ( )     | (2,691)            | -       |
| 一口当たり分配金 (円)    | 3,288              | 3,227              | -61     | 3,242              | 15      |
| うち利益分配(円)       | 2,637              | 2,669              | 32      | 2,685              | 16      |
| うち一時差異等調整引当額(円) | 387                | 430                | 43      | 407                | -23     |
| うちその他の利益超過分配(円) | 264                | 128                | -136    | 150                | 22      |
| 総資産             | 1,192,507          | 1,190,911          | -1,596  | 1,190,176          | -734    |
| 有利子負債           | 517,798            | 517,756            | -42     | 517,713            | -42     |
| LTV             | 43.4%              | 43.5%              | 0.1%    | 43.5%              | 0.0%    |
| 時価総額            | 800,169            | -                  | -       | -                  | -       |
| NOI             | 27,008             | 26,990             | -17     | 27,315             | 324     |
| FFO             | 20,651             | 20,677             | 26      | 21,029             | 351     |

## 第13期予想-第12期実績 主な差異要因 (百万円)

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| 営業収益                          | ▲52  |
| 賃貸事業収入                        | 88   |
| 既存物件の賃料共益費                    | 20   |
| (内、前期の賃料減免の剥離+280、当期の賃料減免▲46) |      |
| 物件取得・売却による影響                  | 67   |
| その他賃貸事業収入                     | ▲303 |
| 居住用施設の季節要因等 (礼金、更新料)          | ▲57  |
| 解約違約金の剥離等                     | ▲245 |
| 不動産等売却益                       | 162  |
| 営業費用                          | ▲124 |
| 賃貸事業費用                        | ▲170 |
| 修繕費の減少                        | ▲312 |
| 賃貸手数料の増加                      | 82   |
| その他費用の増加                      | 60   |
| 資産運用報酬・その他営業費用                | 45   |
| 営業外費用                         | ▲94  |
| 支払利息その他融資関連費用                 | ▲92  |
| 当期純利益                         | 161  |
| 前期内部留保取り崩しの剥離                 | ▲447 |

## 第14期予想-第13期予想 主な差異要因 (百万円)

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 営業収益                     | 367  |
| 賃貸事業収入 (内、前期の賃料減免の剥離+46) | 416  |
| その他賃貸事業収入                | 112  |
| 不動産等売却益                  | ▲162 |
| 営業費用                     | 318  |
| 賃貸事業費用                   | 323  |
| 営業外費用                    | ▲22  |
| 支払利息その他融資関連費用            | ▲22  |
| 当期純利益                    | 70   |



## ESGへの取り組み



# ESGへの取り組み（活動の軌跡）

2015年からJ-REIT業界初となる取組みを含めて幅広い取組みを積極的に推進



本投資法人の取組み・実績

2016年9月  
GRESBリアルエステイト  
評価  
「Green Star」

2017年9月  
GRESBリアルエステイト評価  
「5 Star」

2018年9月  
GRESBリアルエステイト評価  
「Global Sector Leader」



2019年2月  
重要課題（マテリアリティ）設定  
J-REIT初の長期目標の設定

【 E 】


- 投資ポートフォリオのグリーン化
- 気候変動への対応
- 水資源への対応

【 S 】

- テナントの安心・安全の確保 /快適性の向上
- 公正で働きがいのある職場づくり
- 人材育成とタレントマネジメント

【 G 】

- ガバナンスの充実
- コンプライアンス/リスクマネジメントの徹底
- ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示




2019年5月29日  
「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」組入れ



2019年9月20日  
本投資法人初の  
グリーンボンド発行

2021年2月26日  
「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に基づく、  
J-REIT初のシナリオ分析及び財務インパクト（定性評価）の開示

2020年1月30日  
J-REIT初の環境マネジメントシステム（EMS）**エコアクション21**認証・登録



資産運用会社の取組み・実績

2015年12月  
「サステナビリティ方針」制定


2017年12月  
「責任投資原則（PRI）」・  
「国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）」署名



2018年10月  
「気候変動イニシアチブ（JCI）」参加



2020年3月5日  
21世紀金融行動原則  
「環境大臣賞（最優秀取組事例）」  
受賞



2019年10月  
ESG専任部署の  
設置

2020年7月14日  
「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」署名



# ESGへの取り組み（マテリアリティ）

## ESG重要課題（マテリアリティ）

| マテリアリティ及び方針 |   |
|-------------|---|
| 環境<br>(E)   | <b>投資ポートフォリオのグリーン化</b>  |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。<br/>※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ 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。</li> </ul> |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>グリーン認証（3★相当以上）取得割合</li> <li>（グリーン認証取得割合）</li> </ul>   |
|             | <b>気候変動への対応</b>   |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。</li> </ul>   |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）</li> </ul>   |
| 社会<br>(S)   | <b>水資源への対応</b>  |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。</li> </ul>   |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>水における床面積当たり使用量（原単位）</li> </ul>  |
|             | <b>テナントの安心・安全の確保/快適性の向上</b>   |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。</li> </ul>   |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度評価<br/>※定期的に各セクターで実施</li> </ul>  |
| 社会<br>(S)   | <b>公正で働きがいのある職場づくり</b>  |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足度の向上を目指します。</li> </ul>  |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上）</li> <li>従業員満足度調査の結果</li> </ul>  |
|             | <b>人材育成とタレントマネジメント</b>  |
|             | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。</li> </ul>   |
|             | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>研修受講実績（従業員1人当たり研修時間）</li> <li>資格保有者数</li> </ul>   |

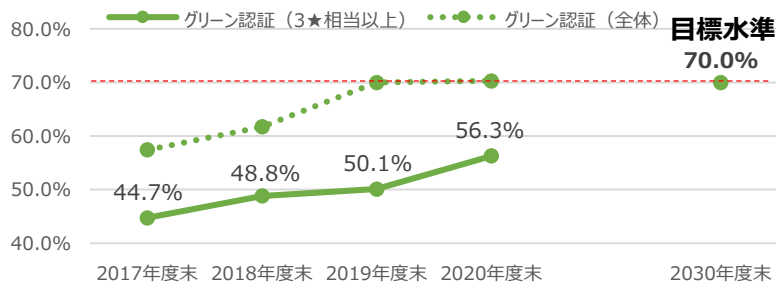
| マテリアリティ及び方針  |  |
|--------------|--|
| ガバナンス<br>(G) | <b>ガバナンスの充実</b>  |
|              | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。</li> <li>運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。</li> <li>資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。</li> </ul> |
|              | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率</li> <li>サステナビリティ推進体制に係る外部評価</li> </ul>  |
|              | <b>実効性のある内部統制システムの構築</b>   |
|              | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。</li> <li>適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。</li> <li>内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。</li> </ul>   |
|              | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンプラ研修受講率（目標：100%）</li> <li>リスク評価実施回数（目標：1回/年）</li> <li>BCP研修実施回数（目標：1回/年）</li> <li>安否訓練実施回数（目標：4回/年）</li> <li>内部監査実施回数（目標：1回/年）</li> </ul>  |
| ガバナンス<br>(G) | <b>ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示</b>  |
|              | <b>方針目標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。</li> </ul>  |
|              | <b>KPI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>IR件数</li> <li>ESG格付け評価</li> </ul>  |

# ESGへの取り組み (E : 環境)

## 環境指標推移

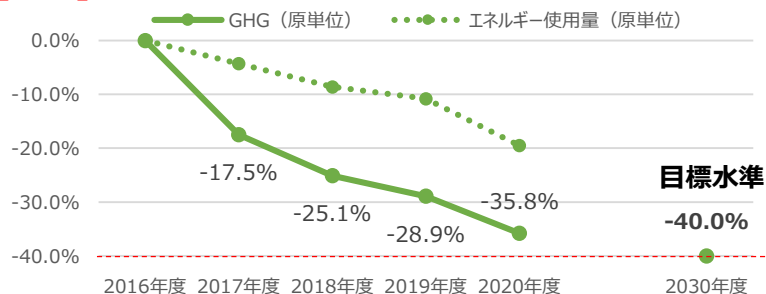
グリーン認証

**[目標] 2030年度までに70%へ向上 (延床面積ベース)**



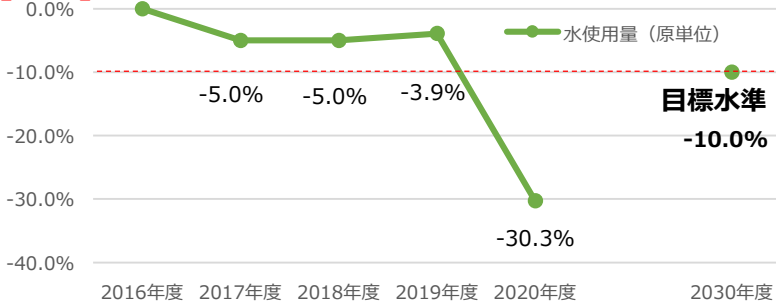
温室効果ガス

**[目標] 2030年度までに40%削減 (2016年度比)**



水使用量

**[目標] 2030年度までに10%削減 (2016年度比)**



## 環境負荷軽減への具体的取り組み

① 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)

- LED化による省エネ促進
  - 野村不動産四ツ橋ビル
  - PMO東日本橋
  - 野村不動産西梅田ビル
  - 川口ロジスティクスセンターA棟
  - Landport八王子
  - 横須賀モアーズシティ
  - プライムアーバン品川西
  - プライムアーバン豊洲 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲446Mwh/年の削減 (約▲39.0%)



野村不動産四ツ橋ビル

- 空調設備更新による省エネ促進
  - NMF新宿EASTビル
  - NMF博多駅前ビル
  - 川口領家ロジスティクスセンター
  - 横須賀モアーズシティ 等

＜当期実施工事 エネルギー使用量削減＞  
▲854Mwh/年の削減 (約▲13.9%)

- トイレ機器更新による節水
  - 野村不動産大阪ビル

＜当期実施工事 水使用量削減＞  
▲4,262Kl/年の削減 (約▲54.0%)

② 省エネ診断の実施

省エネ診断の結果等を参考に、今後の各種工事内容を検討



取得率 (2021年2月28日時点)

**64.2%**  
(延床面積ベース)

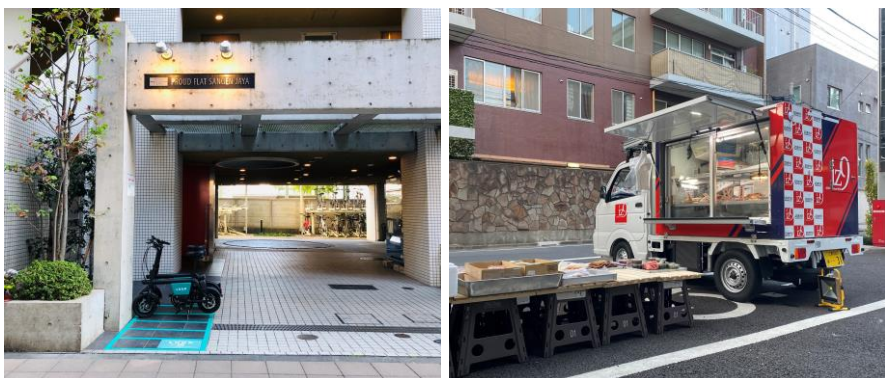
(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証 (3★相当以上) とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。



## ▶ テナント満足度向上のための施策

保有物件（住宅）において、居住者向けの新たなサービスを展開

- ・シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供し、より豊かなおうち時間の演出



## ▶ 新型コロナウイルスワクチン職域接種への会場提供

野村不動産ホールディングス株式会社が実施したグループ役員及び新宿野村ビル入居テナント（その家族含む）を対象とする職域接種の接種会場として、当ビル2階のコンファレンスプラザを提供



## ▶ 災害等からの復旧力の取り組み

### ① 推定震度情報配信システム

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、NMF保有物件の被害推定情報とともにメール配信  
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

<仕組みイメージ>



### ② 内水氾濫リスクアラートメール配信システム

株式会社建設技術研究所が行政機関から収集した降水情報、標高データや排水能力情報等とNMF保有物件の位置情報をもとに、内水氾濫を予測し、リスク情報をメール配信  
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

<仕組みイメージ>

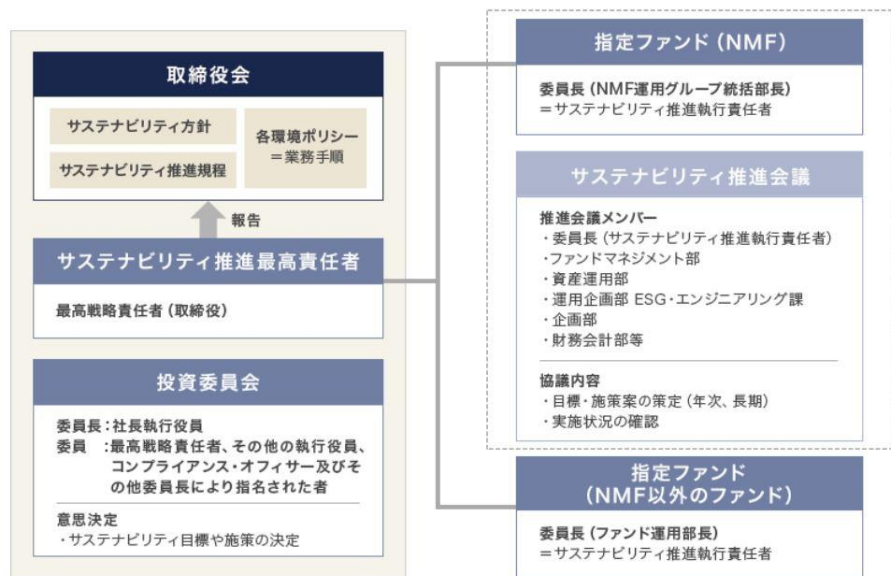


# ESGへの取り組み（G：ガバナンス）

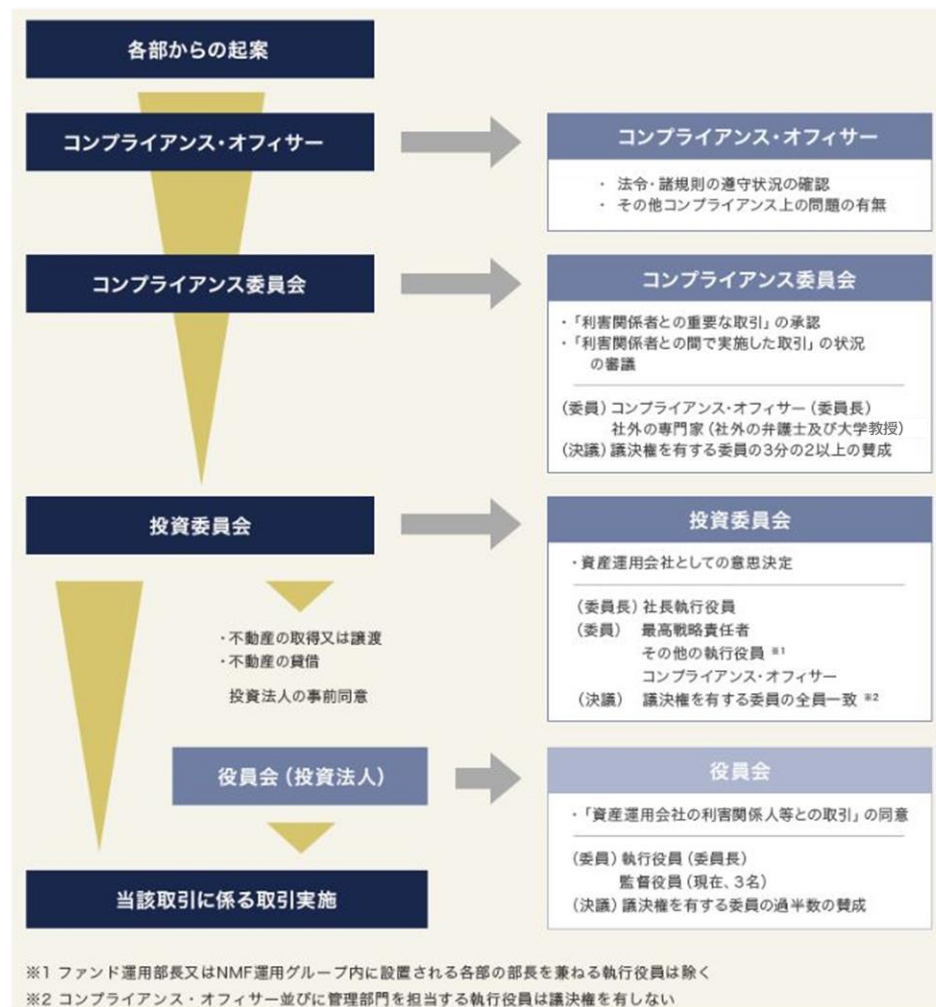
## 実効性あるサステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備

- 取締役会：原則、年1回  
方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督
- 投資委員会：原則、年2回（目標及び施策の決定）  
サステナビリティ（目標及び施策等）に関する意思決定機関
- サステナビリティ推進会議：原則、四半期に1回  
サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認
- サステナビリティ推進最高責任者：投資委員会における意思決定に関与  
年に1回以上、取締役会に対して報告を実施
- サステナビリティ推進執行責任者：サステナビリティ推進委員会の開催  
投資委員会への付議、報告を実施



## 利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



# ESGへの取り組み（本投資法人の取り組み）

## ▶ GRESB評価



リアルエステイト評価  
5年連続最高位「Green Star」



開示評価  
4年連続最高位「A」

## ▶ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI社によるESG格付け：「A」

## ▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取組み・活動や、  
各外部認証等の状況を詳しく紹介



## ▶ DBJ Green Building 認証



- ・合計**83**物件
- ・取得率**66.5%**（注）

### 【Landport青梅ⅡでDBJ Green Building 認証を新規取得】



## ▶ BELS 認証



- ・合計**32**物件
- ・取得率**24.7%**（注）

（注）底地物件を除く延床面積ベース、2021年8月末日時点



## ▶ 「エコアクション21」認証・登録 （環境マネジメントシステム）

■ 環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した  
「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進  
する事業者を、第三者により認証・登録する制度





# ESGへの取り組み（資産運用会社の取り組み）

## ▶ 責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。アナン元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を 実現させるための投資家のネットワーク

Signatory of:



## ▶ 国連環境計画・金融イニシアティブへの署名

- 1992年設立。経済的発展とESGへの配慮を統合した金融システムへの転換を目指す、UNEPと金融機関のパートナーシップ



## ▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



## ▶ 21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針



## ▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク



# ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）

## TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施



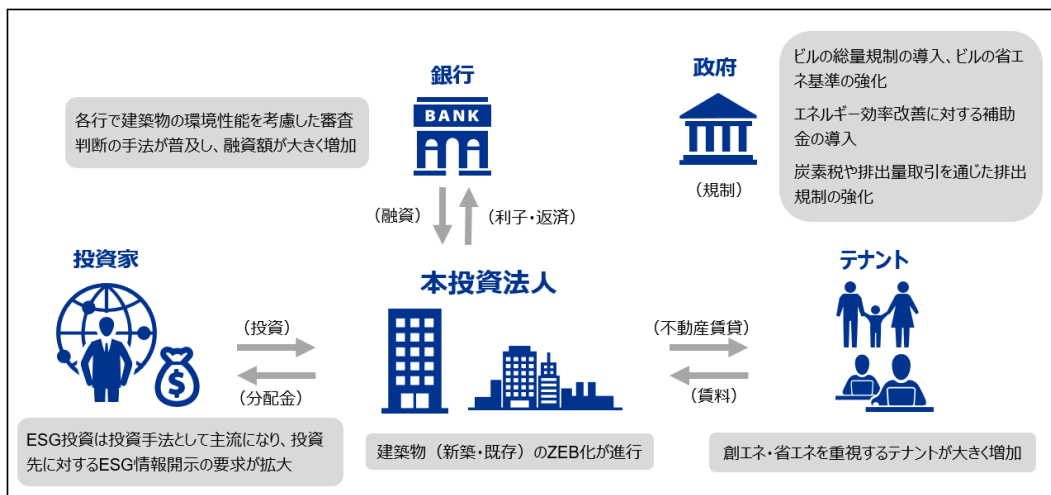
（TCFDが推奨する開示項目）

| 開示項目  | 開示内容  |
|-------|---|
| ガバナンス | 気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス                     |
| 戦略    | 組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響 |
| リスク管理 | 気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス                     |
| 指標と目標 | 気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標                   |

### 本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- ・ 気候変動関連リスク及び機会を識別
- ・ IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオを設定
- ・ 3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

### （2℃シナリオの世界観）



### （気候変動リスクと機会の識別）

| 分類    | リスクと機会の要因   | 財務的影響  | 区分  |
|-------|---|--|-----|
| 移行リスク | 建築物の炭素排出量規制、省エネ基準の強化、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギービル）技術の進化による創エネ・省エネビルの低コスト化 | ① レトロフィット（エネルギー効率を高めるための既存建築物の改修）費用の発生           | リスク |
|       |   | ② ZEB化による動光熱費の削減                                 | 機会  |
|       | 炭素税の導入、排出量取引制度の導入   | ③ 炭素税の負担増加                                       | リスク |
|       |   | ④ 再エネクレジット購入費用の発生                                |     |
|       | 建築物のエネルギー効率評価に関する表示制度の拡充・義務化                                    | ⑤ 認証費用等の発生                                       |     |
| 市場    | ESG投資家の増加に伴う投資スタンスの変化   | ⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下                  | 機会  |
|       | 責任銀行原則による銀行の融資判断の変化   |  |     |
| 評判    | カーボンニュートラルを目指す企業の増加   | ⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加                              | 機会  |
|       | 企業・入居者による創エネ・省エネ性能重視の物件選び                                       |  |     |
| 物理リスク | 集中豪雨、台風・洪水、土砂災害、高潮の増加<br>海面上昇                                   | ⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少                             | リスク |
|       |   | ⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失<br>⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加 |     |

# ESGへの取り組み（TCFD提言に基づく開示）

（シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証）

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します

| 分類        | 財務的影響 | 区分                              | 財務的影響額の程度    |              |              |              |              |              |
|-----------|-------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           |       |                                 | 4℃           |              | 2℃           |              | 1.5℃         |              |
|           |       |                                 | 2030<br>(中期) | 2050<br>(長期) | 2030<br>(中期) | 2050<br>(長期) | 2030<br>(中期) | 2050<br>(長期) |
| 移行<br>リスク | 政策    | ① レトロフィット費用の発生                  | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
|           |       | ② ZEBによる動光熱費の削減                 | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           |
|           |       | ③ 炭素税の負担増加                      | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
|           |       | ④ 再エネクレジット購入費用の発生               | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
|           |       | ⑤ 認証費用等の発生                      | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
|           | 市場    | ⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下 | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           |
|           |       | ⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加             | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           | 機会           |
|           | 評判    | ⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少            | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
| 物理<br>リスク | 急性※   | ⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失              | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |
|           |       | ⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加      | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          | リスク          |

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターン  
のシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証

各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的影響）における影響を検証

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。



# 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。